

# Finansprospekt 2017

# Innhold

<b>1.</b>	<b>Erklæring fra styret</b>	<b>5</b>
1.1	Oppsummering	6
<b>2.</b>	<b>OBOS morselskap</b>	<b>7</b>
2.1	Eierskap	7
2.2	Historikk	7
2.3	Visjon	8
2.4	Formål	8
2.5	Samvirkemodellen	8
2.6	Verdier	8
2.7	Virksomheten i OBOS	8
2.8	Andelseiere og andelskapital	9
2.9	Forholdet mellom OBOS og borettslagene	9
2.10	Organisasjon, ledelse og styre	10
2.10.1	Organisasjon	10
2.10.2	Kontrollorganer i obos	11
2.11	Ekstern revisor	11
2.12	Regnskap og skatt	11
<b>3.</b>	<b>OBOS-konsernet</b>	<b>12</b>
3.1	Virksomhetsområder	12
3.2	Selskapsstruktur	13
3.2.1	Bank, forsikring og eiendomsmegling	14
3.2.2	Næringseiendom	14
3.2.3	Boligutvikling	15
3.2.4	Forvaltning og rådgivning	15
3.2.5	Aksjeinvesteringer	16
3.2.6	Annen virksomhet	16
<b>4.</b>	<b>Bankkonsernet OBOS-banken</b>	<b>17</b>
4.1	Virksomheten	17
4.2	Utlån	18
4.2.1	Risikoklassifisering av utlån og garantier fra OBOS-banken	19
4.3	Innlån	19
4.3.1	Innskudd	20
4.3.2	Sertifikat- og obligasjonslån	20
4.3.3	Ansvarlig lån	21
4.3.4	Finansielle derivater	22
4.4	Finansiell posisjon	23
4.4.1	Tilgjengelig likviditet	23
4.4.2	Obligasjons- og sertifikatportefølje	24
4.4.3	Soliditet (kapitaldekning)	24



\*

I februar 2016 kjøpte OBOS hele Ulven i Oslo. Eiendommen omfatter 280 mål og skal utvikles med 3 000 nye boliger og 200 000 kvadratmeter næringsbygg. OBOS Forretningsbygg AS kjøpte Ulven AS av OBOS morselskap pr. 31.12.16 og har ansvaret for utviklingen av området.

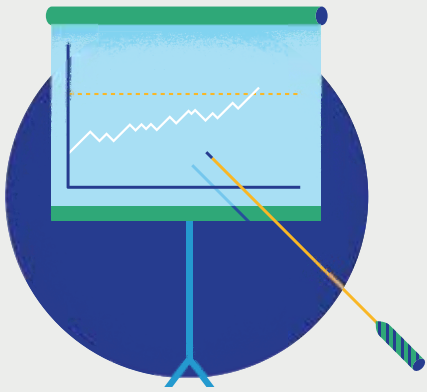
\*

Ladebyhagen i Trondheim er ett av flere store boligprosjekter som OBOS har under bygging.

<b>5.</b>	<b>OBOS Forretningsbygg AS</b>	<b>25</b>
5.1	Eiendommer	27
5.2	Leie	27
5.3	Finansiell strategi	29
5.4	Risiko	29
<b>6.</b>	<b>Bolig- og prosjektutvikling</b>	<b>30</b>
6.1	OBOS Nye Hjem AS	30
6.1.1	Boligprosjekter	30
6.2	OBOS Fornebulandet AS	31
6.2.1	Boligprosjekter	31
6.3	Block Watne AS	32
6.4	OBOS SverigeAB	33
6.5	Kärnhem AB	34
6.6	Risikostyring	34
6.6.1	Engasjementsbetingelser hos banker	34
6.6.2	OBOS' interne risikovurdering	34
6.6.3	Boligmarkedet	
<b>7.</b>	<b>Forvaltning og rådgivning</b>	<b>37</b>
7.1	Avtalegrunnlag	37
7.2	Omsetning og resultat	37
7.2.1	Boligforvaltning, regnskapsførsel og inkassovirksomhet	37
7.2.2	Andre tjenester og produkter til forvaltnings- og regnskapskunder	38
7.3	Volum	38
7.3.1	Boligforvaltning	38
7.3.2	Regnskapsførsel	38
7.3.3	Inkasso	39
7.4	Risikoforhold	39
<b>8.</b>	<b>Finansiell posisjon OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken)</b>	<b>40</b>
8.1	Tilgjengelig likviditet – kredittrammer	40
8.2	Aksjeposter	41
8.3	Utvikling i egenkapitalen i OBOS-konsernet de siste tre år	41
8.4	De viktigste transaksjoner de siste tre år	41
8.5	Sertifikat- og obligasjonslån	42
8.6	Utlån til datterselskaper og tilknyttede selskaper	43
8.7	Forsikringsdekning	43



<b>9.</b>	<b>Økonomiske hovedtall for OBOS-konsernet</b>	<b>44</b>
9.1	OBOS konsern	44
9.1.1	OBOS konsern – resultatregnskap og balanse	44
9.1.2	OBOS konsern – operasjonelt resultat pr. virksomhetsområde	46
9.1.3	Verdijustert egenkapital for OBOS-konsernet	46
9.2	OBOS-banken konsern	47
9.3	OBOS Forretningsbygg AS og OBOS Forretningsbygg konsern	50
9.4	OBOS Nye Hjem AS og OBOS Nye Hjem konsern	52
9.5	OBOS Fornebulandet konsern	53
9.6	Block Watne AS	55
9.7	OBOS Sverige konsern	55
9.8	Kärnhem konsern	56



\* OBOS-konsernet leverte i 2016 et resultat før skatt på kr 2 837 mill., som er det beste noensinne.

# 1. Erklæring fra styret

Dette dokumentet er utarbeidet av OBOS BBL (heretter benevnt OBOS) for å gi et best mulig informasjonsgrunnlag ved vurdering av boligbyggelaget og dets datterselskaper OBOS-banken konsern (OBOS-banken AS og OBOS Boligkreditt AS), OBOS Forretningsbygg AS, OBOS Nye Hjem AS, OBOS Fornebulandet AS, Block Watne AS, OBOS Sverige AB og Kärnhem AB.

Styret bekrefter at opplysningene i dokumentet, så langt vi kjenner til, er i samsvar med de faktiske forhold, og at dokumentet ikke inneholder villedende eller ufullstendige opplysninger om forhold som må tillegges vekt ved bedømmelsen av selskapene.

Oslo 20. mars 2017

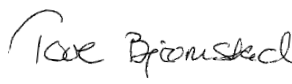
I styret for OBOS



Lars Buer  
Leder



Inger Stray Lien  
Nestleder



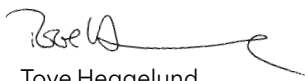
Tove Bjørnstad



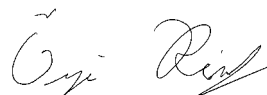
Lisbeth Dyrberg



Roar Engeland



Tove Heggelund



Lars Ørjan Reinholdsson



Torger Reve



Bjørn Frode Skaar



Ingrid Iversen  
Varamedlem

## 1.1 Oppsummering

### Resultat

OBOS-konsernet fikk et resultat før skatt i 2016 på kr 2 837 mill., mot kr 2 268 mill. året før. Solid drift er den viktigste årsaken til det gode resultatet, ikke minst drevet av et godt marked for nye boliger, både i Norge og Sverige.

### Omsetning

OBOS-konsernets samlede omsetning økte fra kr 9 748 mill. i 2015 til kr 11 287 mill. i 2016. OBOS har i 2016 også hatt en betydelig verdiøkning på investeringseiendom på nær kr 800 mill.

### Rekordsalg

OBOS er den største boligutvikleren i Norge og en av de største i Norden. I 2016 solgte konsernet 4 541 nye boliger, hvor OBOS' verdimeslige andel utgjør 3 925 boliger. Dette er det største salget av nye boliger på ett år siden utbyggingen av drabantbyene i de første tiårene etter andre verdenskrig. Virksomhetsområdet hadde et operasjonelt resultat på kr 1 274 mill., mot kr 386 mill. i 2015. Det er investert betydelig i nye boligtomter i 2016, hvorav det store utviklingsprosjektet på Ulven alene utgjør nær tre milliarder kroner.

### Næringseiendom

OBOS kjøpte tomteområdet på Ulven i Oslo på 280 mål med planer om bygging av 3 000 boliger og 5 000 arbeidsplasser i første kvartal 2016. Dette ble solgt videre til OBOS Forretningsbygg AS med virkning fra 31.12.16.

Virksomhetsområdet omsatte i 2016 operasjonelt for kr 1 125 mill. mot kr 996 mill. i 2015. I 2016 var operasjonelt resultat før skatt kr 649 mill. OBOS-sentrene omsatte i 2016 for over kr 3 800 mill.

totalt. Dette er en økning på ca. 4 prosent fra fjoråret.

### Utlånsvekst

OBOS-banken har i 2016 hatt en kraftig utlånsvekst på kr 3 930 mill., en økning på 14,5 prosent fra året før. Banken har i 2016 etablert sitt eget boligkredittselskap, OBOS Boligkreditt AS. Gjennomføringen har vært vellykket og selskapet vil sikre banken konkurransedyktig, langsiktig finansiering. OBOS-banken konsern fikk et resultat før skatt i 2016 på kr 119,8 mill., mot kr 100,0 mill. i 2015.

### Medlemsvekst

I løpet av året fikk OBOS 28 475 nye medlemmer. Dette er det høyeste antall nye medlemmer noen sinne. I tillegg fikk OBOS 842 nye medlemmer ved fusjonen med Ensliges Landsforbunds Boligbyggelag. Ved utgangen av året hadde OBOS 416 800 betalende medlemmer, opp 5,8 prosent fra året før.

### Aksjegevinst

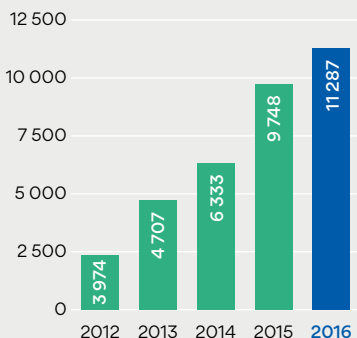
OBOS har i løpet av 2016 investert betydelig i det børsnoterte boligselskapet JM AB og eier ved årets slutt 5,72 prosent av aksjene i selskapet. Urealisert gevinst har for året vært på 20,2 prosent. I tillegg er det mottatt utbytte på kr 20,5 mill.

### Kapital

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 64 658 mill., sammenliknet med kr 52 291 mill. året før, en oppgang på 23,7 prosent. Egenkapitalen i OBOS-konsernet utgjorde pr. 31.12.16 kr 17 391 mill. Egenkapitalandelen pr. 31.12.16 var 26,9 prosent mot 28,0 prosent ved utgangen av 2015. Verdijustert egenkapitalandel til OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken) var ca. 55,7 prosent ved årets slutt.

### Driftsinntekter

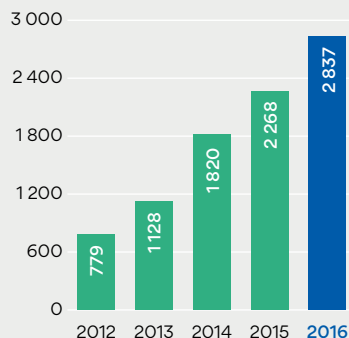
(mill. kroner)



<sup>1)</sup>Rapportert etter IFRS fra og med 2014.

### Resultat før skatt <sup>1)</sup>

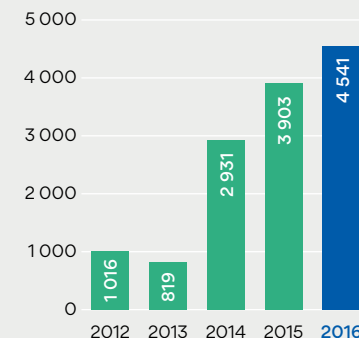
(mill. kroner)



<sup>1)</sup>Rapportert etter IFRS fra og med 2014.

### Solgte boliger <sup>1)</sup>

(mill. kroner)



<sup>1)</sup>2014 er inkludert helårstall for BWG Homeselskapene. Tallet er et bruttotall som inkluderer alle boliger i samarbeidsprosjekter.

## 2. OBOS morselskap

### 2.1 Eierskap

OBOS er et medlemseid boligbyggelag. Enkelpersoner og juridiske personer kan bli andelseiere i laget. Ved utgangen av 2016 var det 416 800 betalende andelseiere i OBOS. Utviklingen i medlemsmassen de siste fem årene er vist i tabellen nedenfor.

	2016	2015	2013	2012	2011
Antall medlemmer	429 869	408 610	385 367	351 882	337 233
Skylder kontingent (1–3 år)	13 069	14 687	15 801	13 228	14 365
Betalende medlemmer	416 800	393 923	369 566	338 654	322 868

### 2.2 Historikk

OBOS ble etablert i 1929. Det var et nært samarbeid mellom OBOS og Oslo kommune om boligbygging fram til begynnelsen av 1980-årene.

I dag drives all virksomhet i åpen konkurranse med andre aktører i markedet.



\* OBOS fikk 28 475 nye medlemmer i 2016 og hadde 416 800 medlemmer ved årets slutt.

## 2.3 Visjon

OBOS' visjon: «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer». OBOS skal skape verdier gjennom å utøve samfunnsansvar, skape merverdi for medlemmene og oppnå lønnsom vekst over tid. Konsernet har fem hovedprioriteringer; OBOS skal ha fornøyde medlemmer og kunder, ta grønt ansvar, forvalte verdier, være best på bolig, bank og forsikring, samt utvikle byer og steder.

## 2.4 Formål

OBOS' vedtektsfestede formål er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller på annen måte, samt å forvalte boliger for andelseierne og drive annen virksomhet som kan være til beste for medlemmene.

## 2.5 Samvirkemodellen

OBOS er et samvirkeforetak som eies av sine medlemmer. Samvirkemodellen er en viktig forutsetning for organisasjonens suksess i over 87 år. Viktige prinsipper for samvirkeforetak er idéen om frivillig og åpent medlemskap, demokratisk medlemskontroll, selvstendighet og uavhengighet.

I et samvirkeforetak er virksomheten hovedmålet, mens det i aksjeselskaper er den økonomiske fortjenesten som er hovedmålet. I OBOS blir overskuddet igjen i virksomheten, slik at formålet kan oppfylles, til beste for eierne og samfunnet. OBOS kan gi bidrag til bomiljøtiltak og til samfunnsnyttige formål. I et aksjeselskap går hele eller deler av overskuddet ut til eierne i form av utbytte. Som for andre virksomheter, er det også for et samvirkeforetak som OBOS avgjørende viktig å drive lønnsomt.

Et samvirkeforetak er ikke til salgs. Dette er en viktig forutsetning for en langsiktig og stabil virksomhet. OBOS har store aksjeposter i entreprenørselskapene Veidekke ASA og AF Gruppen ASA og JM AB. Dette eierskapet bidrar også til boligskaffingen, som er OBOS' hovedformål.

## 2.6 Verdier

OBOS skal være skikkelig, kvalitetsbevisst, offensiv, lønnsom og engasjert. Medlemmene, kundene og de ansatte må ha tillit til at OBOS kan holde det de lover. Virksomheten skal være samfunnsnyttig og bidra til den alminnelige velferdsutviklingen. OBOS skal være markedsorientert og skal kontinuerlig arbeide for å tilpasse virksomheten til medlemmenes og kundenes behov og etterspørsel. Det skal skje gjennom medarbeidernes kompetanse, kundeforståelse, markedsinnsikt, økonomiske forståelse og produktivitet. OBOS skal være preget av ærlighet, integritet og respekt for mennesker.

Det er bare gjennom overskudd på den årlige driften at OBOS kan skaffe nok egenkapital til den virksomheten bedriften driver. OBOS er konkurranseutsatt på alle sine forretningsområder. Derfor må alle ansatte erkjenne at det er viktig å drive med overskudd både for konsernet som helhet og for de enkelte avdelingene og datterselskapene.

## 2.7 Virksomheten i OBOS

OBOS er et boligbyggelag som eies av medlemmene. OBOS eier en rekke datterselskaper som er redskaper for å gi gode tilbud til medlemmene og for å oppnå best mulig økonomiske resultater. Betegnelsen OBOS-konsernet brukes for å omtale OBOS og datterselskapene, som i henhold til regnskapsloven avlegger et konsernregnskap.





\* I 2016 utviklet OBOS en ny visjon for selskapet: OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig, og har i tillegg virksomhet innenfor eiendomsmegling, eiendomsforvaltning, rådgivning, bankvirksomhet, utleie av eiendom og fornybar energi. Virksomheten foregår i Norge, Sverige og Danmark, men med størst aktivitet i Oslo-regionen. Hovedkontoret er i Oslo.

Det vises til avsnitt 3.2 for en nærmere beskrivelse av virksomhetsområdene i OBOS-konsernet.

## 2.8 Andelseiere og andelskapital

Ifølge boligbyggelagsloven og §1 i OBOS' vedtekter (sist endret 28. april 2014), er OBOS et andelslag med vekslende antall medlemmer og vekslende kapital. Andelseierne har ikke personlig ansvar for boligbyggelagets forpliktelser.

Andelskapitalen utgjør summen av de til enhver tid tegnede andelenes pålydende. Andelene er p.t. på kr 25, kr 50, kr 100, kr 200, kr 300, kr 400, kr 500 og kr 1 000. Årskontingenten er p.t. kr 200 pr. andel. Det ble innbetalt kontingent fra medlemmene på til sammen kr 82,1 mill. i 2016. Kommunal- og regionaldepartementet kan fastsette rammer for andelenes og årskontingentens størrelse, men de har så langt ikke gjort dette.

## 2.9 Forholdet mellom OBOS og borettslagene

Borettslag som er stiftet av OBOS og bygget for medlemmer i OBOS med forkjøpsrett for OBOS-medlemmer, kalles tilknyttede borettslag (tidvis også kalt medlemslag). De tilknyttede borettslagene er selvstendige juridiske enheter. Det viktigste tilknytningspunktet er at OBOS-medlemmer har forkjøpsrett når brukte boliger i tilknyttede borettslag omsettes. Man må dessuten være medlem i OBOS for å kunne eie en slik bolig.

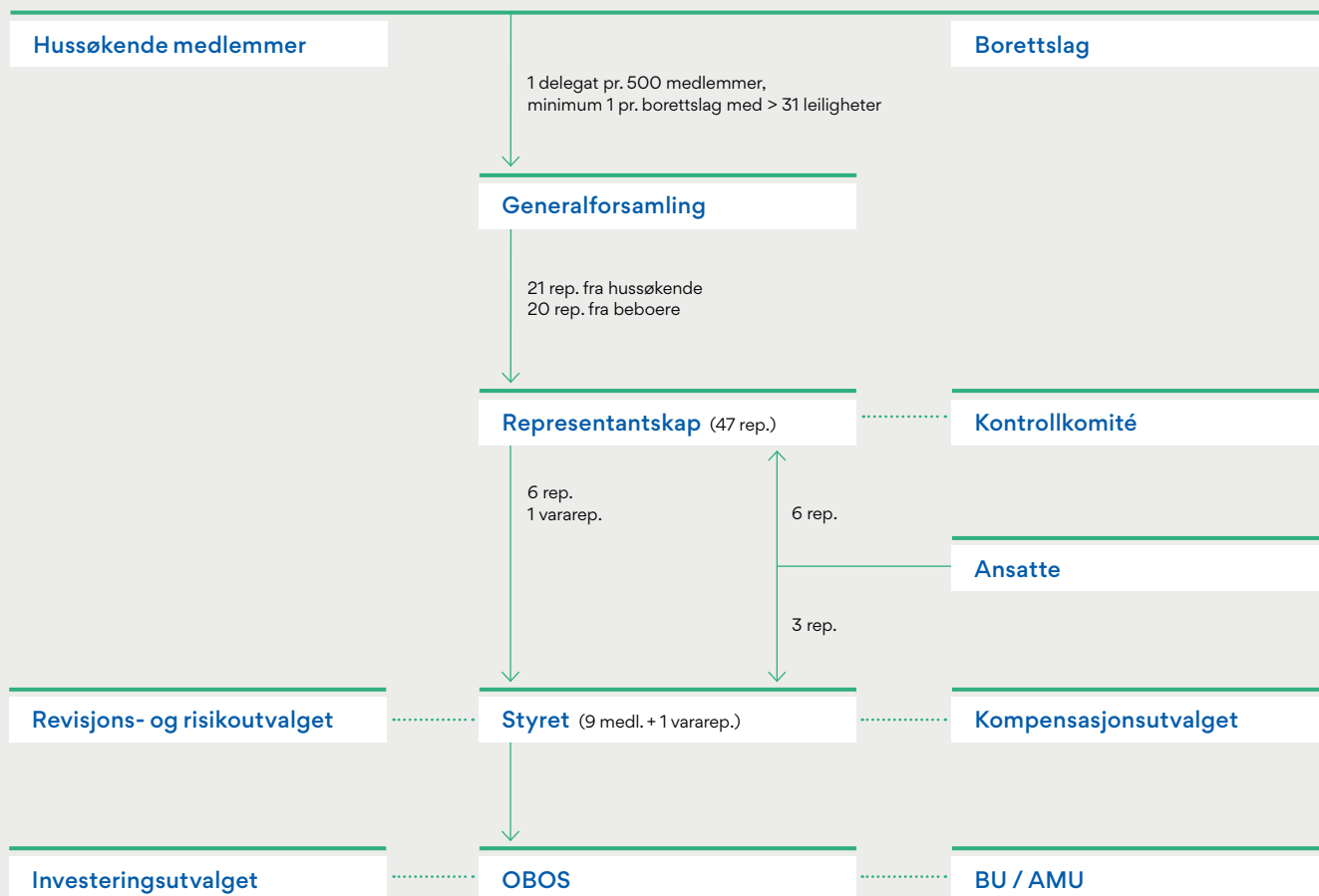
Tilknyttede borettslags forretningsføreravtale med OBOS kan sies opp.

Det vises til avsnitt 3.2.4 og kapittel 7 for en nærmere redegjørelse for OBOS' boligforvaltningsvirksomhet.

## 2.10 Organisasjon, ledelse og styre

### 2.10.1 Organisasjon

#### OBOS' styrende organer pr. 31.12.16



#### Ledelsen

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

## 2.10.2 Kontrollorganer i OBOS

Kontrollorganene består av generalforsamling, representantskap, kontrollkomité samt styret med eget revisjonsutvalg.

### Generalforsamling

Det velges én delegat til den årlige generalforsamlingen pr. 500 medlemmer, minimum én pr. borettslag med mer enn 31 leiligheter.

### Representantskap

Generalforsamlingen velger 41 av representantskapets 47 medlemmer, fordelt på 21 representanter for de boligsøkende med 9 vararepresentanter og 20 for beboerne med 8 vararepresentanter. De boligsøkende medlemmene i representantskapet skal alltid være i flertall. I tillegg velger de ansatte seks representanter og seks vararepresentanter. Alle 23 vararepresentanter pluss styret og ledelsen har møte og talerett. Det vises til årsrapporten for oversikt over representantskapets medlemmer. Svein Sandnes er representantskapets ordfører.

### Kontrollkomité

Kontrollkomitéen består av Svein Sandnes (leder), Stein Botilsrud, Kari Gjestebø og Knut J. Nielsen.

### Styret

Lars Buer (leder)	Styremedlem fra 2008
Inger Stray Lien (nestleder)	Styremedlem fra 2008
Lisbeth Dyrberg	Styremedlem fra 2010
Torger Reve	Styremedlem fra 2014
Bjørn Frode Skaar	Styremedlem fra 2015
Roar Engeland	Styremedlem fra 2016
Tove Heggelund (ansattes representant)	Styremedlem fra 1998
Tove Bjørnstad (ansattes representant)	Styremedlem fra 2013
Lars Ørjan Reinholdsson (ansattes representant)	Styremedlem fra 2015
Ingrid Iversen	Varamedlem fra 2015

### Kontrollorganer i OBOS Finans Holding konsern

Det er en felles kontrollkomité for OBOS Finans Holding AS, OBOS-banken AS, OBOS Boligkreditt AS, OBOS Forsikring AS og OBOS Factoring AS.

## 2.11 Ekstern revisor

Ekstern revisor for OBOS-konsernet er PwC AS.

PwC har revidert regnskapene for selskapene i OBOS-konsernet siden 01.06.94, med unntak av regnskapene for OBOS Forretningsbygg AS, som de overtok revisjonen av fra 2. kvartal 1996.

## 2.12 Regnskap og skatt

Boligbyggelag er regnskapspliktige i henhold til § 1-2 punkt 8 i regnskapsloven av 17. juni 1998.

OBOS utarbeider konsernregnskap som en del av årsregnskapet. Delårsrapportering skjer kvartalsvis, men kvartalsregnskapene revideres ikke. OBOS skattelegges som et samvirkeforetak, som innebærer en bedriftsbeskatning på 25 prosent av skattemessig resultat. I tillegg betales det 0,15 prosent formuesskatt.

OBOS har fra og med 2015 utarbeidet konsernregnskapet etter IFRS regnskapsprinsipper.

## 3. OBOS-konsernet

### 3.1 Virksomhetsområder

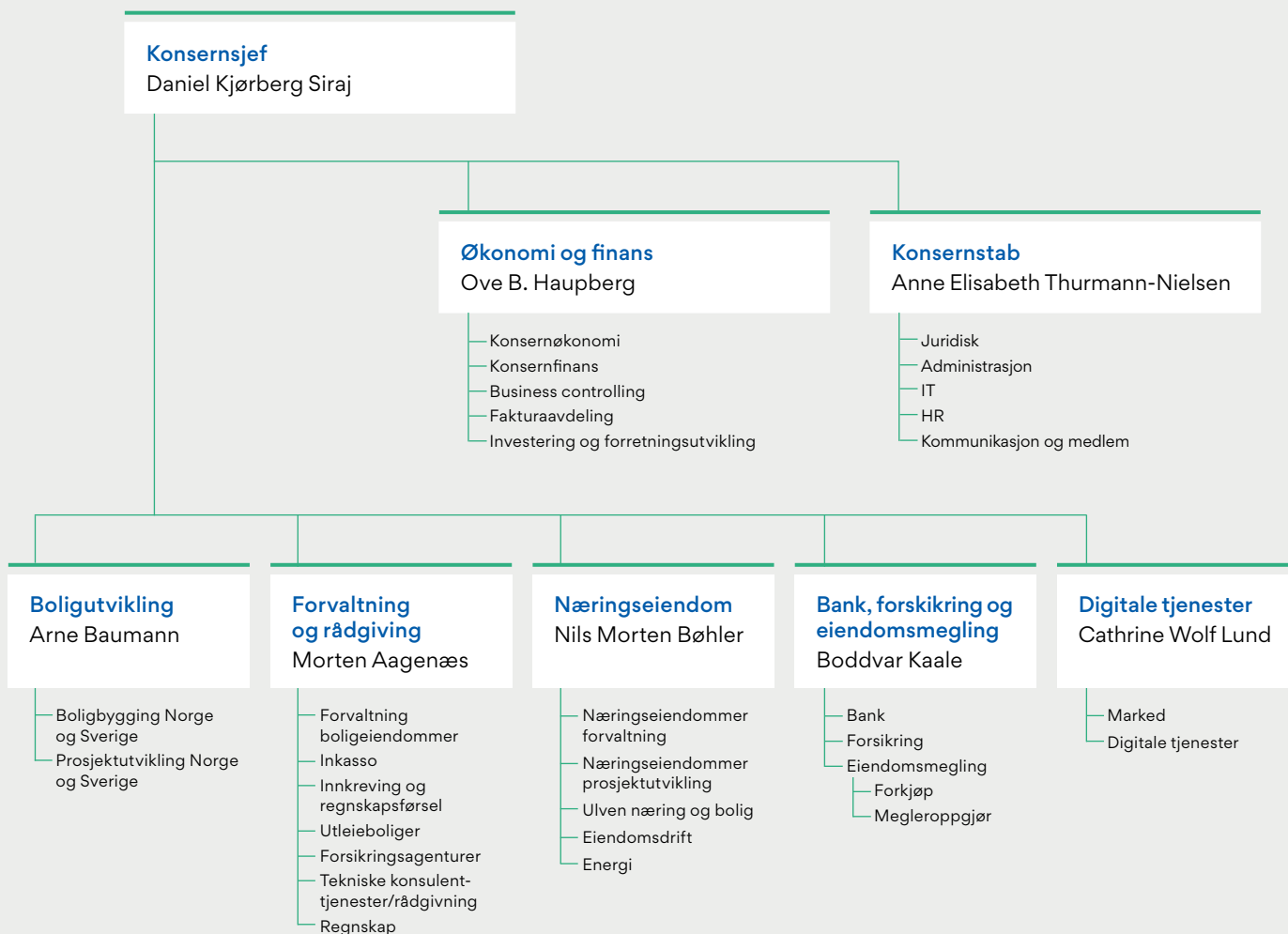
Aktiviteten i OBOS-konsernet drives hovedsakelig innenfor rammen av følgende virksomhetsområder:

- Boligutvikling
- Forvaltning og rådgivning
- Næringseiendom
- Bank, forsikring og eiendoms-  
megling
- Aksjeinvesteringer
- Annen virksomhet (organisasjons-  
messig, miljøinvesteringer og  
digitale tjenester)

Hovedtall fra virksomhetsområdene er vist i avsnitt 9.1.2 og 9.1.3. Virksomhetsområdene er organisert som vist i organisasjonsplanen nedenfor.

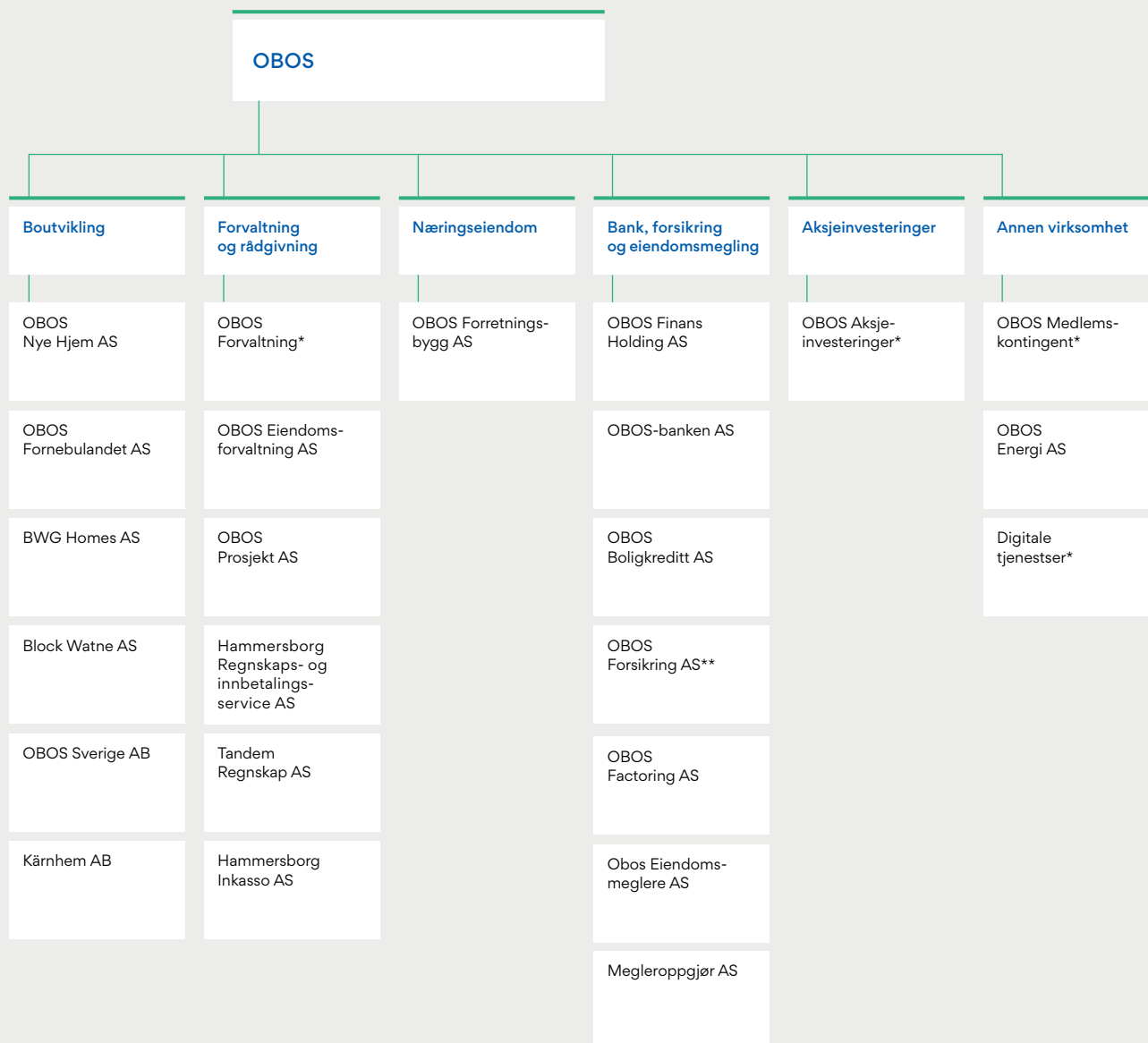
#### Organisasjonsplan OBOS konsern pr. 01.01.2017

Det var 2 498 fast ansatte i OBOS-konsernet ved utgangen av 2016, hvorav 1 644 i Norge og 854 i Sverige.



## 3.2 Selskapsstruktur

OBOS-konsernets hovedselskaper er organisert under virksomhetsområdene som vist i den operasjonelle strukturen nedenfor:



\*Avdelinger i OBOS morselskap.

\*\* OBOS har pr. februar 2017 inngått en intensjonsavtale med Tryg Forsikring om salg av boligbyggelagets forsikringsvirksomhet til Tryg.

### 3.2.1 Bank, forsikring og eiendomsmegling

#### Bankvirksomhet

OBOS-banken er en landsdekkende fullservicebank med vekt på bolig og eiendom. Hovedfokuset er OBOS-medlemmer og boligselskaper. OBOS-banken ble formelt startet opp i november 2013, da OBOS' spare- og utlånsvirksomhet ble overført til banken. OBOS' spare- og utlånsvirksomhet har historikk tilbake til 1929.

I 2016 har OBOS-banken etablert eget boligkredittforetak, OBOS Boligkreditt AS. Foretaket gjennomførte sine første utstedelser, to obligasjoner med fortrinnsrett (OMF'er) i 3. kvartal 2016. Bankkonsernet OBOS-banken består etter dette av morbanken OBOS-banken AS og OBOS Boligkreditt AS. OBOS-banken har i 2016 inngått en avviklingsavtale med Eika Boligkreditt AS (EBK). Eksisterende portefølje i Eika Boligkreditt AS vil fases ut over tid.

I forbindelse med oppstart av boligkredittselskap i 2016, har OBOS-banken og OBOS Boligkreditt innhentet offisielle ratinger fra Moody's. Obligasjonene med fortrinnsrett som er utstedt av OBOS Boligkreditt, er tildelt Aaa-rating av Moody's. Morbanken er tildelt en langsiktig Bbb-1-rating.

Resultat til eier før skatt for OBOS-banken konsern utgjorde i 2016 kr 119,8 mill., mot kr 100,0 mill. i 2015. Samlet forretningskapital i konsernet, inklusive overført portefølje til EBK var kr 35,00 mrd. ved utgangen av 2016, mot kr 30,21 mrd. ved utgangen av 2015.

Det vises for øvrig til kapittel 4 for nærmere omtale av OBOS-banken. Se også bankens årsrapport og Pilar 3-rapport for en fullstendig beskrivelse av selskapets regnskaps- og risikoforhold.

#### Forsikringsvirksomhet

OBOS har etter en grundig vurdering tatt en strategisk beslutning om å selge OBOS Forsikring AS. Det er pr. februar 2017 inngått en intensjonsavtale med Tryg Forsikring om salg av boligbyggelagets forsikringsvirksomhet til Tryg. Det vil inngås avtale med ny eier om å tilby attraktive forsikringstilbud for OBOS' medlemmer som del av en helhetlig avtale og eksisterende avtaler består.

#### Eiendomsmegling

OBOS-konsernet driver sin eiendomsmevlervirksomhet gjennom datterselskapet OBOS Eiendoms-meglere AS, som er heleid av OBOS. OBOS Eiendomsmevlere AS har totalt 14 salgskontor og omsatte til sammen 2 425 boliger i 2016.

Omsetning fra aktiviteter tilknyttet eiendomsmegling utgjorde i 2016 kr 147,4 mill., mot kr 179,2 mill. i 2015. Resultat før skatt for eiendomsmegling utgjorde i 2016 kr 6,5 mill., mot kr 20,8 mill. i 2015.

### 3.2.2 Næringseiendom

OBOS Forretningsbygg AS ble etablert i 1952. Idéen bak etableringen var å bygge og leie ut butikk- og servicelokaler i tilknytning til OBOS' boligområder. I dag er OBOS Forretningsbygg AS en betydelig aktør innenfor utvikling, drift og forvaltning av næringseiendom i Oslo-området. Selskapet eier også eiendommer i Bergen, Trondheim og Stavanger.

Det vises for øvrig til kapittel 5 for nærmere omtale av virksomheten, samt til egen årsrapport for selskapet.

Operasjonell omsetning fra næringseiendom utgjorde kr 1 125 mill. i 2016, mot kr 996 mill. i 2015. Operasjonelt resultat før skatt for næringseiendom utgjorde kr 649 mill. i 2016, mot kr 462 mill. i 2015.

### 3.2.3 Boligutvikling

OBOS er i dag en stor aktør innen boligutvikling både i Norge og Sverige. Nye boligprosjekter i Norge realiseres gjennom de tre heleide datterselskapene OBOS Nye Hjem AS, OBOS Fornebulandet AS og Block Watne AS. I Sverige utføres boligutviklingen gjennom datterselskapene OBOS Sverige AB og Kärnhem AB. De to merkenavnene Myresjøhus og SmålandsVillan benyttes av OBOS Sverige AB. Konsernet leverer boliger både i egenregi og til privatkunder med egen tomt. En del av prosjektporteføljen gjennomføres i «single-purpose»-selskaper med én eller flere samarbeidspartnere.

Etter oppkjøpet av BWG Homes ASA i 2014, er bolig- og prosjektutvikling vesentlig utvidet både i Norge og Sverige. I henhold til statistikk utgitt av Boligprodusentenes forening for 2016 er OBOS (OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS) Norges 4. største boligprodusent med 1 140 igangsatte enheter. Block Watne AS er nummer 10 med 694 igangsatte enheter. Dersom man ser på selskapene samlet er OBOS-konsernet Norges største boligprodusent. OBOS-konsernet er i tillegg en av de ledende boligutviklerne i Norden.

Operasjonell omsetning fra boligutvikling utgjorde kr 10 251,2 mill. i 2016, mot kr 8 189,4 mill. i 2015. Operasjonelt resultat før skatt for boligutvikling utgjorde kr 1 273,9 mill. i 2016, mot kr 385,9 mill. i 2015. Hovedårsaken til den positive økningen i omsetning og resultat er god drift i både i den norske og svenske virksomheten. Dette har gjort det mulig å utnytte det svært gode boligmarkedet som har vært i både Sverige og Norge i 2016.

Det vises for øvrig til kapittel 6 for nærmere omtale av virksomheten, samt til egen årsrapport for selskapene.

### 3.2.4 Forvaltning og rådgivning

OBOS' boligforvaltningsvirksomhet omfatter økonomisk, administrativ og teknisk forvaltning av boligeiendommer.

Kundemassen er i hovedsak lokalisert i Oslo og Akershus, Vestfold, Østfold, Innlandet, Nordvest, Rogaland, Hordaland og i Trondheimsområdet.

Operasjonell omsetning fra forvaltning og rådgivning utgjorde i 2016 kr 862,0 mill., mot kr 723,7 mill. i 2015. Operasjonelt resultat før skatt for forvaltning og rådgivning utgjorde i 2016 kr 188,5 mill., mot kr 168,5 mill. i 2015.

Det vises for øvrig til kapittel 7 for nærmere omtale av boligforvaltningsvirksomheten.

### 3.2.5 Aksjeinvesteringer

#### Stabilt norsk eierskap og økt Sverige-eksponering

OBOS-konsernets aksjeportefølje er samlet i OBOS morselskap. OBOS' aksjeportefølje hadde ved årsskiftet en markedsverdi på i overkant av kr 7 349 mill.

De største aksjepostene er i entreprenørselskapene AF Gruppen ASA (16,71 prosent) og Veidekke ASA (17,78 prosent). Ved årsskiftet var markedsverdien av disse to investeringene kr 5 350 mill. OBOS-konsernets strategiske aksjer i entreprenørselskapene gir OBOS verdifull kompetanse og kunnskap om entreprenørvirksomhet som bidrar til at OBOS blir en mer effektiv byggherre. OBOS er største aksjonær i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA, og har styreposisjoner i begge selskapene. Investeringene bidrar til å oppfylle konsernets hovedformål, å skaffe bolig til medlemmene, gjennom det betydelige antall boliger som disse selskapene igangsetter.

I løpet av 2016 har OBOS kjøpt seg opp i det svenske børsnoterte selskapet JM AB. Ved utgangen av året var OBOS tredje største aksjonær, med en eierandel på 5,72 prosent. Markedsverdien av investeringen var kr 1 050 mill. ved årets slutt.

OBOS kjøpte seg ytterligere opp i det rådgivende ingeniørselskapet Multiconsult ASA i 2016, og eide 6,76 prosent av selskapet ved årets utgang. OBOS er nest største aksjonær og markedsverdien av investeringen var ved utgangen av året kr 185,4 mill.

Operasjonelt resultat før skatt for aksjeinvesteringer utgjorde i 2016 kr 298,7 mill., mot kr 1190,5 mill. i 2015.

### 3.2.6 Annen virksomhet

#### Organisasjonsmessig virksomhet

OBOS' visjon er å være Norges mest attraktive medlemsorganisasjon. Boligbyggelaget framforhandler derfor gode rabatter på boligrelaterte produkter og tjenester for våre medlemmer. Disse bidrar til å øke attraktiviteten i OBOS' totale tilbud til medlemmene.

Alle medlemmene får tilsendt OBOSbladet gratis. Bladet utkommer med ni nummer pr. år.

#### Miljøinvesteringer

OBOS har som en del av sin miljøstrategi investert i selskaper innenfor miljø og fornybar energi. Disse investeringene er organisert i det heleide datterselskapet OBOS Energi AS. OBOS har som målsetting å være selvforsynt med fornybar energi, samt kunne tilby miljøvennlig kraft til medlemmene og kundene. Satsingen på fornybar energi skal ha en ordinær forretningsmessig utvikling med normal lønnsomhet.

#### Digitale tjenester

OBOS satser på digital utvikling og har fra 01.01.17 samlet satsingen i et nytt forretningsområde – «digitale tjenester». Digitale tjenester får ansvaret for all felles, digital kundekommunikasjon i konsernet, ny digital forretningsutvikling på tvers av forretningsområdene, samt markedsføring av merkevaren OBOS.

Operasjonell omsetning fra annen virksomhet utgjorde i 2016 kr 51,7 mill., mot kr 97,7 mill. i 2015. Operasjonelt resultat før skatt for annen virksomhet utgjorde i 2016 kr -114,3 mill., mot kr -101,4 mill. i 2015. Annen virksomhet består i hovedsak av medlemsrelaterte inntekter og kostnader, markedsføringskostnader på konsernnivå og konsernkostnader som ikke fordeles på virksomhetsområdene. Området inneholder også investeringen i små vannkraftverk via datterselskapet OBOS Energi AS.



## 4. Bankkonsernet OBOS-banken

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

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

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

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

### 4.1 Virksomheten

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

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

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

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

## 4.2 Utlån

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.2.1 Risikoklassifisering av utlån og garantier fra OBOS-banken

Basert på bankens risikovurderinger kan kundeengasjementene risikogrupperes som følger:

### Engasjementer fordelt på risikogruppert basert på sannsynlighet for mislighold

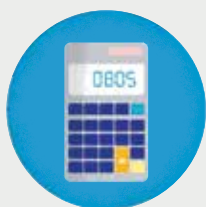
(tusen kroner)	Utlån	Garantier	Ubenyttede kredittrammer	Sum
1 – Lav risiko	21 020 174	27 417	814 312	21 861 499
2 – Middels risiko	2 511 460	-	54 332	2 565 791
3 – Høy risiko	282 301	-	3 453	285 753
4 – Misligholdt	55 254	-	-	55 254
<b>Sum før nedskrivninger</b>	<b>23 868 785</b>	<b>27 417</b>	<b>872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

## 4.3 Innlån

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

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

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



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

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

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

### 4.3.1 Innskudd

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

Porteføljen av innskudd fordelte seg som følger pr. 31.12.16:

#### Innskudd fordelt på type og viktigste hovedsegmenter

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

### 4.3.2 Sertifikat- og obligasjonslån

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

#### Metode

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

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

### Utstedte lån i NOK pr. 31.12.16

ISIN	Type	Forfall	Nom. verdi	Bokført nom. verdi	Påløpt rente	Løpetid år	Gjeldende rentesats
<b>Obligasjoner til amortisert kost</b>							
NO0010636467 <sup>1)</sup>	Fixed	15/02/17	283 000	283 479	12 286	0,1	4,95 %
NO0010694912	FRN	21/11/18	328 000	327 819	762	1,9	2,04 %
NO0010716509	FRN	25/08/17	152 000	151 971	230	0,6	1,47 %
NO0010716517	FRN	26/08/19	340 000	339 639	594	2,7	1,70 %
NO0010729098	FRN	08/01/18	840 000	839 817	2 924	1,0	1,51 %
NO0010730237	FRN	30/01/20	655 000	654 712	1 895	3,1	1,68 %
NO0010732951	FRN	13/03/19	48 000	47 971	41	2,2	1,63 %
NO0010740558	FRN	18/06/18	305 000	304 938	171	1,5	1,55 %
NO0010742455	FRN	30/07/20	700 000	690 447	2 146	3,6	1,78 %
NO0010747777	FRN	19/10/20	660 000	659 033	3 310	3,8	2,44 %
NO0010760598	FRN	29/09/17	375 000	375 325	58	0,7	1,87 %
NO0010775570	FRN	07/10/19	2 280 000	2 277 161	8 442	2,8	1,55 %
NO0010775588	FRN	07/10/21	2 320 000	2 316 765	9 754	4,8	1,76 %

### Obligasjoner til virkelig verdi

NO0010716525 <sup>2)</sup>	Fixed	26/08/19	145 000	147 919	1 322	2,7	2,60 %
NO0010743537 <sup>2)</sup>	Fixed	26/11/20	200 000	199 758	410	3,9	2,08 %
NO0010734726 <sup>2)</sup>	Fixed	23/04/21	1 000 000	997 862	14 903	4,3	2,15 %
NO0010716533 <sup>2)</sup>	Fixed	25/08/21	300 000	309 040	3 128	4,7	2,95 %
NO0010735483 <sup>2)</sup>	Fixed	08/05/25	500 000	500 949	9 292	8,4	2,85 %
<b>Sum verdipapirer</b>			<b>11 431 000</b>	<b>11 424 603</b>	<b>71 669</b>	<b>3,4</b>	<b>1,94 %</b>

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

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

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

### 4.3.3 Ansvarlig lån

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

### Ansvarlig lånekapital i NOK per 31.12.16

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

### 4.3.4 Finansielle derivater

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

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

#### Pr. 31.12.16

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

#### Pr. 31.12.15

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

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

<sup>2)</sup> Virkelig verdi er beregnet som nettosummen av anslått realisasjonsverdi.

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

## 4.4 Finansiell posisjon

### 4.4.1 Tilgjengelig likviditet

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

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

### 4.4.2 Obligasjons- og sertifikatportefølje

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

#### Pr. 31.12.16

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

**Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet:**

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

**4.4.3 Soliditet (kapitaldekning)**

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

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

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



## 5. OBOS Forretningsbygg AS

Det vises til årsrapport for OBOS Forretningsbygg AS.

OBOS Forretningsbygg AS er eiet 100 prosent av OBOS og har som formål å eie og drive næringsbygg i Oslo og andre større byer i Norge. Selskapet skal bidra til at OBOS når sine mål som boligorganisasjon ved i egen regi eller i samarbeid med andre å skape merverdier gjennom utvikling, forvaltning og kjøp/salg av fast eiendom.

Selskapet hadde 37 ansatte ved utgangen av 2016. I tillegg benyttes konserntjenester fra OBOS.

Oversikt over eiendommer og selskaper i OBOS Forretningsbygg konsern er vist i tabellen nedenfor:

Eiendom	Eierandel	Kommune	Type eiendom
Heimdalsgata 19-21	100 %	Oslo	Barnehage
Holmliaveien 100	100 %	Oslo	Butikk / Bilverksted
Hospitalet AS	100 %	Oslo	Distriktpsykriatisk sykehus
OBOS Eiendomsdrift AS	100 %	Oslo	Driftstjenester
Haugenstua Senter AS	100 %	Oslo	Forretning / Boliger
Lambertseter Senter Sør	100 %	Oslo	Forretning / Boliger
Ellingsrudåsen Senter	100 %	Oslo	Forretning / Boliger
Østmarkveien 2	100 %	Oslo	Forretning / Boliger
Trosterud Senter	100 %	Oslo	Forretning / Fritidsklubb
Bogerud Senter	100 %	Oslo	Forretning / Helsestasjon
Kjelsåsveien 7	100 %	Oslo	Forretning m.fl
OBOS Vetlandsveien 68 AS	100 %	Oslo	Forretning m.fl
Hallagerbakken 106-108	100 %	Oslo	Forretning m.fl
Nylænde	100 %	Oslo	Forretning m.fl
Nordåsveien 72	100 %	Oslo	Forretning m.fl
Kjøttbasaren Bergen AS	100 %	Bergen	Forretning m.fl
Tærudparken AS	100 %	Skedsmo	Forretning m.fl
Cecilie Thoresens Vei 5-7	100 %	Oslo	Forretninger / Kontorer
Mogaten 5	100 %	Oslo	Forretninger / Kontorer
Haakon Tvetersvei 88	100 %	Oslo	Forretninger / Kontorer
KB Næring AS	100 %	Oslo	Forretninger / Kontorer
Oslogarasjene AS	100 %	Oslo	Garasjer
Ørnen Eiendom AS	100 %	Bergen	Hotell
Christies gate 5-7	100 %	Bergen	Hotell
Arbeidergata 4 AS	100 %	Oslo	Hotell
Lambertseter Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Tveita Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Manglerud Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Tasta Senter	100 %	Stavanger	Kjøpesenter
Sandaker Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter

Eiendom	Eierandel	Kommune	Type eiendom
Holmlia Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Møllergata 39	100 %	Oslo	Kontor
Chr. Krohgs gate 10-12	100 %	Oslo	Kontor
Strandveien 43 KS	100 %	Trondheim	Kontor
Haakon VII gate 7 AS	100 %	Trondheim	Kontor
Hammersborg Torg 3	100 %	Oslo	Kontor
Østre Aker vei 24	100 %	Oslo	Kontor
Fanteria AS	100 %	Bergen	Kontor
Ulvenveien 84	100 %	Oslo	Kontor
Persveien 4, 4B	100 %	Oslo	Lager
Persveien 22-24	100 %	Oslo	Lager
Persveien 28	100 %	Oslo	Lager
Persveien 30	100 %	Oslo	Lager
Selma Ellefsensvei 4	100 %	Oslo	Lager
Selma Ellefsensvei 11	100 %	Oslo	Lager
Selma Ellefsensvei 9	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 89A	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 89C	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 89D	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 90A+B	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 92	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 92B	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 92C	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 91	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 96-102	100 %	Oslo	Lager
Østre Aker vei 24B	100 %	Oslo	Lager
Østre Aker vei 24	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 80	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 111	100 %	Oslo	Lager / Kontor
Hammersborg Torg 1	100 %	Oslo	OBOS Hovedkontor
Plogveien 31	100 %	Oslo	Politistasjon
Etterstadgata 4 AS	100 %	Oslo	Snekkerverksted
Etterstadgata 2	100 %	Oslo	Tomt
Østre Aker vei 16	100 %	Oslo	Tomt
Christian Krohgs gate 35-37 AS	100 %	Oslo	Tomt
Freserveien 1 AS	100 %	Oslo	Tomt
Østre Aker vei 24 C	100 %	Oslo	Tomt
Persveien 2	100 %	Oslo	Tomt
Portalen Forretning AS	100 %	Skedsmo	Under oppføring - Forretninger
Lambertseter Øst	100 %	Oslo	Under oppføring - Forretninger
Portalen Jernbanegata AS	100 %	Skedsmo	Under oppføring - Hotell
Oppsal Senter	100 %	Oslo	Under oppføring - Kjøpesenter
Jernbanegata Lillestrøm AS	100 %	Skedsmo	Under oppføring - Kontor
Ulvenveien 82	100 %	Oslo	Under oppføring - Kontor
Persveien 26	100 %	Oslo	Under oppføring - Lager
Aasegården AS	50 %	Bergen	Kontor
Telefonfabrikken AS	50 %	Oslo	Kontor
Oxenøen Bruk AS	50 %	Bærum	Kontor
Østre Aker Vei 33 AS	50 %	Oslo	Parkering
Christian Krohgs gate 32 AS	50 %	Oslo	Skole
Utstillingsplassen AS	38 %	Hamar	Eiendom
AS Etterstadgarasjene	34 %	Oslo	Garasjer
Oslo Cancer Cluster	27 %	Oslo	Skole / Kontor
Youngstorget Eiendom AS	25 %	Oslo	Kontor
Youngstorget Parkeringshus AS	21 %	Oslo	Tomt

## 5.1 Eiendommer

Konsernets heleide eiendomsportefølje besto ved utgangen av 2016 av 71 bebygde eiendommer som til sammen utgjør 561 000 kvm inkl. innendørs parkeringsanlegg. I tillegg har selskapet flere prosjekter under oppføring som vil stå ferdig i 2017. Selskapet har også eierinteresser i andre selskaper, der konsernets andel målt i areal utgjør 83 000 kvm.

Ved årsskiftet 2016/2017 var sammensetningen av eiendomsmassen i antall kvadratmeter som vist i tabellen nedenfor.

Type eiendom	Antall	Antall kvm
Kjøpesentre	7	160 000
Kontorbygg	10	108 000
Forretningsbygg	20	76 000
Hotell	3	26 000
Lager	18	166 000
Garasjer	8	25 000
<b>Total 100% eid</b>	<b>71</b>	<b>561 000</b>
FKV/TKS (OFB andel)		83 000
<b>Totalt</b>		<b>644 000</b>

## 5.2 Leie

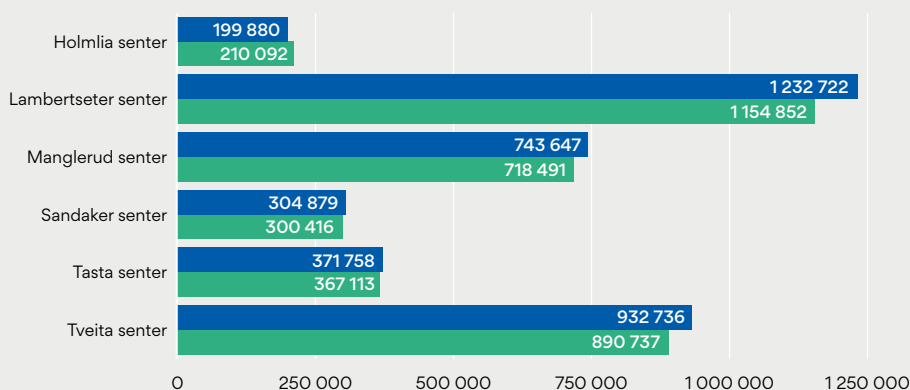
Kontraktene for næringslokaler har i hovedsak en varighet på mellom fem og ti år, med 100 prosent regulering for endringer i konsumprisindeksen. I tillegg inngås det ofte opsjon på ytterligere forlengelse på gitte betingelser. For butikker i kjøpesentrene og for hoteller er det vanlig med en omsetningsbasert leie, i tillegg til den faste komponenten av leien. Vektet gjennomsnittlig løpetid på kontraktene var pr. 31.12.16 på 5,9 år. Andelen offentlige leietakere i porteføljen er 17 prosent. Den største delen av konsernets leieinntekter kommer fra selskapets syv kjøpesentre.

Kjøpesentrene hadde en omsetningsvekst på 4,0 prosent sammenliknet med 2015.

Den samlede omsetningen var i 2016 på kr 3 786 mill. og fordeler seg som vist i grafen nedenfor:

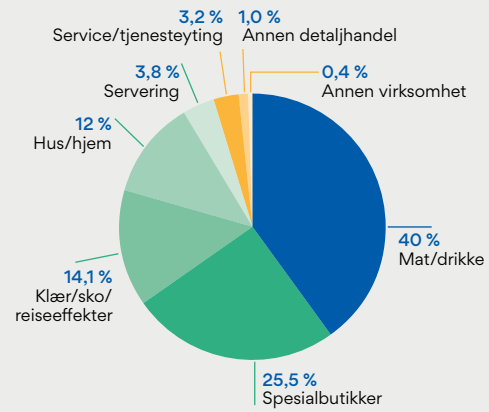
### Omsetning OBOS-sentrene

(■ 2016 ■ 2015 – tusen kroner)



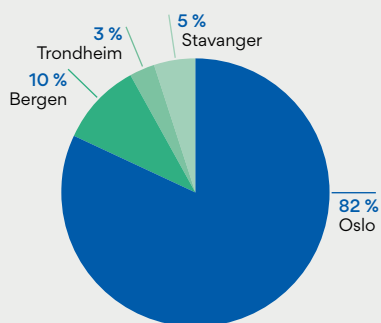
Bransjefordeling på kjøpesentrene er vist i diagrammet nedenfor:

### Bransjefordeling – kjøpesenter

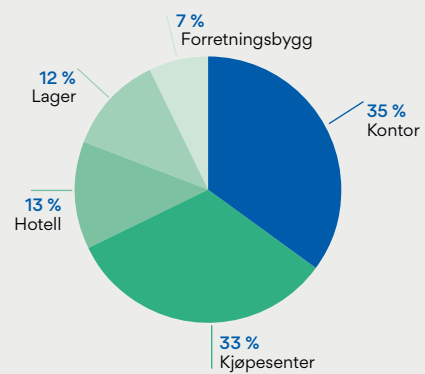


Geografisk fordeling av leieinntekter og inntekter fordelt på type eiendom er vist i diagrammene nedenfor:

### Leieinntekter – geografisk fordelt



### Inntekter fordelt på type eiendom



## 5.3 Finansiell strategi

OBOS Forretningsbygg AS skal ved verdiskaping og soliditet støtte opp om OBOS-konsernet og på den måten bidra til at konsernet når sine målsettinger. En viktig målsetting for OBOS Forretningsbygg AS er til enhver tid å ha den økonomiske handlefrihet som er nødvendig for å operere effektivt i markedet.

## 5.4 Risiko

I et komplekst marked som markedet for næringseiendom vil selskapet til enhver tid stå overfor ulike risikoer:

### Likviditetsrisiko

Selskapets likviditetsrisiko skal være moderat. Selskapet reduserer likviditetsrisikoen ved å opprettholde en høy likviditetsreserve i form av kommitterte trekkrammer og likvide midler.

Likviditetsreserven er viktig for å kunne foreta interessante eiendoms- eller tomtekjøp på kort varsel, dekke forfall som på kort sikt ikke lar seg refinansiere, og være likviditetsstøtte for andre deler av OBOS-konsernet. OBOS Forretningsbygg AS hadde pr. 31.12.16 kr 300 mill. i ubenyttede kommitterte trekkrammer i banker.

### Renterisiko

Rentestyringen skal sikre at OBOS Forretningsbygg AS har en moderat renterisiko som er tilpasset selskapets eksisterende kontraktsstruktur, utbyggingsplaner og generelle finansieringssituasjon. Selskapet sikrer seg mot uventede svingninger i renten ved å benytte ulike finansielle instrumenter som til enhver tid tilpasses selskapets rentesyn.

Av selskapets rentebærende gjeld pr. 31.12.16 var kr 600 mill. knyttet opp mot rentebytteavtaler. Selskapet har tre obligasjonslån notert på Nordic ABM.

### Kredittrisiko

Kredittrisikoen i selskapet er knyttet til tap på krav og mislighold hos leietakere. OBOS-konsernet har gode kontrollrutiner ved for sen betaling og mislighold. Graden av mislighold har historisk vært lav. Selskapet har mange kontrakter. Ingen kontrakter er dominerende. Selskapet har derfor lav sårbarhet.

### Utviklingsrisiko

OBOS Forretningsbygg AS kjøper tomter og eiendom for utvikling av prosjekter. Det er en risiko ved at selskapet ikke får godkjent de reguleringsforutsetningene som ble lagt til grunn ved tomtekjøpet når endelig reguleringsplan foreligger. Dette kan medføre nedskrivning av tomteverdien hvis denne blir mindre enn forutsatt.

Før selskapet vedtar byggestart skal prosjektet normalt ha en utleiegrad på minimum 50 prosent.

## 6. Bolig- og prosjektutvikling

### 6.1 OBOS Nye Hjem AS

Det vises til årsrapport for OBOS Nye Hjem AS.

#### 6.1.1 Boligprosjekter

OBOS Nye Hjem AS er eid 100 prosent av OBOS og har som formål å oppføre og på annen måte skaffe boliger til OBOS' medlemmer. Det innebærer at alle boliger som legges ut for salg normalt skal tilbys med forkjøpsrett for OBOS' medlemmer. Forkjøpsretten må utøves ved salgsstart for de enkelte salgstrinn, deretter er det åpent for salg til alle.

Selskapet har sitt hovedvirkeområde i Oslo og omegn. I tillegg har selskapet virksomhet i regionene Trøndelag, Møre og Romsdal (Ålesund), Hordaland, Rogaland, Vestfold, Østfold og Innlandet (Hamar og omegn). Pr. 31.12.16 har selskapet virksomhet i 10 av landets fylker. Selskapet har ingen egne ansatte, men kjøper alle tjenester fra OBOS. Pr. 31.12.16 er det 66 ansatte tilknyttet virksomheten i OBOS Nye Hjem AS. De fleste arbeider ved hovedkontoret i Oslo, de øvrige ved regionskontorene i Hamar, Fredrikstad, Tønsberg, Stavanger, Bergen, Ålesund og Trondheim.

OBOS Nye Hjem AS er i samtlige av sine prosjekter byggherre og kjøper inn entreprenørtjenester via totalentrepriser.



\* I 2016 ble det solgt 1 835 boliger i regi av OBOS Nye Hjem AS til en samlet salgsverdi på kr 7 910 mill.

Boligprosjekter er organisert etter tre forskjellige prinsipper, avhengig av type prosjekt og risiko:

- som et prosjekt 100 prosent i regi av OBOS Nye Hjem AS.
- som et tilknyttet utbyggings-selskap ("single purpose"-selskap) som OBOS Nye Hjem AS har eierandeler i sammen med én eller flere andre utbyggere. Eierandelen er fra 20 prosent til 50 prosent, som regel 50 prosent. I noen prosjekter ivaretar OBOS Nye Hjem AS prosjektledelsen. I andre er prosjektledelsen satt bort til det samarbeidende selskapet eller til en uavhengig prosjektleder.
- som et prosjekt eid av et utbyggings-selskap som OBOS Nye Hjem AS har under 20 prosent eierandel i, og hvor OBOS Nye Hjem AS normalt ikke ivaretar prosjektledelsen.

Ved å velge ulike organisasjonsmodeller ønsker styret og administrasjonen å avgrense risiko best mulig. Risikoen i hvert av OBOS Nye Hjem AS' tilknyttede selskaper/utbyggings-selskaper vil normalt være begrenset til selskapets ansvarlige kapital/aksjekapital og ansvarlig lån fra OBOS, i tillegg til ordinær risiko for tap ved realisering av prosjektet.

I 2016 ble det solgt 1 835 boliger i regi av OBOS Nye Hjem AS til en samlet salgsverdi på kr 7 910 mill., hvorav OBOS' økonomiske andel utgjorde 1 220 boliger og kr 5 335 mill.

Prosjekter i egenregi finansieres ved likviditets- eller ansvarlige lån fra OBOS, ved eksterne byggelån eller med egenkapital, mens prosjekter i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper i stor grad finansieres ved byggelån fra eksterne finansinstitusjoner.

I alle tilfeller der OBOS Nye Hjem AS samarbeider med andre er det avtalt at boligene skal selges med fortrinnsrett for OBOS-medlemmer. På denne måten får medlemmene fortrinnsrett til kjøp i langt flere prosjekter enn det som følger av OBOS-konsernets eierandel, uten tilsvarende risikøkning for OBOS. Videre skaper samarbeid om boligbyggingen synergieffekter for prosjekteierne. For OBOS-konsernet gjør dette seg gjeldende ved at det generelt stilles krav om at OBOS-konsernet skal gis salgs- og forretningsføreroppdraget for boligene.

Samarbeidspartnere i utbyggings-selskaper er blant andre Veidekke Eiendom AS, AF Gruppen AS, Selvaag Bolig AS, Eiendomsspar AS, Wilhelm Jordan AS, Union Eiendomskapital AS, Klaveness Marine AS, Aspelin Ramm Eiendom AS, Trond Mohn AS, Brødr. Ulveseth Eiendom AS, Stadsporten AS, EGD Property AS, Constructa Eiendom AS, Krohnås Prosjekt AS, Stor-Oslo Prosjekt AS, Norgesgruppen Eiendom AS, Katalysator AS, F P Invest AS, Primahus Bolig AS, Solid Prosjekt AS, F P Utstillingsplassen Eiendom AS, HBS Holding AS, AS Elje samt ulike aktører som deltar i kommandittselskaper som OBOS Nye Hjem AS er medeier i.

OBOS Nye Hjem AS, alene eller sammen med andre, eier eller har pr. 01.01.17 opsjon på kjøp av eiendommer og ubebygde tomter med et samlet potensial til å bygge ca. 14 700 boliger.

I 2016 ble det totalt for OBOS Nye Hjem AS besluttet bygging av 1 222 nye boliger og ferdigstilt 1 118 boliger i boligprosjekter i egen regi, i tilknyttede selskaper eller på tomter solgt av OBOS med fortrinnsrett til kjøp for OBOS-medlemmer. Selskapet hadde 82 ferdigstilte usolgte boliger pr 31.12.16.

I 2017 er det planlagt å igangsette bygging av ca. 2 200 boliger og ferdigstille ca. 1 100 boliger.

## 6.2 OBOS Fornebulandet AS

Det er i slutten av 2016 foretatt en restrukturering av OBOS Fornebulandet konsern, hvor den danske virksomheten er skilt fra virksomheten på Fornebu og etablert som et eget underkonsern av OBOS med OBOS Fornebulandet AS som konsernspiss. Fornebu Boligspare AS er etablert som konsernspiss for virksomheten på Fornebu. Det vil foretas navndringer for konsernspissen til begge underkonsern i løpet av 2017. I påfølgende avsnitt omtales de to underkonsernene samlet under betegnelsen OBOS Fornebulandet. Det vises for øvrig til årsrapport for OBOS Fornebulandet AS og Fornebu Boligspare AS.

### 6.2.1 Boligprosjekter

OBOS Fornebulandet AS er eid 100 prosent av OBOS, og har som formål å oppføre og på denne måte skaffe boliger til OBOS-medlemmer. Det innebærer at alle boliger som legges ut for salg, normalt skal tilbys med

forkjøpsrett for OBOS' medlemmer. Forkjøpsretten må utøves ved salgsstart for de enkelte salgstrinn. Deretter er det åpent for salg til alle.

Selskapet har ingen egne ansatte, men kjøper alle tjenester fra OBOS. Pr. 01.01.17 er det 12 ansatte tilknyttet virksomheten i OBOS Fornebulandet.

Boligprosjektene på Fornebu er organisert gjennom de heleide utbyggingselskapene Fornebu Boligspår AS, Rolfsbukta AS, Hundesund AS, Oxenøen Bruk AS (som eies sammen med OBOS Forretningsbygg AS med 50 prosent eierandel hver), og det 50 prosent-eide tilknyttede selskapet Veifor AS (som eies sammen med Veidekke Eiendom AS). I tillegg utvikler OBOS Fornebulandet, i samarbeid med en lokal dansk boligutvikler, et tomteområde i Odense i Danmark gjennom datterselskapet Odense Prosjektutviklingsselskab A/S, som er eid 80 prosent.

OBOS Fornebulandet AS er i samtlige av sine prosjekter byggherre og kjøper inn entreprenørtjenester via totalentrepriser. I 2016 ble det solgt 228 boliger på Fornebu, og 3 boliger i Odense i Danmark til en samlet salgsverdi på kr 1 825 mill., hvorav OBOS' økonomiske andel utgjorde 230 boliger og kr 1 823 mill.

OBOS Fornebulandet AS igangsatte i 2016 bygging av 143 boliger og ferdigstilte 270 boliger. Pr. 31.12.16 var det ingen ferdigstilte usolgte boliger på Fornebu og 62 usolgte ferdigstilte usolgte boliger i Odense, som leies ut.

Selskapet disponerer tomter for til sammen ca. 5 000 boliger. I 2016 forventes det igangsetting av ca. 229 boliger og ferdigstilling av 194 boliger på Fornebu.

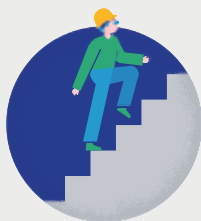
I Danmark har man tomteretter til ca. 300 boliger. Tomtene skal utvikles til boligformål for deretter å selges, enten enkeltvis eller som en portefølje av utleieboliger. P.t. har selskapet 74 boliger under produksjon og 62 leiligheter til utleie i Danmark. I 2017 forventes det ferdigstilling av 74 boliger, men ingen nye igangsettinger.

Prosjekter finansieres ved eksterne byggelån og/eller med egenkapital.

## 6.3 Block Watne AS

Det vises til årsrapport for Block Watne AS.

Block Watnes kjernevirksomhet er utvikling og bygging av boligprosjekter i egen regi i randsonen av større byer og sentrumsområder. Selskapet har en omfattende tomtebank for utvikling av framtidige boligprosjekter. Tomtebanken har potensial for vel 15 000 boliger. Block Watne AS har hovedkontor og sentrale stabsfunksjoner i Oslo. Virksomheten drives gjennom 198 distriktskontorer fra Trøndelag og sørover. Utviklingen av eiendommer, prosjektering, produktutvikling, salg og bygging utføres av egne ansatte. Boligene bygges på



\* Ved utgangen av 2016 hadde Block Watne 577 ansatte hvorav 352 tømrere.





\* Ved utgangen av 2016 hadde OBOS Sverige 1 034 boliger under produksjon.

byggeplass av selskapets ansatte tømrere etter standardiserte byggemetoder og uten bruk av prefabrikasjon. Ved utgangen av 2016 hadde selskapet 577 ansatte hvorav 352 tømrere.

Mer enn 95 prosent av Block Watnes omsetning kommer fra egenregiprosjekter, og selskapet har til enhver tid fra 150 til 180 større og mindre boligprosjekter under produksjon. Det bygges både eneboliger, rekkehus, lave leilighetsbygg og blokker. Egenregi-prosjekter finansieres med byggelån i Nordea og Danske Bank. Normalt kreves det et forhåndssalg på 50 prosent i det enkelte prosjekt før vedtak om byggestart. Kravet til forhåndssalg må likevel vurderes i det enkelte prosjekt. Fra oktober 2014 har OBOS-medlemmer hatt forkjøpsrett ved salgsstart av nye Block Watne-prosjekter.

I 2016 ble det solgt 815 boliger til en salgsverdi på kr 2 863 mill. 694 boliger ble igangsatt og 682 boliger ble ferdigstilt. 75 av de ferdigstilte boligene var usolgte ved årsskiftet, av dette er det ca. 25 visningsleiligheter og -hus. Ved utgangen av 2016 hadde selskapet 648 boliger under produksjon.

## 6.4 OBOS Sverige AB

Det vises til årsrapport for OBOS Sverige AB.

I OBOS Sverige AB inngår Myresjöhus, SmålandsVillan, OBOS Bostad og OBOS Mark. Med de landsdekkende varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan, er selskapet en av de største småhusaktørene i Sverige. Kjernevirksomheten i Myresjöhus er utvikling og produksjon av typehus til kunder med egen tomt, og til prosjekter i egen regi eller i samarbeid med utbyggingspartnere. Boligenes bærende elementer produseres i eget fabrikk-anlegg. SmålandsVillan utvikler og produserer monteringsferdige typehus i hovedsak til kunder med egen tomt. Husmodulene produseres i egne fabrikk-anlegg. Modulene fraktes til byggeplass, og huset er tett og under tak i løpet av en arbeidsdag. OBOS Bostad utvikler boliger i Øresundsregionen. OBOS Mark og dets datterselskap arbeider med tomtekjøp og selger på vegne av konsernets varemerker, ferdig bebygde tomter til selskapets kunder.

OBOS Sverige AB har hovedkontor med salgssøtte, prosjektering og andre stabsfunksjoner i Myresjö (Vetlanda kommune). Selskapet har tre fabrikker, Myresjö, Vrigstad og Sundsvall. Virksomheten er organisert i regioner som forestår salg og prosjektutvikling. Selskapet har totalt 45 lokalkontorer og er riksdekkende i Sverige. I tillegg til eneboligproduksjon, utvikles det egenregiprosjekter og prosjekter for bostadsrättsforeninger (borettslag, eller forkortet til "BRF"). Selskapet har en tomtebank med potensial for ca. 2 800 boliger. Ved utgangen av 2016 hadde selskapet 789 ansatte, hvorav 465 produksjonsarbeidere i fabrikkanleggene.

I 2016 ble det solgt 1 340 boliger til en salgsverdi av kr 2 993 mill. 1 443 boliger ble igangsatt og 1 107 boliger ble ferdigstilt. 50 av de ferdigstilte boligene var usolgte ved årsskiftet. Ved utgangen av 2016 hadde selskapet 1 034 boliger under produksjon.

## 6.5 Kärnhem AB

Det vises til årsrapport for Kärnhem AB.

Kärnhem AB utvikler boligprosjekter, primært for bostadsrättsforeninger, med utgangspunkt i egen tomteportefølje og egenutviklede produkter. Selskapet jobber med alt fra små prosjekter til større byutviklingsprosjekter, både i form av 'grupphus' og boligblokker. Selskapet har en tomtebank med potensial for ca. 1900 boliger, i hovedsak i vekstområder fra Stockholm og sørover. Boligproduksjonen utføres dels av eksterne entreprenører og dels fra Kärnhem ABs egen husfabrikk. Hovedkontoret er i Växjö, Småland. Selskapet er også til stede i Stockholm, Uppsala, Västerås, Eskilstuna, Örebro, Norrköping, Linköping, Göteborg, Jönköping, Halmstad, Kalmar, Karlskrona, Helsingborg, Lund og Malmö. Ved utgangen av 2016 hadde selskapet 51 ansatte hvorav 21 produksjonsarbeidere i fabrikk.

I 2016 ble det solgt 320 boliger til en salgsverdi av kr 1 026 mill. 325 boliger ble igangsatt og 124 boliger ble ferdigstilt. Ingen ferdigstilte boliger var usolgte ved årsskiftet. Ved utgangen av 2016 hadde selskapet 457 boliger under produksjon.

## 6.6 Risikostyring

OBOS Nye Hjem AS, OBOS Fornebulandet AS, Block Watne AS, OBOS Sverige AB og Kärnhem AB jobber aktivt med risikobildet til virksomhetene samt tiltak for å eliminere risiko. Det er innført et felles rammeverk for risikostyring for samtlige selskaper i konsernet, hvor man utarbeider risikomatriser for både nedside- og oppsiderisiko. Risikohåndtering og tiltak er en integrert del av risikomatrisen.

### 6.6.1 Engasjementsbetingelser hos banker

OBOS Nye Hjem AS har følgende engasjementsbetingelser i banker:

- OBOS Nye Hjem AS skal være heleid av OBOS.
- Minimum egenkapitalandel på 25 prosent.

Ved utgangen av 4. kvartal 2016 var egenkapitalandelen 33,0 prosent.

OBOS Fornebulandet AS har følgende engasjementsbetingelser i banker:

- OBOS Fornebulandet AS skal være heleid av OBOS.
- Minimum egenkapitalandel på 30 prosent.

Ved utgangen av 4. kvartal 2016 var egenkapitalandelen 55,2 prosent.

### 6.6.2 OBOS' interne risikovurdering

#### Risikovurdering OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS

Prosjektporteføljen omfatter prosjekter i egen regi og prosjekter eid i fellesskap med andre boligutviklere. For å begrense risikoen i prosjektene har styret i OBOS fattet vedtak om at boliger tilsvarende minst 50 prosent av de budsjetterte salgsinntektene i det enkelte prosjekt/byggetrinn normalt skal være solgt før vedtak om byggestart. Enkelte samarbeidspartnere har høyere krav til forhåndssalg. Dette blir i så fall gjeldende i det aktuelle utbyggingsselskapet.

#### Rammer for virksomheten, gitt av OBOS morselskap

OBOS Nye Hjem konsern har avtafestet følgende rammer med OBOS morselskap:

Den totale bruttoverdien av usolgte boliger som er ferdigstilt eller under produksjon i OBOS Nye Hjem konsern og OBOS Fornebulandet AS samlet, skal ikke overstige den totale delen av egenkapitalen i OBOS-konsernet som til enhver tid er allokert til boligbygging.

Av konsernstyret sin ramme på kr 7 mrd. til boligbygging i OBOS er det allokert kr 4,5 mrd. til boligbygging ved OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS, hvorav kr 1 mrd. er bundet som egenkapital i OBOS Nye Hjem-konsernet og kr 2 mrd. er bundet som egenkapital i OBOS Fornebulandet-konsernet.

Verdien av usolgte boliger som er ferdigstilt eller under produksjon i OBOS Nye Hjem konsern pr. 31.12.16 utgjorde kr 1 081 mill. Verdien av usolgte boliger som er ferdigstilt eller under produksjon i OBOS Fornebulandet AS utgjorde på samme tidspunkt kr 285 mill., totalt kr 1 366 mill. samlet for selskapene. Virksomheten er således innenfor covenantkravet som er stilt fra OBOS morselskap.

#### Prisfall- og kostnadsrisiko/utviklingsrisiko

Det gjennomføres også kvartalsvis interne vurderinger av risikoeksponeringen knyttet til prisfallsrisiko for usolgte boliger og tomter samt kostnadsrisiko knyttet til usolgte boliger. Denne vurderingen tar utgangspunkt i et prisfall på 20 prosent for usolgte boliger og 25 prosent prisfall for utviklingseiendommer. Kostnadsrisikoen tar utgangspunkt i en 12 prosent kostnad ved å sitte på usolgte boliger i 2 år. Risikoen knyttet til disse forholdene for OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS samlet er på kr 2 001 mill.

Risikoen i OBOS Nye Hjem-konsernet er beregnet til kr 1 292 mill., en reduksjon på kr 465 mill. fra 4. kvartal 2015. Reduksjonen skyldes først og fremst en lav beholdning av usolgte boliger under produksjon, på grunn av det gode markedet for nye boliger i 2016.

Risikoen i OBOS Fornebulandet AS er beregnet til kr 709 mill., en reduksjon på kr 209 mill. fra 4. kvartal 2015. Reduksjonen skyldes først og fremst lav beholdning av usolgte boliger under produksjon, på grunn av det gode markedet for nye boliger i 2016.

#### Salgsgrad

Pr. utgangen av 2016 hadde OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS en samlet netto salgsgrad på 90 prosent på prosjekter under produksjon.

#### Risikovurdering Block Watne AS

Block Watne AS opererer i hovedsak med de samme risikovurderingene som OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS.

Av konsernstyret sin ramme på kr 7 mrd. til boligbygging i OBOS er det allokert kr 2 mrd. til Block Watne AS sin virksomhet. Verdien av usolgte boliger som er ferdigstilt eller under produksjon i Block Watne AS pr. 31.12.16 utgjorde kr 1 281 mill. Virksomheten er således innenfor covenantkravet som er stilt fra OBOS morselskap.

Intern risikoeksponering knyttet til prisfallsrisiko for usolgte boliger og tomter, samt kostnadsrisiko knyttet til usolgte boliger etter samme kriterier som for OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS beløper seg samlet til kr 1 182 mill. pr. 31.12.16 for Block Watne AS. Dette er omtrent på samme nivå som ved utgangen av 2015.

Da Block Watne AS er en produksjonsbedrift med egne tømrere er man avhengig av å ha kontinuitet i produksjonen. Derfor er man i større grad enn OBOS' øvrige virksomhet nødt til å starte boligproduksjonen tidlig, selv uten 50 prosent forhåndssalg.

Virksomheten har over tid vist at man har klart å selge de fleste boligene før innflytting, selv med oppstart på lavt forhåndssalg. Prosjektene er også vesentlig mindre enn i OBOS' øvrige byggevirksomhet i Norge og de usolgte boligene er spredt på mange ulike prosjekter i mange forskjellige kommuner. Den totale risiko i produksjonen anses derfor som akseptabel gitt dagens markedssituasjon.

#### Risikovurdering OBOS Sverige AB og Kärnhem AB

Produksjonen av boliger i OBOS Sverige AB skjer primært på konkret salgsordre for kunder med egen tomt, og det totale volumet prosjektboliger er p.t. begrenset. Dette begrenser risiko for usolgte ferdigstilte boliger betraktelig sammenliknet med norske forhold. Ved utgangen av 2016 var det 50 usolgte ferdigstilte enheter i OBOS Sverige AB. Salgsgraden i selskapet er høy, og ved utgangen av 2016 var salgsgraden 98 prosent på prosjekter under produksjon.



\* Boligprisene i Norge øke betydelig i 2016, men som i 2015 var det store regionale forskjeller. Prisene steg klart mest i Oslo.

I Kärnhem AB har man normalt satt krav om minimum 50 prosent forhåndssalg før byggestart.

Ved utgangen av 2016 var det ingen usolgte ferdigstilte boliger i Kärnhem. Salgsgraden i Kärnhem AB er også høy, og ved utgangen av 2016 var den 90 prosent på prosjekter under produksjon.

### 6.6.3 Boligmarkedet

Boligprisene i Norge økte betydelig i 2016. Fjoråret ble i likhet med 2015 preget av store regionale forskjeller. Oljenedturen medførte fortsatt svak utvikling i boligmarkedet i oljefylkene, men det er tegn som tyder på at det største prisetallet i Rogaland og Stavanger nå er tilbakelagt, og det kan ligge an til en forsiktig prisstigning i 2017. I de øvrige OBOS-byene utviklet markedet seg positivt og prisene økte markant i flere av byene. Prisene steg klart mest i Oslo, men nesten alle OBOS-byene på Østlandet hadde prisvekst over, eller på nivå med landsgjennomsnittet.

OBOS har også i 2016 gjennomført tre felles nasjonale visningshelger i Norge. Fokus på mer effektiv markedsføring i blant annet sosiale medier, generell merkevarebygging, samarbeid med OBOS-banken og en offensiv salgskultur har hatt positiv effekt på boligsalget i våre prosjekter gjennom hele året.

I Sverige ble 2016 nok et år med høy boligprisvekst, men lavere enn i 2015. Lave renter, sterk realinntektsvekst og høy befolkningsvekst har medført stor etterspørsel og høye priser. I Sverige er boligunderskuddet fortsatt stort til tross for sterk oppgang i byggingen, noe som i kombinasjon med fortsatt lave renter, er ventet å gi gunstige betingelser for boligprodusentene også i 2017.

## 7. Forvaltning og rådgivning

OBOS' boligforvaltningsvirksomhet omfatter økonomisk, administrativ og teknisk forvaltning av boligeiendommer.

Økonomisk forvaltning omfatter blant annet løpende regnskapsføring, bistand til budsjettering, årsavslutning/ årsoppgjør, utfakturering av felleskostnader og husleie, fordringsadministrasjon, inkasso, skatt/ligning, m.v.

Administrativ forvaltning omfatter blant annet administrativ bistand til styret, administrasjon av generalforsamlinger, personal- og lønntjenester, forsikringsadministrasjon, eier- og leierskiftehandtering, sekretærtjenester og generell rådgivning.

Teknisk forvaltning omfatter blant annet ulik bistand i vedlikeholdsspørsmål, tilstandsanalyser, prosjektering, prosjekt- og byggeledelse, energirådgivning og HMS-analyse.

OBOS tilbyr også en rekke andre produkter og tjenester til kundene. Dette inkluderer juridiske tjenester, forsikring, bank- og finanstjenester samt driftstjenester.

I tillegg til boligforvaltningsvirksomheten omtales i dette avsnittet OBOS-konsernets inkassovirksomhet og aktiviteter innen regnskapsføring.

### 7.1 Avtalegrunnlag

Majoriteten av boligforvaltningskundene har en ordinær forretningsførerkontrakt. Kontrakten har en fast årlig pris som dekker de vesentligste tjenestene et boligselskap har behov for i den daglige driften. Tjenester ut over fastprisdelen honoreres etter medgått tid.

Kontrakten har 6 mnd. gjensidig oppsigelse.

Av de 3 953 selskapene som pr. 01.01.17 hadde forvaltningskontrakt med OBOS, er 1 069 borettslag tilknyttet OBOS. De tilknyttede borettslagene har oppsigelsesfrist som andre boligselskaper, men oppsigelsen må godkjennes av generalforsamlingen i borettslaget med 2/3 flertall før den kan gjennomføres.

### 7.2 Omsetning og resultat

#### **7.2.1 Boligforvaltning, regnskapsføring og inkassovirksomhet**

Tabellen nedenfor viser omsetning og resultat de siste fem år for følgende forretningsområder; boligforvaltning, regnskapsføring og inkassovirksomhet. Tabellen omfatter ikke omsetning innenfor f. eks. driftstjenester, tekniske tjenester, finanstjenester eller juridiske tjenester.

(tusen kroner)	2016	2015	2014	2013	2012
Omsetning	562 661	540 085	510 934	443 580	402 267
Driftsresultat	173 483	149 576	155 929	140 609	120 604
Driftsresultat i prosent	31 %	28 %	31 %	32 %	30 %

Omsetningen innenfor boligforvaltning består av faste honorarer, variable honorarer, honorar i forbindelse med eierskifte, samt agentprovisjon fra samarbeidende forsikringsselskaper. Omsetningen innen regnskapsførsel er hovedsakelig faste og variable honorarer for regnskapsførertjenester. Inkassovirksomhetens inntekter består av inkassosalærer i samsvar med inkassolovgivningen.

Veksten i løpet av denne femårsperioden har to hovedårsaker; organisk vekst som følge av høy etterspørsel etter tjenestene, og fusjoner og oppkjøp.

## 7.2.2 Andre tjenester og produkter til forvaltnings- og regnskapskunder

OBOS-konsernet tilbyr en rekke tilleggstjenester for forvaltnings- og regnskapskundene, blant annet tekniske tjenester, forsikringstjenester, juridiske tjenester og driftstjenester.

Omsetning for OBOS-konsernet til boligforvaltningskundene innenfor nevnte områder utgjør anslagsvis:

(mill. kroner)	
Tekniske tjenester	91,3
Forsikringstjenester	104,0
Juridiske tjenester	10,2
Driftstjenester	22,8
<b>Sum</b>	<b>228,3</b>

## 7.3 Volum

### 7.3.1 Boligforvaltning

OBOS måler volum i to dimensjoner, antall selskaper til forvaltning og antall boliger i selskapene. Volumutviklingen framgår av nedenstående tabell:

	2017	2016	2015	2014	2013
Antall selskap 01.01.	3 953	3 243	2 965	2 640	2 552
Antall boliger 01.01.	214 709	199 090	189 747	174 618	169 154

I 2017 er Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingservice AS (HBRI) inkludert i tallene over. HBRI har 566 selskaper og 9 580 boliger til forvaltning 01.01.17.

### 7.3.2 Regnskapsførsel

OBOS-konsernet driver regnskapsførsel i to datterselskaper; Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingservice AS og Tandem Regnskap AS. Disse selskapene har til sammen 1 290 regnskapsklienter. Kontrakten er normalt inngått med 6. mnd. oppsigelsesfrist.

### 7.3.3 Inkasso

Inkassovirksomheten drives i datterselskapet Hammersborg Inkasso AS. Selskapet betjener alle selskapene i OBOS-konsernet, og har også en del andre kunder, med hovedvekt på eiendomsselskaper. Selskapet behandler drøyt 20 000 inkassosaker pr. år.

## 7.4 Risikoforhold

OBOS' forvaltningsvirksomhet er og har vært ett av boligbyggelagets kjerneområder siden etableringen i 1929. I alle disse årene har det vært stabil vekst i antall forvaltningskunder. I starten kom veksten fra OBOS' egen byggevirksomhet, men på 1980-tallet gjorde OBOS et strategisk valg om å tilby forvaltningstjenester til det generelle boligmarkedet. De siste 10–15 årene har veksten eskalert og OBOS har oppnådd en sterk posisjon i de markedene der man er etablert.

Frafall av kunder innen boligforvaltning er beskjedent. Selv i nedgangstider erfarer man at boligselskaper søker til OBOS, som oppfattes som en trygg og solid organisasjon selv i urolige tider.

OBOS mener at den viktigste faktoren for å opprettholde en sterk markedsposisjon og videreutvikle denne, er fornøyde kunder. Kundetilfredsheten måles med etablerte verktøy for dette, og selskapet scorer høyt på kundetilfredshet. Medarbeidere, tjenester og systemer videreutvikles kontinuerlig for å opprettholde og øke kundetilfredsheten.

OBOS er et av landets beste kompetansesentre for eiendomsutvikling og forvaltning, og en egen avdeling med relevant kompetanse sørger for at entreprenør- og utbyggermarkedet i meget stor utstrekning benytter OBOS som rådgiver i utviklings- og byggeprosessen. Dette fører oftest til at utbygger senere overlater den løpende forvaltningen til OBOS.

OBOS vurderer på denne bakgrunn risikoen for vesentlige endringer i inntekts- eller resultatbildet for forvaltningsvirksomheten som lav.

## 8. Finansiell posisjon OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken)

OBOS-konsernet skal på en forsvarlig måte sørge for å ha tilstrekkelig likviditet og soliditet til å støtte opp under de aktiviteter og målsettinger som framgår av formålet. Selskapet skal ha en likviditetsreserve som er tilstrekkelig til å dekke opp for svikt i sertifikat- og obligasjonsmarkedet og for uventede hendelser. Videre skal likviditetsreserven være tilstrekkelig til å operere i en stressituasjon i minst tolv måneder uten tilgang på ny ekstern finansiering. Likviditetsreserven skal bestå av kortsiktige, likvide verdipapirer, samt ubenyttede komitterte kredittrammer og trekkrettigheter.

### 8.1 Tilgjengelig likviditet – kredittrammer

Pr. 31.12.16 hadde OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken) kassekredittramme og trekkrettigheter som det framgår av nedenstående oversikt:

#### OBOS

Bank		Løpetid	Beløp (mill. kroner)
Nordea	Kassekreditt	2016-2019	400
SEB/Nordea/Handelsbanken/ DNB/Danske Bank	Trekkrettighet	2015-2018	1 500
SEB/Nordea/Handelsbanken/ DNB/Danske Bank	Trekkrettighet	2015-2020	1 000
<b>Sum</b>			<b>2 900</b>

#### OBOS Forretningsbygg AS

Bank		Løpetid	Beløp (mill. kroner)
Handelsbanken	Trekkrettighet	364 dager revolverende	300
<b>Sum</b>			<b>300</b>

#### OBOS Nye Hjem AS

Bank		Løpetid	Beløp (mill. kroner)
DNB	Trekkrettighet	364 dager revolverende	500
Handelsbanken	Trekkrettighet	364 dager revolverende	300
Danske Bank	Trekkrettighet	364 dager revolverende	300
<b>Sum</b>			<b>1 100</b>

Pr. 31.12.16 var opptrekket på trekkrettighetene i OBOS Nye Hjem AS kr 790 mill.



Finansielle betingelser i trekkfasilitetene framgår av tabellen nedenfor:

Selskap	Lån	Finansielle betingelser	Status per 31.12.2016
OBOS BBL	Trekkfasilitet DNB, Nordea, SEB, Danske Bank og Handelsbanken	Total konsolidert rentebærende gjeld (ekskl. gjeld i OBOS-banken) for OBOS-konsernet skal ikke overstige 50 % av summen av total konsolidert verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld (ekskl. OBOS-banken) for OBOS-konsernet.	34,9 %*
		Total rentebærende gjeld for OBOS skal ikke overstige 35 % av summen av verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld for OBOS	19,8 %
OBOS Forretningsbygg AS	Trekkfasilitet Handelsbanken	Bokført EK-andel på minimum 30 %	31,9 %
OBOS Nye Hjem AS	Trekkfasilitet DNB	Ingen finansielle covenants	
OBOS Nye Hjem AS	Trekkfasilitet Handelsbanken	Bokført EK-andel på minimum 25 %	33,1 %
OBOS Nye Hjem AS	Trekkfasilitet Danske Bank	Bokført EK-andel på minimum 25 %	33,1 %

\* Rentebærende gjeld for OBOS-konsernet (ekskl. OBOS-banken) var kr 14 441,8 mill. pr. 31.12.16.

## 8.2 Aksjeposter

OBOS' aksjeportefølge hadde ved årsskiftet en markedsverdi på kr 7 349 mill. De største aksjepostene pr. 31.12.16 er i Veidekke ASA (17,8 prosent), AF Gruppen ASA (16,7 prosent), JM AB (5,7 prosent), Multiconsult ASA (6,8 prosent), Eika Gruppen AS (6,3 prosent) og Eika Boligkreditt AS (11,9 prosent). Disse aksjepostene er ikke belånt eller pantsatt, men utgjør en viktig eiendel med hensyn til OBOS' usikrede obligasjonsgjeld.

## 8.3 Utvikling i egenkapitalen i OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken) de siste tre år

(mill. kroner)	2014	2015	2016
Andelskapital	70	77	84
Annen egenkapital	12 179	14 521	17 150
Minoritetsinteresser	30	57	58
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12 279</b>	<b>14 655</b>	<b>17 291</b>
<b>Endring</b>		<b>2 377</b>	<b>2 636</b>

## 8.4 De viktigste transaksjoner de siste tre år

BWG Homes AS ble i 2014 et datterselskap av OBOS med en total investering på kr 2 139,8 mill.

OBOS solgte i 2014 617 utleieboliger til Oslo kommune for til sammen kr 1 350 mill.

OBOS solgte i løpet av 2014 og 2015 totalt 13,7 millioner aksjer i Veidekke ASA og 6,65 millioner aksjer i AF Gruppen ASA.

OBOS Nye Hjem AS kjøpte i 2015 Nydalen Næringseiendom AS. OBOS har som mål på sikt å bygge mer enn 1 000 boliger på tomten som i dag huser Schibsted Trykk.

OBOS Prosjekt AS kjøpte i 2015 60 prosent av aksjene i Stema Rådgivning AS med opsjon på kjøp av de resterende 40 prosent. Stema Rådgivning AS med datterselskap er et norsk rådgivende ingeniørselskap som tilbyr tjenester innenfor prosjektadministrasjon og taksering.

I løpet av 2015 og 2016 har OBOS kjøpt aksjer for til sammen kr 870,3 mill. i JM AB og eier ved slutten av 2016 5,72 prosent av aksjene i selskapet.

OBOS har i februar 2016 inngått avtale om kjøp av Ulven AS og tilhørende eiendommer på til sammen 280 mål. OBOS' målsetning med området er å utvikle en ny bydel med inntil 3 000 boliger og næringsarealer for inntil 5 000 arbeidsplasser. Ulven AS ble i slutten av 2016 solgt til datterselskapet OBOS Forretningsbygg AS.

OBOS solgte i 2016 alle aksjene i OBOS Basale AS til det svenske selskapet Newsec Nordic Asset Management.

OBOS Forretningsbygg AS har i 2017 solgt alle aksjene i Vitaminveien 1 AS og Gårdpass AS.

OBOS har pr. februar 2017 inngått en intensjonsavtale med Tryg Forsikring om salg av boligbyggelagets forsikringsvirksomhet (OBOS Forsikring AS) til Tryg.

## 8.5 Sertifikat- og obligasjonslån

OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken) hadde følgende obligasjonsgjeld pr. 31.12.16:

### Obligasjonslån – OBOS

VPS no.	Løpetid	Tilrettelegger	(mill. kroner)	Lånebeløp
NO-001-0695166	21.11.13 – 21.11.18		DNB / Nordea	500
NO-001-0695166	03.12.13 – 21.11.18		DNB / Nordea	200
NO-001-0725229	09.12.14 – 09.12.19		SEB / Nordea	300
NO-001-0697519	10.12.13 – 10.12.20		DNB / Nordea	200
NO-001-0763741	28.04.16 – 28.04.21		SEB / Nordea	600
NO-001-0725237	09.12.14 – 09.12.21		SEB / Nordea	200
NO-001-0763758	28.04.16 – 28.04.23		SEB / Nordea	325
NO-001-0763733	28.04.16 – 28.04.26		SEB / Nordea	130
<b>Sum</b>				<b>2 455</b>

### Obligasjonslån – OBOS Forretningsbygg AS

VPS no.	Løpetid	Lånebeløp Tilrettelegger	(mill. kroner)	Lånebeløp
NO-001-0671001	05.02.13 – 05.02.18		Handelsbanken	356
NO-001-0564883	25.02.10 – 25.10.19		Arctic Securities	450
NO-001-0768979	28.03.17 – 28.03.22		DNB/Danske Bank	580
NO-001-0708480	03.04.14 – 03.04.24		Arctic Securities / Nordea	475
<b>Sum</b>				<b>1 861</b>

Finansielle betingelser i obligasjonslånene framgår av tabellen nedenfor:

Selskap	Lån	Finansielle betingelser	Status per 31.12.2016
OBOS BBL	Alle obligasjonslån	Total konsolidert rentebærende gjeld (ekskl. gjeld i OBOS-banken) for OBOS-konsernet skal ikke overstige 50 % av summen av total konsolidert verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld (ekskl. OBOS-banken) for OBOS-konsernet.	34,9 %*
		Total rentebærende gjeld for OBOS skal ikke overstige 35 % av summen av verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld for OBOS.	19,8 %
OBOS Forretningsbygg AS	Alle obligasjonslån	Bokført EK-andel på minimum 20 %.	31,9 %

\* Rentebærende gjeld for OBOS-konsernet (ekskl. OBOS-banken) var kr 14 441,8 mill. pr. 31.12.16.

## 8.6 Utlån til datterselskaper og tilknyttede selskaper

OBOS morselskap hadde følgende utlån og garantier til datterselskaper og tilknyttede selskaper pr. 31.12.16:

### Utlån og garantier til datterselskaper og tilknyttede selskaper

	(mill. kroner)
OBOS Forretningsbygg AS	2 500,0
BWG Homes AS	777,2
OBOS Nye Hjem AS	425,0
Ulven AS	230,1
Block Watne AS	203,9
OBOS Prosjekt AS	63,0
OBOS Energi AS	29,6
Kværnerbyen Infrastruktur AS	15,3
Hammersborg Inkasso AS	10,0
Mjølkeråen Aldersboliger AS	6,2
OBOS Fornebulandet AS	3,0
OBOS Basale AS	2,3
OBOS Eiendomsmeglere AS	0,3
<b>Sum</b>	<b>4 265,9</b>

## 8.7 Forsikringsdekning

Det er tegnet formuesskadeborsikringer i henhold til gjeldende regler for ansvar OBOS-konsernet kan pådra seg gjennom sin virksomhet, i tillegg til at alle konsernets eiendommer er forsikret.

## 9. Økonomiske hovedtall for OBOS-konsernet

### 9.1 OBOS konsern

Det vises til årsrapporten for 2016 for nærmere omtale av resultatregnskap og balanse.

Driftsinntektene økte med kr 1 539 mill. til kr 11 287 mill. hovedsakelig som følge av et godt boligsalg, høy byggeaktivitet og produksjon i fabrikkene og på byggeplassene i Bolig- og prosjektutviklingsvirksomheten. I tillegg bidrar kjøpene av Stema Rådgivning og Ulven-konsernet.

Resultat før skatt endte på kr 2 837 mill. Økningen på kr 569 mill. forklares i hovedsak av det gode boligmarkedet. I tillegg har det vært en meget god verdiutvikling på konsernets investeringseiendom.

#### 9.1.1 OBOS konsern – resultatregnskap og balanse

##### OBOS konsern – resultatregnskap

(mill. kroner)	2016	2015
<b>Driftsinntekter</b>	<b>11 287</b>	<b>9 748</b>
Prosjektkostnader	-6 496	-5 689
Personalkostnader	-1 997	-1 792
Andre driftskostnader	-1 409	-1 237
Av- og nedskrivning varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-154	-108
<b>Driftskostnader</b>	<b>-10 055</b>	<b>-8 826</b>
<b>Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper</b>	<b>1 232</b>	<b>922</b>
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	666	366
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	8	896
Verdiendring investeringseiendommer	794	220
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 700</b>	<b>2 404</b>
Finansinntekter	133	80
Finanskostnader	-455	-357
Netto valutagevinst/tap	-54	53
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	289	-19
Netto gevinst/tap og nedskrivninger av finansielle eiendeler	224	107
<b>Netto finansposter</b>	<b>137</b>	<b>-137</b>
<b>Resultat før skatt fra videreført virksomhet</b>	<b>2 837</b>	<b>2 268</b>
Skattekostnad	-175	-160
<b>Resultat etter skatt fra videreført virksomhet</b>	<b>2 662</b>	<b>2 108</b>

## OBOS konsern – oppstilling av finansiell stilling

(mill. kroner)

	2016	2015
Immaterielle eiendeler	1 886	1 965
Varige driftsmidler	1 282	1 085
Investerings eiendommer	10 089	7 723
Utlån fra bankvirksomhet	23 716	19 478
Andre anleggsmidler	10 062	8 324
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>47 036</b>	<b>38 575</b>
Varelager	13 809	11 204
Utlån fra bankvirksomhet	146	125
Andre omløpsmidler	2 148	966
Kontanter og kontantekvivalenter	1 518	1 420
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>17 622</b>	<b>13 715</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>64 658</b>	<b>52 291</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>17 391</b>	<b>14 655</b>
Langsiktig rentebærende gjeld	18 644	16 332
Annen langsiktig gjeld	2 002	2 404
Bankinnskudd fra kunder	14 080	11 021
Kortsiktig rentebærende gjeld	7 413	4 282
Annen kortsiktig gjeld	5 128	3 596
<b>Gjeld</b>	<b>47 267</b>	<b>37 636</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>	<b>64 658</b>	<b>52 291</b>
Egenkapitalandel	26,9 %	28,0 %

## 9.1.2 OBOS konsern – Operasjonelt resultat pr. virksomhetsområde

### OBOS konsern – operasjonelt resultat

(mill. kroner)	2016	2015
Boligutvikling	10 251	8 189
Forvaltning og rådgivning	862	734
Næringseiendom	1 125	996
Bank, forsikring og eiendomsmegling	482	515
Aksjeinvesteringer	-	-
Annen virksomhet	52	98
<b>Inntekter, operasjonelt</b>	<b>12 773</b>	<b>10 532</b>
Boligutvikling	1 274	386
Forvaltning og rådgivning	188	168
Næringseiendom	649	462
Bank, forsikring og eiendomsmegling	106	126
Aksjeinvesteringer	299	1 190
Annen virksomhet	-114	-101
<b>Resultat, operasjonelt</b>	<b>2 402</b>	<b>2 232</b>
Avstemming operasjonelt resultat mot finansregnskap IFRIC 15	-652	-288
Verdiendring investeringseiendom	794	220
Verdiendring tilknyttede selskap	238	3
Verdiendringer aksjeinvesteringer	153	50
Andre forskjeller	-99	51
<b>Resultat før skatt fra videreført virksomhet, IFRS</b>	<b>2 837</b>	<b>2 268</b>

## 9.1.3 Verdijustert egenkapital for OBOS-konsernet

OBOS-konsernets verdijusterte egenkapital vises i oppstillingen nedenfor.

(mill. kroner)	2016	2015
<b>Bokført egenkapital</b>	<b>17 391</b>	<b>14 655</b>
Merverdi eiendommer	5 272	2 797
Merverdi finansielle investeringer	4 313	3 771
<b>Merverdier</b>	<b>9 584</b>	<b>6 567</b>
Verdijustert egenkapital	26 976	21 222
Verdijustert totalbalanse	74 242	58 858
<b>Verdijustert egenkapitalandel</b>	<b>36,3 %</b>	<b>36,1 %</b>
Verdijustert balanse eks. OBOS-banken*	48 416	37 744
<b>Verdijustert egenkapitalandel eksklusive OBOS-Banken</b>	<b>55,7 %</b>	<b>56,2 %</b>



\* Driftsinntektene økte i 2016 med kr 1 539 mill. til kr 11 287 mill. hovedsakelig som følge av et godt boligsalg og høy byggeaktivitet.

## 9.2 OBOS-banken konsern

Resultat før skatt for OBOS-banken, inkludert datterselskapet OBOS Boligkreditt, utgjør i operasjonelle tall kr 119,8 mill. pr. 2016 mot kr 100,0 mill. i 2015. Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter inkludert provisjonsinntekter fra EBK og netto renteinntekter fra bankens sikringsinstrumenter har økt sammenliknet med tilsvarende periode i fjor. Utviklingen i bankens netto rentemargin er negativ i 2016. Provisjonsinntektene fra Eika Boligkreditt AS er betydelig redusert sammenliknet med fjoråret. Konkurransesituasjonen oppleves bedret mot slutten av 2016.

Netto verdiendringer på finansielle instrumenter hadde en positiv resultateffekt på kr 28,1 mill. i 2016. Kr 12,3 mill. er relatert til likviditetsporteføljen og gevinst/tap på verdipapirer og kr 15,8 mill. er knyttet til netto renteinntekter på bankens sikringsinstrumenter. Tilsvarende tall for samme periode i 2015 var minus kr 25,0 mill., hvorav minus kr 32,8 mill. var relatert til likviditetsporteføljen og positive kr 7,8 mill. var relatert til netto renteinntekter fra bankens sikringsinstrumenter.

OBOS-banken har i 2016 hatt et høyere kostnadsnivå enn normalsituasjonen tilsier. Det skyldes hovedsakelig flere større prosjekter, herunder oppstart av boligkreditselskap med tilhørende rating av morbank og OMFer, kredittkort på egen balanse og innfasing av roboter.

Kapitaldekningen i banken er 17,4 prosent ved utgangen av 2016, sammenliknet med 14,2 prosent ved utgangen av 2015. For mer informasjon, se regnskapsrapporter for OBOS-banken og OBOS Boligkreditt pr. 4. kvartal 2016 på hjemmesiden til OBOS.

**Resultatregnskap**

(tusen kroner)

	2016	2015
Renteinntekter	563 781	567 212
Rentekostnader	-341 686	-342 265
<b>Netto renteinntekter</b>	<b>222 094</b>	<b>224 947</b>
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	21 669	38 315
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	-10 088	-10 822
<b>Netto provisjonsinntekter</b>	<b>11 581</b>	<b>27 493</b>
<b>Netto v.endr. og gevinst/(tap) på fin. Instrumenter</b>	<b>28 090</b>	<b>-24 997</b>
<b>Netto v.endr. på verdipapirer med variabel avk.</b>	<b>943</b>	<b>144</b>
<b>Inntekter av eierinteresser i konsernselskap</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Sum netto inntekter</b>	<b>262 708</b>	<b>227 586</b>
Lønn og andre personalkostnader	-44 364	-40 525
Administrasjonskostnader	-50 307	-45 156
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	-20 732	-20 133
Andre driftskostnader	-21 108	-17 051
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-136 512</b>	<b>-122 865</b>
<b>Resultat før tap på utlån, garantier mv.</b>	<b>126 196</b>	<b>104 721</b>
Tap på utlån og garantier mv.	-2 113	-4 680
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>124 083</b>	<b>100 041</b>
Skattekostnad	-29 963	-27 562
<b>Resultat for perioden</b>	<b>94 120</b>	<b>72 479</b>
Hvorav		
Andel tilordnet fondsobligasjonsinvestorer	4 269	-
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	89 850	72 479
<b>Sum</b>	<b>94 120</b>	<b>72 479</b>

**Oppstilling av totalresultat**

(tusen kroner)

	2016	2015
Resultat for perioden	94 120	72 479
FVO-effekt på gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-79 627	99 051
Skatt på poster som ikke reklassifiseres til resultatet	19 907	-24 763
<b>Sum poster som ikke reklassifiseres til resultatet</b>	<b>-59 720</b>	<b>74 288</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>34 399</b>	<b>146 768</b>
Hvorav		
Andel tilordnet fondsobligasjonsinvestorer	4 269	-
Andel tilordnet kontrollerende eierinteresse	30 130	146 768
<b>Sum</b>	<b>34 399</b>	<b>146 768</b>



**Balanse**

(tusen kroner)

2016

2015

**Eiendeler**

Kontanter og fordringer på sentralbanker	59 769	55 168
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	259 445	561 805
Netto utlån til og fordringer på kunder	23 860 923	19 602 816
Sertifikater og obligasjoner	3 451 279	2 245 975
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	289	289
Immaterielle eiendeler	74 216	79 157
Varige driftsmidler	1 415	2 016
Finansielle derivater	69 223	93 418
Andre eiendeler	13 742	3 278
Forskuddsbetalte kostnader	235	1 589
Opptjente ikke mottatte inntekter	16 224	17 973
<b>Sum eiendeler</b>	<b>27 806 762</b>	<b>22 663 484</b>

**Gjeld og egenkapital**

Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	28 975	1 733
Innskudd fra og gjeld til kunder	14 079 959	11 177 992
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	11 496 272	9 590 593
Finansielle derivater	18 362	20 340
Betalbar skatt	24 922	34 641
Annen gjeld	15 104	12 996
Påløpt kostnader og mottatt ikke opptj. inntekt	9 148	6 295
Utsatt skatt	3 016	17 881
Ansvarlig lånekapital	149 939	150 077
<b>Sum gjeld</b>	<b>25 825 698</b>	<b>21 012 549</b>

Aksjekapital	897 600	897 500
Overkurs	712 400	412 500
Annen innskutt egenkapital	9 035	9 035
Fondsobligasjon	99 800	99 800
Annen egenkapital	262 229	232 099
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 981 064</b>	<b>1 650 934</b>

<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>27 806 762</b>	<b>22 663 484</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

## 9.3 OBOS Forretningsbygg AS og OBOS Forretningsbygg konsern

Selskapet følger de samme prinsipper for regnskapsføring som OBOS-konsernet for øvrig.

### Resultatregnskap

OBOS Forretningsbygg AS			OBOS Forretningsbygg konsern	
2016	2015	(mill. kroner)	2016	2015
354	382	Sum driftsinntekter	699	670
-62	-68	Ordinære avskrivninger	-6	-5
-125	-132	Andre kostnader	-269	-251
<b>168</b>	<b>181</b>	<b>Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper</b>	<b>425</b>	<b>414</b>
19	6	Andel av resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper	284	34
-	-	Verdiendring investeringseiendommer	794	386
<b>187</b>	<b>187</b>	<b>Driftsresultat</b>	<b>1 502</b>	<b>833</b>
362	117	Sum gevinst tap salg av investeringer	-	-
-26	-53	Netto finansposter	-114	-119
<b>523</b>	<b>252</b>	<b>Resultat før skatt</b>	<b>1 388</b>	<b>714</b>
-15	-13	Skattekostnad	-149	-63
<b>508</b>	<b>239</b>	<b>Resultat etter skatt</b>	<b>1 238</b>	<b>650</b>

OBOS Forretningsbygg konsern viser et årsresultat på kr 1 238 mill. i 2016. Dette er en økning på kr 588 mill. sammenliknet med 2015. Endringen skyldes i hovedsak gevinster fra salg av anleggsmidler og aksjer i eiendomsselskaper.

Verdiendring på investeringseiendommene var i 2016 på kr 738 mill. Verdiendringen framkommer ved en egen verdivurderingsmodell, eksterne takster og salg av eiendommer.

### Balanse

OBOS Forretningsbygg AS			OBOS Forretningsbygg konsern	
2016	2015	(mill. kroner)	2016	2015
<b>Eiendeler</b>				
8 494	5 556	Sum anleggsmidler	12 327	9 890
854	235	Sum omløpsmidler	3 204	357
<b>9 348</b>	<b>5 791</b>	<b>Sum eiendeler</b>	<b>15 530</b>	<b>10 247</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>				
2 978	2 454	Sum egenkapital	6 724	5 491
158	180	Sum avsetninger og forpliktelser	1 214	1 124
2 822	3 046	Sum langsiktig gjeld	3 635	3 432
3 390	111	Sum kortsiktig gjeld	3 957	200
<b>9 348</b>	<b>5 791</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>15 530</b>	<b>10 247</b>
3 687	3 687	Pantstillelser	5 507	5 357
50	73	Garantiansvar	50	73

Balansen til OBOS Forretningsbygg konsern er økt med kr 5 283 mill. sammenliknet med 2015. Økningen skyldes kjøp av Ulven AS samt verdiendring på investeringseiendommene og investeringer i pågående prosjekter.

OBOS Forretningsbygg konsern har total ekstern rentebærende gjeld på kr 3 894 mill. Det er inngått rentebytteavtaler for kr 600 mill. Andelen fastrente i porteføljen pr. 31.12.16 var 22 prosent. Hele låneporteføljens durasjon er på 1,5 år. Annualisert rente for 2016 var 3,5 prosent.

## Finansielle nøkkeltall

OBOS Forretningsbygg AS			OBOS Forretningsbygg konsern	
2016	2015	(mill. kroner)	2016	2015
9 348	5 791	Totalkapital	15 530	10 247
<b>2 978</b>	<b>2 454</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>6 724</b>	<b>5 491</b>
<b>Nøkkeltall</b>				
64,82 %	68,43 %	Fortjenestemargin	61,57 %	62,36 %
31,86 %	42,35 %	Egenkapitalandel	43,30 %	53,59 %
8,65 %	6,65 %	Totalkapitalrentabilitet	12,12 %	8,65 %
18,68 %	10,17 %	Egenkapitalrentabilitet	20,28 %	12,58 %



OBOS Forretningsbygg AS er en betydelig aktør innenfor utvikling, drift og forvaltning av næringsseiendom i Oslo-området. Selskapet eier også eiendommer i Bergen, Trondheim og Stavanger.

## 9.4 OBOS Nye Hjem AS og OBOS Nye Hjem konsern

Operasjonelle tall.

### Resultatregnskap

OBOS Nye Hjem AS			OBOS Nye Hjem konsern	
2016	2015	(mill. kroner)	2016	2015
1 222	547	Driftsinntekter	2 106	1 721
1 148	620	Driftskostnader	1 904	1 640
<b>74</b>	<b>-74</b>	<b>Driftsresultat</b>	<b>202</b>	<b>81</b>
185	140	Inntekter fra datter- og tilknyttede selskaper	186	80
-	-	Nedskrivninger	-	-
-38	-15	Resultat av andre finansinntekter/-kostnader	-49	-39
<b>146</b>	<b>125</b>	<b>Netto finansposter</b>	<b>136</b>	<b>41</b>
<b>220</b>	<b>51</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>338</b>	<b>122</b>
-34	12	Skattekostnad	-13	13
<b>254</b>	<b>40</b>	<b>Årsresultat</b>	<b>351</b>	<b>109</b>

OBOS Nye Hjem konsern viser et årsresultat på kr 351 mill. i 2016. Dette er en økning på kr 242 mill. i forhold til 2015. Økningen i årsresultatet skyldes i hovedsak høy aktivitet i et meget godt boligmarked, spesielt i Stor-Oslo. Det positive driftsresultatet i 2016 forklares i hovedsak av økt bidrag fra egenregiprosjekter. Inntekter fra tilknyttede selskaper har økt som følge av økt aktivitet samt økte marginer på prosjektene i 2016. Økningen i finanskostnader skyldes i hovedsak økt aktivitet og investeringer i nye tomter og eiendommer i 2016.

### Balanse

OBOS Nye Hjem AS			OBOS Nye Hjem konsern	
2016	2015	(mill. kroner)	2016	2015
<b>Eiendeler</b>				
3 121	3 093	Anleggsmidler	1 532	1 853
1 815	586	Omløpsmidler	4 354	2 826
<b>4 936</b>	<b>3 679</b>	<b>Sum eiendeler</b>	<b>5 886</b>	<b>4 680</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>				
1 631	1 459	Egenkapital	1 955	1 641
<b>1 631</b>	<b>1 459</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 955</b>	<b>1 641</b>
1 118	1 084	Langsiktig gjeld	1 133	1 325
2 187	1 136	Kortsiktig gjeld	2 797	1 713
<b>3 305</b>	<b>2 220</b>	<b>Sum gjeld</b>	<b>3 930</b>	<b>3 038</b>
<b>4 936</b>	<b>3 679</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>5 886</b>	<b>4 680</b>

Samlet gjeld i OBOS Nye Hjem konsern pr. 31.12.16 var kr 3 930 mill. Økningen fra 2015 skyldes i hovedsak økt aktivitet, herunder økning i byggelån og opptrekk på trekkfasiliteter.

Egenkapitalen i OBOS Nye Hjem konsern er økt med kr 314 mill. i forhold til 2015.

## Finansielle nøkkeltall

OBOS Nye Hjem AS			OBOS Nye Hjem konsern	
2016	2015	(mill. kroner)	2016	2015
13,9 %	2,8 %	Egenkapitalrentabilitet	19,5 %	6,9 %
7,5 %	2,9 %	Totalkapitalrentabilitet	7,9 %	4,0 %
0,34	0,20	Kapitalens omløpshastighet	0,44	0,44

## 9.5 OBOS Fornebulandet konsern

Operasjonelle tall.

### Resultatregnskap

Fornebu Boligspare AS			OBOS Fornebulandet konsern	
2016	2015	(mill. kroner)	2016	2015
1 142	687	Driftsinntekter	1 665	1 249
950	627	Driftskostnader	1 409	1 170
<b>192</b>	<b>59</b>	<b>Driftsresultat</b>	<b>256</b>	<b>79</b>
10	75	Inntekter fra datterselskaper og tilknyttede selskaper	-3	1
-14	-9	Resultat av andre finansinntekter/-kostnader	-34	-33
<b>-4</b>	<b>66</b>	<b>Netto finansposter</b>	<b>-37</b>	<b>-31</b>
<b>188</b>	<b>126</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>219</b>	<b>48</b>
41	14	Skattekostnad	41	11
<b>147</b>	<b>111</b>	<b>Årsresultat</b>	<b>178</b>	<b>37</b>

Det er i desember 2016 foretatt en restrukturering av OBOS Fornebulandet konsern, hvor den danske virksomheten er skilt fra virksomheten på Fornebu og etablert som et eget underkonsern av OBOS med OBOS Fornebulandet AS som konsernspiss. Fornebu Boligspare AS er etablert som konsernspiss for virksomheten på Fornebu. Det vil foretas navneendringer for konsernspissen til begge underkonsern i løpet av 2017. Resultatet fra den danske virksomheten er inkludert i resultatet til OBOS Fornebulandet konsern for 2016.

OBOS Fornebulandet konsern rapporterer et overskudd på kr 178 mill. i 2016. Dette er en økning på kr 141 mill. i forhold til 2015. Den positive endringen skyldes i hovedsak høyere aktivitet, godt salg, og høyere dekningsbidrag på prosjektene, blant annet som følge av prisoppgangen i 2016 og lavere ekstraordinære garantikostnader i regnskapet for 2016 sammenliknet med regnskapet for 2015.

**Balanse**

Fornebu Boligspår AS			OBOS Fornebulandet konsern	
2016	2015	(mill. kroner)	2016	2015
<b>Eiendeler</b>				
342	99	Anleggsmidler	208	205
2 687	2 938	Varelager (boligprosjekter og tomter)	2 590	2 791
239	280	Andre omløpsmidler	1 253	1 170
<b>3 268</b>	<b>3 317</b>	<b>Sum eiendeler</b>	<b>4 052</b>	<b>4 166</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>				
1 997	1 813	Egenkapital	2 217	2 179
0	0	Minoritetsinteresser	18	20
<b>1 997</b>	<b>1 813</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 235</b>	<b>2 199</b>
274	289	Langsiktig gjeld	490	618
997	1 215	Kortsiktig gjeld	1 328	1 349
1 271	1 504	Sum gjeld	1 817	1 967
<b>3 268</b>	<b>3 317</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>4 052</b>	<b>4 166</b>

Samlet gjeld i OBOS Fornebulandet konsern pr. 31.12.16 var kr 1 817 mill., hvorav rentebærende gjeld utgjorde kr 1 139 mill. Egenkapitalen i OBOS Fornebulandet konsern var på kr 2 217 mill. (55,2 prosent) pr. 31.12.16.

**Finansielle nøkkeltall**

(mill. kroner)	Fornebu Boligspår AS		OBOS Fornebulandet konsern	
	2016	2015	2016	2015
Egenkapitalrentabilitet	7,7 %	7,0 %	8,0 %	1,8 %
Totalkapitalrentabilitet	4,9 %	4,0 %	5,2 %	1,8 %
Kapitalens omløpshastighet	0,35	0,25	0,40	0,32



\* Block Watne AS fikk et årsresultat på kr 239 mill. i 2016, en økning på kr 187 mill. fra 2015.

## 9.6 Block Watne AS

Operasjonelle tall.

### Resultatregnskap

(mill. kroner)	2016	2015
Driftsinntekter	2 750	2 360
Driftskostnader	-2 456	-2 118
Nedskrivning tomteportefølje	-3	-159
<b>Driftsresultat</b>	<b>292</b>	<b>83</b>
Netto finansposter	-53	-31
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>239</b>	<b>52</b>

Block Watne AS viser et årsresultat på kr 239 mill. i 2016. Dette er en økning på kr 187 mill. i forhold til 2015. I 2015 ble det gjort nedskrivninger av selskapets tomteportefølje på kr 159 mill. Det er i 2016 foretatt en mindre nedskrivning på en tomt i Rogaland.

### Balanse

(mill. kroner)	2016	2015
Anleggsmidler	229	187
Omløpsmidler	3 601	3 302
<b>Eiendeler</b>	<b>3 830</b>	<b>3 490</b>
Egenkapital	1 315	936
Langsiktig gjeld	111	109
Kortsiktig gjeld	2 404	2 445
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>3 830</b>	<b>3 490</b>

Egenkapitalen i Block Watne AS er økt med kr 381 mill. i forhold til 2015. Økningen skyldes, ved siden av årets resultat, tilført og avgitt konsernbidrag fra andre selskaper i OBOS-konsernet.

## 9.7 OBOS Sverige konsern

Operasjonelle tall.

### Resultatregnskap

(mill. kroner)	2016	2015
Sum driftsinntekter	2 988	2 305
Ordinære avskrivninger	-19	-18
Andre kostnader	-2 661	-2 120
<b>Driftsresultat</b>	<b>308</b>	<b>168</b>
Netto finansposter	-7	-16
<b>Resultat før skatt</b>	<b>301</b>	<b>151</b>

OBOS Sverige konsern viser et årsresultat på kr 301 mill. i 2016. Dette er en økning på kr 149 mill. i forhold til 2015. Den positive utviklingen i både omsetning og resultat forklares i hovedsak av en økning i leveransevolumer for både Myresjöhus og SmålandsVillan.

**Balanse**

(mill. kroner)

	2016	2015*
<b>Eiendeler</b>		
Sum anleggsmidler	1 443	1 580
Sum omløpsmidler	1 484	1 022
<b>Sum eiendeler</b>	<b>2 927</b>	<b>2 603</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>		
Sum egenkapital	1 300	1 178
Sum avsetninger og forpliktelser	172	176
Sum langsiktig gjeld	507	559
Sum kortsiktig gjeld	947	690
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>2 927</b>	<b>2 603</b>
NOK/SEK	0,951	1,048

\*2015-tallene er omarbeidet.

Forskjellen i valutakurs pr 31.12.16 og 31.12.15 utgjør ca. kr 296 mill. på selskapets balanse.

Samlet gjeld i OBOS Sverige konsern pr. 31.12.16 var kr 1 626 mill. Ved utgangen av 2015 var samlet gjeld kr 1 425 mill. Økningen fra 2015 skyldes i hovedsak økt aktivitet.

Egenkapitalen i OBOS Sverige konsern er økt med kr 122 mill. i forhold til 2015.

**9.8 Kärnhem konsern**

Operasjonelle tall.

**Resultatregnskap**

(mill. kroner)

	2016	2015*
Sum driftsinntekter	718	527
Ordinære avskrivninger	-3	-2
Andre kostnader	-572	-407
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper	143	118
Andel av resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper	4	-0
<b>Driftsresultat</b>	<b>147</b>	<b>118</b>
Netto finansposter	-0	-0
<b>Resultat før skatt</b>	<b>147</b>	<b>118</b>

\*2015-tallene er omarbeidet.

Kärnhem konsern viser et årsresultat på kr 147 mill. i 2016. Dette er en økning på kr 29 mill. i forhold til 2015. Det forbedrede resultatet forklares i hovedsak av høyere volum og økning i salgspriser.



**Balanse**

(mill. kroner)

	2016	2015*
<b>Eiendeler</b>		
Sum anleggsmidler	28	21
Sum omløpsmidler	691	450
<b>Sum eiendeler</b>	<b>718</b>	<b>471</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>		
Sum egenkapital	437	251
Sum avsetninger og forpliktelser	19	12
Sum langsiktig gjeld	1	2
Sum kortsiktig gjeld	260	206
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>718</b>	<b>471</b>
NOK/SEK	0,951	1,048

\*2015-tallene er omarbeidet.

Forskjellen i valutakurs pr. 31.12.16 og 31.12.15 utgjør ca. kr 73 mill. på selskapets balanse.

Samlet gjeld i Kärnhem konsern pr. 31.12.16 var kr 281 mill. Ved utgangen av 2015 var samlet gjeld kr 219 mill. Økningen fra 2015 skyldes i hovedsak økt aktivitet.

Egenkapitalen i Kärnhem konsern er økt med kr 186 mill. i forhold til 2015.



\* OBOS Sverige AB, med de landsdekkende varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan, er den største småhusaktøren i Sverige.



OBOS  
Postboks 6666, St. Olavs plass  
0129 Oslo