

# Finansprospekt

—

**2015**



OBOS kjøpte i juni 2014 resterende 67,01 % av aksjene i BWG Homes-konsernet. BWG Homes-konsernet er inntatt som heleid datterselskap med resultatmessig virkning fra og med 01.07.14.



# INNHALDSFORTEGNELSE

<b>1. Erklæring fra styret</b>	<b>3</b>
1.1 Oppsummering	4
<b>2. OBOS morselskap</b>	<b>5</b>
2.1 Eierskap	5
2.2 Historikk	5
2.3 Visjon	5
2.4 Formål	5
2.5 Forretningsidé	5
2.6 Samvirkemodellen	6
2.7 Verdier	6
2.8 Virksomheten i OBOS	6
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
<b>3. OBOS-konsernet</b>	<b>10</b>
3.1 Selskapsstruktur	10
3.2 Virksomhetsområder	12
3.2.1 Bank og forsikring	13
3.2.2 Næringseiendom	13
3.2.3 Boligutvikling	14
3.2.4 Forvaltning og rådgivning	14
3.2.5 Eiendomsmedling	14
3.2.6 Aksjeinvesteringer	15
3.2.7 Utleieboliger	15
3.2.8 Annen virksomhet	15
<b>4. OBOS-Banken AS</b>	<b>16</b>
4.1 Virksomheten	16
4.2 Utlån	16
4.2.1 Risikoklassifisering av utlån og garantier fra OBOS-banken	17
4.3 Innlån	18
4.3.1 Innskudd	18
4.3.2 Sertifikat- og obligasjonslån	18
4.3.3 Finansielle derivater	19
4.4 Finansiell posisjon	19
4.4.1 Tilgjengelig likviditet	19
4.4.2 Obligasjons- og sertifikatportefølje	20
4.4.3 Soliditet (kapitaldekning)	21
<b>5. OBOS Forretningsbygg AS</b>	<b>22</b>
5.1 Eiendommer	24
5.2 Leie	24
5.3 Finansiell strategi	26
5.4 Risiko	26
<b>6. OBOS Nye Hjem AS, OBOS Fornebulandet AS og BWG Homes AS</b>	<b>27</b>
6.1 OBOS Nye Hjem AS	27
6.1.1 Boligprosjekter	27
6.1.2 Boligbygging i Sverige	28

6.2	OBOS Fornebulandet AS	28
6.2.1	Boligprosjekter	28
6.3	BWG Homes AS	29
6.3.1	Block Watne AS	29
6.3.2	BWG Homes AB	29
6.3.3	Kärnhem AB	30
6.4	Risikostyring i bolig- og prosjektutviklingsvirksomheten	30
6.4.1	Engasjementbetingelser hos banker	30
6.4.2	OBOS interne risikovurdering	30
6.4.3	Boligmarkedet	31

## **7. Forvaltning og rådgivning 32**

7.1	Avtalegrunnlag	32
7.2	Omsetning og resultat	32
7.2.1	Boligforvaltning, regnskapsførsel og inkassovirksomhet	32
7.2.2	Andre tjenester og produkter til forvaltnings- og regnskapskunder	33
7.3	Volum	33
7.3.1	Boligforvaltning	33
7.3.2	Regnskapsførsel	33
7.3.3	Inkasso	33
7.4	Risikoforhold	33

## **8. Finansiell posisjon OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken) 34**

8.1	Tilgjengelig likviditet - kredittrammer	34
8.2	Aksjeposter	36
8.3	Utvikling i egenkapitalen i OBOS-konsernet de siste fem år	36
8.4	De viktigste transaksjoner de siste tre år	36
8.5	Sertifikat- og obligasjonslån	37
8.6	Utlån til datterselskaper og tilknyttede selskaper	38
8.7	Forsikringsdekning	38

## **9. Økonomiske hovedtall for OBOS-konsernet 39**

9.1	OBOS og OBOS konsern	39
9.1.1	Vesentlige endringer i resultatregnskapet for 2014 i forhold til 2013	39
9.1.2	Hovedtall fra regnskapet	40
9.1.3	Omsetning pr. virksomhetsområde – OBOS konsern	41
9.1.4	Resultat før skatt pr. virksomhetsområde – OBOS konsern	41
9.1.5	Resultat fra bank og forsikring – OBOS-konsernet	41
9.1.6	Verdjustert egenkapital for OBOS-konsernet	42
9.2	OBOS-banken AS	43
9.3	OBOS Forretningsbygg AS og OBOS Forretningsbygg konsern	45
9.4	OBOS Nye Hjem AS og OBOS Nye Hjem konsern	46
9.5	OBOS Fornebulandet AS og OBOS Fornebulandet konsern	48
9.6	BWG Homes AS konsern	49
9.7	Definisjoner på nøkkeltall i prospektet	51

## **10. Vedlegg 52**

A)	Meldinger og delårstall etter ferdigstilling av finansprospektet	52
B)	Årsrapport 2014 for OBOS	52
C)	Årsrapport 2014 for OBOS Finans Holding AS	52
D)	Årsrapport 2014 for OBOS-banken AS	52
E)	Årsrapport 2014 for OBOS Forretningsbygg AS	52
F)	Årsrapport 2014 for OBOS Nye Hjem AS	52
G)	Årsrapport 2014 for OBOS Fornebulandet AS	52
H)	Årsrapport 2014 for BWG Homes AS	52
I)	Vedtakter for OBOS	52

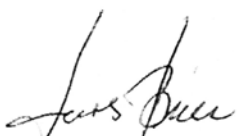
# 1. Erklæring fra styret

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 og BWG Homes AS.

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, 16. mars 2015

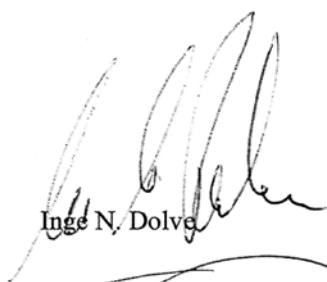
I styret for OBOS



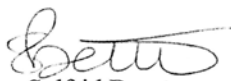
Lars Buer  
Leder



Inger Stray Lien  
Nestleder



Inge N. Dolve



Solfrid Berntsen



Lisbeth Dyrberg



Torger Reve



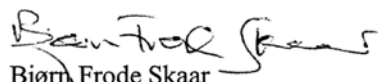
Tove Heggelund



Morten Dick



Tove Bjørnstad



Bjørn Frode Skaar  
(Vara)

## 1.1 Oppsummering

Resultatet før skatt i henhold til Norsk regnskapsstandard (NGAAP) i 2014 for OBOS-konsernet var kr 2 202,0 mill., mot kr 1 127,9 mill. i 2013. Resultatet etter skatt utgjorde i 2014 kr 1 766,9 mill., mot kr 944,2 mill. i 2013. OBOS-konsernets samlede omsetning var kr 7 745,1 mill. Resultatet skyldes dels et svært godt driftsresultat og dels at OBOS i løpet av 2014 solgte 617 utleieboliger til Oslo kommune med en gevinst på kr 1 041,9 mill., samt salg av aksjer i Veidekke ASA og AF Gruppen ASA med en samlet resultat-effekt på kr 443,1 mill.

18 924 nye medlemmer meldte seg inn i OBOS i løpet av året. I tillegg fikk OBOS nærmere 20 000 nye medlemmer ved fusjonen med StorBergen Boligbyggelag. Totalt hadde OBOS ved årsslutt 369 566 betalende medlemmer.

OBOS kjøpte i juni alle aksjene i BWG Homes ASA, og tok selskapet av børs. OBOS var allerede største aksjonær i BWG Homes ASA med en eierandel på 32,99 prosent. BWG Homes-konsernet har virksomhet i Norge gjennom Block Watne AS og i Sverige gjennom Kärnhem AB, Myresjöhus AB og SmålandsVillan AB.

OBOS-konsernet solgte 2 931 nye boliger i 2014. Dette inkluderer nye boliger solgt av StorBergen Boligbyggelag og BWG-selskapene, både i Norge og Sverige. OBOS-konsernet igangsatte i 2014 bygging av 2 787 boliger og ferdigstilte 2 672 boliger. I 2015 forventes det for OBOS-konsernet igangsetting av ca. 3 000 boliger og ferdigstillelse av ca. 2 600 boliger.

Totalkapitalen til OBOS var ved utgangen av året kr 38 466,1 mill., sammenlignet med kr 28 479,4 mill. året før. Egenkapitalen (NGAAP) pr. 31.12.14 var kr 9 274,0 mill., mot kr 7 284,1 mill. ved utgangen av 2013. Verdijustert egenkapital var ved årets slutt ca. kr 17 320,2 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 eksklusive (OBOS-banken) var pr. 31.12.14 ca. 40,7 prosent. Verdijustert egenkapitalprosent til OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken) var ca. 55,8 prosent ved årets slutt.

Fra 2015 vil OBOS utarbeide regnskapene etter IFRS.

**//** Resultatet før skatt i henhold til Norsk regnskapsstandard (NGAAP) i 2014 for OBOS-konsernet var kr 2 202,0 mill., mot kr 1 127,9 mill. i 2013.

## 2. OBOS morselskap

### 2.1 Eierskap

OBOS er et medlemseid boligbyggelag. Enkelpersoner og juridiske personer kan bli andelseiere i laget. Ved utgangen av 2014 var det 369 566 betalende andelseiere i OBOS. Utviklingen i medlemsmassen de siste fem årene er vist i tabellen nedenfor.

	2014	2013	2012	2011	2010
Antall medlemmer	385 367	351 882	337 233	317 656	275 206
Skylder kontingent (1-3 år)	15 801	13 228	14 365	14 437	14 885
Betalende medlemmer	369 566	338 654	322 868	303 219	260 321

### 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.

### 2.3 Visjon

OBOS' visjon er å:

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

### 2.4 Formål

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

### 2.5 Forretningsidé

Medlemmene skal ha fordeler av sitt medlemskap som de ikke kan oppnå på egenhånd. OBOS skal fremstå som et seriøst, solid og kvalitetsbevisst selskap.

OBOS skal kombinere byggherrevirksomhet, boligforvaltning, vedlikehold, eiendomsmegling, 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 ideen 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 sine 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. Gjennom kjøpet av alle aksjene i BWG-konsernet kan OBOS tilby medlemmene en enda større variasjon i boligtilbudet til medlemmene, spesielt innenfor småhus- og blokkbebyggelse i randsonen av sentrale byområder.

## 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 ha forståelsen for 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 nå etablert i store deler av Norge og i Sverige. Organisasjonen er allerede til stede med virksomhet i de største byene i Norge og i det sentrale Østlands-området. Ekspansjonen er et resultat av en villet strategi og har delvis skjedd gjennom fusjoner med andre boligbyggelag og delvis gjennom å etablere egen virksomhet i disse områdene. OBOS har medlemmer i nesten alle landets kommuner. Kjøpet av BWG Homes-konsernet er et ledd i denne strategien. Merkevaren Block Watne står sterkt og har en bred geografisk distribusjon som supplerer OBOS' ordinære byggevirksomhet svært godt også produktmessig.

Virksomheten i OBOS er delt inn i regioner. OBOS Rogaland har regionkontor i Stavanger og avdelingskontor på Bryne, OBOS Vestfold har regionkontor i Tønsberg, OBOS Østfold har regionkontor i Fredrikstad, OBOS innlandet har regionkontor på Hamar og avdelingskontor på Elverum, OBOS Midt-Norge har regionkontor i Trondheim og OBOS StorBergen har regionkontor i Bergen. Med kjøpet av Block Watne AS er tilstedeværelsen i Norge økt ytterligere. Block Watnes boligproduksjon drives gjennom 19 distriktskontorer fra Trøndelag og sørover. OBOS er nå Norges største boligbygger og har pågående boligprosjekter i alle regionene.

OBOS-konsernet har i 2014 fått en betydelig virksomhet i Sverige gjennom BWG-selskapene Kärnhem AB, Myresjöhus AB og SmålandsVillan AB.



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 Skadeforsikring AS, med konsesjon fra Finansdepartementet. Boligbygging, inkassovirksomhet, teknisk konsulentvirksomhet, utvikling og utleie av næringseiendom 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 76,7 mill. i 2014. 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.

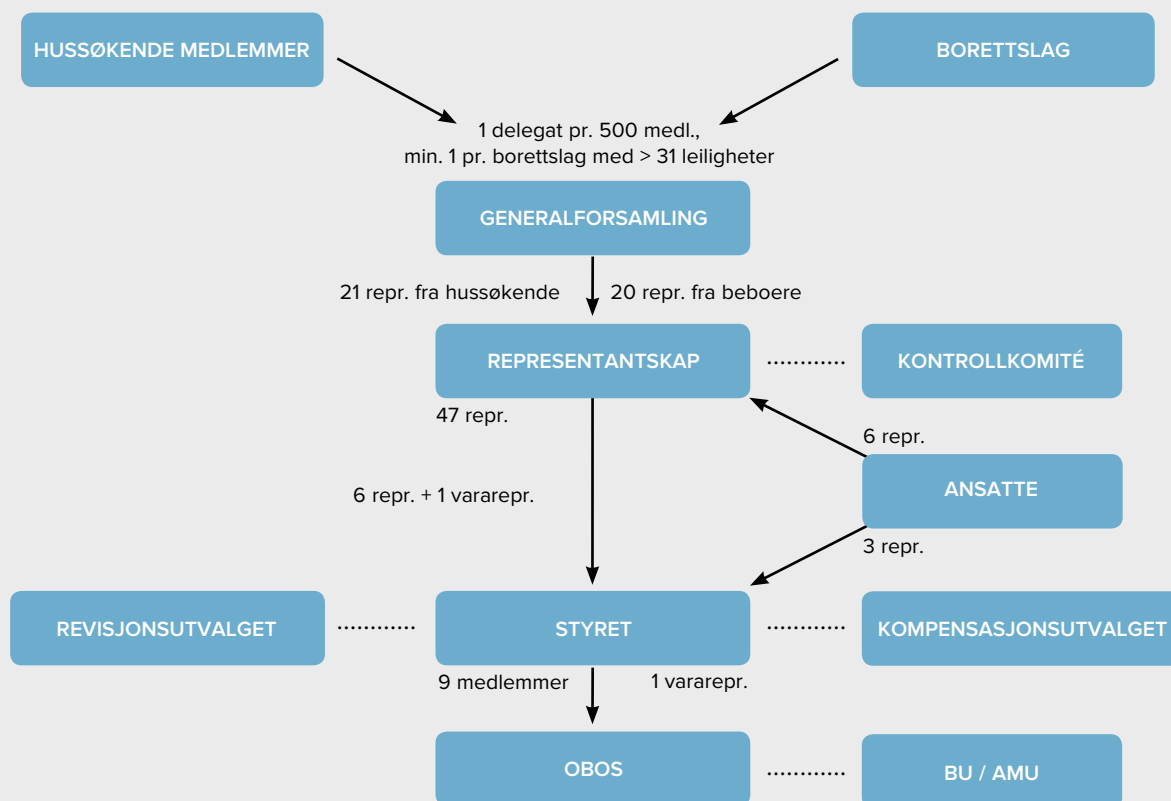


OBOS er et samvirkeforetak som eies av sine medlemmer. Samvirkemodellen er en viktig forutsetning for organisasjonens suksess i over 85 år.

## 2.11 Organisasjon, ledelse og styre

### 2.11.1 Organisasjon

OBOS' styrende organer pr. 31.12.14



**Ledelsen:**

Konsernsjef:

Visekonsernsjef / Konserndirektør boligutvikling:

Konserndirektør konsernstab:

Konserndirektør forvaltning og rådgivning:

Konserndirektør økonomi og finans:

Konserndirektør næringseiendom:

Konserndirektør bank, forsikring og eiendomsmegling:

Kommunikasjonsdirektør:

Konserndirektør styreadministrasjon:

Martin Mæland

Daniel Kjørberg Siraj

Anne Elisabet Thurmann-Nielsen

Morten Aagenæs

Ove B. Haupberg

Arne Baumann

Boddvar Kaale

Åge Pettersen

Elisabet Landsend

### 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
Solfrid Berntsen	Styremedlem fra 2002
Lisbeth Dyrberg	Styremedlem fra 2010
Torger Reve	Styremedlem fra 2014
Tove Heggelund (ansattes representant)	Styremedlem fra 1998
Morten Dick (ansattes representant)	Styremedlem fra 2011
Tove Bjørnstad (ansattes representant)	Styremedlem fra 2013
Bjørn Frode Skaar	Varamedlem fra 2014

#### Kontrollorganer i OBOS Finans Holding konsern:

Det er en felles kontrollkomité for OBOS Finans Holding AS, OBOS-banken AS, OBOS Skadeforsikring 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 PricewaterhouseCoopers AS (PwC).

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 Eiendomsmeglere 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.

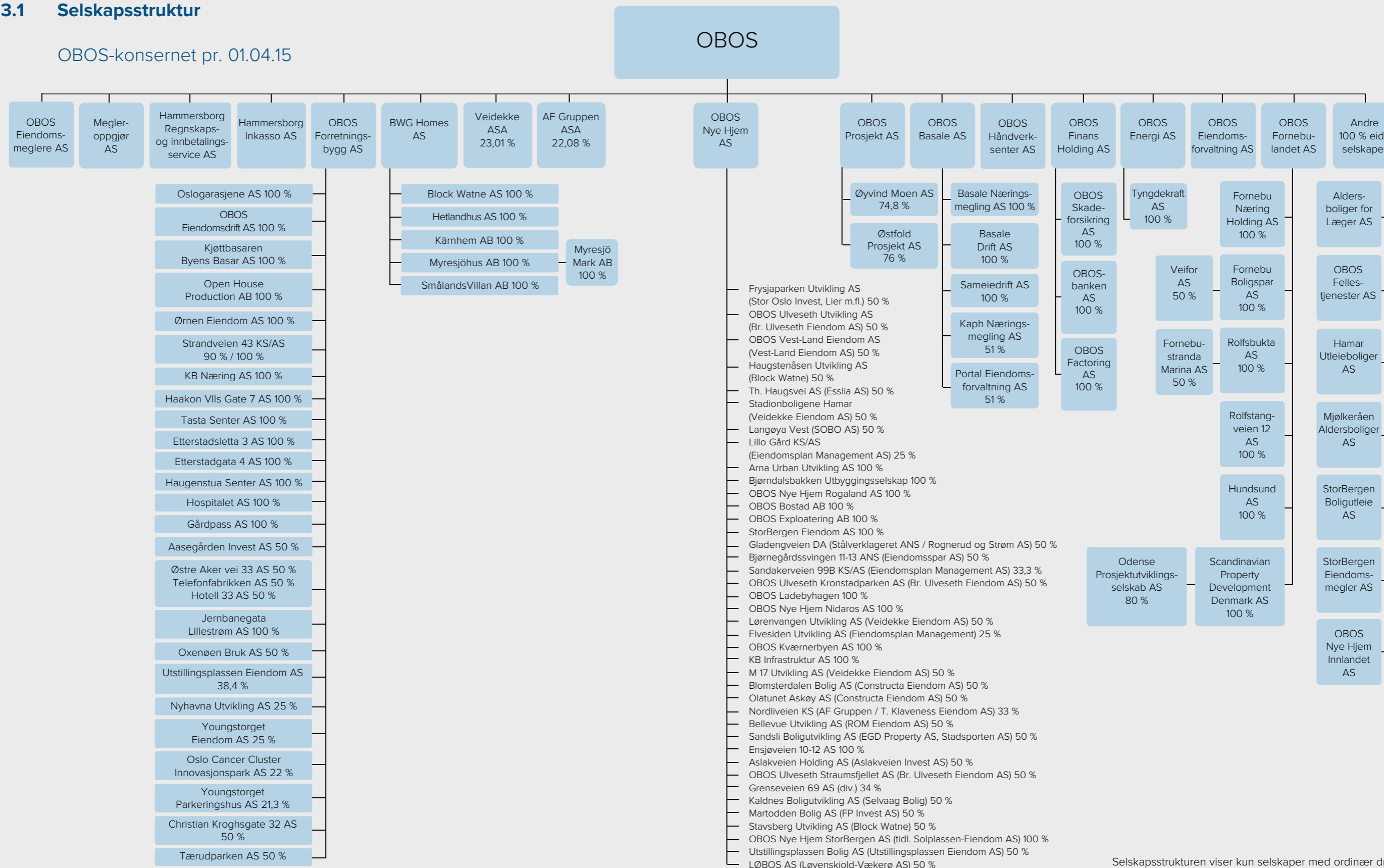
OBOS utarbeider konsernregnskap som en del av årsregnskapet. Delårsrapportering skjer kvartalsvis, men kvartalsregnskapene revideres ikke. OBOS skattelegges som et samvirkeforetak, noe som innebærer vanlig bedriftsbeskatning på 27 % av skattemessig resultat. I tillegg betales det 0,3 % formuesskatt.

OBOS vil fra 2015 utarbeide regnskapene etter IFRS regnskapsprinsipper.

### 3. OBOS-konsernet

#### 3.1 Selskapsstruktur

OBOS-konsernet pr. 01.04.15



Selskapsstrukturen viser kun selskaper med ordinær drift.

### 3.2 Virksomhetsområder

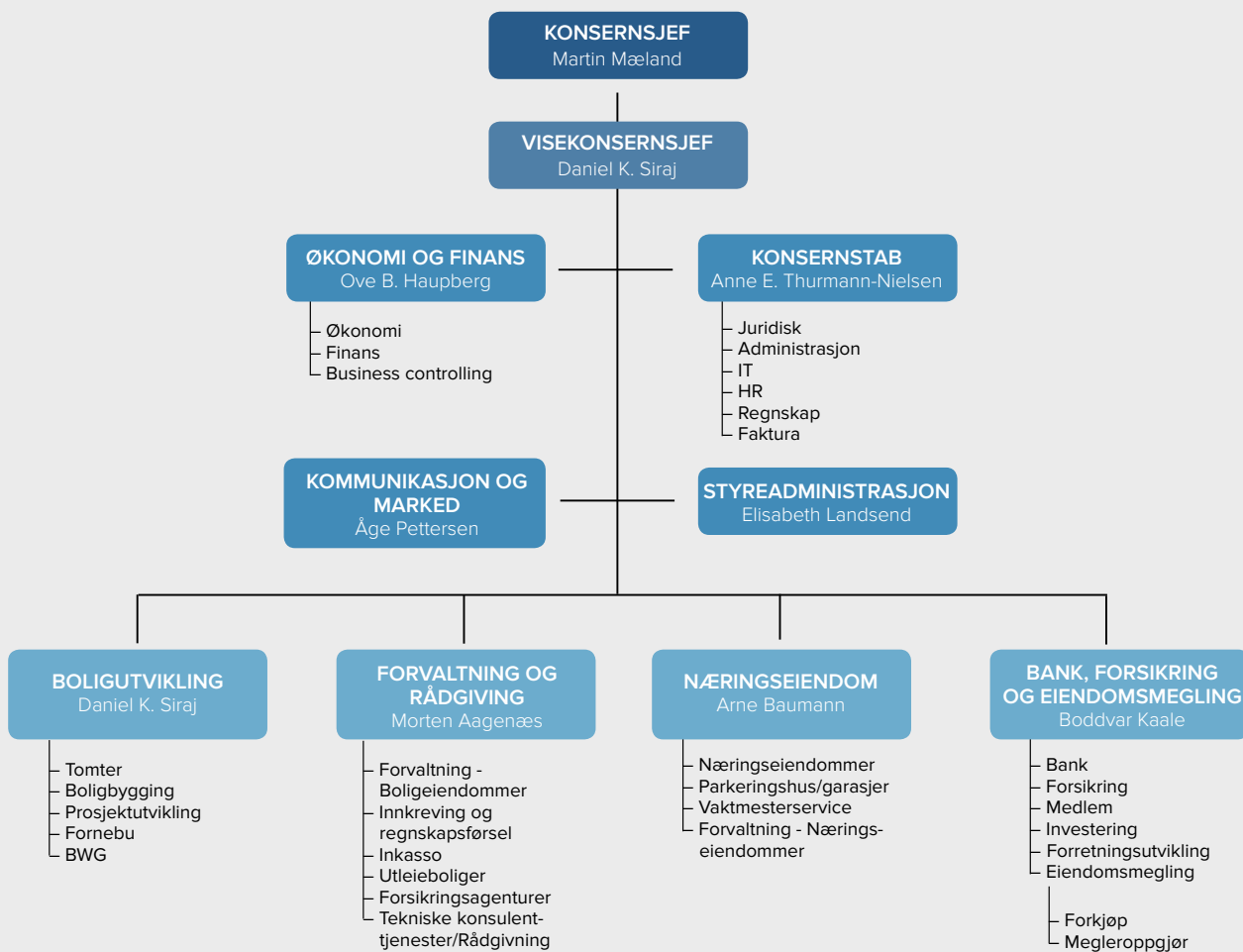
Aktiviteten i OBOS-konsernet drives hovedsakelig innenfor rammen av følgende virksomhetsområder:

- Bank og forsikring
- Næringseiendom
- Boligutvikling
- Forvaltning og rådgivning
- Eiendomsmegling
- Aksjeinvesteringer
- Utleieboliger
- Medlemstjenester
- Annen virksomhet

Hovedtall fra virksomhetsområdene er vist i avsnitt 9.1.3 og 9.1.4.

Virksomhetsområdene er organisert som vist i organisasjonsplanen nedenfor.

#### Organisasjonsplan OBOS konsern pr. 01.01.15



Det var 2 207 fast ansatte i OBOS-konsernet ved utgangen av 2014.

### 3.2.1 Bank og forsikring

#### **Bankvirksomhet**

Den 21. mai 2013 fikk OBOS konsesjon fra Finansdepartementet til å eie og drive egen bank, OBOS-banken AS. OBOS-banken mottok driftstillatelse for oppstart av bankvirksomhet fra Finanstilsynet 11. juni 2013 og ble medlem av Bankenes sikringsfond fra samme dato. I november 2013 ble OBOS' spare- og utlånsvirksomhet overført til OBOS-banken, og har siden dette tidspunkt utført ordinære banktjenester overfor person- og bedriftsmarkedet. Den offisielle virksomhetsoverdragelsen fant sted 20. november 2013.

Resultat før skatt for bankvirksomheten utgjorde i 2014 kr 116,2 mill., mot kr 167,5 mill. i 2013 (finansvirksomheten i OBOS morselskap og OBOS-banken).

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 regnskap- og risikoforhold.

#### **Forsikringsvirksomhet**

##### *Forsikring for boligselskaper*

OBOS Skadeforsikring AS er et heleid forsikringsselskap som tilbyr forsikringsprodukter spesielt tilpasset boligselskapers behov. Virksomheten startet 15. februar 2007 med skadeforsikring for boligselskaper som OBOS-konsernet er forretningsfører for. Selskapet fikk i 2008 konsesjon til å utvide virksomheten til også å gjelde boligselskaper forvaltet av boligbyggelag tilknyttet NBBL. Høsten 2011 fikk selskapet utvidet konsesjonen til å kunne forsikre boligselskaper forvaltet av andre enn boligbyggelag. I tillegg kan OBOS-konsernets egne eiendommer forsikres i selskapet. Hittil er denne muligheten ikke benyttet. Pr. 31. desember 2014 har selskapet oppnådd en markedsandel, målt i antall forsikrede boliger i markedssegmentet OBOS-forvaltede boligselskaper, på ca. 29 %. Selskapet er dermed største forsikringsleverandør i dette segmentet.

Det er tegnet reassuranseavtaler med anerkjente reassurandører.

##### *Forsikring for medlemmer*

OBOS har lang tradisjon for forsikringstilbud til medlemmer fra ulike leverandører. For tiden leveres forsikringstilbudet av Eika Forsikring AS. Medlemstilbudet markedsføres under navnet OBOS Forsikring.

For å styrke dette tilbudet ytterligere, har OBOS Skadeforsikring AS søkt om utvidet konsesjon til også å gjelde salg av skadeforsikring til privatmarkedet. Finansdepartementet innvilget søknaden om utvidet konsesjon i september 2014. OBOS Skadeforsikring har valgt TIA som nytt forsikringssystem, og implementeringen er godt i gang. Oppstart for salg av privatforsikring i regi av OBOS Skadeforsikring er planlagt høsten 2015.

Resultat før skatt for forsikringsvirksomheten utgjorde i 2014 kr 12,4 mill., mot kr 1,2 mill. i 2013.

### 3.2.2 Næringseiendom

OBOS Forretningsbygg AS ble etablert i 1952. Ideen bak etableringen var å bygge og leie ut næringslokaler for servicevirksomhet og annen virksomhet av kommunal og privat karakter i tilknytning til OBOS' boligområder i Oslo-området. I dag er OBOS Forretningsbygg AS en betydelig aktør innenfor utvikling 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 tjenester i forbindelse med kjøp og salg av næringseiendom, og med drifts- og forvaltningstjenester, teknisk og juridisk due diligence, m.v. OBOS Basale AS' forvaltningsportefølje er pr. april 2014 på anslagsvis 2,6 mill. kvm.

Omsetning fra næringseiendom utgjorde i 2014 kr 820,6 mill., mot kr 1 057,6 mill. i 2013. Resultat før skatt for næringseiendom utgjorde i 2014 kr 165,9 mill., mot kr 446,1 mill. i 2013.

### 3.2.3 Boligutvikling

Nye boligprosjekter i OBOS-konsernet realiseres gjennom de tre heleide datterselskapene OBOS Nye Hjem AS, OBOS Fornebulandet AS og BWG Homes AS. OBOS kjøpte i juni 2014 resterende 67,01 % av aksjene i BWG Homes-konsernet. BWG Homes-konsernet er inntatt som heleid datterselskap med resultatmessig virkning fra og med 01.07.14.

Prosjektporteføljen omfatter prosjekter i egen regi og prosjekter eid i fellesskap med andre boligutviklere.

Etter oppkjøpet av BWG Homes ASA (BWG-konsernet) i juni 2014, er bolig- og prosjektutvikling vesentlig utvidet både i Norge og Sverige. Selskapene i BWG-konsernet som omfatter Block Watne AS i Norge og BWG Homes AB og Kärnhem AB i Sverige, produserer boliger både for privatkunder med egen tomt og for prosjekter i egen regi og med samarbeidspartnere.

Omsetning fra boligutvikling utgjorde i 2014 kr 4 483,5 mill., mot kr 2.719,4 mill. i 2013. Resultat før skatt for boligutvikling utgjorde i 2014 kr 50,4 mill., mot kr 186,4 mill. i 2013.

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.

Omsetning fra boligforvaltningsvirksomheten, inklusiv teknisk rådgivning, utgjorde i 2014 kr 623,7 mill., mot kr 556,5 mill. i 2013. Driftsresultatet for den totale virksomheten i 2014 var kr 168,5 mill., mot kr 154,9 mill. i 2013.

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

### 3.2.5 Eiendomsmegling

OBOS-konsernet driver sin eiendomsmevlervirksomhet gjennom datterselskapet OBOS Eiendomsmevlere AS som er heleid av OBOS.

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

I Oslo har virksomheten 11 salgskontorer. Avdeling for prosjektsalg er avviklet fra årsskiftet 2014/15. I tillegg er det ett meglerkontor i Tønsberg, to kontorer i Fredrikstad, ett kontor i Stavanger og ett kontor på Hamar. Avdelingen i Elverum ble avviklet sommeren 2014. Etter OBOS' fusjon med Stor-Bergen BBL i 2014 drifter OBOS eiendomsmevlere i tillegg søsterselskapet StorBergen Eiendomsmevler AS med to kontorer i Bergen. Totalt har OBOS Eiendomsmevlere AS, inkludert StorBergen, 18 kontorer.

I 2014 omsatte OBOS Eiendomsmevlere AS og StorBergen Eiendomsmevler AS til sammen 3 332 boliger.

Omsetning fra aktiviteter tilknyttet eiendomsmegling, utgjorde i 2014 kr 155,5 mill., mot kr 130,8 mill. i 2013. Resultat før skatt for eiendomsmegling utgjorde i 2014 kr 19,5 mill., mot kr 19,9 mill. i 2013.

### 3.2.6 Aksjeinvesteringer

OBOS-konsernets strategiske aksjer i entreprenørvirksomhet og finansaksjene, er samlet i OBOS morselskap. OBOS' aksjeportefølje hadde ved årsskiftet en markedsverdi på i overkant av kr 4 450 mill. De største aksjepostene er i Veidekke ASA, AF Gruppen ASA, Eika Gruppen AS og Eika Boligkreditt AS.

Omsetning fra aksjeinvesteringer utgjorde i 2014 kr 206,1 mill., mot kr 199,3 mill. i 2013. Resultat før skatt for aksjeinvesteringer utgjorde i 2014 kr 634,4 mill., mot kr 198,8 mill. i 2013.

### 3.2.7 Utleieboliger

OBOS solgte i 2014 det vesentligste av selskapets utleieboligportefølje til Oslo kommune. Etter fusjonen med Stor-Bergen bbl har selskapet overtatt totalt 170 utleieboliger i Bergen. OBOS-konsernet eier pr 01.01.15 338 utleieboliger.

Omsetning fra utleieboliger utgjorde i 2014 kr 1 139,0 mill. mot kr 80,2 mill. i 2013. Resultat før skatt for utleieboliger utgjorde i 2014 kr 1 077,5 mill., mot kr 37,4 mill. i 2013.

### 3.2.8 Annen virksomhet

#### Organisasjonsmessig virksomhet

OBOS' visjon er å være Norges mest attraktive medlemsorganisasjon. Boligbyggelaget fremforhandler 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 OBOS-bladet 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.

Omsetning fra annen virksomhet utgjorde i 2014 kr 133,1 mill., mot kr 126,2 mill. i 2013. Resultat før skatt for annen virksomhet utgjorde i 2014 kr -60,6 mill., mot kr -84,4 mill. i 2013.



OBOS-konsernet solgte  
2 931 nye boliger i 2014.



## 4. OBOS-banken AS

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

OBOS-banken er et heleid datterdatterselskap av OBOS 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,-, og sum egenkapital utgjorde kr 1.404,4 mill.

Virksomheten har ca. 50 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. Banken er en fullservicebank med høy servicegrad og differensierer seg i markedet med spesialtilpassede boligprodukter. Banken fokuserer primært på selvbetjening via digitale kanaler og kan nå ta i mot kunder fra hele markedet, ikke bare OBOS-medlemmer som var eneste alternativ da virksomheten lå direkte i OBOS morselskap.

Den 11. juli 2014 inngikk OBOS-banken en avtale med BNP Paribas Fortis SA/NV (BNP) om kjøp av bankens privatkundeportefølje i Norge. Porteføljen hadde en nominell verdi på ca. kr 2 000 mill. på avtaletidspunktet og bestod i hovedsak av utlån til personkunder. Kjøpet ble gjort for å gi OBOS-banken en god utlånsvekst i en tidlig fase samt sikre bedre kapasitetsutnyttelse. Videre så passer BNP-porteføljen godt inn i OBOS-bankens eksisterende produktportefølje.

Forvaltningskapitalen og forretningskapitalen ved utgangen av 2014 var henholdsvis kr 16 837,7 mill. og kr 24 377,2 mill. Resultatet før skatt var kr 116,2 mill. for 2014, mot kr 13,2 mill. i 2013 (40 dagers drift).

### 4.2 Utlån

OBOS-banken tilbyr lån og garantier til både personmarkedet og bedriftsmarkedet, med hovedfokus på henholdsvis OBOS-medlemmer og boligselskaper. OBOS-banken har en konservativ utlånspolicy.

Samlede utlån til personmarkedet (inkludert personallån) og bedriftsmarkedet beløp seg pr. 31.12.14 til kr 15 622,0 mill. Dette er en økning på kr 3 815,2 mill., fra kr 11 806,9 mill pr. 31.12.13. Banken hadde pr. 31.12.14 ingen utlån til tilknyttede selskaper eller konsernselskaper i OBOS.

I tillegg har OBOS-banken pr. 31.12.14 formidlet lån på til sammen kr 7 539,5 mill. til Eika Boligkreditt AS (EBK). Pr. 31.12.13 hadde OBOS totalt formidlet kr 8 015,8 mill. til EBK. Samlet utlån inkludert porteføljen overført til EBK var pr. 31.12.14 kr 23 161,5 mill. (kr 19 822,7 mill. pr. 31.12.13).

Til boligselskaper ytes prosjektlån, nedbetalingslån til finansiering av nybygg, vedlikehold og rehabilitering, kassekreditter samt byggherregarantier. Utlån og garantier til borettslag og boligaksjeselskaper gis med full pantesikkerhet. Utlån og garantier til boligsameier gis uten sikkerhet (blanco) eller mot factoringspant. Til personmarkedet ytes kortsiktige og langsiktige lån med pant i adkomstdokumenter eller fast eiendom.

Den totale utlånsporteføljen på egen balanse fordeler seg som følger:

(tusen kroner)

Pr. 31.12.14	Brutto utlån	Mulig ekspon.		Nedskrivn.		Herav misligh. eng.
		trekkrettigh.	Garantier	Individuelle/gruppe	Sum	
Personmarked (PM)	7 558 324	715 307	0	-1 068	8 272 563	112 939
Bedriftsmarked (BM)	8 064 750	16 476	25 648	0	8 106 874	0
<b>SUM HOVEDSEGMENTER<sup>2</sup></b>	<b>15 623 074</b>	<b>731 783</b>	<b>25 648</b>	<b>-1 068</b>	<b>16 379 437</b>	<b>112 939</b>
Medlemmer i OBOS	5 415 659	526 688	0	0	5 942 347	1 204
Ansatte i OBOS konsernet <sup>1</sup>	921 260	56 142	0	0	977 402	0
Øvrig personmarked	1 221 405	132 476	0	0	1 352 813	111 735
<b>SUM PERSONMARKED</b>	<b>7 558 324</b>	<b>715 307</b>	<b>0</b>	<b>-1 068</b>	<b>8 272 562</b>	<b>112 939</b>
Boligselskaper forvaltet av OBOS	7 864 109	16 473	25 648	0	7 906 230	0
Boligselskaper forøvrig	195 937	0	0	0	195 937	0
OBOS tilknyttede selskaper	0	0	0	0	0	0
Andre næringskunder	4 703	3	0	0	4 707	0
<b>SUM BEDRIFTSMARKED</b>	<b>8 064 750</b>	<b>16 476</b>	<b>25 648</b>	<b>0</b>	<b>8 106 874</b>	<b>0</b>

1) Lån til ansattbetingelser.

2) Det er i tillegg gitt lånetilsagn for til sammen kr 4,17 mrd. som forventes utbetalt i løpet av 2015-2017, fordelt på kr 3,04 mrd. til bedriftsmarkedet (BM) og kr 1,13 mrd. til personmarkedet (PM). Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS sin regi, som ferdigstilles i perioden.

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

Risikoklassifiseringssystem pr. 31.12.14		Mulig ekspon.				
(tusen kroner)		Brutto utlån	trekkrettigheter	Garantier	Sum	Prosent
Risikogruppe 1	Boliglån med pant <60 %	10 398 355	407 408	3 457	10 809 220	66,0 %
Risikogruppe 2	Boliglån med pant >60 % <80 %	2 790 145	159 951	0	2 950 096	18,0 %
Risikogruppe 3	Boliglån med pant >80 % <100 %	719 046	159 030	11 985	890 061	5,4 %
Risikogruppe 4	Næringslån med pant <80 %	4 704	3	0	4 707	0,0 %
Risikogruppe 5	Næringslån med pant >80 %	0	0	0	0	0,0 %
Risikogruppe 6	Boliglån uten pant	1 710 824	5 390	10 206	1 726 421	10,5 %
Risikogruppe 7	Næringslån uten pant	0	0	0	0	0,0 %
<b>SUM<sup>1</sup></b>		<b>15 623 073</b>	<b>731 783</b>	<b>25 648</b>	<b>16 380 504</b>	<b>100 %</b>

1) Det er i tillegg gitt lånetilsagn for tilsammen kr 4,17 mrd. som forventes utbetalt i løpet av 2015-2016. Disse lånene gjelder henholdsvis kr 3,04 mrd. i finansiering av nystiftede borettslag i OBOS sin regi som ferdigstilles i perioden og kr 1,13 mrd. i finansiering i personmarkedet.

## 4.3 Innlån

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

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

OBOS-banken har bra «skyggerating» i sertifikat- og obligasjonsmarkedet som gir god tilgang på finansiering. Banken har videre tilgang til markedet for obligasjoner med fortrinnsrett (OMF) gjennom avtalen med Eika Boligkreditt AS (EBK). Denne avtalen er med på å sikre gunstig langsiktig finansiering av utlånene. Foreløpig har OBOS-banken kun overført borettslagslån til Eika Boligkreditt. EBK eies direkte av OBOS og aksjonærbankene i Eika-gruppen. OBOS er største aksjonær med en eierandel på 13,9 prosent.

### 4.3.1 Innskudd

Innskuddene i OBOS-banken utgjorde ved utgangen av året kr 11 336,8 mill. Pr. 31.12.13 var innskuddene i OBOS på totalt kr 9 884,9 mill. Innskudd fra personmarkedet økte med kr 299,3 mill. i 2014 til totalt kr 5 921,9 mill., fra kr 5 622,6 mill. pr. 31.12.13. Innskudd fra bedriftsmarkedet og konsernselskaper var pr. 31.12.14 kr 5 414,9 mill. (kr 4 262,3 mill. pr. 31.12.13).

Porteføljen av innskudd fordelte seg som følger pr. 31.12.14:

Innskudd fordelt på type og viktigste hovedsegmenter (tusen kroner)	2014	2013
Innskudd fra boligselskaper	4 207 961	3 772 715
Innskudd fra bedriftsmarked forøvrig	1 206 921	489 600
Innskudd fra personmarked	5 692 036	5 490 840
<b>Innskudd fra og gjeld til kunder uten avtalt løpetid</b>	<b>11 106 918</b>	<b>9 753 155</b>
Innskudd BSU	203 182	112 325
Andre innskudd PM m/avtalt løpetid	26 708	19 415
<b>Innskudd fra og gjeld til kunder med avtalt løpetid</b>	<b>229 890</b>	<b>131 740</b>
<b>SUM INNSKUDD FRA OG GJELD TIL KUNDER</b>	<b>11 336 808</b>	<b>9 884 895</b>

### 4.3.2 Sertifikat- og obligasjonslån

Banken har pr. 31.12.14 totalt utestående nominelt kr 3 950 mill. i verdipapirgjeld, mot kr 2 100 mill. pr. 31.12.14.

Utstedt verdipapirgjeld fordeler seg som følger per 31.12.14:

ISIN	Type	Forfall	Nom. verdi	Bokført verdi	Påløpt rente	Løpetid år	Gjeldende rentesats
<b>Obligasjoner til amortisert kost*</b>							
NO0010585227	FRN	15.09.15	250 000	250 898	307	0,7	2,60 %**
NO0010636483	FRN	15.02.16	800 000	809 560	3 410	1,1	3,41 %**
NO0010636467	Fixed	15.02.17	400 000	417 269	17 359	2,1	4,95 %**
NO0010716509	FRN	25.08.17	500 000	499 535	1 038	2,7	2,02 %
NO0010694912	FRN	21.11.18	500 000	499 448	1 486	3,9	2,61 %
NO0010716517	FRN	26.08.19	730 000	728 637	1 688	4,7	2,25 %
<b>Obligasjoner til virkelig verdi*</b>							
NO0010716525	Fixed	26.08.19	470 000	485 560	4 319	4,7	2,60 %***
NO0010716533	Fixed	25.08.21	300 000	314 177	3 128	6,7	2,95 %***
<b>SUM</b>			<b>3 950 000</b>	<b>4 005 082</b>	<b>32 735</b>	<b>3,2</b>	<b>2,89 %</b>

\* Alle obligasjonslån har en bulletstruktur, og forfaller i sin helhet på forfallsdato.

\*\* Obligasjoner kjøpt fra OBOS til estimert markedspris pr. 20.11.13. Overkurs inntektsføres over gjenstående løpetid, hvilket medfører at faktisk rentekostnad for OBOS-banken gjenspeiler markedsrente på overtakelsestidspunktet.

\*\*\* Rentesikret fra fast til flytende rente. Se note vedr. rentesikring for gjeldende rentesats som betales i avtalene.

### 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 fremtidige rentevilkår knyttet til fastrenteutlån. Renteforfallene på rentebytteavtalene er i stor grad sammenfallende med renteforfallene på de underliggende lånene. Avtalene er ført til virkelig verdi i regnskapet.

OBOS-banken hadde følgende rentebytteavtaler pr. 31.12.14:

OBOS-banken benytter rentebytteavtaler (renteswapper, som er avtaler om bytte av rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp for en bestemt periode. Formålet med bruk av rentebytteavtaler er å sikre fremtidige rentevilkår knyttet til fastrentelån. Renter på swappene blir periodisert samtidig som renter på underliggende lån. Swappene er ført til virkelig verdi i regnskapet. Alle våre derivater er klassifisert som holdt for handel.

Rentebytteavtaler (tusen kroner)	Kontraksbeløp <sup>(1)</sup> pr. 31.12.14	Virkelig verdi <sup>(2)</sup> pr. 31.12.14	Urealisert verdiendring
Mottar flytende rente, betaler fast rente	85 267	-1 422	-128
<b>SUM MOTTAR FLYTENDE, BETALER FAST RENTE</b>	<b>85 267</b>	<b>-1 422</b>	<b>-128</b>

Rentebytteavtaler (tusen kroner)	Kontraksbeløp <sup>(1)</sup> pr. 31.12.14	Virkelig verdi <sup>(2)</sup> pr. 31.12.14	Urealisert verdiendring
Mottar fast rente, betaler flytende rente	770 000	29 453	29 453
<b>SUM MOTTAR FAST, BETALER FLYTENDE RENTE</b>	<b>770 000</b>	<b>29 453</b>	<b>29 453</b>

1) Kontraksbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi. 2) Virkelig verdi er beregnet som nettosummen av anslått realisasjonsverdi.

Kredittrisikoen for inngåtte avtaler anses som lav, da avtalene er inngått med solide nordiske finansinstitusjoner. Det er ikke inngått motregningsavtaler. Sikringene har en gjenværende løpetid som spenner fra ca. ett år og fem måneder til ca. syv år og fem måneder (målt fra balansetidspunktet).

## 4.4 Finansiell posisjon

### 4.4.1 Tilgjengelig likviditet

Pr. 31.12.14 hadde OBOS-banken en beregnet tilgjengelig likviditet på totalt kr 1 041,1 mill. (kr 1 400,9 mill. pr. 31.12.13), som fordelte seg som følger:

Likviditetsportefølje (tusen kroner)	31.12.14	31.12.13
Kontanter og fordringer på sentralbanker	54 550,8	593,1
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	200 301,1	815 205,3
Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende papirer	785 997,3	585 125,0
Aksjer, andeler og andre vp. med variabel avkastning	289,5	0
<b>SUM</b>	<b>1 041 138,7</b>	<b>1 400 923,3</b>

#### 4.4.2 Obligasjons- og sertifikatportefølje

OBOS-banken hadde investert i følgende obligasjoner/sertifikater og andre verdipapirer pr. 31.12.14:

Lånesektor (tusen kroner)	Risikoklasser	Anskaffelses- kost	Bokført- verdi	Markeds- verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	95 547	95 128	95 128	-419
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	594 406	595 391	595 391	985
Obligasjoner/lån (bank/finans)	20 %	95 366	95 478	95 478	112
<b>SUM</b>		<b>785 319</b>	<b>785 997</b>	<b>785 997</b>	<b>678</b>

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

Balanseført verdi per 31.12.13	585 125
Tilgang	200 194
Netto urealisert verdiendring	678
<b>BALANSEFØRT VERDI PR. 31.12.14</b>	<b>785 997</b>

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

#### 4.4.3 Soliditet (kapitaldekning)

OBOS-banken hadde en ansvarlig kapital på totalt kr 1 318,6 mill. pr. 31.12.14 (kr 1 271,0 mill. pr. 31.12.13). Rapportert kapitaldekning var 16,37 % pr. 31.12.14 (19,81 % pr. 31.12.13). Da banken ikke har utstedt ansvarlig lån eller fondsobligasjoner, er kapitaldekningen sammenfallende med kjernekapitaldekning og ren kjernekapitaldekning.

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

<b>Netto ansvarlig kapital</b> (tusen kroner)	<b>31.12.14</b>	<b>31.12.13</b>
Aksjekapital	897 500	897 500
Overkurs	412 500	412 500
Annen egenkapital	9 528	0
Kvalifiserende del av periodens resultat	84 839	9 528
<b>SUM BALANSEFØRT EGENKAPITAL</b>	<b>1 404 367</b>	<b>1 319 528</b>
Urealiserte verdiendringer	0	-220
Utsatt skattefordel, goodwill og immaterielle eiendeler	-85 738	-48 346
<b>SUM REN KJERNEKAPITAL</b>	<b>1 318 628</b>	<b>1 270 962</b>
Fondsobligasjon, hybridkapital	0	0
<b>SUM KJERNEKAPITAL</b>	<b>1 318 628</b>	<b>1 270 962</b>
Ansvarlig kapital og annen tilleggskapital	0	0
<b>NETTO ANSVARLIG KAPITAL</b>	<b>1 318 628</b>	<b>1 270 962</b>
<b>Minimumskrav ansvarlig kapital Standardmetoden</b>		
Offentlig eide foretak	0	559
Institusjoner	8 679	13 501
Engasjement med pantesikkerhet i eiendom	452 496	322 199
Forfalte engasjementer	2 248	0
Obligasjoner med fortrinnsrett	4 789	3 119
Andeler i verdipapirfond	0	0
Egenkapitalposisjoner	23	0
Øvrige engasjement	142 247	136 547
<b>SUM KREDITTRISIKO</b>	<b>610 481</b>	<b>475 924</b>
Gjeldsrisiko	0	5 613
Operasjonell risiko	31 830	31 830
CVA-risiko	2 235	0
<b>MINIMUMSKRAV ANSVARLIG KAPITAL</b>	<b>644 546</b>	<b>513 367</b>
Beregningsgrunnlag	8 056 827	6 417 088
<b>Kapitaldekning</b>		
Ren kjernekapitaldekning	16,37 %	19,81 %
Kjernekapitaldekning	16,37 %	19,81 %
<b>KAPITALDEKNING</b>	<b>16,37 %</b>	<b>19,81 %</b>

## 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 27 ansatte ved utgangen av 2014. I tillegg benyttes konserntjenester fra OBOS.

Oversikt over eiendommer 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
Ørnen 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. Kroghs 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	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Cecilie Thoresens Vei 5-7	100 %	Oslo	Forretninger / Kontorer
Plogveien 31	100 %	Oslo	Politistasjon
Ammerduveien 19-25	100 %	Oslo	Butikker / Boliger
Ellingsrudåsen Senter	100 %	Oslo	Butikker / Boliger
Haakon VII gate 7 AS	100 %	Trondheim	Kontor
Trosterud Senter	100 %	Oslo	Butikker / Fritidsklubb
Holmlieveien 10	100 %	Oslo	Butikk / Bilverksted
Etterstadstletta 3 AS	100 %	Oslo	Kontor / Butikk
Oppsalstubben 3	100 %	Oslo	Butikker / Boliger

**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.**

Eiendom	Eierandel	Kommune	Type eiendom
Hospitalet AS	100 %	Oslo	Distriktpsyrkriatisk sykehus
Mogaten 5	100 %	Oslo	Kontor / Butikk
Kjelsveien 7	100 %	Oslo	Butikk m.fl
Vetlandsveien 68	100 %	Oslo	Butikk m.fl
Langbølgen 39	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
Tærudparken AS	100 %	Skedsmo	Forretninger
Open House Production AB	100 %	Malmö	Boliger
Gårdpass AS	100 %	Oslo	Driftstjenester
OBOS Eiendomsdrift AS	100 %	Oslo	Driftstjenester

Eiendom	Eierandel	Eierandel	Kommune	Type eiendom
Aasegården AS	50 %		Bergen	Kontor
Østre Aker Vei 33 AS	50 %	Østre Aker Vei 35 AS ( 100 %)	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 3 AS	50 %	Nytorvet 3 AS (50,6 %)	Oslo	Kontor / Forretning
Youngstorget Parkeringshus AS	21 %		Oslo	Tomt
AS Etterstadgarasjene	34 %		Oslo	Garasjer



## 5.1 Eiendommer

Selskapets heleide eiendomsportefølje besto ved utgangen av 2014 av 46 bebygde eiendommer som til sammen utgjør 452 500 kvm inkl. innendørs parkeringsanlegg. I tillegg har selskapet eierinteresser i andre selskaper, der OBOS's andel utgjør 112 000 kvm.

Ved årsskiftet 2014/2015 var sammensetningen av eiendomsmassen i antall kvadratmeter som vist i tabellen nedenfor.

Type eiendom	Antall	Antall kvm
Kjøpesentre	7	196 000
Kontorbygg	9	107 000
Forretningsbygg	20	62 000
Hotell	3	28 500
Garasjer	7	59 000
<b>TOTAL 100 % EID</b>	<b>46</b>	<b>452 500</b>
FKV/TKS (OBOS' andel)		112 000
<b>TOTALT</b>		<b>564 500</b>

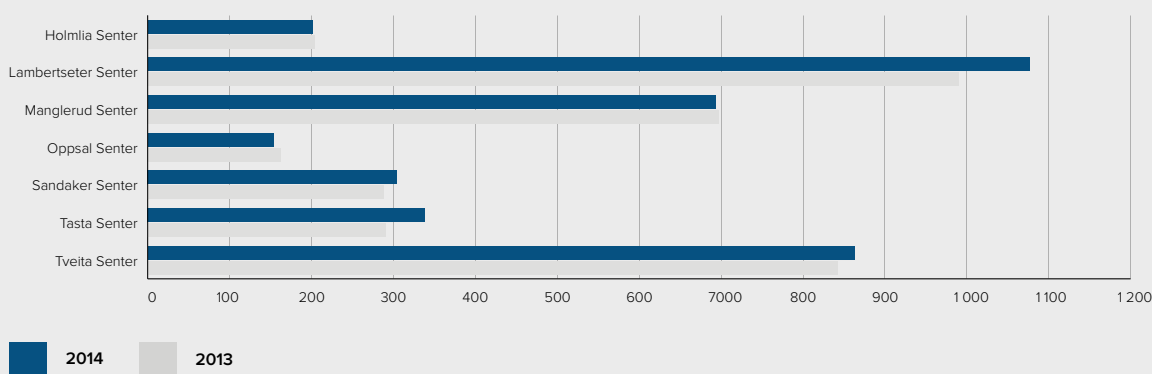
## 5.2 Leie

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. 31.12.14 på 6,4 år. Andelen offentlige leietakere i porteføljen er 21 %. Den største delen av konsernets leieinntekter kommer fra selskapets syv kjøpesentre.

Kjøpesentrene hadde en omsetningsvekst på 4,5 % sammenlignet med 2014. Den samlede omsetningen var i 2014 på kr 3 630 mill. og fordeler seg som vist i grafen nedenfor:

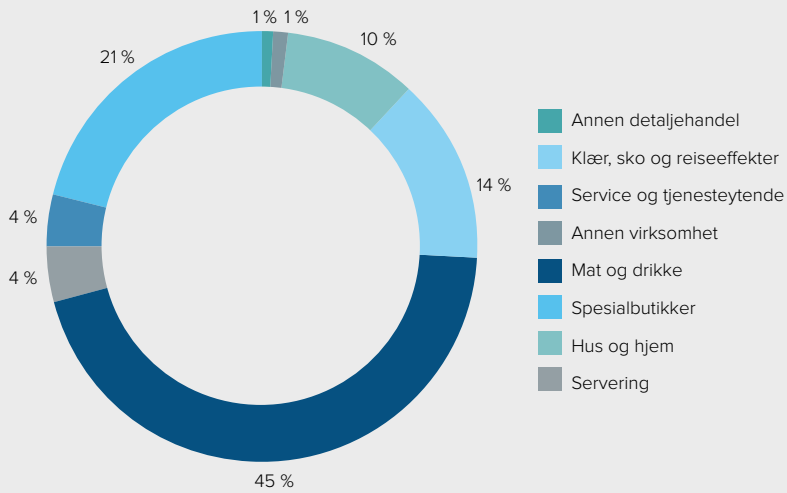
### Omsetning OBOS-sentrene

(mill. kroner)



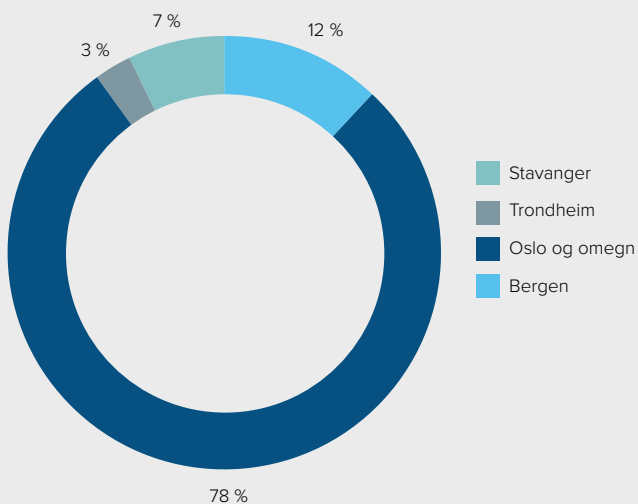
Bransjefordeling på kjøpesentrene er vist i diagrammet nedenfor:

### Bransjefordeling - kjøpesenter

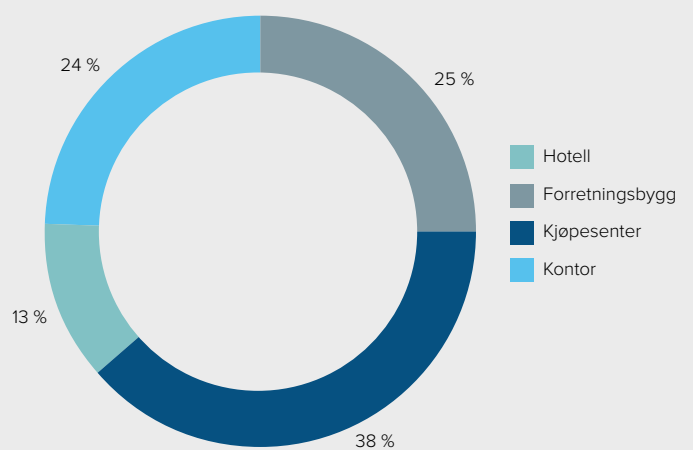


Geografisk fordeling av leieinntekter og inntekter fordelt på type eiendom er vist i diagrammene nedenfor:

### Leieinntekter - geografisk fordelt



### Inntekter fordelt på type eiendom



## 5.3 Finansiell strategi

OBOS Forretningsbygg AS skal ved 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 kompensere for bortfall av inntekter, foreta «gunstige» 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. 31.12.14 kr 700 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. 31.12.14 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 en forutsatt.

Før selskapet vedtar byggestart skal prosjektet ha en utleiegrad på minimum 60 %.

Konsernstyret i OBOS vedtok i styremøte 13.12.10 nye retningslinjer for risikostyring innenfor næringseiendom. For OBOS Forretningsbygg konsern skal den totale verdien av ledige lokaler ferdigstilt eller under bygging ikke overstige 50 % av selskapets egenkapital pr. siste kvartalsregnskap. Verdi beregnes ut fra budsjettert brutto leieinntekt og det til enhver tid definerte minste avkastningskrav i OBOS Forretningsbygg konsern. Pr. 31.12.14 kan OBOS Forretningsbygg konsern ta en risiko på kr 750 mill. før selskapet er i brudd med retningslinjene.

## 6. OBOS Nye Hjem AS, OBOS Fornebulandet AS og BWG Homes AS

### 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. 01.01.15 har selskapet virksomhet i 10 av landets fylker. Selskapet har ingen egne ansatte, men kjøper alle tjenester fra OBOS. Pr. 01.01.15 er det 59 ansatte tilknyttet virksomheten i OBOS Nye Hjem AS. De fleste arbeider ved hovedkontoret i Oslo, øvrige ved regionkontorer i Hamar, Fredrikstad, Tønsberg, Stavanger, Bergen og Trondheim.

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 eiet av et utbyggingsselskap som OBOS Nye Hjem AS har under 20 % eierandel i, og hvor OBOS Nye Hjem AS ikke ivaretar prosjektledelsen.

Ved å velge ulike organisasjonsmodeller ønsker styret å sikre risikoavgrensning på en best mulig måte. Risikoen i hvert av OBOS Nye Hjem AS' tilknyttede selskaper/utbyggingsselskaper 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 % i det enkelte prosjekt/byggetrinn før vedtak om byggestart. Kravet til forhåndssalg må likevel vurderes i det enkelte prosjekt. Enkelte samarbeidspartnere har et krav om høyere forhåndssalg, for eksempel 60 %. Dette blir da gjeldende i det aktuelle utbyggingsselskapet.

I 2014 ble det solgt 801 boliger i OBOS Nye Hjem AS sin regi til en samlet salgsverdi på kr 2 807 mill. hvorav OBOS sin økonomiske andel utgjorde 573 boliger og kr 1 907 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 andre finansinstitusjoner.

I de fleste 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 risikoøkning 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 utbyggingsselskaper er blant andre Veidekke Eiendom AS, AF Gruppen Norge AS, Selvaag Bolig AS, Eiendomsspar AS, Wilhelm Jordan AS, Union Eiendomskapital AS, T. Klaveness Eiendom AS, Brødr. Ulveseth Eiendom AS, Stadsporten AS, EGD Property AS, Constructa Eiendom AS, Stor Oslo Prosjekt, Norgesgruppen Eiendom AS, Katalysator AS, Primahus Bolig AS, samt ulike aktører som deltar i kommandittselskaper som OBOS Nye Hjem AS er medeier i.

OBOS Nye Hjem AS alene eller sammen med andre eier eller har pr. 01.01.15 opsjon på kjøp av eiendommer og ubebygde tomter med et samlet potensial til å bygge ca. 14 000 boliger.

I 2014 ble det totalt for OBOS Nye Hjem AS besluttet bygging av 1 019 nye boliger og ferdigstilt 920 boliger i boligprosjekter i egen regi, i tilknyttede selskaper eller på tomter solgt av OBOS med fortrinnsrett til kjøp for OBOS-medlemmer. Selskapet hadde 68 ferdigstilte usolgte boliger pr. 31.12.14.

I 2015 er det planlagt å igangsette bygging av ca. 1 400 boliger og å ferdigstille ca. 610 boliger.

### 6.1.2 Boligbygging i Sverige

OBOS Nye Hjem AS har to heleide datterselskaper i Sverige; OBOS Bostad AB og OBOS Exploatering AB.

Boligutviklingen i Sverige gjøres gjennom selskapet OBOS Bostad AB. Selskapet har egen bemanning (2 personer) som jobber på tilsvarende måte i Sverige som det OBOS Nye Hjem AS gjør i Norge. Det benyttes tradisjonell byggteknikk, og byggearbeidene settes bort til lokale totalentreprenører. Det er hittil bygget ca. 1 200 boliger i Sverige, og selskapet disponerer tomter til å kunne bygge ytterligere 300 boliger. I 2014 ble det igangsatt bygging av 15 boliger og ferdigstilt 19 boliger.

15 boliger vil bli ferdigstilt i 2015, og det planlegges for byggestart av 17 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 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 13 ansatte, samt tre innleide ressurser. I tillegg benyttes konserntjenester fra OBOS.

Boligprosjektene på Fornebu er organisert gjennom de heleide utbyggingsselskapene Fornebu Boligspare AS, Rolfsbukta AS og Hundsund AS, 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 Prosjektutviklingsselskab 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.

I 2014 ble det solgt 244 boliger på Fornebu til en samlet salgsverdi på kr 1 527 mill. hvorav OBOS sin økonomiske andel utgjorde 224 boliger og kr 1 421 mill.

OBOS Fornebulandet AS igangsatte i 2014 bygging av 246 boliger og ferdigstilte 244 boliger. Selskapet hadde 13 usolgte ferdigstilte boliger i Norge pr. 31.12.14.

Selskapet disponerer tomter for til sammen 3 300 boliger iht. gjeldende arealplaner. Det er illustrert potensiale for ytterligere ca. 2 800 boliger på disse tomtene.

I 2015 forventes det igangsetting av ca. 210 boliger og ferdigstillelse av 173 boliger.

I Danmark har man tomteretter til ca. 300 boliger. Tomtene skal utvikles til boligformål for deretter å selges, enten enkeltvis eller som en portefølje av utleieboliger. P.t. har selskapet 58 boliger under produksjon og 31 leiligheter til utleie.

Prosjekter finansieres ved eksterne byggelån og/eller med egenkapital.

## 6.3 BWG Homes AS

Det vises til årsrapport for BWG Homes AS.

BWG-konsernet omfatter Block Watne AS i Norge samt BWG Homes AB og Kärnhem AB i Sverige. Selskapene er både boligprodusenter og prosjektutviklere.

### 6.3.1 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 fremtidige boligprosjekter. Tomtebanken har potensial for vel 16 000 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 2014 hadde selskapet 531 ansatte hvorav 299 tømrere og tømmerlæringer.

Mer enn 90 % av Block Watnes omsetning kommer fra egenregiprosjekter, og selskapet har til enhver tid 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 2014 ble det solgt 651 boliger til en salgsverdi på kr 2 310 mill. 501 boliger ble igangsatt og 614 boliger ble ferdigstilt. 91 av de ferdigstilte boligene var usolgt ved årsskiftet. Ved utgangen av 2014 hadde selskapet 823 boliger under produksjon.

### 6.3.2 BWG Homes AB

BWG Homes 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 fabrikkanlegg. SmålandsVillan utvikler og produserer monteringsferdige typehus i hovedsak til kunder med egen tomt. Husmodulene produseres i egne fabrikkanlegg. Modulene fraktes til byggeplass, og huset er tett og under tak i løpet av en arbeidsdag.

BWG Homes 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 egenregiprosjekter og prosjekter for bostadsrettsforeninger (borettslag, eller forkortet til «BRF»). Selskapet har en tomtebank med potensial for ca. 1 500 boliger. Ved utgangen av 2014 hadde selskapet 491 ansatte hvorav 277 produksjonsarbeidere i fabrikkanleggene.

I 2014 ble det solgt 1 143 boliger til en salgsverdi på kr 1 866 mill. 788 boliger ble igangsatt og 736 boliger ble ferdigstilt. 12 av de ferdigstilte boligene var usolgte ved årsskiftet. Ved utgangen av 2014 hadde selskapet 382 boliger under produksjon.

### 6.3.3 Kärnhem AB

Kärnhem utvikler boligprosjekter, primært for bostadsrettsforeninger, med utgangspunkt i egen tomteportefølje og egenutviklede produkter. Selskapet har en tomtebank med potensial for ca. 1 300 boliger, i hovedsak i vekstområder fra Stockholm og sørover. Boligproduksjonen utføres dels av eksterne entreprenører og dels fra Kärnhems egen husfabrikk. Hovedkontoret er i Växjö, Småland. Ved utgangen av 2014 hadde selskapet 39 ansatte hvorav 17 produksjonsarbeidere i fabrikk.

I 2014 ble det solgt 187 boliger til en salgsverdi på kr 496 mill. 145 boliger ble igangsatt og 139 boliger ble ferdigstilt. 1 av de ferdigstilte boligene var usolgt ved årsskiftet. Ved utgangen av 2014 hadde selskapet 136 boliger under produksjon.

## 6.4 Risikostyring i bolig- og prosjektutviklingsvirksomheten

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.

### 6.4.1 Engasjementsbetingelser hos banker

OBOS Nye Hjem AS har følgende engasjementsbetingelser i banker:

- OBOS Nye Hjem AS skal være heleid av OBOS.

OBOS Fornebulandet AS har følgende covenants med banker:

- Minimum egenkapitalandel på 30 %.

Ved utgangen av 4. kvartal 2014 var egenkapitalandelen 54,7 %.

### 6.4.2 OBOS interne risikovurdering

Risikovurdering OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS.

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

OBOS Nye Hjem konsern har avtalefestet 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.*

Rammene er vedtatt før kjøpet av OBOS Fornebulandet (Fornebu Utvikling AS), men praktiseres for boligbyggevirksomheten i OBOS nye Hjem og OBOS Fornebulandet samlet. Pr. februar 2014 har OBOS allokert kr 4 000 mill. i egenkapital til boligbygging hvorav kr 1 000 mill. er bundet som egenkapital i OBOS Nye Hjem konsern og kr 2 000 mill. er bundet som egenkapital i OBOS Fornebulandet AS.

Verdien av usolgte boliger under produksjon i OBOS Nye Hjem AS pr. 31.12.14 utgjorde kr 1 743,2 mill. Verdien av usolgte boliger i OBOS Fornebulandet AS utgjorde på samme tidspunkt kr 522,3 mill. Virksomheten er således trygt innenfor rammen som er stilt fra OBOS morselskap.

#### Prisfall- og kostnadsrisiko / Utviklingsrisiko

Det gjennomføres også kvartalsvis en intern risikovurdering knyttet til prisfallsrisiko for usolgte boliger og tomter samt kostnadsrisiko knyttet til usolgte boliger. Denne rutinen har vært etablert for OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS. Rutinen er nå også etablert for Block Watne AS.

Prisfallsrisiko knyttet til usolgte boliger er pr. 31.12.14 definert som 20 % av verdien av usolgte boliger. Prisfallsrisikoen knyttet til utviklingseiendom/tomtebank er definert som 25 % av bokført verdi av utviklingseiendommene (tomter og eiendommer som er planlagt konvertert til bolig).

Kostnadsrisiko er definert som 6 % av verdi usolgte boliger over to år. Kostnadsrisikoen skal reflektere kostnaden ved å betjene løpende utgifter til en ferdigstilt usolgt bolig i en to års periode etter ferdigstillelse.

Risikoen knyttet til disse forholdene i OBOS Nye Hjem konsern er beregnet til kr 1 355,6 mill. pr. 4 kvartal 2014, dvs. en økning på kr 101,9 mill. fra 3. kvartal 2014, og kr 417,2 mill. fra 4. kvartal 2013. Økningen skyldes først og fremst økning av prosentsatsen for prisfallsrisiko for usolgte boliger fra 12 % (2013) til 20 % (2014) samt økt portefølje med utviklingseiendom.

Risikoen i OBOS Fornebulandet AS er beregnet til kr 784 mill., en reduksjon på kr 21 mill. fra 3. kvartal 2014 og kr 22 mill. fra 4. kvartal 2013. Økningen fra 2013 skyldes i hovedsak økning av prosentsatsen for prisfallsrisiko for usolgte boliger fra 12 % (2013) til 20 % (2014).

### **Salgsgrad**

Pr. utgangen av 2014 hadde boligutviklingsvirksomheten (OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS) en samlet salgsgrad på 73 % av antall (også 73 % av verdi) på prosjekter under bygging som ferdigstilles i løpet av 2015.

### **Risikovurdering BWG Homes AS**

I Block Watne AS er det etablert systemer for systematisk overvåking av risiko i byggeprosjektene. Dette måles i henhold til to ulike metoder, kostnad til ferdigstillelse av usolgte boliger under produksjon (oppstart trearbeider) samt brutto salgsverdi av usolgte boliger under produksjon (oppstart trearbeider).

Pr. 31.12.14 var forventede kostnader til ferdigstillelse av usolgte boliger under produksjon (trearbeider) beregnet til kr 922 mill., mot kr 1 109 mill. pr. 31.12.13.

Brutto salgsverdi for usolgte boliger under produksjon (trearbeider) er beregnet til kr 1 296 mill. pr. 31.12.14, mot kr 1 635 mill. pr. 31.12.13.

Risikoen er tatt ned betydelig fra 2013 til 2014, delvis grunnet lavere produksjon og delvis krav om høyere krav til salg før igangsetting.

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.

I Sverige er det p.t. ikke innført tilsvarende risikostyringsmodeller grunnet at fabrikkproduksjon i BWG Homes AB primært skjer på konkret ordre og dels at det totale volumet prosjektboliger p.t. er svært begrenset. Antall spekulasjonshus er svært begrenset. I Kärnhem har man normalt satt krav om minimum 60 % forhåndssalg før byggstart. Antall usolgte boliger under produksjon er svært begrenset.

### **6.4.3 Boligmarkedet**

Boligmarkedet opplevde i løpet av 2014 et markant skifte mellom perioden januar-mai og juni-desember. Salgstaksten i nyboligmarkedet det første halvåret fortsatte trenden fra siste halvår 2013. Trenden skiftet fra og med 3. kvartal 2014, da aktiviteten i nyboligmarkedet var stigende. Den positive trenden vedvarte ut året og aktiviteten i markedet er nå på et godt nivå.

OBOS satte i gang flere ekstra tiltak i løpet av høsten 2013 og våren 2014, for å øke salget av nyboliger. Boligbytte er relansert, «felles» visningshelg vår/høst, økte avsetninger til markedsføring og kunder tilbys gunstig boligfinansiering gjennom OBOS-banken. Dette har gitt direkte positiv effekt på boligsalget i våre prosjekter.



## 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 leierskiftehandtering, sekretærtjenester og generell rådgivning.

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

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

I tillegg til boligforvaltningsvirksomheten omtales i dette avsnittet OBOS-konsernets inkassovirksomhet og aktiviteter innen 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 drift. Tjenester ut over fastprisdelen honoreres etter medgått tid. Kontrakten har 6 mnd. gjensidig oppsigelse.

Av de 2 965 selskapene som pr. 01.01.15 hadde forvaltningskontrakt med OBOS, er 999 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.

(tusen kroner)	2014	2013	2012	2011	2010
Omsetning	623 737	556 549	508 541	444 067	381 515
Driftsresultat	168 473	154 911	134 400	106 734	72 743
Driftsresultat - endring i prosent	27 %	28 %	26 %	24 %	19 %

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 forsikringstjenester, juridiske tjenester og driftstjenester. Omsetning for OBOS-konsernet til boligforvaltningskundene innenfor nevnte områder utgjør anslagsvis:

(mill. kroner)	
Forsikringstjenester	108,2
Juridiske tjenester	11,9
Driftstjenester	44,2

## 7.3 Volum

### 7.3.1 Boligforvaltning

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

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Antall selskaper pr. 1.1	2 965	2 640	2 552	2 404	1 854	1 545	1 472
Antall boliger pr. 1.1	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 innbetalings-service 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 boligbyggelagets kjerneområder siden etableringen i 1929. I alle disse årene har det vært stabil vekst i antall forvaltningskunder. I starten kom veksten fra OBOS' egen byggevirksomhet, men på 1980-tallet gjorde OBOS et strategisk valg om å tilby forvaltningstjenester til det generelle boligmarkedet. I de siste 10-15 år har veksten eskalert og OBOS har oppnådd en sterk markedsposisjon i de markedene man er etablert i.

Frafall av kunder innen boligforvaltning er beskjedent. Selv i nedgangstider erfarer man at boligselskaper søker til OBOS, i det OBOS 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 overlater den løpende forvaltningen til OBOS senere.

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 fremgår 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. 31.12.14 hadde OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken) kassekredittrammer og trekkrettigheter som det fremgår av nedenstående oversikt:

#### OBOS:

(mill. kroner)			
Bank		Løpetid	Beløp
DNB	Kassekreditt	12 mndr.	300
Nordea	Trekkrettighet	2014-2015	500
SEB	Trekkrettighet	2014-2015	500
Nordea	Trekkrettighet	2014-2015	400
SEB	Trekkrettighet	2012-2015	500
DNB	Trekkrettighet	2011-2016	500
<b>SUM</b>			<b>2 700</b>

#### OBOS Forretningsbygg AS:

(mill. kroner)			
Bank		Løpetid	Beløp
Handelsbanken	Trekkrettighet	364 dager revolverende	300
DNB	Trekkrettighet	364 dager revolverende	400
<b>SUM</b>			<b>700</b>

#### OBOS Nye Hjem AS:

(mill. kroner)			
Bank		Løpetid	Beløp
DNB	Trekkrettighet	364 dager revolverende	300
Handelsbanken	Trekkrettighet	364 dager revolverende	200
<b>SUM</b>			<b>500</b>

Pr. 31.12.14 var opptrekket på trekkrettigheten i Handelsbanken kr 190 mill.

## BWG Homes AS konsern:

### Block Watne AS:

(mill. kroner)

Bank		Løpetid	Beløp
Nordea	Kassekreditt	12 mndr.	100
Danske Bank	Kassekreditt	12 mndr.	50
<b>SUM</b>			<b>150</b>

### BWG Homes AB:

(mill. SEK)

Bank		Løpetid	Beløp
Nordea	Kassekreditt	12 mndr.	200
<b>SUM</b>			<b>200</b>

### Kärnhem AB:

(mill. SEK)

Bank		Løpetid	Beløp
Swedbank	Kassekreditt	12 mndr.	5
<b>SUM</b>			<b>5</b>

Pr. 31.12.14 var opptrekket på kassekredittene i BWG Homes AS konsern kr 72,7 mill.

Finansielle betingelser i trekkfasilitetene fremgår av tabellen nedenfor:

Selskap	Lån	Finansielle betingelser	Status pr. 31.12.14
OBOS	Trekkfasilitet DNB	- Bokført EK i OBOS-konsernet (inkl. OBOS Finans Holding AS) på kr 3 000 mill. - Bokført EK-andel på minimum 20 % for OBOS-konsernet (inkl. OBOS Finans Holding AS).	- kr 9 274,0 mill. - 24,1 %
OBOS	Trekkfasiliteter SEB	- Bokført EK på minimum kr 2 000 mill. i OBOS-konsernet (ekskl. EK i OBOS-banken). - Bokført EK-andel på minimum 25 % i OBOS-konsernet (ekskl. eiendeler i OBOS-banken).	- kr 7 958,2 mill. - 36,9 %
OBOS	Trekkfasiliteter Nordea	- Ingen finansielle covenants.	
OBOS Forretningsbygg AS	Trekkfasilitet Handelsbanken	- Bokført EK-andel på minimum 30 %.	- 38,3 %
OBOS Forretningsbygg AS	Trekkfasilitet DNB	- Verdjustert EK-andel på minimum 20 %. - Verdjustert EK på minimum kr 800 mill.	- 62,1 % - kr 5 827 mill.
OBOS Nye Hjem AS	Trekkfasilitet DNB	- Ingen finansielle covenants.	
OBOS Nye Hjem AS	Trekkfasilitet Handelsbanken	- Bokført EK-andel på minimum 25 %.	- 54,3 %

## 8.2 Aksjeposter

OBOS' aksjeportefølje hadde ved årsskiftet en markedsverdi på i overkant av kr 4 450 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

(mill. kroner)	2014	2013	2012	2011	2010
Andelskapital	70	60	55	49	39
Annen egenkapital	9 182	7 203	6 212	5 591	5 354
Minoritetsinteresser	22	21	-28	24	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>9 274</b>	<b>7 284</b>	<b>6 238</b>	<b>5 664</b>	<b>5 393</b>
Endring	1 990	1 046	574	271	538

## 8.4 De viktigste transaksjoner de siste tre år

OBOS solgte i juni 2014 6,7 mill. aksjer i Veidekke ASA, noe som tilsvarer 5 % av aksjene i selskapet. Gevinst ved salget ble kr 294,0 mill. I tillegg ble det solgt 2,65 mill. aksjer i AF Gruppen ASA, noe som tilsvarer 3 % av aksjene i selskapet. Salget resulterte i en gevinst på kr 149,1 mill.

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.

OBOS har i løpet av 2014 solgt og overdratt 617 utleieboliger til Oslo kommune for til sammen kr 1 350 mill. Salget resulterte i en gevinst på kr 1 041,9 mill.

OBOS Forretningsbygg AS har i løpet av 2014 solgt aksjene i Kabelgata 6 AS for kr 138,8 mill. Salget ga en gevinst på kr 52,9 mill. I 2013 solgte OBOS Forretningsbygg AS eiendommen Lille Grensen 5-7 med en gevinst på kr 196,8 mill. I tillegg solgte selskapet alle aksjene i datterselskapet Hyreshem Malmö AB med en gevinst på kr 102,4 mill.

I løpet av de siste tre årene har OBOS Forretningsbygg AS investert betydelige beløp i næringseiendom. I mai 2014 ferdigstilte selskapet Ørnen Eiendom (hotell) i Bergen som utgjorde investeringer på kr 640 mill. Selskapet er i slutfasen av bygging av nytt Distriktpsikiatrisk senter på Mortensrud, hvor det ved årsskiftet 2014 var lagt ned kr 250 mill. Senteret forventes ferdigstilt i mai 2015. De største investeringene som ble ferdigstilt i 2013 var Lambertseter Sør som hadde en prosjektkostnad på kr 136 mill. I 2012 ferdigstilte OBOS Forretningsbygg AS et kjøpesenter på Tasta i Stavanger som utgjorde investeringer på kr 500 mill. I 2012 ble også de to kontorbyggene Kværnerhallen i Oslo og Strandveien 43 i Trondheim ferdigstilt, med en prosjektkostnad på henholdsvis kr 340 mill. og kr 220 mill. I tillegg er det foretatt bygging og oppgraderinger av tre parkeringshus med en samlet investering på kr 100 mill.

Fornebu Utvikling AS ble pr. 01.03.12 et datterselskap av OBOS. Pr 31.12.11 eide OBOS 17,9 % av selskapet. De resterende aksjene (82,1 %) ble i 2012 kjøpt for kr 1 688 mill. Total investering etter dette er kr 1 995 mill.

OBOS har i perioden 2010 – mai 2014 kjøpt aksjer i Eika Gruppen AS og Eika Boligkreditt AS for til sammen kr 305,2 mill. OBOS' eierandel i disse to selskapene er henholdsvis 6,27 % og 13,90 %.

## 8.5 Sertifikat- og obligasjonslån

OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken) hadde følgende obligasjonsgjeld pr. 31.12.14:

### Obligasjonslån - OBOS:

(mill. kroner)

VPS no.	Løpetid	Tilrettelegger	Lånebeløp
NO-001-0695158	21.11.13 – 21.11.16	DNB / Nordea	750
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
<b>SUM</b>			<b>2 150</b>

### Obligasjonslån - OBOS Forretningsbygg AS:

(mill. kroner)

VPS no.	Løpetid	Tilrettelegger	Lånebeløp
NO-001-0671001	05.02.13 – 05.02.18	Handelsbanken	356
NO-001-0564883	25.02.10 – 25.10.19	Arctic Securities	450
NO-001-0708480	03.04.14 – 03.04.24	Arctic Securities / Nordea	475
<b>SUM</b>			<b>1 281</b>

### Obligasjonslån - BWG Homes AS:

(mill. kroner)

VPS no.	Løpetid	Tilrettelegger	Lånebeløp
NO-001-0637325	12.03.12 – 12.03.15	SEB / Arctic Securities	300
<b>SUM</b>			<b>300</b>

Obligasjonslånene er notert på Nordic ABM.

Finansielle betingelser i trekkfasilitetene fremgår av tabellen nedenfor:

Selskap	Lån	Finansielle betingelser	Status pr. 31.12.14
OBOS	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. - Total rentebærende gjeld for OBOS skal ikke overstige 35 % av summen av verdjustert egenkapital og rentebærende gjeld for OBOS.	- 37,5 %  - 18,5 %
OBOS Forretningsbygg AS	Alle obligasjonslån	- Bokført EK-andel på minimum 20 %.	- 38,3 %
BWG Homes AS	Alle obligasjonslån	- Bokført EK-andel på minimum 30 % i BWG-konsernet.	- 46,7 %

## 8.6 Utlån til datterselskaper og tilknyttede selskaper

OBOS hadde følgende utlån og garantier til datterselskaper og tilknyttede selskaper pr. 31.12.14:

(mill. kroner)

### Utlån og garantier til datterselskaper og tilknyttede selskaper:

OBOS Nye Hjem AS	525,0
BWG Homes AS	520,0
Kvæernerbyen Infrastruktur AS	15,3
Hammersborg Inkasso AS	7,0
OBOS Fornebulandet AS	3,0
OBOS Basale AS	1,9
OBOS Eiendomsmeglere AS	0,3
OBOS Prosjekt AS	0,1
<b>SUM</b>	<b>1 073,0</b>

## 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.

**//** OBOS har i løpet av 2014 solgt og overdratt 617 utleieboliger til Oslo kommune for til sammen kr 1 350 mill. Salget resulterte i en gevinst på kr 1 041,9 mill.

## 9. Økonomiske hovedtall for OBOS-konsernet

### 9.1 OBOS og OBOS konsern

Det vises til årsrapporten for 2014 for nærmere omtale av resultatregnskap og balanse for OBOS og OBOS konsern.

#### 9.1.1 Vesentlige endringer i resultatregnskapet for 2014 i forhold til 2013

#### OBOS

- Det er i 2014 solgt 617 utleieboliger til Oslo kommune med en samlet salgsverdi på kr 1 350 mill. Gevinsten i konsernet ble på kr 1 041,9 mill.
- Salg av tre prosent av aksjene i AF Gruppen ASA og salg av fem prosent av aksjene i Veidekke ASA ga en samlet gevinst på kr 433,1 mill. Resultatandelen fra selskapene beløp seg til kr 241,6 mill.
- Inntekter fra investering i datterselskaper er kr 647,1 mill. lavere i 2014 som følge av reduksjon i mottatte konsernbidrag.

#### OBOS konsern

- OBOS har i løpet av året kjøpt resterende aksjer i BWG Homes ASA og tatt selskapet av Oslo børs. Regnskapsmessig er selskapet inntatt som et tilknyttet selskap med en negativ resultatandel på kr 36,7 mill. for 1. halvår 2014 og fullkonsolidert datterselskap for 2. halvår 2014. Resultateffekten for 2. halvår 2014 ble kr -58,9 mill. drevet av engangskostnader for tidlig innfrielse av obligasjonslån samt terminering av valuta- og rentesikringsavtaler.
- Resultatet for boligutvikling er tynget av kostnader på kr 78,5 mill. i OBOS Fornebulandet vedrørende konkursen til entreprenøren Momenta Byggpartner AS. Kostnadene gjelder utbedringsarbeider på Hundstun 4 og 5.
- OBOS Forretningsbygg AS har i løpet av året solgt aksjer og eiendom for til sammen kr 180,9 mill. som ga en gevinst på kr 52,9 mill. Dette er kr 294,2 mill. lavere enn i 2013.



## 9.1.2 Hovedtall fra regnskapet

(mill. kroner)

OBOS morselskap			OBOS konsern	
2014	2013	RESULTAT	2014	2013
699	627	Driftsinntekter	6 366	4 422
-682	-598	Driftskostnader	-5 804	-3 912
260	0	Inntekt av investering i tilknyttet selskap	289	311
<b>277</b>	<b>29</b>	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>851</b>	<b>821</b>
1 039	3	Gevinst ved salg av eiendommer	1 090	285
143	790	Inntekt av investering i datterselskap	0	0
-87	25	Finansnetto	-235	-126
658	13	Verdiendring og gevinst/tap ved salg av verdipapirer	496	148
<b>2 030</b>	<b>861</b>	<b>RESULTAT FØR SKATT</b>	<b>2 202</b>	<b>1 128</b>
331	60	Skatter	435	184
<b>1 699</b>	<b>801</b>	<b>RESULTAT ETTER SKATT</b>	<b>1 767</b>	<b>944</b>
2014	2013	BALANSE	2014	2013
<b>11 713</b>	<b>8 426</b>	<b>EIENDELER</b>	<b>38 466</b>	<b>28 479</b>
4 579	3 494	Gjeld	29 192	21 195
7 134	4 933	Egenkapital	9 274	7 284
<b>11 713</b>	<b>8 426</b>	<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>	<b>38 466</b>	<b>28 479</b>
Grunnlag for beregningene				
11 713	8 426	Totalkapital	38 466	28 479
7 134	4 933	Egenkapital	9 274	7 284
N/A	N/A	Verdijustert egenkapital *	17 320	15 015
N/A	N/A	Verdijustert balanse *	46 478	36 210
Nøkkeltall **				
60,9 %	58,5 %	Egenkapitalandel	24,1 %	25,6 %
20,2 %	6,7 %	Totalkapitalrentabilitet	6,6 %	4,0 %
33,6 %	19,0 %	Egenkapitalrentabilitet	26,6 %	16,7 %
N/A	N/A	Verdijustert egenkapitalrentabilitet	3,4 %	7,9 %
N/A	N/A	Verdijustert egenkapitalandel	37,3 %	41,5 %

\* Jf. avsnitt 9.1.6

\*\* Definisjoner er vist i avsnitt 9.7

### 9.1.3 Omsetning\* pr. virksomhetsområde – OBOS konsern

(mill. kroner)	2014	2013	Endring
Boligutvikling	4 483,5	2 719,4	1 764,2
Forvaltning og rådgivning	623,7	556,5	67,2
Næringseiendom	820,6	1 057,6	-237,0
Bank og forsikring	183,6	148,3	35,3
Eiendomsmegling	155,5	130,8	24,7
Aksjeinvesteringer	206,1	199,3	6,8
Utleieboliger	1 139,0	80,2	1 058,8
Annen virksomhet	133,1	126,2	6,9
<b>SUM</b>	<b>7 745,1</b>	<b>5 018,2</b>	<b>2 726,9</b>

\* Omsetning defineres som «Driftsinntekter» og «Inntekt fra tilknyttede selskaper». Finansnetto fra bankvirksomheten er ikke inkludert i omsetningstillene.

### 9.1.4 Resultat før skatt pr. virksomhetsområde – OBOS konsern

(mill. kroner)	2014	2013	Endring
Boligutvikling	50,4	186,4	-136,0
Forvaltning og rådgivning	168,5	154,9	13,6
Næringseiendom	165,9	446,1	-280,1
Bank og forsikring	146,4	168,7	-22,3
Eiendomsmegling	19,5	19,9	-0,5
Aksjeinvesteringer	634,4	198,8	435,6
Utleieboliger	1 077,5	37,4	1 040,1
Annen virksomhet	-60,6	-84,4	23,8
<b>SUM</b>	<b>2 202,0</b>	<b>1 127,9</b>	<b>1 074,2</b>

### 9.1.5 Resultat fra bank og forsikring – OBOS-konsernet

(mill. kroner)	2014	2013*	Endring
Renteinntekter o.l. inntekter	541,6	57,8	483,8
Rentekostnader o.l. kostnader	-374,6	-39,4	-335,2
<b>NETTO RENTE- OG KREDITTPROV.INNTEKTER</b>	<b>167,0</b>	<b>18,4</b>	<b>148,6</b>
Provisjonsinntekter EBK	58,1	8,9	49,2
Netto bankgebyrer m.v.	-3,3	-0,7	-2,6
Driftskostnader	-105,5	-13,3	-92,3
<b>RESULTAT FØR SKATT OBOS-BANKEN</b>	<b>116,2</b>	<b>13,2</b>	<b>103,0</b>
Resultat fra spare- og utlånsvirksomheten	0	136,5	-136,5
Resultat fra OBOS Skadeforsikring	12,4	1,2	11,2
Utbytte Eika **	13,0	17,7	-4,7
OBOS Factoring	4,7	0	4,7
<b>RESULTAT BANK OG FORSIKRING</b>	<b>146,4</b>	<b>168,7</b>	<b>-22,3</b>

\* 40 dagers drift.

\*\* Utbytte fra Eika Boligkreditt AS og Eika Gruppen AS.

**9.1.6 Verdijustert egenkapital for OBOS-konsernet**

OBOS-konsernets verdijusterte egenkapital vises i oppstillingen nedenfor.

(mill. kroner)	2014	2013
<b>Bokført egenkapital</b>		
Andelskapital	69,6	59,6
Annen egenkapital	9 204,4	7 224,5
<b>SUM BOKFØRT EGENKAPITAL</b>	<b>9 274,0</b>	<b>7 284,1</b>
<b>Merverdier</b>		
Merverdier eiendommer	4 943,6	5 173,8
Merverdier finansielle investeringer	3 102,6	2 557,0
<b>SUM MERVERDIER*</b>	<b>8 046,2</b>	<b>7 730,8</b>
<b>SUM VERDIJUSTERT EGENKAPITAL</b>	<b>17 320,2</b>	<b>15 014,9</b>
Bokført balanse	38 431,7	28 479,3
Merverdier	8 046,2	7 730,8
<b>VERDIJUSTERT BALANSE</b>	<b>46 477,9</b>	<b>36 210,0</b>
<b>VERDIJUSTERT EGENKAPITALANDEL</b>	<b>37,27 %</b>	<b>41,47 %</b>
Verdijustert balanse eksklusive OBOS-banken **	31 044,7	24 124,2
<b>VERDIJUSTERT EGENKAPITALANDEL EKSKLUSIVE OBOS-BANKEN</b>	<b>55,79 %</b>	<b>62,24 %</b>

\* I tillegg er det merverdier i annen forretningsvirksomhet i konsernet, forsiktig anslått til kr 3 000 - 4 000 mill.

\*\* Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Pr. 31.12.14 har OBOS-konsernet en egenkapital etter IFRS på ca. kr 12 000 mill.

## 9.2 OBOS-banken AS

Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter i 2014 var kr 160,3 mill. (kr 18,1 mill. i 2013), mens netto provisjonsinntekter var kr 54,8 mill. (kr 8,2 mill. i 2013). Sum lønn, generelle administrasjonskostnader, andre driftskostnader og avskrivninger var i 2014 kr 104,5 mill. (kr 13,3 mill. i 2013). Tap på utlån beløp seg til kr 1,1 mill. i 2014, mot kr 0 i 2013. Resultat før skatt for OBOS-banken var kr 116,2 mill. for 2014 (kr 13,2 mill. for 2013 (40 dagers drift)).

### Resultatregnskap

(tusen kroner)	2014	2013
Sum renteinntekter og lignende inntekter	534 835	57 545
Sum rentekostnader og lignende kostnader	374 583	39 424
<b>NETTO RENTE- OG KREDITTPROVISJONSINTEKTER</b>	<b>160 252</b>	<b>18 122</b>
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	64 475	8 937
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	9 703	763
<b>NETTO PROVISJONSINTEKTER OG INNTEKTER FRA BANKTJENESTER</b>	<b>54 773</b>	<b>8 174</b>
<b>NETTO VERDIENDRING OG GEVINST/(TAP) PÅ FIN. INSTR. VURDERT TIL VIRK. VERDI</b>	<b>6 744</b>	<b>229</b>
<b>ANDRE DRIFTSINTEKTER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Lønn mv.	27 062	4 445
Pensjoner	1 070	220
Sosiale kostnader	5 103	696
Administrasjonskostnader	46 229	6 327
<b>SUM LØNN OG GENERELLE ADMINISTRASJONSKOSTNADER</b>	<b>79 463</b>	<b>11 688</b>
Ordinære avskrivninger	11 739	676
Nedskrivninger	0	0
<b>SUM AVSKRIVN. MV. AV VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER</b>	<b>11 739</b>	<b>676</b>
<b>ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>13 279</b>	<b>933</b>
<b>TAP PÅ UTLÅN OG GARANTIER MV.</b>	<b>1 068</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT PÅ ORDINÆR DRIFT FØR SKATT</b>	<b>116 219</b>	<b>13 227</b>
<b>SKATT PÅ ORDINÆRT RESULTAT</b>	<b>31 381</b>	<b>3 699</b>
<b>RESULTAT PÅ ORDINÆR DRIFT ETTER SKATT</b>	<b>84 839</b>	<b>9 528</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Avsatt til konsernbidrag	0	9 035
Overført til annen egenkapital	84 839	493
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>	<b>84 839</b>	<b>9 528</b>

**Balanse**

(tusen kroner)

<b>EIENDELER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Kontanter og fordringer på sentralbanker</b>	<b>54 551</b>	<b>593</b>
Utlån til og fordringer på kred.inst. uten avtalt løpetid eller oppsigelsestid	149 307	821 508
Utlån til og fordringer på kred.inst. med avtalt løpetid eller oppsigelsestid	50 995	0
<b>Sum netto utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner</b>	<b>200 301</b>	<b>821 508</b>
Kasse/drifts- og brukskreditter	1 459 810	1 006 115
Byggelån	0	66 606
Nedbetalingslån	14 163 263	10 734 099
Nedskrivninger på utlån	-1 068	0
<b>Sum netto utlån til og fordringer på kunder</b>	<b>15 622 005</b>	<b>11 806 820</b>
<b>Sertifikater, obligasjoner og andre rentebærende vp. med fast avkastn.</b>	<b>785 997</b>	<b>585 125</b>
<b>Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning</b>	<b>289</b>	<b>0</b>
<b>Immaterielle eiendeler</b>	<b>85 738</b>	<b>48 346</b>
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>1 690</b>	<b>876</b>
<b>Andre eiendeler</b>	<b>47 239</b>	<b>113 819</b>
Forskuddsbetalte kostnader	610	168
Opptjente ikke mottatte inntekter	39 237	28 076
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader og opptjente ikke mottatte inntekter</b>	<b>39 847</b>	<b>28 244</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>16 837 659</b>	<b>13 405 332</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>		
<b>Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>195</b>	<b>306</b>
Innskudd fra og gjeld til kunder uten avtalt løpetid	11 106 918	9 753 155
Innskudd fra og gjeld til kunder med avtalt løpetid	229 890	131 740
<b>Sum innskudd fra og gjeld til kunder</b>	<b>11 336 808</b>	<b>9 884 895</b>
Sertifikater og andre kortsiktige låneopptak	0	149 960
Obligasjonsgjeld	4 005 082	1 995 321
<b>Sum gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer</b>	<b>4 005 082</b>	<b>2 145 280</b>
Finansielle derivater	1 422	2 862
Betalbar skatt	31 367	0
Annen gjeld	18 498	27 968
<b>Sum annen gjeld</b>	<b>51 287</b>	<b>30 830</b>
Påløpte ikke forfalte renter	34 707	23 383
Andre påløpte ikke forfalte kostnader	5 014	924
<b>Sum påløpte kostnader og forskuddsbetalte inntekter</b>	<b>39 721</b>	<b>24 307</b>
Pensjonsforpliktelser	0	0
Utsatt skatt	199	185
<b>Sum avsetninger for påløpte kostnader og forpliktelser</b>	<b>199</b>	<b>185</b>
<b>SUM GJELD</b>	<b>15 433 292</b>	<b>12 085 804</b>
Aksjekapital	897 500	897 500
Overkurs	412 500	412 500
Annen innskutt egenkapital	9 035	9 035
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 319 035</b>	<b>1 319 035</b>
Annen egenkapital	85 332	493
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>85 332</b>	<b>493</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>1 404 367</b>	<b>1 319 528</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>	<b>16 837 659</b>	<b>13 405 332</b>

Mulig eksponering på rammelån, trekkrettigheter, ikke opptrukne byggelån og kassekreditter er i tillegg til ovennevnte beregnet til kr 731,8 mill. pr. 31.12.14 (kr 446,4 mill. pr. 31.12.13), jf. avsnitt 4.2 (risikoklassifisering av utlån og garantier for OBOS-banken). Det er i tillegg gitt lånetilsagn for til sammen kr 4,17 mrd. som forventes utbetalt i løpet av 2015 - 2017, fordelt på kr 3,04 mrd. til bedriftsmarkedet (BM) og kr 1,13 mrd. til personmarkedet (PM). Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS sin 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

(mill. kroner)

OBOS Forretningsbygg AS			OBOS Forretningsbygg konsern	
2014	2013		2014	2013
356	356	Sum driftsinntekter	599	618
70	65	Ordinære avskrivninger	135	114
103	108	Andre driftskostnader	232	307
<b>183</b>	<b>184</b>	<b>DRIFTSRESULTAT I</b>	<b>232</b>	<b>197</b>
46	249	Gevinst anleggsmidler	48	282
0	0	Rehabiliteringskostnader	0	0
<b>229</b>	<b>433</b>	<b>DRIFTSRESULTAT II</b>	<b>280</b>	<b>479</b>
-74	-14	Reversert nedskr. finansielle anleggsmidler	0	-2
-46	-10	Andre finansposter	-115	-63
<b>108</b>	<b>409</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>165</b>	<b>414</b>
<b>70</b>	<b>325</b>	<b>Resultat etter skattekostnad</b>	<b>124</b>	<b>329</b>

OBOS Forretningsbygg konsern viser et årsresultat på kr 124 mill. i 2014. Dette er en reduksjon på kr 206 mill. sammenlignet med 2013. Endringen skyldes i hovedsak salg av eiendommer og aksjer i 2013. Driftsresultatet i 2014 er kr 35 mill. bedre enn i 2013 og skyldes i stor grad lavere kostnader knyttet til rep. og vedlikehold.

### Balanse

(mill. kroner)

OBOS Forretningsbygg AS			OBOS Forretningsbygg konsern	
2014	2013	EIENDELER	2014	2013
5 507	5 582	Sum anleggsmidler	5 722	6 017
262	607	Sum omløpsmidler	293	704
<b>5 769</b>	<b>6 188</b>	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>6 015</b>	<b>6 720</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
2 210	2 140	Sum egenkapital	2 251	2 128
210	213	Sum avsetning og forpliktelser	260	254
3 118	3 055	Sum langsiktig gjeld	3 238	3 510
231	780	Sum kortsiktig gjeld	266	828
<b>5 769</b>	<b>6 188</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 015</b>	<b>6 720</b>
3 693	3 156	Pantstillelser	4 217	3 986
208	858	Garantiansvar	208	858

Balansen til OBOS Forretningsbygg konsern er redusert med kr 705 mill. Dette skyldes nedbetaling av gjeld.

Rentebærende gjeld til OBOS Forretningsbygg AS utgjør kr 3 114 mill. For kr 1 100 mill. er det inngått rentebytteavtaler. Andelen fastrente i porteføljen pr. 31.12.14 var 56 %. Hele låneporteføljens durasjon er på 3,85 år. Gjennomsnittlig lånerente for 2014 var 4,39 %.

#### Finansielle nøkkeltall\*

(mill. kroner)

OBOS Forretningsbygg AS			OBOS Forretningsbygg konsern		
2014	2013	Grunnlag for beregningene	2014	2013	
5 769	6 188	Totalkapital	6 015	6 720	
2 210	2 140	Egenkapital	2 251	2 128	
<b>Nøkkeltall</b>					
70,97 %	72,31 %	Fortjenestemargin	61,31 %	50,31 %	
38,31 %	34,58 %	Egenkapitalandel	37,43 %	31,67 %	
3,51 %	3,59 %	Totalkapitalrentabilitet	4,75 %	4,86 %	
3,22 %	13,42 %	Egenkapitalrentabilitet	3,19 %	2,76 %	

\* Definisjoner er vist i avsnitt 9.7.

Den verdjusterte egenkapitalen er i OBOS Forretningsbygg AS beregnet til 62,08 % i 2014, mot 56,32 % i 2013.

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

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

#### Resultatregnskap

(mill. kroner)

OBOS Nye Hjem AS			OBOS Nye Hjem konsern		
2014	2013		2014	2013	
733	714	Driftsinntekter	1 772	1 555	
713	612	Driftskostnader	1 663	1 372	
<b>20</b>	<b>102</b>	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>108</b>	<b>183</b>	
55	146	Inntekter fra datter- og tilknyttede selskaper	53	62	
0	0	Nedskrivninger	0	0	
14	13	Resultat av andre finansinntekter/-kostnader	9	1	
<b>69</b>	<b>159</b>	<b>NETTO FINANSPOSTER</b>	<b>62</b>	<b>63</b>	
<b>89</b>	<b>260</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>170</b>	<b>246</b>	
25	45	Skattekostnad	37	32	
<b>64</b>	<b>216</b>	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>133</b>	<b>215</b>	

OBOS Nye Hjem konsern viser et årsresultat på kr 133 mill. i 2014. Dette er en reduksjon på kr 82 mill. i forhold til 2013. Nedgangen i årsresultatet skyldes i hovedsak at det i 2013 var en gevinst ved salg av eiendom. Justert for gevinsten i 2013 har inntjening fra boligbyggingen økt i 2014. Det positive driftsresultatet i 2014 forklares i hovedsak av bidrag fra egenregiprojekter. Netto finansposter er på nivå med 2013.

**Balanse**

(mill. kroner)

<b>OBOS Nye Hjem AS</b>			<b>OBOS Nye Hjem konsern</b>	
<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>EIENDELER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
1 564	1 157	Anleggsmidler	866	554
1 053	1 266	Omløpsmidler	2 752	2 610
<b>2 617</b>	<b>2 424</b>	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>3 617</b>	<b>3 164</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
1 420	1 342	Egenkapital	1 512	1 369
<b>1 420</b>	<b>1 342</b>	<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>1 512</b>	<b>1 369</b>
136	142	Langsiktig gjeld	431	394
1 061	940	Kortsiktig gjeld	1 675	1 401
<b>1 197</b>	<b>1 082</b>	<b>SUM GJELD</b>	<b>2 106</b>	<b>1 795</b>
<b>2 617</b>	<b>2 424</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 617</b>	<b>3 164</b>

Samlet gjeld i OBOS Nye Hjem konsern pr. 31.12.14 var kr 2 106 mill. Ansvarlig lån til tilknyttede selskaper i OBOS Nye Hjem AS fra OBOS pr. 31.12.14 var kr 146 mill.

Egenkapitalen i OBOS Nye Hjem konsern er økt med kr 143 mill. i forhold til 2013. Økningen skyldes årets resultat og årets konsernbidrag til OBOS Nye Hjem AS og datterselskaper i OBOS Nye Hjem AS.

**Finansielle nøkkeltall**

<b>OBOS Nye Hjem AS</b>			<b>OBOS Nye Hjem konsern</b>	
<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Grunnlag for beregningene</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
4,6 %	18,4 %	Egenkapitalrentabilitet	9,3 %	17,8 %
3,2 %	11,2 %	Totalkapitalrentabilitet	4,5 %	8,1 %
0,31	0,37	Kapitalens omløpshastighet	0,55	0,56



## 9.5 OBOS Fornebulandet AS og OBOS Fornebulandet konsern

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

### Resultatregnskap

(mill. kroner)

OBOS Fornebulandet AS			OBOS Fornebulandet konsern	
2014	2013		2014	2013
39	43	Driftsinntekter	614	1 125
40	47	Driftskostnader	633	1 078
<b>-1</b>	<b>-4</b>	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-20</b>	<b>47</b>
0	0	Inntekter fra datterselskaper og tilknyttede selskaper	15	35
1	42	Resultat av andre finansinntekter/-kostnader	-36	-40
<b>1</b>	<b>42</b>	<b>NETTO FINANSPOSTER</b>	<b>-21</b>	<b>-5</b>
<b>0</b>	<b>38</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>-40</b>	<b>42</b>
0	4	Skattekostnad	-16	0
<b>0</b>	<b>34</b>	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>-24</b>	<b>42</b>

OBOS Fornebulandet konsern rapporterer et underskudd på kr 24 mill. i 2014. Dette er en reduksjon på kr 66 mill. i forhold til 2013. Det negative resultatet skyldes i hovedsak ekstraordinære garantikostnader knyttet til boligprosjekter som ble overlevert i 2011 og 2012, før OBOS' oppkjøp av OBOS Fornebulandet AS. Kostnadene til garantiarbeider har blitt vesentlig dyrere enn tidligere forutsatt som følge av at det er blitt avdekket vesentlige skjulte feil på husene. Dette henger sammen med konkursen til entreprenøren Momenta Byggpartner i 2012.

Justert for de ekstraordinære garantikostnadene ville OBOS Fornebulandet konsern rapportert et positivt resultat etter skatt på ca. 30 mill. kroner i 2014, som forklares i hovedsak av bidrag fra andre egenregi- og samarbeidsprosjekter. Netto andre finanskostnader er noe ned i forhold til 2013, hovedsakelig som følge av mindre ekstern finansiering.

### Balanse

(mill. kroner)

OBOS Fornebulandet AS			OBOS Fornebulandet konsern	
2014	2013	EIENDELER	2014	2013
2 569	2 686	Anleggsmidler	211	215
0	0	Varelager (boligprosjekter og tomter)	2 628	2 647
40	185	Andre omløpsmidler	736	1 200
<b>2 610</b>	<b>2 871</b>	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>3 575</b>	<b>4 062</b>
		<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
2 418	2 424	Egenkapital	1 937	1 989
0	0	Minoritetsinteresser	19	19
<b>2 418</b>	<b>2 424</b>	<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>1 956</b>	<b>2 008</b>
186	432	Langsiktig gjeld	599	1 176
6	14	Kortsiktig gjeld	1 021	879
<b>192</b>	<b>446</b>	<b>SUM GJELD</b>	<b>1 619</b>	<b>2 054</b>
<b>2 610</b>	<b>2 871</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 575</b>	<b>4 062</b>

Samlet gjeld i OBOS Fornebulandet konsern pr. 31.12.14 var kr 1 619 mill, hvorav rentebærende gjeld utgjorde kr 1 198 mill. Det var ikke gitt ansvarlig lån fra OBOS pr. 31.12.14. Egenkapitalen i OBOS Fornebulandet konsern var på kr 1 956 mill. (55 %) pr. 31.12.14.

### Finansielle nøkkeltall

OBOS Fornebulandet AS			OBOS Fornebulandet konsern		
	2014	2013	Grunnlag for beregningene	2014	2013
	0,0 %	1,5 %	Egenkapitalrentabilitet	-1,2 %	2,1 %
	1,1 %	2,4 %	Totalkapitalrentabilitet	0,4 %	2,3 %
	0,03	0,04	Kapitalens omløpshastighet	0,17	0,28

## 9.6 BWG Homes AS konsern

### Resultatregnskap (IFRS)

(mill. kroner)	2014	2013
<b>Driftsinntekter</b>	<b>4 048</b>	<b>4 015</b>
Varekostnader	-2 731	-2 500
Lønns- og personalkostnader	-643	-688
Andre driftskostnader	-359	-356
<b>RESULTAT FØR AVSKRIVNINGER OG FINANS (EBITDA)</b>	<b>316</b>	<b>470</b>
Resultat fra tilknyttede selskaper	7	2
Avskrivninger	-21	-19
<b>RESULTAT FØR FINANS (EBIT)</b>	<b>302</b>	<b>454</b>
Renteinntekter og andre finansinntekter	35	5
Rentekostnader	-192	-95
Endringer markedsverdi finansielle instrumenter	3	4
Valutakurseffekter	-8	72
Andre finanskostnader	-18	-18
<b>NETTO FINANSKOSTNADER</b>	<b>-180</b>	<b>-33</b>
<b>RESULTAT FØR SKATT (EBT)</b>	<b>122</b>	<b>421</b>
Skattekostnad	-20	-111
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>102</b>	<b>311</b>

BWG Homes AS konsern viser et årsresultat på kr 102 mill. i 2014. Dette er en reduksjon på kr 208 mill. i forhold til 2013. Den negative endringen skyldes i hovedsak store engangskostnader i forbindelse med konvertering til OBOS sine regnskapsprinsipper samt refinansiering av selskapets obligasjonsgjeld og rentebytteavtaler. Det ble også gjort noen justeringer på tomteverdier.

**Balanse (IFRS)**

(mill. kroner)		
<b>EIENDELER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Goodwill	1 669	1 656
Varemerker	547	542
Andre immaterielle eiendeler	3	5
<b>SUM IMMATERIELLE DRIFTSMIDLER</b>	<b>2 218</b>	<b>2 203</b>
<b>FYSISKE DRIFTSMIDLER</b>	<b>106</b>	<b>104</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>	<b>109</b>	<b>98</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>	<b>2 433</b>	<b>2 404</b>
Prosjekter, bygg under utførelse	1 517	1 480
Varebeholdninger	59	49
Tomter	1 872	1 845
<b>SUM BEHOLDNINGER</b>	<b>3 449</b>	<b>3 375</b>
Kundefordringer	102	90
Andre fordringer	112	133
<b>SUM FORDRINGER</b>	<b>214</b>	<b>223</b>
<b>LIKVIDE MIDLER</b>	<b>124</b>	<b>184</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>3 787</b>	<b>3 781</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>6 220</b>	<b>6 185</b>
<b>EGENKAPITAL OG FORPLIKTELSE</b>		
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>2 905</b>	<b>2 561</b>
Pensjonsforpliktelser	4	6
Utsatt skatt	157	211
Avsetning garantiansvar og andre forpliktelser	138	198
<b>SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>	<b>299</b>	<b>415</b>
<b>RENTEBÆRENDE LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>71</b>	<b>1 112</b>
<b>RENTEBÆRENDE KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>1 813</b>	<b>917</b>
Leverandørgjeld	376	340
Kortsiktig gjeld tomteakkvisisjon	369	352
Forskudd fra kunder	100	105
Øvrig kortsiktig gjeld	287	383
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>1 133</b>	<b>1 181</b>
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>2 946</b>	<b>2 097</b>
<b>SUM GJELD OG FORPLIKTELSE</b>	<b>3 315</b>	<b>3 624</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG FORPLIKTELSE</b>	<b>6 220</b>	<b>6 185</b>

Samlet gjeld i BWG Homes AS konsern pr. 31.12.14 var kr 3 315 mill., hvorav netto rentebærende gjeld utgjorde kr 1 759 mill.

Egenkapitalen er økt med kr 344 mill. fra 2013. Det er tilført egenkapital fra OBOS med kr 248 mill. Egenkapitalandelen pr. 31.12.14 var 46,7 % mot 41,4 % per 31.12.13.

#### Finansielle nøkkeltall

BWG Homes AS konsern	2014	2013
Egenkapitalrentabilitet	3,7 %	13,1 %
Totalkapitalrentabilitet	5,3 %	9,3 %
Kapitalens omløpshastighet	0,66	0,70

## 9.7 Definisjoner på nøkkeltall i prospektet

#### Verdijustert egenkapital

Egenkapital korrigerert for antatt markedsverdi på tomter, eiendommer og aksjer.

#### Totalkapitalrentabilitet

(Resultat før skattekostnad + finanskostnader) / Gjennomsnittlig totalkapital.

OBOS Forretningsbygg AS: (Årsresultat + Pantegjeldsrenter) / Gjennomsnittlig totalkapital.

#### 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 ferdigstillelse av finansprospektet
- B) Årsrapport 2014 for OBOS
- C) Årsrapport 2014 for OBOS Finans Holding AS
- D) Årsrapport 2014 for OBOS-banken AS
- E) Årsrapport 2014 for OBOS Forretningsbygg AS
- F) Årsrapport 2014 for OBOS Nye Hjem AS
- G) Årsrapport 2014 for OBOS Fornebulandet AS
- H) Årsrapport 2014 for BWG Homes AS
- I) Vedtekter for OBOS



**OBOS**

Postboks 6666  
St. Olavs plass, 0129 Oslo

—

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

