

Finansprospekt

—
2016





1



2

1 I oktober 2015 ble 44 leiligheter solgt på én kveld da startskuddet gikk for boligsalget i Portalen i Lillestrøm, som også omfatter hotell og næringslokaler.

2 På Frysja nord i Oslo skal OBOS utvikle nærmere 1 000 boliger. Planen er at de første beboerne skal flytte inn i 2018. Næringsbygg og barnehage er også med i utbyggingen.

Innholdsfortegnelse

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

5.	OBOS forretningsbygg AS.....	21	9.	Økonomiske hovedtall for OBOS-konsernet.....	37
5.1	Eiendommer.....	22	9.1	OBOS og OBOS konsern.....	37
5.2	Leie.....	22	9.1.1	Hovedtall fra regnskapet.....	37
5.3	Finansiell strategi.....	24	9.1.2	Omsetning og resultat pr. virksomhetsområde – OBOS konsern.....	38
5.4	Risiko.....	24	9.1.3	Operasjonell omsetning og resultat pr. virksomhetsområde – OBOS konsern.....	38
6.	Bolig- og prosjektutvikling.....	25	9.1.4	Verdijustert egenkapital for OBOS-konsernet.....	39
6.1	OBOS Nye Hjem AS.....	25	9.2	OBOS-banken AS.....	40
6.1.1	Boligprosjekter.....	25	9.3	OBOS Forretningsbygg AS og OBOS Forretningsbygg konsern.....	42
6.1.2	Boligbygging i Sverige.....	26	9.4	OBOS Nye Hjem AS og OBOS Nye Hjem konsern... ..	44
6.2	OBOS Fornebulandet AS.....	26	9.5	OBOS Fornebulandet AS og OBOS Fornebulandet konsern.....	45
6.2.1	Boligprosjekter.....	26	9.6	Block Watne AS.....	46
6.3	Block Watne AS.....	27	9.7	OBOS Sverige AB.....	47
6.4	OBOS Sverige AB.....	28	9.8	Kärnhem AB.....	48
6.5	Kärnhem AB.....	28	9.9	Definisjoner på nøkkeltall i prospektet.....	48
6.6	Risikostyring.....	29			
6.6.1	Engasjementsbetingelser hos banker.....	29	10.	Vedlegg.....	49
6.6.2	OBOS' interne risikovurdering.....	29	A)	Meldinger og delårstall etter ferdigstilling av finansprospektet	
6.6.3	Boligmarkedet.....	30	B)	Årsrapport 2015 for OBOS	
7.	Forvaltning og rådgivning.....	31	C)	Årsrapport 2015 for OBOS finans holding AS	
7.1	Avtalegrunnlag.....	31	D)	Årsrapport 2015 for OBOS-banken AS	
7.2	Omsetning og resultat.....	31	E)	Årsrapport 2015 for OBOS forretningsbygg AS	
7.2.1	Boligforvaltning, regnskapsførsel og inkassovirksomhet.....	31	F)	Årsrapport 2015 for OBOS nye hjem AS	
7.2.2	Andre tjenester og produkter til forvaltnings- og regnskapskunder.....	32	G)	Årsrapport 2015 for OBOS fornebulandet AS	
7.3	Volum.....	32	H)	Årsrapport 2015 for block watne AS	
7.3.1	Boligforvaltning.....	32	I)	Årsrapport 2015 for OBOS Sverige AB	
7.3.2	Regnskapsførsel.....	32	J)	Årsrapport 2015 for kärnhem AB	
7.3.3	Inkasso.....	32	K)	Vedtekter for OBOS	
7.4	Risikoforhold.....	32			
8.	Finansiell posisjon OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken).....	33			
8.1	Tilgjengelig likviditet – kredittrammer.....	33			
8.2	Aksjeposter.....	34			
8.3	Utvikling i egenkapitalen i OBOS-konsernet de siste fem år.....	34			
8.4	De viktigste transaksjoner de siste tre år.....	35			
8.5	Sertifikat- og obligasjonslån.....	35			
8.6	Utlån til datterselskaper og tilknyttede selskaper.....	36			
8.7	Forsikringsdekning.....	36			



1 OBOS-konsernet leverte i 2015 et resultat før skatt på kr 2 366,8 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 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, 14. mars 2016
i styret for OBOS


Lars Buer
Leder


Inger Stray Lien
Nestleder


Tove Bjørnstad

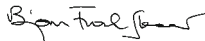

Inge N. Dolve


Lisbeth Dyrberg


Tove Heggelund


Lars Ørjan Reinholdsson


Torger Reve


Bjørn Frode Skaar


Ingrid Iversen
(vara)

1.1 Oppsummering

OBOS-konsernet fikk i 2015 sitt beste resultat noensinne. Resultatet før skatt i 2015 var kr 2 366,8 mill., mot kr 1 819,6 mill. i 2014. OBOS-konsernets samlede omsetning var kr 9 530,6 mill.

Resultatet skyldes først og fremst et meget solid driftsresultat. I tillegg har OBOS i løpet av året solgt seg ned i Veidekke ASA og AF Gruppen ASA. Salget av disse aksjene ga en samlet resultateffekt i konsernet på kr 895,5 mill.

OBOS gikk fra og med første kvartal 2015 over til å rapportere etter internasjonale standarder for regnskap og rapportering (forenklet IFRS). Fram til da hadde OBOS rapportert etter norske regnskapsprinsipper (NGAAP).

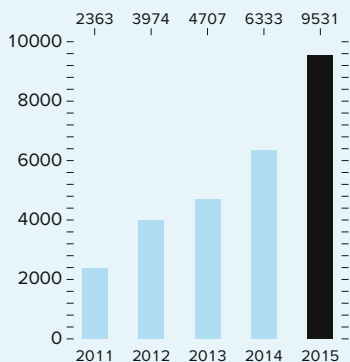
I løpet av året fikk OBOS 23 668 nye medlemmer. I tillegg fikk OBOS 5 924 nye medlemmer ved fusjonen med Ålesund Boligbyggelag. Ved utgangen av året hadde OBOS 393 923 betalende medlemmer.

OBOS er nå den største boligutvikleren i Norge og en av de største i Norden. I 2015 solgte OBOS-konsernet 3 903 nye boliger, hvor OBOS' andel utgjør 3 432 boliger. I Oslo steg prisene på bruktboliger gjennom 2015 med 7,3 prosent. På landsbasis steg prisene med 5,2 prosent.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 52 290,9 mill., sammenliknet med kr 43 468,3 mill. året før. Oppgangen var på 20 prosent. Egenkapitalen i OBOS-konsernet utgjør kr 14 635,8 mill. Verdijustert egenkapital var ved årets slutt ca. kr 21 203,0 mill., som inkluderer merverdier i eiendommer og finansielle investeringer. Ut over verdijustert egenkapital er det merverdier i annen forretningsvirksomhet i konsernet, forsiktig anslått til kr 3 000–4 000 mill.

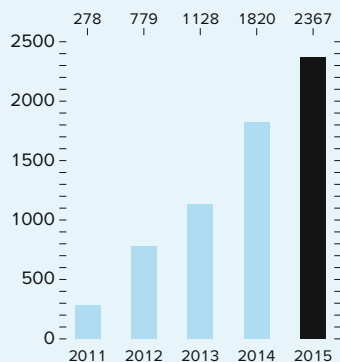
Egenkapitalandelen pr. 31.12.15 var 28,0 prosent mot 28,2 prosent ved utgangen av 2014. Verdijustert egenkapitalandel til OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken) var ca. 56,2 prosent ved årets slutt.

Driftsinntekter ¹⁾
(mill. kroner)



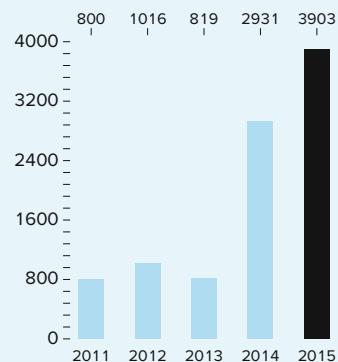
¹⁾ Rapportert etter IFRS fra og med 2014

Resultat før skatt ¹⁾
(mill. kroner)



¹⁾ Rapportert etter IFRS fra og med 2014

Solgte boliger ¹⁾
(mill. kroner)



¹⁾ 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. Enkeltpersoner og juridiske personer kan bli andelseiere i laget. Ved utgangen av 2015 var det 393 923 betalende andelseiere i OBOS. Utviklingen i medlemsmassen de siste fem årene er vist i tabellen nedenfor.

	2015	2014	2013	2012	2011
Antall medlemmer	408 610	385 367	351 882	337 233	317 656
Skylder kontingent (1–3 år)	14 687	15 801	13 228	14 365	14 437
Betalende medlemmer	393 923	369 566	338 654	322 868	303 219

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.



Ved utgangen av 2015
var det 393 923 betalende
medlemmer i OBOS.



2.3 Visjon

OBOS' visjon er å:

- være Norges ledende boligselskap
- oppfylle medlemmenes boligdrøm ved å skaffe dem gode hjem
- være Norges mest attraktive medlemsorganisasjon

2.4 Formål

OBOS' vedtekstfestede 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 Forretningsidé

Medlemmene skal ha fordeler av sitt medlemskap som de ikke kan oppnå på egenhånd. OBOS skal framstå som et seriøst, solid og kvalitetsbevisst selskap. OBOS skal kombinere byggherrevirksomhet, boligforvaltning, vedlikehold, eiendomsmedling, finansvirksomhet og virksomhet innen næringseiendom, for å skaffe medlemmene et best mulig tilbud av boliger og boligrelaterte tjenester og produkter.

2.6 Samvirkemodellen

OBOS er et samvirkeforetak som eies av sine medlemmer. Samvirkemodellen er en viktig forutsetning for organisasjonens suksess i over 85 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. I en tid hvor stadig flere norske konsern og bedrifter får utenlandske eiere er dette også en garanti for at en virksomhet som OBOS forblir norsk. Bygg og anlegg er en bransje hvor stadig flere bedrifter eies av utenlandske selskap og interesser. Gjennom OBOS' store aksjeposter i entreprenørselskapene Veidekke ASA og AF Gruppen ASA, bidrar OBOS til at disse selskapene er norskeide. Både Veidekke ASA og AF Gruppen ASA er betydelige byggherrer i boligprosjekter. Dermed bidrar dette eierskapet også til boligskaffingen, som er OBOS' hovedformål.

2.7 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 innen 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.

2.8 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 mulige økonomiske resultater. Betegnelsen OBOS-konsernet brukes for å omtale OBOS og datterselskapene, som i henhold til regnskapsloven avlegger et konsernregnskap.

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

Boligforvaltning og regnskapsførsel drives både i regi av OBOS (boligbyggelaget) og i regi av datterselskaper. Boligbyggelaget driver i tillegg bankvirksomhet og forsikringsvirksomhet gjennom datterselskapene OBOS-banken AS og OBOS Forsikring AS, med konsesjon fra Finansdepartementet. Boligbygging, inkassovirksomhet, teknisk konsulentvirksomhet, utvikling og utleie av næringsseiendom drives i egne datterselskaper.

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

2.9 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 100 og kr 300. Årskontingenten er p.t. kr 200 pr. andel. Det ble innbetalt kontingent fra medlemmene på til sammen kr 79,9 mill. i 2015. Kommunal- og regionaldepartementet kan fastsette rammer for andelenes og årskontingentens størrelse, men de har så langt ikke gjort dette.

2.10 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.



OBOS skal være skikkelig, kvalitetsbevisst, offensiv, lønnsom og engasjert.

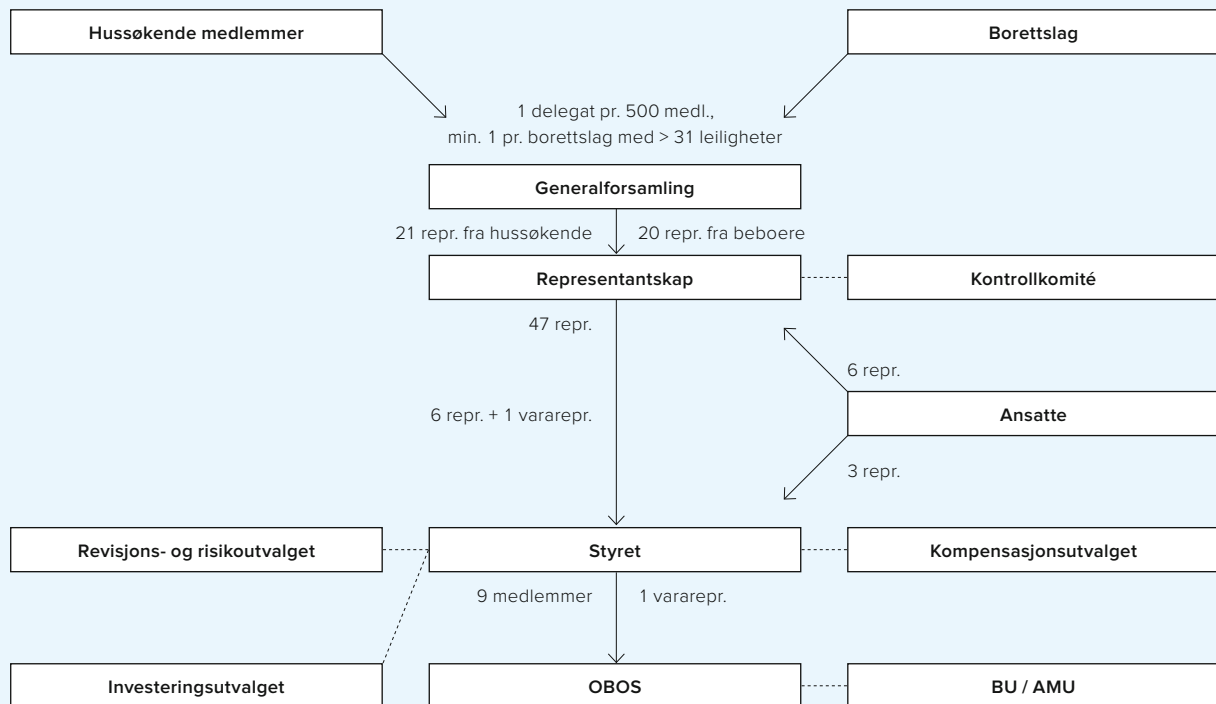
Medlemmene, kundene og de ansatte må ha tillit til at OBOS kan holde det de lover.



2.11 Organisasjon, ledelse og styre

2.11.1 Organisasjon

OBOS' Styrende organer pr. 31.12.15



Ledelsen:

Konsernsjef:

Konserndirektør boligutvikling:

Konserndirektør konsernstab:

Konserndirektør forvaltning og rådgivning:

CFO/Konserndirektør økonomi og finans:

Konserndirektør næringseiendom:

Konserndirektør bank, forsikring og eiendomsmedling:

Daniel Kjørberg Siraj

Arne Baumann

Anne Elisabet Thurmann-Nielsen

Morten Aagenæs

Ove B. Haupberg

Nils Morten Bøhler

Boddvar Kaale

2.11.2 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:

Kontrollkomiteen består av Svein Sandnes (leder), Wenche Andersen, Anne Cecilie Andresen og Knut J. Nielsen.

Styret:

Lars Buer (leder)	Styremedlem fra 2008
Inger Stray Lien (nestleder)	Styremedlem fra 2008
Inge N. Dolve	Styremedlem fra 2000
Lisbeth Dyrberg	Styremedlem fra 2010
Torger Reve	Styremedlem fra 2014
Bjørn Frode Skaar	Styremedlem fra 2015
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 Forsikring AS og OBOS Factoring AS. Det er valgt et eget representantskap i OBOS-banken AS.

2.12 Intern og 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.

Intern revisor, iht. forskrift om risikostyring og internkontroll, for OBOS-konsernet er Ernst & Young AS (EY). EY har vært intern revisor siden 30.10.08. Fra 1. januar 2014 har vi internrevisjon i OBOS Finans Holding AS med døtre, OBOS Eien- domsmeglere AS, Megleroppgjør AS og Hammersborg Inkasso AS.

2.13 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, noe som innebærer vanlig bedriftsbeskatning på 27 % av skattemessig resultat. I tillegg betales det 0,15 % formuesskatt.

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

3. OBOS-konsernet

3.1 Virksomhetsområder

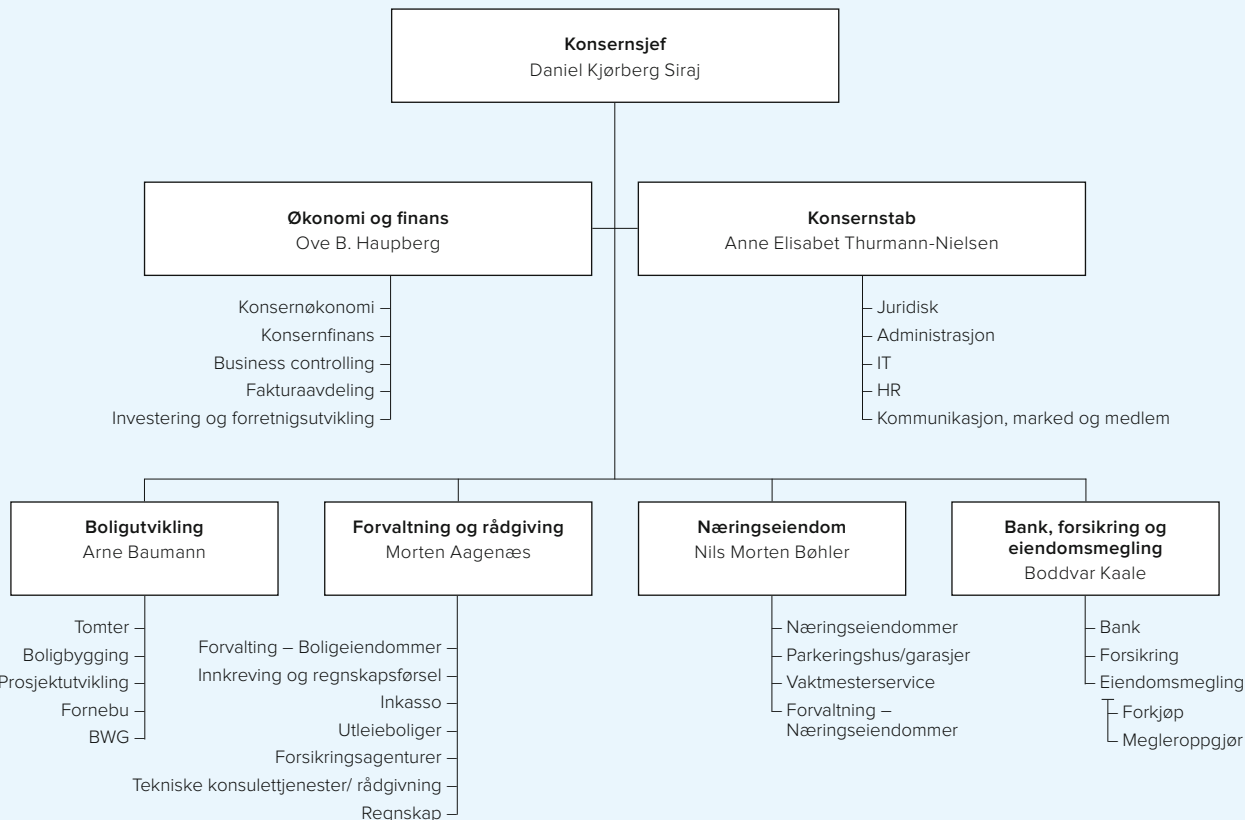
Aktiviteten i OBOS-konsernet drives hovedsakelig innenfor rammen av følgende virksomhetsområder:

- Boligutvikling
- Forvaltning og rådgivning
- Næringseiendom
- Bank og forsikring
- Eiendomsmegling
- Aksjeinvesteringer
- Utleieboliger
- Annen virksomhet (medlemstjenester og energi)

Hovedtall fra virksomhetsområdene er vist i avsnitt 9.1.2 og 9.1.3.

Virksomhetsområdene er organisert som vist i organisasjonsplanen nedenfor.

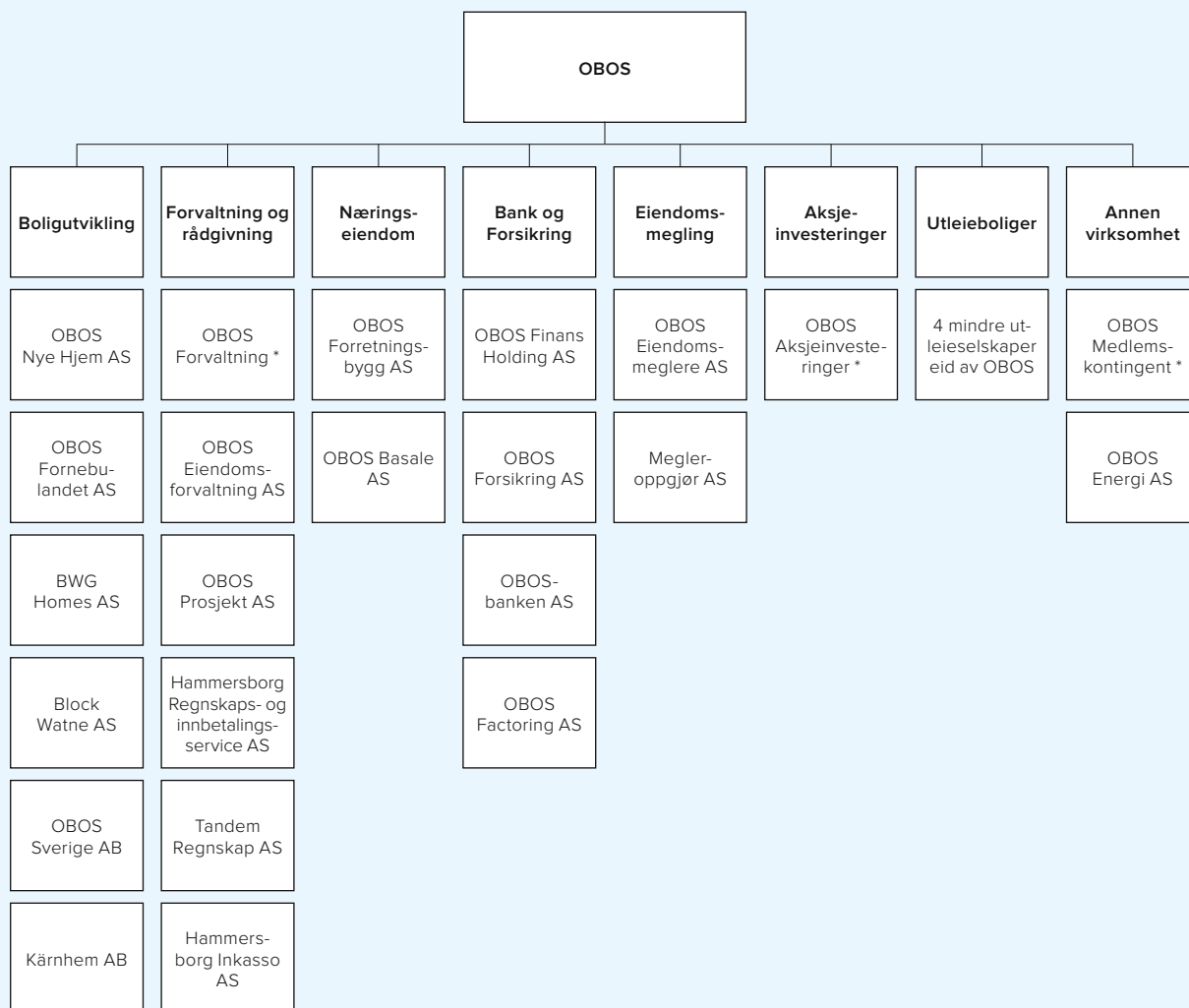
Organisasjonsplan OBOS konsern pr. 01.01.16



Det var 2 540 fast ansatte i OBOS-konsernet ved utgangen av 2015, hvorav 1 852 i Norge og 688 i Sverige.

3.2 Selskapsstruktur

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



* Avdelinger i OBOS morselskap

3.2.1 Bank og forsikring

Bankvirksomhet

I november 2013 ble OBOS' spare- og utlånsvirksomhet overført til OBOS-banken.

OBOS-banken er en landsdekkende fullservicebank med vekt på bolig og eiendom. Hovedfokuset er OBOS-medlemmer og boligselskaper.

Resultat før skatt for OBOS-banken utgjorde i 2015 kr 199,1 mill., mot kr 116,2 mill. i 2014. Resultatet for banken ble i 2015 betydelig påvirket av verdiendringer knyttet til finansielle eiendeler og gjeld.

Det vises for øvrig til kapittel 4 for nærmere omtale av OBOS-banken, samt til egen årsrapport for selskapet og Pilar 3-rapport for OBOS-banken for en fullstendig beskrivelse av bankens regnskaps- og risikoforhold.

Forsikringsvirksomhet

Forsikring for boligselskaper

OBOS Forsikring AS er et heleid forsikringselskap som ble etablert i 2007 for å kunne tilby forsikringsprodukter spesielt tilpasset boligselskapers behov.

Forsikringsselskapet har konsesjon til å drive skadeforsikring rettet mot OBOS med datterselskaper og til boligselskaper forvaltet av OBOS med datterselskaper, boligbyggelag tilknyttet NBBL og tilsvarende boligselskaper forvaltet av andre enn boligbyggelag. Selskapet fikk ny utvidet konsesjon til også å kunne tegne privat skadeforsikring 5. september 2014. OBOS Forsikring har en solid posisjon innen markedsområdet forsikring for boligselskaper.

Privatforsikringer

OBOS Forsikring har valgt å utvide forretningsområdet til også kunne tilby privat skadeforsikring, slik konsesjon ble gitt i september 2014. Hovedsatsingen i dette markedssegmentet er salg av privat skadeforsikring til OBOS' nesten 400 000 medlemmer. OBOS Forsikring overtar også egen portefølje fra salg som agent for Eika Forsikring.

I 2015 har OBOS Forsikring tatt i bruk nytt forsikringssystem (TIA), utviklet ny nettportal og etablert egen organisasjon for salg av privatforsikring.

OBOS Forsikring har i 2015 gjennomført betydelige investeringer, og resultatet er derfor preget av forberedelsene selskapet har gjort for å kunne satse på privat skadeforsikring.

Det er tegnet reassuranseavtaler med anerkjente reassurandører.

Resultat før skatt for forsikringsvirksomheten utgjorde i 2015 kr -9,7 mill., mot kr 12,2 mill. i 2014.

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.

OBOS-konsernet forvalter næringseiendommer på vegne av investorer, eiendomsfond og andre gjennom selskapet OBOS Basale AS. OBOS Basale AS bistår eiendomsbesittere med drifts- og forvaltningstjenester, teknisk og juridisk due diligence, m.v. OBOS Basale AS' forvaltningsportefølje er pr. januar 2016 på anslagsvis 3,0 mill. kvm. fordelt på 400 eiendommer.

Operasjonell omsetning fra næringseiendom utgjorde i 2015 kr 972,8 mill., mot kr 787,6 mill. i 2014. Operasjonelt resultat før skatt for næringseiendom utgjorde i 2015 kr 671,3 mill., mot kr 594,6 mill. i 2014.

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 Norge. 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 egen regi og til privatkunder med egen tomt. En del av prosjektporteføljen gjennomføres i singel-purposeselskaper med én eller flere samarbeidspartnere.

Etter oppkjøpet av BWG Homes ASA i juni 2014, er bolig- og prosjektutvikling vesentlig utvidet både i Norge og Sverige. I henhold til statistikk utgitt av Boligprodusentenes forening for 2015 er OBOS Norges største boligprodusent med 1 230 igangsatte enheter. Block Watne AS er nummer 9 med 734 igangsatte enheter. OBOS-konsernet er i tillegg én av de tre ledende boligutviklerne i Norden.

Operasjonell omsetning fra boligutvikling utgjorde i 2015 kr 8 189,4 mill., mot kr 4 408,0 mill. i 2014. Operasjonelt resultat før skatt for boligutvikling utgjorde i 2015 kr 385,9 mill., mot kr 87,3 mill. i 2014. Hovedårsaken til den positive økningen i omsetning og resultat er BWG-konsernet, samt god drift i OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS. 2015 inkluderer helårstall for BWG-konsernet, mens BWG-konsernet først ble rapportert som et datterselskap fra og med 2. halvår i 2014.

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 (Hamar og Elverum), Rogaland, Hordaland og i Trondheimsområdet.

Operasjonell omsetning fra forvaltning og rådgivning utgjorde i 2015 kr 693,9 mill., mot kr 623,7 mill. i 2014. Operasjonelt resultat før skatt for forvaltning og rådgivning utgjorde i 2015 kr 168,5 mill., mot kr 172,7 mill. i 2014.

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

3.2.5 Eiendomsmegling

OBOS-konsernet driver sin eiendomsmeglervirksomhet gjennom datterselskapet OBOS Eiendomsmeglere AS, som er heleid av OBOS.

OBOS Eiendomsmeglere AS er spesialist på omsetning av boliger i OBOS-tilknyttede borettslag, men omsetter også andre typer boliger, primært under merkenavnet Exact eiendomsmeglere, som er et godt innarbeidet merkenavn tilknyttet OBOS.

I Oslo har virksomheten 11 salgskontorer. I tillegg er det ett meglerkontor i Tønsberg, to kontorer i Fredrikstad, ett kontor i Stavanger, ett kontor på Hamar og ett kontor i Bergen.

Med virkning fra 01.05.15 ble meglervirksomheten i søsterselskapet StorBergen Eiendomsmegler AS overført til OBOS Eiendomsmeglere AS. Denne virksomheten driftes nå gjennom avdelingskontoret i Bergen. Totalt har OBOS Eiendomsmeglere AS 17 kontorer.

I 2015 omsatte OBOS Eiendomsmeglere AS og StorBergen Eiendomsmegler AS til sammen 2 723 boliger.

Omsetning fra aktiviteter tilknyttet eiendomsmegling utgjorde i 2015 kr 163,1 mill., mot kr 155,5 mill. i 2014. Resultat før skatt for eiendomsmegling utgjorde i 2015 kr 12,6 mill., mot kr 21,3 mill. i 2014.

3.2.6 Aksjeinvesteringer

OBOS-konsernets aksjeportefølje er samlet i OBOS morselskap. OBOS' aksjeportefølje hadde ved årsskiftet en markedsverdi på i overkant av kr 5 693 mill. De største aksjepostene er i Veidekke ASA, AF Gruppen ASA, Eika Gruppen AS og Eika Boligkreditt AS.

Resultat før skatt for aksjeinvesteringer utgjorde i 2015 kr 1 240,5 mill., mot kr 777,3 mill. i 2014.

3.2.7 Utleieboliger

OBOS-konsernet eier pr 01.01.16 306 utleieboliger. 55 av leilighetene inngår resultatmessig i virksomhetsområdet næringseiendom.

Omsetning fra utleieboliger utgjorde i 2015 kr 23,4 mill. mot kr 97,1 mill. i 2014. Resultat før skatt for utleieboliger utgjorde i 2015 kr 11,1 mill. mot kr 35,7 mill. i 2014 (eksklusive salgsgvinster).

3.2.8 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.

Operasjonell omsetning fra annen virksomhet utgjorde i 2015 kr 97,7 mill., mot kr 132,7 mill. i 2014. Operasjonelt resultat før skatt for annen virksomhet utgjorde i 2015 kr -101,4 mill., mot kr -59,1 mill. i 2014. 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. OBOS-banken AS

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

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

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

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

4.1 Virksomheten

OBOS-banken er en profesjonell tilbyder av banktjenester med vekt på bolig og eiendom. Markedsinnsatsen på privatmarkedet prioriteres i de områder hvor kjennskapen til OBOS er høyest, primært Oslo og Akershus. Andre geografiske områder 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. Bedriftsmarkeds-porteføljen vurderes å ha lav risiko, og består hovedsakelig av lån sikret med pant i boligeiendom. OBOS-banken har ingen eksponering mot næringseiendom.

Forvaltningskapitalen og forretningskapitalen ved utgangen av 2015 var henholdsvis kr 22 662,5 (16 837,7) mill. og kr 30 210,8 (24 377,2) mill. Resultatet før skatt ble kr 199,1 mill. i 2015, mot kr 116,2 mill. i 2014.

4.2 Utlån

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

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

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

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

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

Den totale utlånsporteføljen på egen balanse fordeler seg som følger:

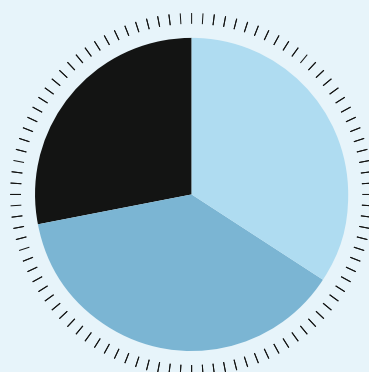
Pr. 31.12.15		Ubenyttet		Nedskrivninger		Herav
Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	bevilgning	Garantier	Individuelle/ gruppe	Sum	misligh. engasj.
Personmarked (PM)	9 349 306	670 392	-	-5 749	10 013 950	75 898
Bedriftsmarked (BM)	10 259 258	108 453	30 391	-	10 398 102	-
Sum hovedsegmenter²	19 608 564	778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

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

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

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

Utlån OBOS-banken



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

4.2.1 Risikoklassifisering av utlån og garantier fra OBOS-banken

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

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

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

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

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

4.3 Innlån

OBOS-banken skal til enhver tid ha tilgang til tilstrekkelig likviditet for å oppfylle sine forpliktelser og samtidig ha finansiell styrke til å gjennomføre sin primære målsetting.

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

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

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

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

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

4.3.1 Innskudd

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

Porteføljen av innskudd fordelt seg som følger pr. 31.12.15:

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

4.3.2 Sertifikat- og obligasjonslån

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

Utstedt verdipapirgjeld fordeler seg som følger pr. 31.12.15:

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

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

Metode:

Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer føres til amortisert kost eller til virkelig verdi ved "fair value option" (FVO). Bokført verdi ved amortisert kost tilsvarer kostpris justert for amortisering. Virkelig verdi beregnes i bankens verdipapirsystem, med utgangspunkt i gjeldende rentekurver. For markedsverdi av innlån målt til amortisert kost, refereres det til note 24.

Utstedte lån i NOK pr. 31.12.15

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

Alle obligasjonslån er notert på Nordic ABM børsen, de har en bulletstruktur og forfaller i sin helhet på forfallsdato. Det henvises til fullstendige avtaler på obos.no, for ytterligere informasjon om hver av de ovennevnte obligasjonslånene.

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

²⁾ Rentesikret fra fast til flytende rente.

4.3.3 Finansielle derivater

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

OBOS-banken hadde følgende rentebytteavtaler pr. 31.12.15:

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

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

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

4.4 Finansiell posisjon

4.4.1 Tilgjengelig likviditet

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

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

4.4.2 Obligasjons- og sertifikatportefølje

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

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

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet:

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



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



4.4.3 Soliditet (kapitaldekning)

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

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

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

5. OBOS Forretningsbygg AS

Det vises til årsrapport for OBOS Forretningsbygg AS.

OBOS Forretningsbygg AS er eiet 100 % 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 29 ansatte ved utgangen av 2015. 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
Lambertseter Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Tveita Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Manglerud Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Tasta Senter	100 %	Stavanger	Kjøpesenter
Hammersborg Torg 1	100 %	Oslo	OBOS Hovedkontor
Storo Kontorbygg	100 %	Oslo	Kontor / Butikk
Ørnene Eiendom AS	100 %	Bergen	Hotell
KB Næring AS	100 %	Oslo	Kontor / Butikk / Forretning
Christies gate 5–7	100 %	Bergen	Hotell
Hammersborg Torg 3	100 %	Oslo	Kontor
Oslogarasjene AS	100 %	Oslo	Garasjer
Sandaker Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Holmlia Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Møllergata 39	100 %	Oslo	Kontor
Chr. Krohgs gate 10–12	100 %	Oslo	Kontor
Strandveien 43 KS	100 %	Trondheim	Kontor
Bogerud Senter	100 %	Oslo	Butikker / Helsestasjon
Arbeidergata 4	100 %	Oslo	Hotell
Kjøttbasaren Bergen AS	100 %	Bergen	Forretninger
Haugenstua Senter AS	100 %	Oslo	Butikker / Boliger
Oppsal Senter AS	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Cecilie Thoresens Vei 5–7	100 %	Oslo	Forretninger / Kontorer
Plogveien 31	100 %	Oslo	Politistasjon
Ellingsrudåsen Senter	100 %	Oslo	Butikker / Boliger
Haakon VII gate 7 AS	100 %	Trondheim	Kontor
Trosterud Senter	100 %	Oslo	Butikker / Fritidsklubb
Holmliaveien 10	100 %	Oslo	Butikk / Bilverksted
Etterstadletta 3 AS	100 %	Oslo	Kontor / Butikk
Hospitalet AS	100 %	Oslo	Distriktpsykriatisk sykehus
Mogaten 5	100 %	Oslo	Kontor / Butikk
Kjelsveien 7	100 %	Oslo	Butikk m.fl
OBOS Vetlandsveien 68 AS	100 %	Oslo	Butikk m.fl
OBOS Langbølgen 39 AS	100 %	Oslo	Butikk m.fl
Hallagerbakken 106–108	100 %	Oslo	Butikk m.fl
Nylænde	100 %	Oslo	Butikk m.fl
Heimdalsgata 19–21	100 %	Oslo	Butikk m.fl
Nordåsveien 72	100 %	Oslo	Butikk m.fl
Etterstadgata 2	100 %	Oslo	Utleie tomt
Etterstadgata 4 AS	100 %	Oslo	Snekkerverksted
Christian Krohgs gate 35–37 AS	100 %	Oslo	Tomt
Tærudparken AS	100 %	Skedsmo	Forretninger
Freserveien 1 AS	100 %	Oslo	Tomt
Open House Production AB	100 %	Malmø	Boliger

Eiendom	Eierandel	Kommune	Type eiendom
Gårdpass AS	100 %	Oslo	Driftstjenester
OBOS Eiendomsdrift AS	100 %	Oslo	Driftstjenester
Aasegården AS	50 %	Bergen	Kontor
Østre Aker Vei 33 AS	50 %	Oslo	Parkering
Telefonfabrikken AS	50 %	Oslo	Kontor
Hotell 33 AS	50 %	Oslo	Hotell
Oxenøen Bruk AS	50 %	Bærum	Kontor
Jernbanegata Lillestrøm AS	50 %	Skedsmo	Parkering
Utstillingsplassen AS	38 %	Hamar	Eiendom
Nyhavna Utvikling AS	25 %	Trondheim	Tomt
Oslo Cancer Cluster	27 %	Oslo	Skole / Kontor
Youngstorget Eiendom AS	25 %	Oslo	Kontor
Youngstorget Parkeringshus AS	21 %	Oslo	Tomt
Christian Krohgs gate 32 AS	50 %	Oslo	Skole
AS Etterstadgarasjene	34 %	Oslo	Garasjer

5.1 Eiendommer

Selskapets heleide eiendomsportefølje besto ved utgangen av 2015 av 45 bebygde eiendommer som til sammen utgjør 446 500 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 OBOS' andel målt i areal utgjør 115 000 kvm.

Ved årsskiftet 2015/2016 var sammensetningen av eiendomsmassen i antall kvadratmeter som vist i tabellen nedenfor.

Type eiendom	Antall	Antall kvm
Kjøpesentre	8	196 000
Kontorbygg	9	107 000
Forretningsbygg	17	56 000
Hotell	3	28 500
Garasjer	8	59 000
Total 100 % eid	45	446 500
FKV/TKS (OBOS andel)		115 000
Totalt		561 500

5.2 Leie

Kontraktene for næringslokaler har i hovedsak en varighet på mellom fem og ti år, med 100 % 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. 31.12.15 på 5,8 år. Andelen offentlige leietakere i porteføljen er 17 %. Den største delen av konsernets leieinntekter kommer fra selskapets syv kjøpesentre.

Kjøpesentrene hadde en omsetningsvekst på 4,7 % sammenliknet med 2014.

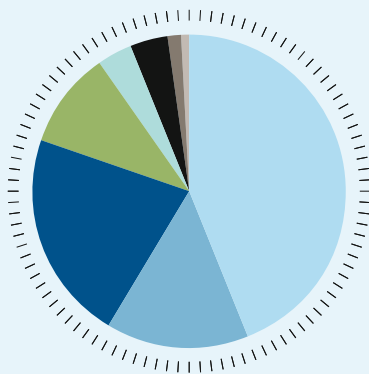
Den samlede omsetningen var i 2015 på kr 3 641 mill. og fordeler seg som vist i grafen på side 23.

Omsetningsfordeling OBOS' kjøpesentere

● 2015 ● 2014

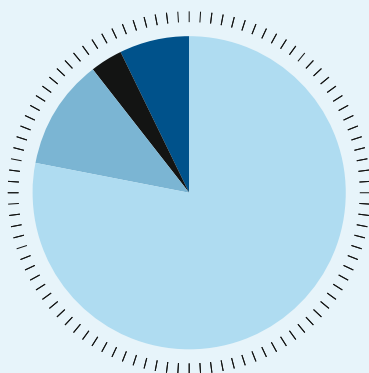


Bransjefordeling – kjøpesentere



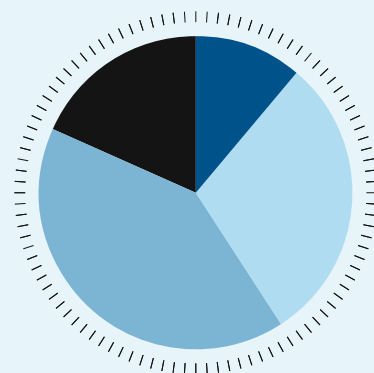
- 44,1 % Mat og drikke
- 14,5 % Klær, sko og reiseeffekter
- 21,6 % Spesialbutikker
- 10,0 % Hus og hjem
- 3,8 % Service og tjenesteyting
- 3,9 % Servering
- 1,3 % Annen detaljhandel
- 0,7 % Annen virksomhet

Leieinntekter – geografisk fordelt



- 78,3 % Oslo og omegn
- 12,3 % Bergen
- 3,4 % Trondheim
- 7,0 % Stavanger

Inntekter – fordelt på type eiendom



- 11,4 % Hotell
- 29,6 % Kontor
- 41,0 % Kjøpesenter
- 18,1 % Forretningsbygg

5.3 Finansiell strategi

OBOS Forretningsbygg AS skal ved verdiskapning 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. 31.12.15 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. 31.12.15 var kr 1 100 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 ha en utleiegrad på minimum 60 %.

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 % 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, Hordaland, Rogaland, Vestfold, Østfold og Innlandet (Hamar og Elverum). Pr. 01.01.16 har selskapet virksomhet i 10 av landets fylker. Selskapet har ingen egne ansatte, men kjøper alle tjenester fra OBOS. Pr. 01.01.16 er det 69 ansatte tilknyttet virksomheten i OBOS Nye Hjem AS. De fleste arbeider ved hovedkontoret i Oslo, de øvrige ved regionkontorer i Hamar, Fredrikstad, Tønsberg, Stavanger, Bergen og Trondheim.

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

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

- som et prosjekt 100 % i regi av OBOS Nye Hjem AS.
- som et tilknyttet utbyggingsselskap ("single purpose"-selskap) som OBOS Nye Hjem AS har eierandeler i sammen med én eller flere andre utbyggere. Eierandelen er fra 20 % til 50 %, som regel 50 %. 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 utbyggingsselskap som OBOS Nye Hjem AS har under 20 % eierandel i, og hvor OBOS Nye Hjem AS normalt ikke ivaretar prosjektledelsen.



I 2015 ble det solgt 1 425 boliger i regi av OBOS Nye Hjem AS til en samlet salgsverdi på kr 5 315 mill.



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.

Normalt kreves det et forhåndssalg på 50 % av prosjektets budsjetterte salgsinntekt i det enkelte prosjekt/byggetrinn før vedtak om byggestart. Enkelte samarbeidspartnere har et krav om høyere forhåndssalg, for eksempel 60 %. Dette blir da gjeldende i det aktuelle utbyggingssselskapet.

I 2015 ble det solgt 1 425 boliger i regi av OBOS Nye Hjem AS til en samlet salgsverdi på kr 5 315 mill., hvorav OBOS' økonomiske andel utgjorde 968 boliger og kr 3 669 mill.

Prosjekter i egen regi 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 utbyggingssselskaper er blant andre Veidekke Eiendom AS, AF Gruppen AS, Selvaag Bolig AS, Eiendomsspar AS, Wilhelm Jordan AS, Union Eiendomskapital AS, T. Klaveness Eiendom AS, Aspelin Ramm Eiendom AS, Trond Mohn AS, Brødr. Ulveseth Eiendom AS, Stadsporten AS, EGD Property AS, Constructa Eiendom AS, Stor Oslo Prosjekt AS, Norgesgruppen Eiendom AS, Katalysator AS, Primahus Bolig AS, Solid Prosjekt AS, 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, eller sammen med andre, eier eller har pr. 01.01.16 opsjon på kjøp av eiendommer og ubebygde tomter med et samlet potensial til å bygge ca. 14 500 boliger.

I 2015 ble det totalt for OBOS Nye Hjem AS besluttet bygging av 1 472 nye boliger og ferdigstilt 599 boliger i boligprosjekter i egen regi, i tilknyttede selskaper eller på tomter solgt av OBOS med fortrinnsrett til kjøp for OBOS-medlemmer. Selskapet hadde 70 ferdigstilte usolgte boliger pr 31.12.15.

I 2016 er det planlagt å igangsette bygging av ca. 1 700 boliger og å ferdigstille ca. 1 100 boliger.

6.1.2 Boligbygging i Sverige

OBOS Nye Hjem AS hadde ved inngangen til 2015 to heleide datterselskaper i Sverige; OBOS Bostad AB og OBOS Explorering AB. Begge disse selskapene er nå solgt til OBOS Sverige AB. Virksomheten i Skåne vil bli videreført som del av virksomheten i dette selskapet.

Det er hittil bygget ca. 1 200 boliger i Sverige gjennom virksomheten i Open House Production AB og OBOS Bostad AB, og selskapet disponerer tomter til å kunne bygge ytterligere 300 boliger.

6.2 OBOS Fornebulandet AS

Det vises til årsrapport for OBOS Fornebulandet AS.

6.2.1 Boligprosjekter

OBOS Fornebulandet AS er eid 100 % 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. 01.01.16 er det 11 ansatte tilknyttet virksomheten i OBOS Fornebulandet AS, samt én innleid ressurs.

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

Normalt kreves det 50 % forhåndssalg i det enkelte prosjekt/byggetrinn før vedtak om byggestart. Kravet til forhåndssalg må likevel vurderes i det enkelte prosjekt.

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

I 2015 ble det solgt 249 boliger på Fornebu, og 46 boliger i Odense i Danmark til en samlet salgsverdi på kr 1 692 mill.,

hvorav OBOS' økonomiske andel utgjorde 281 boliger og kr 1 636 mill.

OBOS Fornebulandet AS igangsatte i 2015 bygging av 276 boliger og ferdigstilte 173 boliger. Selskapet hadde 33 usolgte ferdigstilte boliger i Norge pr. 31.12.15.

Selskapet disponerer tomter for til sammen 3 300 boliger iht. gjeldende arealplaner. Det er illustrert et potensial for minimum 2 400 flere boliger på disse tomtene.

I 2016 forventes det igangsetting av ca. 90 boliger og ferdigstilling av 270 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. Pt. har selskapet 58 boliger under produksjon og 30 leiligheter til utleie i Danmark. I 2016 forventes det igangsetting av ca. 74 boliger og ferdigstilling av 58 boliger.

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 15 900 boliger. Block Watne har hovedkontor og sentrale stabsfunksjoner i Oslo. Virksomheten drives gjennom 19 distriktskontorer fra Trøndelag og sørover. Utviklingen av eiendommer, prosjektering, produktutvikling, salg og bygging utføres av egne ansatte. Boligene bygges på byggeplass av selskapets ansatte tømrere etter standardiserte byggemetoder og uten bruk av prefabrikasjon. Ved utgangen av 2015 hadde selskapet 580 ansatte hvorav 287 tømrere og 57 tømmerlæringer.

Mer enn 90 % 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 % i det enkelte prosjekt før vedtak om byggestart. Kravet til forhåndssalg må likevel vurderes i det enkelte prosjekt. Fra oktober 2014 har OBOS-medlemmer fortrinnsrett ved salgsstart av nye Block Watne-prosjekter.

I 2015 ble det solgt 659 boliger til en salgsverdi på kr 2 359 mill. 734 boliger ble igangsatt og 557 boliger ble ferdigstilt. 96 av de ferdigstilte boligene var usolgte ved årsskiftet, av dette er det ca. 20 visningsleiligheter og -hus. Ved utgangen av 2015 hadde selskapet 642 boliger under produksjon.



Ved utgangen av 2015 hadde Block Watne AS 580 ansatte hvorav 287 tømrere og 57 tømmerlæringer



6.4 OBOS Sverige AB

Det vises til årsrapport for OBOS Sverige AB.

OBOS Sverige AB, med de landsdekkende varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan, er 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 fabrikkannlegg. SmålandsVillan utvikler og produserer monteringsferdige typehus i hovedsak til kunder med egen tomt. Husmodulene produseres i egne fabrikkannlegg. Modulene fraktes til byggeplass, og huset er tett og under tak i løpet av en arbeidsdag.

OBOS Sverige AB har hovedkontor med arkitekter og andre stabsfunksjoner i Småland. Her er også to av fabrikkene, mens den tredje fabrikken er i Sundsvall. Virksomheten er organisert i regioner som forestår salg og prosjektutvikling. I tillegg til eneboligproduksjon, utvikles det egenregiprojekter og prosjekter for bostadsrättsforeninger (borettslag, eller forkortet til "BRF"). Selskapet har en tomtebank med potensial for ca. 1 800 boliger. Ved utgangen av 2015 hadde selskapet 630 ansatte, hvorav 374 produksjonsarbeidere i fabrikkanleggene.

I 2015 ble det solgt 1 273 boliger til en salgsverdi på kr 2 527 mill. 1 265 boliger ble igangsatt og 949 boliger ble ferdigstilt. 26 av de ferdigstilte boligene var usolgte ved årsskiftet. Ved utgangen av 2015 hadde selskapet 698 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 har en tomtebank med potensial for ca. 1 600 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. Ved utgangen av 2015 hadde selskapet 47 ansatte hvorav 21 produksjonsarbeidere i fabrikken.

I 2015 ble det solgt 251 boliger til en salgsverdi på kr 744 mill. 263 boliger ble igangsatt og 143 boliger ble ferdigstilt. Ingen ferdigstilte boliger var usolgte ved årsskiftet. Ved utgangen av 2015 hadde selskapet 256 boliger under produksjon.



Ved utgangen av 2015 hadde OBOS Sverige AB 630 ansatte, hvorav 374 produksjonsarbeidere i fabrikkanleggene.

6.6 Risikostyring

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 % 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.

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 %.

Ved utgangen av 4. kvartal 2015 var egenkapitalandelen 39,7 %.

OBOS Fornebulandet AS har følgende engasjementsbetingelser i banker:

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

Ved utgangen av 4. kvartal 2015 var egenkapitalandelen 52,8 %.

6.6.2 OBOS' interne risikovurdering

Risikovurdering OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS

Rammer for virksomheten, gitt av OBOS morselskap

OBOS Nye Hjem konsern har avtalesfestet 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.

Konsernstyret i OBOS vedtok i styremøtet den 20.04.15 å øke rammen fra 4 mrd. kroner til 7 mrd. kroner for hele OBOS Boligutvikling, inkludert BWG Homes-selskapene. Pr. d. d. har OBOS allokert 4,5 mrd. kroner av dette i egenkapital til boligbygging ved OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebulandet, hvorav 1 mrd. kroner er bundet som egenkapital i OBOS Nye Hjem-konsernet og 2 mrd. kroner er bundet som egenkapital i OBOS Fornebulandet-konsernet.

Verdien av usolgte boliger som er ferdigstilt eller under produksjon i OBOS Nye Hjem konsern pr. 31.12.15 utgjorde kr 2 514 mill. Verdien av usolgte boliger som er ferdigstilt eller under produksjon i OBOS Fornebulandet AS utgjorde på samme tidspunkt kr 769 mill., totalt 3 283 mill. kroner 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 % for usolgte boliger og 25 % prisfall for utviklingseiendommer. Kostnadsrisikoen tar utgangspunkt i en 12 % kostnad ved å sitte på usolgte boliger i 2 år.

Risikoen knyttet til disse forholdene for OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebulandet samlet er på 2 674 mill. kroner.

Risikoen i OBOS Nye Hjem-konsernet er beregnet til 1 757 mill. kroner, en økning på 401 mill. kroner fra 4. kvartal 2014. Økningen skyldes først og fremst økt aktivitet i egenregiprojektene samt investering i nye eiendommer/tomter.

Risikoen i OBOS Fornebulandet AS er beregnet til kr 917 mill., en økning på 134 mill. kroner fra 4. kvartal 2014. Økningen skyldes i hovedsak økt kostpris på ubebygde tomter som følge av aktivisering av tidligere kostnadsført finanskostnad/KPI på tomtkjøpet fra Oslo Kommune og kjøp av 50 % av aksjene i Oxenøen Bruk AS.

Salgsgrad

Pr. utgangen av 2015 hadde boligutviklingsvirksomheten (OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS) en samlet netto salgsgrad på 68 % av antall (67 % av verdi) 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 milliarder til boligbygging i OBOS er det allokert kr 2 milliarder til Block Watne AS sin virksomhet. Verdien av usolgte boliger som er ferdigstilt eller under produksjon i Block Watne AS pr. 31.12.15 utgjorde kr 1 888 millioner. 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 1 082 millioner pr. 31.12.15 for Block Watne AS. Dette er på samme nivå som ved utgangen av 2014.

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 % 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 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

I Sverige arbeides det aktivt for å innføre tilsvarende risikostyringsmodeller. Fabrikproduksjon i OBOS Sverige AB skjer primært på konkret salgsordre for kunder med egen tomt, og det totale volumet prosjektboliger er p.t. svært begrenset. Dette begrenser risiko for usolgte ferdigstilte boliger betraktelig sammenliknet med norske forhold. Antall usolgte ferdigproduserte boliger er svært begrenset. I Kärnhem AB har man normalt satt krav om minimum 60 % forhåndssalg før byggestart. Antall usolgte boliger under produksjon er svært begrenset.

6.6.3 Boligmarkedet

2015 har vært et meget godt år i boligmarkedet. Året sett under ett er de regionale forskjellene i det norske boligmarkedet svært tydelige, hvor Oslo og Stavanger er ytterpunktene, mens de øvrige store byene har en mer moderat prisvekst. I løpet av 2015 er det solgt 16 780 nye boliger i Norge. Det er 4 800 flere boliger enn i 2014.

OBOS har også i 2015 gjennomført tre felles nasjonale visningshelger. Fokus på mer effektiv markedsføring i blant annet sosiale medier, generell merkevarebygging, samarbeid med OBOS-banken AS og en offensiv salgskultur har hatt positiv effekt på boligsalget i våre prosjekter gjennom hele året.

Ordningen med boligbytte er videreført i Rogaland og bidrar til interesse og salg i aktuelle prosjekter. I øvrige regioner er den ikke i bruk.



2015 var et meget godt år i det norske boligmarkedet. Det ble solgt 16 780 nye boliger, som er 4 800 flere enn i 2014.

7. Forvaltning og rådgivning

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

Økonomisk forvaltning omfatter blant annet løpende regnskapsførsel, 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 leierskiftehåndtering, 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 regnskapsførsel.

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 3 243 selskapene som pr. 01.01.16 hadde forvaltningskontrakt med OBOS, er 1 060 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, regnskapsførsel og inkassovirksomhet

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

Beløp i tusen kroner	2015	2014	2013	2012	2011
Omsetning	514 140	510 934	443 580	402 267	374 833
Driftresultat	149 576	155 929	140 609	120 604	96 694
Driftsresultat %	29 %	31 %	32 %	30 %	26 %

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 som blant annet tekniske tjenester, forsikringstjenester, juridiske tjenester og driftstjenester.

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

Beløp i mill kroner	
Tekniske tjenester	100,2
Forsikringstjenester	104,8
Juridiske tjenester	7,2
Driftstjenester	29,6
Sum	241,8

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:

Beløp i tusen kroner	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Antall selskaper pr. 1.1.	3 243	2 965	2 640	2 552	2 404	1 854	1 545	1 472
Antall boliger pr. 1.1.	199 090	189 747	174 618	169 154	161 820	144 543	132 074	127 657

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 1 300 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 23 000 inkassosaker pr. år.

7.4 Risikoforhold

OBOS' forvaltningsvirksomhet er og har vært ett av boligbyggelagetets 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 sikre tilgang på likviditet for 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. 31.12.15 hadde OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken) kassekredittrammer og trekkrettigheter som det framgår av nedenstående oversikt:

OBOS:			
Bank		Løpetid	Beløp i mill. kroner
DNB	Kassekreditt	12 mndr.	300
SEB/Nordea/Handelsbanken/DNB/Danske Bank	Trekkrettighet	2015–2018	1 500
SEB/Nordea/Handelsbanken/DNB/Danske Bank	Trekkrettighet	2015–2020	1 000
Sum			2 800
OBOS Forretningsbygg AS:			
Bank		Løpetid	Beløp i mill. kroner
Handelsbanken	Trekkrettighet	364 dager revolverende	300
Sum			300
OBOS Nye Hjem AS:			
Bank		Løpetid	Beløp i mill. kroner
DNB	Trekkrettighet	364 dager revolverende	300
Handelsbanken	Trekkrettighet	364 dager revolverende	300
Danske Bank	Trekkrettighet	364 dager revolverende	100
Sum			700

Pr. 31.12.15 var opptrekket på trekkrettighetene i OBOS Nye Hjem AS kr 390 mill.

BWG Homes AS konsern:**Block Watne AS:**

Bank		Løpetid	Beløp i mill. kroner
Nordea	Kassekreditt	12 mndr.	100
Danske Bank	Kassekreditt	12 mndr.	50
Sum			150

BWG Homes AB:

Bank		Løpetid	Beløp i mill. kroner
Nordea	Kassekreditt	12 mndr.	200
Sum			200

Kärnhem AB:

Bank		Løpetid	Beløp i mill. kroner
Swedbank	Kassekreditt	12 mndr.	5
Sum			5

Pr. 31.12.15 var opptrekket på kassekredittene i BWG Homes AS konsern kr 73 mill.

Nåværende kassekreditter på totalt MNOK 450 og MSEK 205 i OBOS-konsernet vil bli erstattet med én kassekreditt på MNOK 400 i Nordea i forbindelse med etablering av Global Cash Pool system i Nordea i 2. kvartal 2016.

Finansielle betingelser i trekkfasilitetene framgår av tabellen nedenfor:

Selskap	Lån	Finansielle betingelser	Status pr. 31.12.15
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.	33,7 %*
		Total rentebærende gjeld for OBOS skal ikke overstige 35 % av summen av verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld for OBOS.	10,6 %
OBOS Forretningsbygg AS	Trekkfasilitet Handelsbanken	Bokført EK-andel på minimum 30 %	41,9 %
OBOS Nye Hjem AS	Trekkfasilitet DNB	Ingen finansielle covenants	
OBOS Nye Hjem AS	Trekkfasilitet Handelsbanken	Bokført EK-andel på minimum 25 %	39,7 %
OBOS Nye Hjem AS	Trekkfasilitet Danske Bank	Bokført EK-andel på minimum 25 %	39,7 %

* Rentebærende gjeld for OBOS-konsernet (ekskl. OBOS-banken) var kr 10 826,3 mill. pr. 31.12.15.

8.2 Aksjeposter

OBOS' aksjeportefølje hadde ved årsskiftet en markedsverdi på i overkant av kr 5 693 mill. De største postene er i Veidekke ASA, AF Gruppen ASA og Eika Gruppen AS. 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 de siste fem år

Beløp i mill. kroner	2015	2014	2013	2012	2011
	IFRS	IFRS	NGAAP	NGAAP	NGAAP
Andelskapital	77	70	60	55	49
Annen egenkapital	14 502	12 179	7 203	6 212	5 591
Minoritetsinteresser	57	30	21	-28	24
Sum egenkapital	14 636	12 279	7 284	6 239	5 664
Endring	2 357	na	1 045	575	271

8.4 De viktigste transaksjoner de siste tre år

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.

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.

BWG Homes AS ble pr. 27.06.14 et datterselskap av OBOS. Pr 31.12.13 eide OBOS 32,99 % av selskapet. De resterende aksjene (67,01 %) ble i juli 2014 kjøpt for kr 1 362,4 mill. Total investering etter dette er kr 2 139,8 mill.

Det ble i 2014 solgt og overdratt 617 utleieboliger til Oslo kommune for til sammen kr 1 350 mill.

OBOS har i løpet av 2015 og 2014 solgt til sammen 13,7 millioner aksjer i Veidekke ASA og 6,65 millioner aksjer i AF Gruppen ASA. OBOS eier pr. 31.12.15 17,8 % av Veidekke ASA og 16,9 % av AF Gruppen ASA.

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

8.5 Sertifikat- og obligasjonslån

OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken) hadde følgende obligasjonsgjeld pr. 31.12.15:

Obligasjonslån – OBOS:

VPS no.	Løpetid	Tilrettelegger	Lånebeløp i mill. kroner
NO-001-0695158	21.11.13–21.11.16	DNB / Nordea	650
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-001-0725237	09.12.14–09.12.21	SEB / Nordea	200
Sum			2 050

Obligasjonslån – OBOS Forretningsbygg AS:

VPS no.	Løpetid	Tilrettelegger	Lånebeløp i mill. kroner
NO-001-0671001	05.02.13–05.02.18	Handelsbanken	356
NO-001-0564883	25.02.10–25.10.19	Arctic Securities	450
NO-001-0708480	03.04.14–03.04.24	Arctic Securities / Nordea	475
Sum			1 281

Finansielle betingelser i obligasjonslånene framgår av tabellen nedenfor:

Selskap	Lån	Finansielle betingelser	Status pr. 31.12.15
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 verdjustert egenkapital og rentebærende gjeld (ekskl. OBOS-banken) for OBOS-konsernet.	33,7 %*
		Total rentebærende gjeld for OBOS skal ikke overstige 35 % av summen av verdjustert egenkapital og rentebærende gjeld for OBOS.	10,6 %
OBOS Forretningsbygg AS	Alle obligasjonslån	Bokført EK-andel på minimum 20 %.	41,9 %

* Rentebærende gjeld for OBOS-konsernet (ekskl. OBOS-banken) var kr 10 826,3 mill. pr. 31.12.15.

8.6 Utlån til datterselskaper og tilknyttede selskaper

OBOS hadde følgende utlån og garantier til datterselskaper og tilknyttede selskaper pr. 31.12.15:

Utlån og garantier til datterselskaper og tilknyttede selskaper:	Beløp i mill. kroner
BWG Homes AS	728,3
OBOS Nye Hjem AS	425,0
Fornebu Boligspår AS	150,0
OBOS Prosjekt AS	75,1
OBOS Energi AS	20,7
Kvæernerbyen Infrastruktur AS	15,3
Hammersborg Inkasso AS	7,0
Mjøkeråen Aldersboliger AS	5,4
OBOS Fornebulandet AS	3,0
OBOS Basale AS	2,3
StorBergen Eiendomsmegler AS	0,7
StorBergen Boligutleie AS	0,4
OBOS Eiendomsmeglere AS	0,3
Sum	1 433,8

8.7 Forsikringsdekning

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



Den betydelige økningen i driftsinntekter i 2015 skyldes i hovedsak oppkjøpet av BWG-Homes-konsernet i 2014

9. Økonomiske hovedtall for OBOS-konsernet

9.1 OBOS og OBOS konsern

Det vises til årsrapporten for 2015 for nærmere omtale av resultatregnskap og balanse.

Driftsinntektene økte med kr 3 159,7 mill. til kr 9 493,1 mill. hovedsakelig som følge av fjorårets oppkjøp av BWG-Homes konsernet. Helårseffekten utgjorde ca. kr 2 500 mill. I tillegg økte inntektene fra Næringseiendom med kr 193 mill. hovedsakelig som følge av ferdigstillelsen av det nye sykehuset til Oslo Universitetssykehus på Mortensrud, lavere ledighet og hotellet Scandic Ørnen som åpnet i mai 2014.

Resultat før skatt endte på kr 2 366,9 mill. Økningen på kr 547,3 mill. forklares i hovedsak av virksomhetsområdet aksjeinvesteringer som økte resultatet med kr 463,2 mill. som følge av økte gevinster og utbytter samt økte resultatandeler fra tilknyttede selskap. Videre forbedret næringseiendom resultatet med kr 148,4 mill. godt hjulpet av ferdigstillelsene som kommentert ovenfor, lavere rentenivå og gevinster ved salg av aksjer og eiendom.

9.1.1 Hovedtall fra regnskapet

OBOS Konsern	Regnskap	Regnskap
Beløp i mill. kroner	2015	2014
Driftsinntekter	9 531	6 333
Prosjektkostnader	-5 681	-3 504
Personalkostnader	-1 792	-1 242
Andre driftskostnader	-1 170	-730
Av- og nedskrivning varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-116	-70
Driftskostnader	-8 759	-5 546
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper	772	787
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	366	442
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	896	450
Virkelig verdijustering investeringseiendommer	220	320
Driftsresultat	2 187	1 936
Netto finansposter	180	-116
Resultat før skattekostnad	2 367	1 820
Skattekostnad	-173	-263
Resultat etter skatt	2 194	1 557
Balanse		
Anleggsmidler	19 504	15 362
Omløpsmidler	32 787	28 106
Eiendeler	52 291	43 468
Egenkapital	14 636	12 279
Langsiktig gjeld	18 756	11 568
Kortsiktig gjeld	18 899	17 407
Egenkapital og gjeld	52 291	43 468
Nøkkel tall*		
Egenkapitalandel	28,0 %	28,2 %
Totalkapitalrentabilitet	4,9 %	4,7 %
Egenkapitalrentabilitet	17,5 %	16,0 %

* Definisjoner er vist i avsnitt 9.9

9.1.2 Omsetning og resultat pr. virksomhetsområde – OBOS konsern

Segmentregnskap – IFRS		
Beløp i mill. kroner	2015	2014*
Boligutvikling	7 402,5	4 359,6
Forvaltning og rådgivning	693,9	623,7
Næringseiendom	971,1	778,6
Bank og forsikring	138,6	183,6
Eiendomsmegling	163,1	155,5
Aksjeinvesteringer	-	-
Utleieboliger	23,4	97,1
Annen virksomhet	138,0	135,3
Driftsinntekter	9 530,6	6 333,4
Boligutvikling	104,3	197,3
Forvaltning og rådgivning	168,5	172,7
Næringseiendom	690,0	541,6
Bank og forsikring	212,5	146,3
Eiendomsmegling	12,6	21,3
Aksjeinvesteringer	1 240,5	777,3
Utleieboliger	11,1	35,7
Annen virksomhet	-72,7	-72,6
Resultat før skatt	2 366,9	1 819,6

* BWG Homes-konsernet rapporteres som et tilknyttet selskap under aksjeinvesteringer i perioden 01.01.14–30.06.14 og et datterselskap under Boligutvikling i perioden 30.06.14–31.12.14.

9.1.3 Operasjonell omsetning og resultat pr. virksomhetsområde – OBOS konsern

Segmentregnskap – operasjonelle tall		
Beløp i mill. kroner	2015	2014*
Boligutvikling	8 189,4	4 408,0
Forvaltning og rådgivning	693,9	623,7
Næringseiendom	972,8	787,6
Bank og forsikring	138,6	183,6
Eiendomsmegling	163,1	155,5
Aksjeinvesteringer	-	-
Utleieboliger	23,4	97,1
Annen virksomhet	97,7	132,7
Driftsinntekter	10 279,0	6 388,2
Boligutvikling	385,9	87,3
Forvaltning og rådgivning	168,5	172,7
Næringseiendom	671,3	594,6
Bank og forsikring	113,5	146,3
Eiendomsmegling	12,6	21,3
Aksjeinvesteringer	1 240,5	777,3
Utleieboliger	11,1	35,7
Annen virksomhet	-101,4	-59,1
Resultat før skatt	2 502,1	1 776,3

* BWG Homes-konsernet rapporteres som et tilknyttet selskap under aksjeinvesteringer i perioden 01.01.14–30.06.14 og et datterselskap under Boligutvikling i perioden 30.06.14–31.12.14.

9.1.4 Verdijustert egenkapital for OBOS-konsernet

OBOS-konsernets verdijusterte egenkapital vises i oppstillingen nedenfor.

Beløp i mill. kroner	31.12.15	31.12.14
Bokført egenkapital		
Andelskapital	77,1	69,6
Annen egenkapital	14 558,6	12 209,2
Sum bokført egenkapital	14 635,7	12 278,8
Merverdier		
Merverdier eiendommer	2 796,7	2 361,8
Merverdier finansielle investeringer	3 770,5	2 679,6
Sum merverdier*	6 567,2	5 041,4
Sum verdijustert egenkapital	21 203,0	17 320,2
Bokført balanse	52 291,0	43 468,3
Merverdier	6 567,2	5 041,4
Verdijustert balanse	58 858,2	48 509,7
Verdijustert egenkapitalandel	36,02 %	35,70 %
Verdijustert balanse eks OBOS-banken **	37 745,8	36 423,9
Verdijustert egenkapitalandel eks OBOS-banken	56,17 %	47,55 %

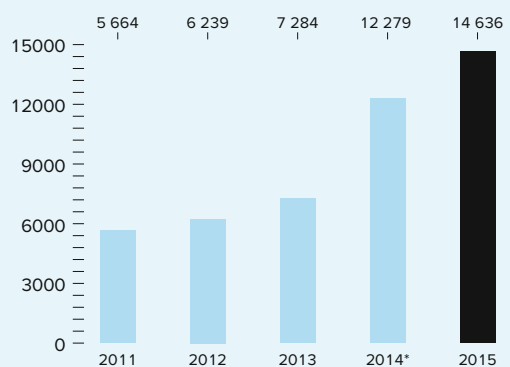
* I tillegg er det merverdier i annen forretningsvirksomhet i konsernet på minimum 3,0–4,0 mrd. kroner

** Innregnet etter egenkapitalmetoden.



Fra og med første kvartal 2015 gikk OBOS over til å rapportere etter forenklet IFRS. IFRS er balanseorientert og baserer seg på virkelig verdi, mens NGAAP er resultatorientert og baserer seg på historisk kost.

Utvikling i egenkapitalen
(mill. kroner)



* IFRS fra og med 2014

9.2 OBOS-banken AS

Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter i 2015 var kr 224,9 mill. (kr 160,3 mill. i 2014), mens netto provisjonsinntekter var kr 27,5 mill. (kr 54,8 mill. i 2014). Netto verdiendringer bidro positivt i 2015 med kr 74,2 mill. i 2015 (kr 6,7 mill. i 2014). Fastrentegjeld er tatt inn i bankens regnskap iht. Fair Value Option (FVO), hvilket medfører at verdiendringer føres over resultatet. Utgang i kredittspreader i 2015 ga en positiv resultat effekt relatert til fastrentegjeld før skatt på kr 99,1 mill. i 2015. Negativ resultat effekt før skatt knyttet til øvrige verdiendringer, hovedsakelig knyttet til bankens likviditetsportefølje ble kr 32,7 mill. i 2015. Sum lønn, generelle administrasjonskostnader, andre driftskostnader og avskrivninger var i 2015 kr 122,3 mill. (kr 104,5 mill. i 2014). Tap på utlån beløp seg til kr 4,7 mill. i 2015, mot kr 1,1 mill. i 2014. Resultat før skatt for OBOS-banken var kr 199,1 mill. for 2015 (kr 116,2 mill. for 2014).

Resultatregnskap		
Beløp i tusen kroner	2015	2014
Renteinntekter	567 212	534 835
Rentekostnader	-342 265	-374 583
Netto renteinntekter	224 947	160 252
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	38 315	64 475
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	-10 822	-9 703
Netto provisjonsinntekter	27 493	54 773
Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på fin. instrumenter	74 198	6 744
Sum netto inntekter	326 637	221 769
Lønn og andre personalkostnader	-40 525	-33 235
Administrasjonskostnader	-45 156	-46 229
Ordinære avskrivninger	-20 133	-11 739
Andre driftskostnader	-17 051	-13 279
Sum driftskostnader	-122 865	-104 481
Resultat før tap på utlån, garantier mv.	203 772	117 288
Tap på utlån og garantier mv.	-4 680	-1 068
Resultat før skattekostnad	199 092	116 219
Skattekostnad	-52 324	-31 381
Resultat etter skatt	146 768	84 839
Andre inntekter og kostnader	0	0
Totalresultat	146 768	84 839
Hvorav		
Kontrollerende eierinteresse	146 768	84 839
Sum	146 768	84 839

Balanse		
Beløp i tusen kroner	2015	2014
Eiendeler		
Kontanter og fordringer på sentralbanker	55 168	54 551
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	561 805	200 301
Netto utlån til og fordringer på kunder	19 602 816	15 622 005
Sertifikater og obligasjoner	2 242 367	785 997
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	289	289
Immaterielle eiendeler	79 157	85 738
Varige driftsmidler	2 016	1 690
Finansielle derivater	63 220	29 453
Andre eiendeler	3 270	17 787
Forskuddsbetalte kostnader	1 598	610
Opptjente ikke mottatte inntekter	51 779	39 237
Sum eiendeler	22 663 484	16 837 659
Gjeld og egenkapital		
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	1 733	195
Innskudd fra og gjeld til kunder	11 177 992	11 336 808
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	9 523 420	4 005 082
Finansielle derivater	12 895	1 422
Betalbar skatt	34 641	31 367
Annen gjeld	12 977	18 498
Påløpte ikke forfalte renter	74 964	34 707
Andre påløpte ikke forfalte kostnader	6 295	5 014
Utsatt skatt	17 881	199
Ansvarlig lånekapital	249 550	0
Sum gjeld	21 112 349	15 433 292
Aksjekapital	897 500	897 500
Overkurs	412 500	412 500
Annen innskutt egenkapital	9 035	9 035
Annen egenkapital	232 099	85 332
Sum egenkapital	1 551 134	1 404 367
Sum gjeld og egenkapital	22 663 484	16 837 659

Mulig eksponering på rammelån, trekkrettigheter, ikke opptrukne byggelån og kassekreditter er i tillegg til ovennevnte beregnet til kr 1406,6 mill. pr. 31.12.15 (kr 731,8 mill. pr. 31.12.14), jf. avsnitt 4.2 (risikoklassifisering av utlån og garantier for OBOS-banken). Det er i tillegg gitt lånetilsagn for til sammen kr 3,73 mrd. som forventes utbetalt i løpet av 2016–2018, fordelt på kr 1,64 mrd. til bedriftsmarkedet (BM) og kr 2,09 mrd. til personmarkedet (PM). Tilsvarende tall pr. 31.12.14 for årene 2015–2018 var kr 4,17 mrd., kr 3,04 mrd. og kr 1,13 mrd. Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS' regi, som ferdigstilles i perioden.

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	
2015	2014	Beløp i mill. kroner	2015	2014
352	356	Sum driftsinntekter	665	601
91	70	Ordinære avskrivninger	5	6
111	103	Andre driftskostnader	250	231
150	183	Driftsresultat I	409	364
29	46	Gevinst anleggsmidler	50	10
0	0	Inntekt av investering i tilknyttede selskap	24	53
		Verdiendring investeringseiendom	230	390
179	229	Driftsresultat II	713	818
0	-74	Reversert nedskr. finansielle anleggsmidler	0	0
70	-46	Andre finansposter	-2	-149
249	108	Resultat før skattekostnad	711	669
237	70	Resultat etter skattekostnad	649	509

OBOS Forretningsbygg konsern viser et årsresultat på kr 649 mill. i 2015. Dette er en økning på kr 140 mill. sammenliknet med 2014. Endringen skyldes i hovedsak økning i leieinntekter samt gevinster fra salg av anleggsmidler og aksjer i eiendomsselskaper.

Verdiendringen på investeringseiendommene var i 2015 på kr 230 mill. kroner.

Balanse				
OBOS Forretningsbygg AS			OBOS Forretningsbygg konsern	
2015	2014	Beløp i mill. kroner	2015	2014
		Eiendeler		
5 556	5 507	Sum anleggsmidler	9 890	9 167
235	262	Sum omløpsmidler	358	366
5 791	5 769	Sum eiendeler	10 248	9 533
		Egenkapital og gjeld		
2 452	2 210	Sum egenkapital	5 492	4 824
180	210	Sum avsetning og forpliktelser	1 124	1 095
3 046	3 118	Sum langsiktig gjeld	3 467	3 302
113	231	Sum kortsiktig gjeld	165	311
5 791	5 769	Sum egenkapital og gjeld	10 248	9 533
5 243	3 693	Pantstillelser	6 143	4 217
73	208	Garantiansvar	73	208

Balansen til OBOS Forretningsbygg konsern er økt med kr 715 mill. sammenliknet med 2014. Økningen skyldes verdiendring på investeringseiendommene, samt investeringer i pågående prosjekter.

Rentebærende gjeld til OBOS Forretningsbygg konsern utgjør kr 3 394 mill. For kr 1 100 mill. er det inngått rentebytteavtaler. Andelen fastrente i porteføljen pr. 31.12.15 var 59 %. Hele låneporteføljens durasjon er på 2,4 år. Gjennomsnittlig lånerente for 2015 var 4,0 %.

Finansielle nøkkeltall *				
OBOS Forretningsbygg AS			OBOS Forretningsbygg konsern	
2015	2014	Beløp i mill. kroner	2015	2014
		Grunnlag for beregningene		
5 791	5 769	Totalkapital	10 248	9 533
2 452	2 210	Egenkapital	5 492	4 824
		Nøkkeltall		
68,43 %	70,97 %	Fortjenestemargin	62,36 %	61,59 %
42,35 %	38,31 %	Egenkapitalandel	53,59 %	50,61 %
6,65 %	4,15 %	Totalkapitalrentabilitet	8,65 %	5,70 %
10,17 %	3,22 %	Egenkapitalrentabilitet	12,58 %	11,12 %

* Definisjoner er vist i avsnitt 9.9.



OBOS Forretningsbygg er en betydelig aktør innenfor utvikling, drift og forvaltning av næringsseiendom.



9.4 OBOS Nye Hjem AS og OBOS Nye Hjem konsern

Operasjonelle tall.

Resultatregnskap				
OBOS Nye Hjem AS			OBOS Nye Hjem konsern	
2015	2014	Beløp i mill. kroner	2015	2014
547	733	Driftsinntekter	1 721	1 772
620	713	Driftskostnader	1 640	1 663
-74	20	Driftsresultat	81	108
140	55	Inntekter fra datter- og tilknyttede selskaper	80	53
0	0	Nedskrivninger	0	0
-15	14	Resultat av andre finansinntekter/-kostnader	-39	9
125	69	Netto finansposter	41	62
51	89	Resultat før skattekostnad	122	170
12	25	Skattekostnad	13	37
40	64	Årsresultat	109	133

OBOS Nye Hjem konsern viser et årsresultat på kr 109 mill. i 2015. Dette er en reduksjon på kr 24 mill. i forhold til 2014. Nedgangen i årsresultatet skyldes i hovedsak at det i 2015 er foretatt en nedskrivning av en tomt med kr 71 mill. som følge av risiko for omregulering til LNF. Justert for nedskrivning har inntjening fra boligbyggingen økt i 2015. Det positive driftsresultatet i 2015 forklares i hovedsak av bidrag fra egenregiprojekter. Inntekter fra tilknyttede selskaper har økt som følge av økt aktivitet i 2015. Økningen i finanskostnader skyldes i hovedsak økt nivå på investeringer i tomer og eiendommer i 2015.

Balanse				
OBOS Nye Hjem AS			OBOS Nye Hjem konsern	
2015	2014	Beløp i mill. kroner	2015	2014
Eiendeler				
3 093	1 564	Anleggsmidler	1 853	866
586	1 053	Omløpsmidler	2 826	2 752
3 679	2 617	Sum eiendeler	4 680	3 617
Egenkapital og gjeld				
1 459	1 420	Egenkapital	1 641	1 512
1 459	1 420	Sum egenkapital	1 641	1 512
1 084	136	Langsiktig gjeld	1 325	431
1 136	1 061	Kortsiktig gjeld	1 713	1 675
2 220	1 197	Sum gjeld	3 038	2 106
3 679	2 617	Sum egenkapital og gjeld	4 680	3 617

Samlet gjeld i OBOS Nye Hjem konsern pr. 31.12.15 var kr 3 038 mill. Økningen fra 2014 skyldes i hovedsak opptak av obligasjonsgjeld i forbindelse med kjøp av Nydalen Næringseiendom AS.

Egenkapitalen i OBOS Nye Hjem konsern er økt med kr 129 mill. i forhold til 2014. Økningen skyldes årets resultat, årets konsernbidrag til OBOS Nye Hjem AS og datterselskaper i OBOS Nye Hjem AS og endring i minoritetsinteresser på kr 10 mill.

Finansielle nøkkeltall				
OBOS Nye Hjem AS			OBOS Nye Hjem konsern	
2015	2014	Beløp i mill. kroner	2015	2014
2,8 %	4,6 %	Egenkapitalrentabilitet	6,9 %	9,3 %
2,9 %	3,2 %	Totalkapitalrentabilitet	4,0 %	4,5 %
0,20	0,31	Kapitalens omløpshastighet	0,44	0,55

9.5 OBOS Fornebulandet AS og OBOS Fornebulandet konsern

Operasjonelle tall.

Resultat				
OBOS Fornebulandet AS			OBOS Fornebulandet konsern	
2015	2014	Beløp i mill. kroner	2015	2014
37	39	Driftsinntekter	1 249	614
37	40	Driftskostnader	1 170	633
-1	-1	Driftsresultat	79	-20
0	0	Inntekter fra datterselskaper og tilknyttede selskaper	1	15
-10	1	Resultat av andre finansinntekter/-kostnader	-33	-36
-10	1	Netto finansposter	-31	-21
-11	0	Resultat før skattekostnad	48	-40
-3	0	Skattekostnad	11	-16
-8	0	Årsresultat	37	-24

OBOS Fornebulandet konsern rapporterer et overskudd på kr 37 mill. i 2015. Dette er en økning på kr 61 mill. i forhold til 2014. Den positive endringen skyldes i hovedsak betydelig høyere aktivitet, og derav høyere bidrag fra boligprosjektene, og lavere ekstraordinære garantikostnader i regnskapet for 2015 sammenliknet med regnskapet for 2014.

Balanse				
OBOS Fornebulandet AS			OBOS Fornebulandet konsern	
2015	2014	Beløp i mill. kroner	2015	2014
Eiendeler				
2 539	2 569	Anleggsmidler	205	211
0	0	Varelager (boligprosjekter og tomter)	2 791	2 628
314	40	Andre omløpsmidler	1 170	736
2 854	2 610	Sum eiendeler	4 166	3 575
Egenkapital og gjeld				
2 418	2 418	Egenkapital	2 179	1 937
0	0	Minoritetsinteresser	20	19
2 418	2 418	Sum egenkapital	2 199	1 956
430	186	Langsiktig gjeld	618	599
5	6	Kortsiktig gjeld	1 349	1 021
435	192	Sum gjeld	1 967	1 619
2 854	2 610	Sum egenkapital og gjeld	4 166	3 575

Samlet gjeld i OBOS Fornebulandet konsern pr. 31.12.15 var kr 1 967 mill, hvorav rentebærende gjeld utgjorde kr 1 489 mill. Ansvarlig lån fra OBOS pr. 31.12.15 var kr 150 mill. Egenkapitalen i OBOS Fornebulandet konsern var på kr 2 199 mill. (52,8 %) pr. 31.12.15.

Finansielle nøkkeltall				
OBOS Fornebulandet AS			OBOS Fornebulandet konsern	
2015	2014	Beløp i mill. kroner	2015	2014
0,3 %	0,0 %	Egenkapitalrentabilitet	-1,8 %	-1,2 %
1,1 %	1,1 %	Totalkapitalrentabilitet	1,8 %	0,4 %
0,02	0,03	Kapitalens omløpshastighet	0,32	0,17

9.6 Block Watne AS

Operasjonelle tall.

Resultatregnskap		
Beløp i mill. kroner	2015	2014
Driftsinntekter	2 359	2 181
Driftskostnader	-2 095	-1 951
Nedskrivninger	-159	-
Driftsresultat	104	230
Netto finansposter	-31	-65
Resultat før skattekostnad	74	166

Block Watne AS viser et årsresultat på kr 74 mill. i 2015. Dette er en reduksjon på kr 92 mill. i forhold til 2014. Nedgangen i årsresultatet skyldes i hovedsak at det i 2015 er gjort nedskrivninger av selskapets tomteportefølje på kr 159 mill. Justert for nedskrivning har inntjening økt i 2015. Reduksjonen i finanskostnader skyldes i hovedsak prinsippendring vedrørende aktivering av byggelånsrenter på prosjekter og bedre lånebetingelser som del av OBOS-konsernet.

Balanse		
Beløp i mill. kroner	2015	2014
Anleggsmidler	186	191
Omløpsmidler	3 281	2 968
Eiendeler	3 467	3 159
Egenkapital	934	852
Langsiktig gjeld	121	234
Kortsiktig gjeld	2 412	2 073
Gjeld	2 533	2 307
Egenkapital og gjeld	3 467	3 159

Samlet gjeld i Block Watne AS pr. 31.12.15 var kr 2 533 mill. Økningen fra 2014 skyldes i hovedsak økt aktivitet og kjøp av tomter.

Egenkapitalen i Block Watne AS er økt med kr 82 mill. i forhold til 2014. Økningen skyldes i hovedsak årets resultat.



OBOS-medlemmer har fortrinnsrett også til de nye boligene Block Watne AS legger ut for salg.

9.7 OBOS Sverige AB

Operasjonelle tall.

Resultatregnskap		
Beløp i mill. kroner	2015	2014
Driftsinntekter	2 303	1 480
Driftskostnader	-2 135	-1 407
Driftsresultat	168	73
Netto finansposter	-17	-23
Resultat før skattekostnad	151	49

OBOS Sverige AB viser et årsresultat på kr 151 mill. i 2015. Dette er en økning på kr 102 mill. i forhold til 2014. Det forbedrede resultatet forklares i hovedsak av en vesentlig økning i aktiviteten i selskapet.

Balanse		
Beløp i mill. kroner	2015	2014
Anleggsmidler	1 566	1 426
Omløpsmidler	951	522
Eiendeler	2 517	1 948
Egenkapital	1 156	929
Langsiktig gjeld	705	638
Kortsiktig gjeld	656	381
Gjeld	1 361	1 019
Egenkapital og gjeld	2 517	1 948
NOK/SEK 31.12	1,048	0,959

Forskjellen i valutakurs pr 31.12.15 og 31.12.14 utgjør ca. kr. 200 mill. på selskapets balanse.

Samlet gjeld i OBOS Sverige AB pr. 31.12.15 var kr 1 361 mill. Økningen fra 2014 skyldes i hovedsak økt aktivitet, investering i selskapets fabrikker og kjøp av tomter.

Egenkapitalen i OBOS Sverige AB er økt med kr 226 mill. i forhold til 2014. Økningen skyldes i hovedsak årets resultat og forskjell i valutakurs sammenliknet med fjoråret.



Resultatet for OBOS Sverige AB gjenspeiler en betydelig økning i aktiviteten i forhold til året før.



9.8 Kärnhem AB

Operasjonelle tall.

Resultatregnskap		
Beløp i mill. kroner	2015	2014
Driftsinntekter	572	400
Driftskostnader	-411	-346
Driftsresultat	161	54
Netto finansposter	-1	-1
Resultat før skattekostnad	160	53

Kärnhem AB viser et årsresultat på kr 160 mill. i 2015. Dette er en økning på kr 107 mill. i forhold til 2014. Det forbedrede resultatet forklares i hovedsak av en økning i aktiviteten i selskapet og gevinster ved salg av tomter til opprettede bostadsrättsforeninger.

Balanse		
Beløp i mill. kroner	2015	2014
Anleggsmidler	257	163
Omløpsmidler	239	119
Eiendeler	496	282
Egenkapital	250	205
Langsiktig gjeld	2	21
Kortsiktig gjeld	245	56
Gjeld	246	77
Egenkapital og gjeld	496	282
NOK/SEK 31.12	1,048	0,959

Forskjellen i valutakurs pr 31.12.15 og 31.12.14 utgjør ca. kr. 35 mill. på selskapets balanse.

Samlet gjeld i Kärnhem AB pr. 31.12.15 var kr 246 mill. Økningen fra 2014 skyldes i hovedsak økt aktivitet og kjøp av tomter.

Egenkapitalen i Kärnhem AB er økt med kr 45 mill. i forhold til 2014. Endringen forklares av årets resultat og avgitt konsernbidrag.

9.9 Definisjoner på nøkkeltall i prospektet

Bokført egenkapital

Bokført egenkapital er innregnet i henhold til IFRS.

Egenkapitalrentabilitet

Årsresultat / Gjennomsnittlig egenkapital.

Verdijustert egenkapitalrentabilitet

Årsresultat / Gjennomsnittlig verdijustert egenkapital.

Egenkapitalandel

Egenkapital / Totalkapital.

Verdijustert egenkapitalandel

Egenkapital justert for antatt markedsverdi på tomter, eiendommer og aksjer / Verdijustert balanse.

10. Vedlegg

- A)** Meldinger og delårstall etter ferdigstilling av finansprospektet
- B)** Årsrapport 2015 for OBOS
- C)** Årsrapport 2015 for OBOS Finans Holding AS
- D)** Årsrapport 2015 for OBOS-banken AS
- E)** Årsrapport 2015 for OBOS Forretningsbygg AS
- F)** Årsrapport 2015 for OBOS Nye Hjem AS
- G)** Årsrapport 2015 for OBOS Fornebulandet AS
- H)** Årsrapport 2015 for Block Watne AS
- I)** Årsrapport 2015 for OBOS Sverige AB
- J)** Årsrapport 2015 for Kärnhem AB
- K)** Vedtekter for OBOS



OBOS

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

obos.no

