

Scandic

Årsrapport 2018

OBOS Eiendom Konsern

Hovedpunkter 2018

Totalt eier konsernet OBOS Eiendom om lag 710 000 kvadratmeter næringseiendom. OBOS Eiendom AS har investert hovedsakelig i kontorer, kjøpesentre, forretningslokaler, hoteller, sykehus og skolebygg.

OBOS Eiendom er vinner av MSCI Awards 2018 for den best balanserte avkastningen på porteføljen de siste tre årene i Norge. Vår totale avkastning for alle eiendommer i den norske indeksen er målt til 11,2 % pr. år de siste tre årene (2015–2017).

Detaljhandelen er i en brytningstid og netthandel er en utfordring, men OBOS-sentrene som ligger på kollektivknutepunkt der folk bor, vil fortsatt spille en sentral rolle. OBOS-sentrene hadde i 2018 en omsetningsvekst på 1,5 %. Sentrene skaper liv mellom husene og er en sosial møteplass for befolkningen i områdene hvor de ligger. Gjennom riktig leietakermiks vil disse senterne også lykkes kommersielt i framtiden.

På Oppsal ble et nytt kjøpesenter på 5 000 kvadratmeter ferdigstilt i mai, med 20 nye butikker.

På Lambertseter ble det ferdigstilt 3 000 kvadratmeter lokaler som del av et nytt boligprosjekt vis-a-vis Lambertseter senter. 3 nye butikklokaler, alle fullt utleid.

Høsten 2018 ble reguleringsplanen godkjent for nytt senter på Holmlia i Oslo, med en kombinasjon av handel og nye kontorlokaler. Planlagt byggestart er våren 2019, med forventet ferdigstilling i slutten av 2021. Samlet areal er 14 000 kvadratmeter pluss parkering.

OBOS har over lengre tid investert i hotellutvikling. Dette er en viktig kompetanse å besitte som ledende byutvikler. Nyåpnede hotell Scandic Lillestrøm har vært en suksess fra åpningen i januar 2018 og hotellet har samtidig lykkes med å skape et bra restaurantkonsept som åpner seg mot byen.

I Langbølgen 1 på Lambertseter ble det igangsatt oppføring av 6 500 kvadratmeter kontorbygg. Bygget er utleid til nye lokaler for Nordstrand bydelsadministrasjon og Deichmanske bibliotek.

OBOS har under planlegging ytterligere kontor- og skoleprosjekter både i Kværnerbyen, i Oslo sentrum og på Ryen i Oslo, samt en betydelig utvidelse av eksisterende kontoreiendom på Hammersborg torg. Prosjektutvikling er en betydelig del av verdiskapningen.

Ulven

Ulven, som omfatter 280 mål i Hovinbyen, skal utvikles med over 2 000 nye boliger, 200 000 kvadratmeter næringsbygg, samt videreføring av deler av eksisterende virksomhet.

I 2018 etablerte OBOS Construction City som klynge og eiendomsselskap, sammen med AF Gruppen og Betonmast. Construction City skal huse nye hovedkontorer på Ulven i Oslo for hovedeierne og gi plass til andre aktører som ønsker å bidra til å gi bransjen større konkurransekraft gjennom økt samhandling, innovasjon, bærekraft og kompetansebygging.

Klyngen skal fremme «The future of construction» gjennom økt samhandling og nye løsninger i hele bygge-, anleggs- og eiendomsbransjen. OBOS tar sikte på å flytte inn i nytt hovedkontor i 2023/2024. Eiendommen til Construction City inngår i Ulven-porteføljen. Utviklingen av eiendommens nærmere 100 000 kvadratmeter er i gang med planlagt byggestart er 2020/2021.

Utviklingen og byggingen av boligprosjektene på Ulven vil skje i regi av Ulven Bolig AS, et heleid datterselskap av OBOS Eiendom. Boligene i det første boligprosjektet Ulven Park er ute for salg. Av de 236 leilighetene som har vært tilbudt for salg ble det i 2018 solgt 217. Til sammen har prosjektet 342 leiligheter. Byggestart for hele prosjektet ble vedtatt i desember. Planlagt ferdigstilling er sommeren 2021.

Utleie og salg av næringseiendom

Utleiegraden i selskapets eiendomsmasse er i 2018 holdt uendret på 96,2 %. Det er inngått 124 nye leieforhold på 34 000 kvadratmeter og reforhandlet 81 leieforhold på 72 000 kvadratmeter. Samlet årlig leie utgjør 115,9 millioner kroner. Gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 5,4 år.

Nybygget i Persveien 26 på Ulven ble i juni 2018 overtatt av nye eiere. Strandveien 43 i Trondheim ble solgt, med overlevering til nye eiere i oktober 2018. Salgsavtale for eiendommene i Persveien 28 og 30 på Ulven ble inngått på tampen av 2018, med overtagelse i 2019. Kjøttbasaren i Bergen ble solgt i slutten av 2018 med overlevering til nye eiere i 2019. Hotell Ørnen i Bergen er også lagt ut for salg, med forventet gjennomføring i 2019.

Salg av virksomhet

Med virkning fra 1. februar 2018 ble OBOS Eiendomsdrift AS solgt til Coor Service Management. OBOS har etter en grundig vurdering funnet det hensiktsmessig å selge virksomheter som drifter egne og andres eiendommer til nye eiere som er bedre i stand til å levere framtidens driftstjenester.



Portalen

Hotell, kontor og forretninger på Portalen, Lillestrøm, ble ferdigstilt i 1. halvår 2018.

Nøkkeltall 2018

OBOS EIENDOM



100%

Eid av OBOS BBL

46

Ansatte

622 000

Kvm heleide
eiendommer

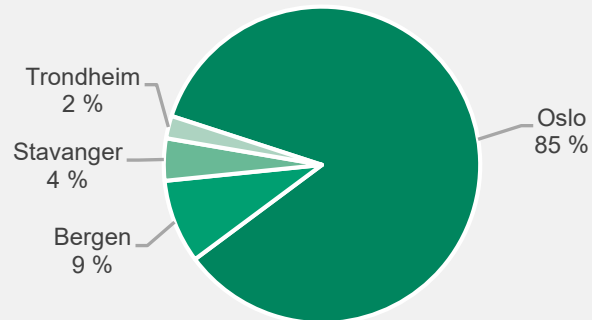
77

Heleide bebygde
eiendommer

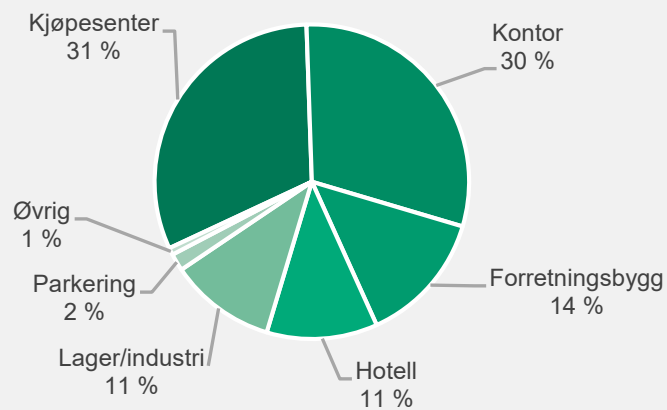
87 000

Kvm deleide
eiendommer

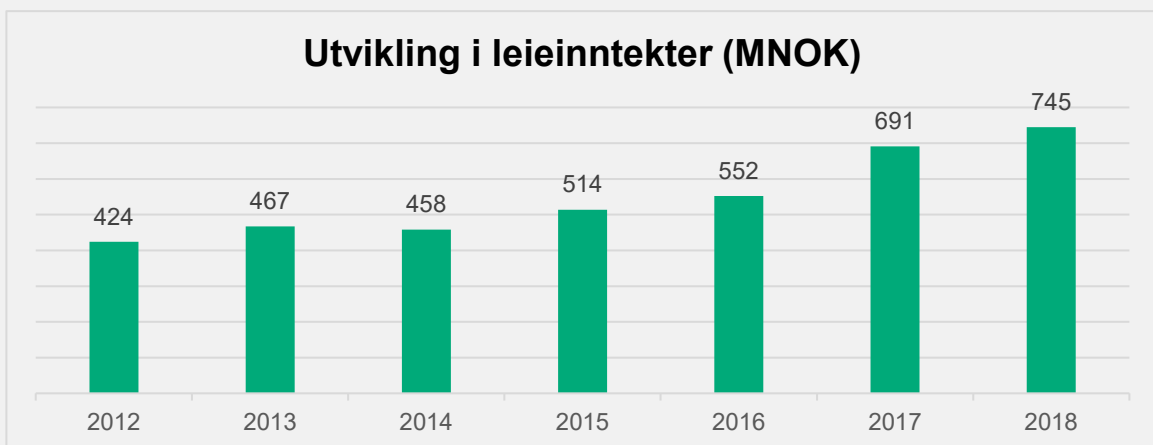
Leieinntekter geografisk fordelt



Inntekter fordelt på type eiendom



Utvikling i leieinntekter (MNOK)



- OBOS Eiendom kan vise til god utvikling i leieinntektene i løpet av de siste årene
- I 2016 ble Ulven en del av OBOS Eiendom og forklarer hoveddelen av økningen fra 2016 til 2017

KJØPESENTRE

7

Antall kjøpesentre

10 900 000

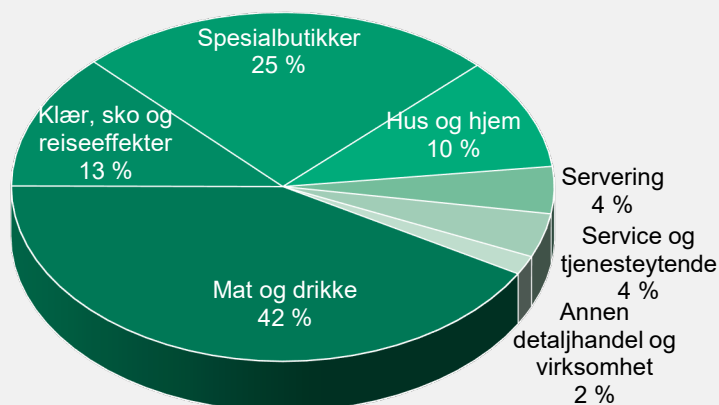
Antall besøkende
på kjøpesentrene

3 920 000 000

Totalomsetning
på kjøpesentrene



Bransjefordeling kjøpesentre



HOTELL

855

Antall hotellrom

4

Antall hotell

217 000

Antall overnattingsdøgn



Årsberetning 2018

OBOS Eiendom Konsern

INNLEDNING

OBOS Eiendom AS er heleid av OBOS BBL. Selskapet eier flere datterselskaper og betegnelsen OBOS Eiendom Konsern omtaler OBOS Eiendom AS med datterselskaper. Selskapet skiftet 27. mars 2019 navn fra OBOS Forretningsbygg AS til OBOS Eiendom AS.

Konsernet har som formål å eie og drive næringsbygg i Oslo og andre større byer i Norge. Konsernet skal bidra til at OBOS BBL 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.

Hovedkontorets adresse er Hammersborg Torg 1, Oslo.

MARKEDET I 2018

Antall signerte leiekontrakter for kontor i Oslo holder seg stabilt fra 2017, mens antall kvadratmeter utleid er noe høyere. Kontorleiemarkedet i store deler av Oslo har vært preget av synkende ledighet og betydelig leieprisvekst, særlig på de mest sentrale kontorbeliggenhetene. Gjennomsnittsleien har økt med ca. 5 % i 2018. Markedet for kontorlokaler i randsonene har imidlertid vært preget av høy ledighet.

Folks handlemønster er i stor endring og netthandelen økte, som i 2017, med nærmere 20 % også i 2018 (total netthandel ca. 144 milliarder). Den økte netthandelen bidrar til økt etterspørsel etter bynære logistikkeiendommer.

På transaksjonssiden har 2018 vært godt transaksjonsår for næringsmarkedet med en omsetning på over 90 milliarder kroner.

Konvertering av næringseiendom til bolig fortsetter i en viss grad, men i mindre omfang enn tidligere.

Samlet i 2018 ble det solgt 4,9 % flere boliger enn i 2017, noe som resulterte i et rekordantall solgte boliger på over 92.000. På den annen side var antall nye boenheter under bygging i desember 2018 5% lavere enn i desember 2017. Boligprisene i Norge utviklet seg positivt i 2018, og prisene var 2,8 % høyere ved utgangen av året enn i desember 2017. Oslo alene stod for en prisstigning på 6,3%.

I OBOS Eiendom Konsern utgjør antall signerte leiekontrakter for kontor og kjøpesenter i Oslo totalt 205 kontrakter med en verdi på 116 millioner kroner. Av dette er det inngått 124 nye leiekontrakter og reforhandlet 81 leiekontrakter.

Det er høy utleiegrad i vår portefølje og utleiegraden endte i 2018 på 96,2 %. Våre butikklokaler har vært tilnærmet fullt utleid i 2018, mens ledigheten i vår utviklingsportefølje på Ulven drar snittet noe opp.

OBOS-sentrene hadde i 2018 en omsetning på brutto 3,92 milliarder kroner. Tre av sentrene, Lambertseter, Tveita og Manglerud Senter, ligger på topp 60 listen over landets største sentre målt etter omsetning. OBOS-sentrene hadde en omsetningsøkning på 1,5 % sammenlignet med 2017. Korrigert for arealendringer var bransjeveksten på 0,8% i 2018 i følge Kvarud Analyse. Eksterne forhold som økende netthandel er med på å påvirke konkurransesituasjonen. OBOS-sentrene skal imidlertid være gode på den daglige handelen og det folk trenger i hverdagen – i tillegg til å være den hyggelige møteplassen for folk i bydelen.

ÅRSREGNSKAPET

Resultat før skatt i 2018 var 927 millioner kroner, mot 933 millioner kroner i 2017. Resultat etter skatt utgjorde 838 millioner kroner, mot 892 millioner kroner året før. I tillegg til solid drift har konsernet i 2018 også hatt en betydelig verdiendring på investeringseiendom på 472 millioner kroner. Andel av verdiendring på investeringseiendom i tilknyttede selskaper utgjorde i tillegg 67 millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter ble redusert med 47 millioner kroner fra 277 millioner kroner i 2017 til 229 millioner kroner i 2018. Økte rentekostnader i konsernet og negativ endring i tidsavgrensningsposter i 2018 ble til dels motvirket av reduksjon av varelageret og en økning i mottatte utbytter. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 55 millioner kroner sammenlignet med positiv kontantstrøm på 311 millioner kroner i 2017. Endringen skyldes i hovedsak lavere proveny i forbindelse med salg av selskaper og lavere netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper. På den annen side har utbetaling i forbindelse med kjøp av varige driftsmidler gått noe ned i 2018. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ på 185 millioner kroner, en bedring på 496 millioner kroner sammenlignet med fjoråret. Hovedsakelig skyldes bedringen at gjeld knyttet til kjøp av Ulven AS ble nedbetalt og dels refinansiert i 2017.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 16 122 millioner kroner, sammenlignet med 15 293 millioner kroner året før. Egenkapitalandelen per 31. desember 2018 utgjør 52,3% mot 49,8% ved utgangen av 2017.

DISPONERING AV ÅRSREGNSKAPET

Morselskapet OBOS Eiendom AS hadde i 2018 et overskudd etter skatt på 123 millioner kroner mot 486 millioner kroner i 2017. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i morselskapet:

| | | |
|---------------------------------------|----|--------------------|
| Avgitt konsernbidrag | kr | -2 296 000 |
| <u>Overført til annen egenkapital</u> | kr | <u>125 157 000</u> |
| <u>Sum disponert</u> | kr | <u>122 861 000</u> |

Egenkapitalen i OBOS Eiendom AS var ved utgangen av året på 3 592 millioner kroner. Dette gir en egenkapitalandel på 37,3 % per 31. desember 2018.

FORUTSETNING OM FORTSATT DRIFT

I henhold til regnskapslovens § 3-3a er regnskapet avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antakelsen ligger resultatprognosen for 2019 og konsernets langsiktige strategi for årene fremover.

FINANSIELL RISIKO

Låneporteføljen utgjorde ved årsskiftet 6 020 millioner kroner og dette er en økning på 94 millioner kroner sammenlignet med 2017. Andelen fastrente i porteføljen var 36 % i 2018 tilsvarende som i 2017. Porteføljens durasjon er 2,90 år i 2018 mot 3,04 år i 2017. Annualisert rente var 3,25 % i 2018 mot 2,95 % i 2017.

Likviditetsrisikoen i konsernet anses som lav. I eiendommene er det ledig pantesikkerhet dersom det skulle bli nødvendig med økt belåning. Kontantstrømmen i konsernet er god og gir stor handlefrihet. Risikoen for at leietakerne ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer, og husleierestansene har vært lave.

Konsernets markedsrisiko består i hovedsak av verdiendringer i rentesikringer og eiendoms- porteføljen. Kredittrisikoen for konsernet ligger i hovedsak i husleierestanser.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Konsernets heleide eiendomsportefølje besto ved utgangen av 2018 av 88 bebygde eiendommer som til sammen utgjør 622 000 kvadratmeter inklusive innendørs parkeringsanlegg. I tillegg har konsernet flere prosjekter under oppføring som vil stå ferdig i 2019, samt noen boliger/leiligheter som ligger i utleie. Konsernet har også eierinteresser i andre selskaper, der konsernets andel målt i areal utgjør 87 000 kvadratmeter.

SELSKAPSSTRUKTUR

Det er gjennomført enkelte endringer i selskapsstrukturen i 2018 basert på hensiktsmessighet i daglig drift.

For øvrig ingen større endringer i selskapsstruktur utover endringer i forbindelse med kjøp og salg.

BYGGEVIRKSOMHET

Portalen Hotell på Lillestrøm ble ferdigstilt og overlevert leietaker 8. januar 2018. Rosenberg var første leietaker som tok i bruk butikklokalene på Portalen i fjerde kvartal 2017 og de øvrige forretningslokalene ble ferdigstilt sommeren 2018.

I Persveien 26 på Ulven ble et nybygg på 7 300 kvadratmeter ferdigstilt i januar 2018. Persveien 26 ble solgt i juli 2017, og overlevert nye eiere 2. kvartal 2018.

Oppføringen av nytt kjøpesenter på Oppsal ble ferdigstilt 31. mai. Bygget er på 5 000 kvadratmeter og er 100% utleid.

I nytt boligbygg i Cecilie Thoresen vei 12 ble det i tredje kvartal ferdigstilt 3 000 kvadratmeter butikklokaler i 1. etasje. Lokalene er fullt utleid.

I Freserveien 1 i Kværnerbyen har det pågått grunnarbeider og oppføring av råbygg for nytt kontorbygg på 39 000 kvadratmeter. Bygget er forventet å stå ferdig første kvartal 2021.

På Lambertseter Sør ble arbeidet med oppføring av 6 500 kvadratmeter kontorbygg påbegynt. Bygget er utleid til Bydelsadministrasjonen og Deichmanske bibliotek. Bygget er forventet ferdigstilt første kvartal 2020.

Reguleringsplanen for Nye Holmlia Senter ble godkjent høsten 2018. Prosjektet består av 8 100 kvadratmeter butikk og 6 300 kvadratmeter kontor. Forventet byggestart våren 2019.

Ulven Park hadde salgsstart i 2. kvartal 2018. Av de 236 leilighetene som ble lagt ut for salg, ble det i 2018 solgt 217. Prosjektet består av totalt 342 leiligheter. Byggestart for hele prosjektet ble vedtatt i desember 2018 med planlagt ferdigstilling sommeren 2021.

Det er søkt om rammetillatelse for boligprosjektet Ulven T på Ulven med 169 leiligheter. Forventet salgsstart er andre kvartal 2019.

Selskapene Construction City Cluster og Construction City Eiendom er etablert. AF og BetonmastHæhre vil bli medeiere og i fellesskap skal det utvikles et cluster for den norske byggenæringen på Ulven.

PERSONALET

Konsernet hadde 46 ansatte ved årsslutt, fordelt på 21 kvinner og 25 menn.

Det har vært foretatt en omorganisering i konsernet i 2018 hvor alle vaktmestertjenester og eiendomsdrift som tidligere lå i OBOS Eiendomsdrift AS nå er «outsourcet» og tjenesten leveres i dag fra COOR Service Management AS.

Sykefraværet i konsernet var på 1,8 % i 2018, en nedgang fra 6,1 % i 2017.

Selskapets arbeidsmiljø er godt. OBOS håndterer arbeidsmiljøutvalg, samarbeidet med de ansattes organisasjoner og andre felles personaltiltak på vegne av OBOS Eiendom AS. OBOS arbeider for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av kjønn, etnisitet, hudfarge, språk, religion og livssyn.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Selskapet har fokus på helse, miljø og sikkerhetsarbeidet, ikke bare for egne ansatte men også i forhold til arbeidet på våre byggprosjekter.

Våre byggeprosjekter har kontinuerlig fokus på SHA/HMS. Byggebransjens viktigste måleparameter er fraværsskader på byggeplass målt i forhold til utførte timeverk. Dette uttrykkes som en såkalt H1-verdi (fraværsskader per million arbeidede timer). Per fjerde kvartal 2018 er H1-verdien på 0 i OBOS Eiendom.

MILJØ

Et av hovedmålene i OBOS-konsernets strategi fram mot 2021 er å ta grønt ansvar. Vi tror dette over tid vil skape verdier for både medlemmene, samfunnet og konsernets langsiktige økonomiske verdiskapning. Som ledende aktør i bolig- og byggenæringen har OBOS et særlig ansvar for å gå foran.

OBOS Eiendom AS ble miljøfyrtårnsertifisert i 2015 og resertifisert i 2017. Kontordriften skal være klimanøytral innen 2021. Dette gjøres trinnvis frem mot 2021 og begynner med at vi har fornybar strøm i alle fellesareal i bygg som eies av OBOS Eiendom fra og med 2017. I 2018 har vi utvidet dette til også å inkludere de kontorer der OBOS er leietaker.

OBOS Eiendom har sagt vi skal ta Miljøvennlige bygg «ett steg lenger». Det vil si at alle våre nye prosjekter skal ha en miljøstrategi og levere minimum ett tiltak på miljø over forskriftskrav.

Næringsbygg, rehabiliteringsprosjekter eller vedlikehold av eiendommer skal ligge én energiklasse over det som kreves i byggeforskriftene, for tiden minimum energiklasse B. Det vurderes alltid om det er lønnsomt å øke til energiklasse A.

I tillegg vurderes det alltid om bygget skal BREEAM-sertifiseres til å tilfredsstille minimum nivået «Very good» eller høyere. BREEAM er Europas ledende miljøsertifiseringsverktøy for bygninger.

OBOS har overordnet oversikt over om forvaltede eiendommer oppfyller Energimerkeforskriften og at radonkontroll er slutført vinteren 2017/2018. Kontroll av legionella risiko ble gjennomført 2017 og tiltak igangsatt på alle eiendommer i OBOS Eiendom 2018.

OBOS jobber målrettet med energisparing og har 4-årige handlingsplaner for å kutte energiforbruket, og mottar støtte til dette prosjektet fra ENOVA. I 2018 sparte OBOS Eiendom 40 millioner kWh i forhold til forbruket i 2002, som var året da miljøprosjektet startet. Totalt akkumulert innsparing er 418 millioner kWh. OBOS rapporterer årlig energiforbruket til ENOVA og til Miljøfyrtårnstiftelsen.

Målet for kildesortering for OBOS Eiendoms 18 største eiendommer er en sorteringsgrad på 75 %. For forvaltede selskaper er målet 50 % og deretter en kontinuerlig forbedring hvor nye mål settes årlig. Målet er svært avhengig av leietakerne og kan variere fra bygg til bygg. Målet for vannforbruket er å ikke bruke unødvendige mengder vann som følge av feil eller skader, samt en kontinuerlig reduksjon.

OBOS Eiendom utarbeidet i 2017 sitt grønne rammeverk, som ble tredjepartsvurdert som «medium grønt» av CICERO. Rammeverket ble brukt da OBOS Eiendom utstedte første grønne obligasjon. Midlene fra obligasjonen ble benyttet til finansiering av bygget Portalen på Lillestrøm. Portalen er sertifisert i henhold til BREEAM «very good».

OBOS har også investert i solcelleanlegg på seks utvalgte næringsbygg i Oslo. Anleggene ble ferdigstilt i 2018 og forventes å produsere ca. 1 GWh årlig (7.400 kvadratmeter).

SAMFUNNSANSVAR

For informasjon om konsernets, og herunder selskapets, samfunnsengasjement og samfunnsansvar så vises det til OBOS konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

REVISJON

Selskapets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRET

Styret består av:

Styreleder: Daniel Kjørberg Siraj

Styremedlem: Arne Baumann

Styremedlem: Jorunn Nerheim

UTSIKTENE FREMOVER

Norsk økonomi utviklet seg positivt i 2018. Unntaket var 3. kvartal, som ble trukket ned av markant fall i jordbruksproduksjonen pga. tørr sommer. Sysselsettingen økte og arbeidsledigheten falt. Mye tyder på at aktiviteten vil ta seg ytterligere opp i 2019. Norges Bank kan heve styringsrenten et par ganger i løpet av året, men rentenivået vil fortsatt være lavt. Lave renter vil dermed også gi drahjelp til økonomien fremover, selv om effekten blir svakere enn da rentene falt. Økt produksjon og høy optimisme i næringslivet gir oppgang i bedriftsinvesteringene. Men det er særlig oljeinvesteringene som vil bli en sterk vekstdriver i 2019. I tillegg vil eksporten og privat konsum kunne gi positive vekstbidrag til norsk økonomi fremover. Svakere norsk krone enn normalt og bra vekst i internasjonal økonomi, selv om den er ventet å avta noe, taler for økt eksport.

Økt inntektsvekst for husholdningene, som følge av både oppgang i lønninger og sysselsetting, vil bidra til å holde forbruket oppe etter en moderat utvikling i 2018. Samtidig kan høye strømpriser også i 2019 virke motsatt. Boliginvesteringene som trakk ned veksten i 2018, vil etter hvert utvikle seg flatt eller stige forsiktig igjen siden nyboligsalget og boligprisene mest sannsynlig vil stabilisere seg eller øke noe i 2019. Norske bedrifter med utenlandsk konkurranse, bl.a. hotellnæringen, vil fortsatt få drahjelp fra svak norsk krone. Noe høyere vekst i privat konsum er isolert sett ventet å gi positive ringvirkninger for kjøpesenteromsetningen.

Nedsiderisikoen i 2019 er først og fremst knyttet til utviklingen internasjonalt. Handelskonflikten mellom USA og Kina, Brexit, politisk uro i Europa, høy bedriftsgjeld i USA og høy gjeld i Kina er forhold som gir grunn til økt bekymring.

Usikkerheten på slutten av 2018 har bidratt til at sentralbankene har senket rentebanene og normaliseringen av pengepolitikken vil ta lengre tid enn tidligere anslått. Styringsrenten i USA vil bli satt opp noen få ganger til før det er ventet at svakere vekstutsikter stopper videre renteoppgang. Dette gir ringvirkninger til Europa og Norge. Uro i finansmarkedene ga rundt årsskiftet ga høyere påslag i kredittmarkedene. På kort sikt kan dette stabilisere seg, men på lengre sikt vil trolig kredittpåslagene øke. Det må ses i lys av at vi står foran slutten av en langvarig konjunkturoppgang og med tilhørende gjeldsoppbygging som skaper økt usikkerhet når konjunktorene snur. Høyere påslag i det globale kredittmarkedet smitter til det norske obligasjonsmarkedet, og kan gi dyrere finansiering for både banker og bedrifter og husholdninger. Det kan medføre at norske lånerenter settes opp selv om Norges Bank ikke hever styringsrenten.

Alt i alt taler positive makroøkonomiske utsikter, lavt rentenivå til tross for noe oppgang, høyere sysselsettingsvekst og begrenset avkastning på alternative investeringer for et godt marked for næringseiendom også i 2019. Det gjelder både transaksjons- og leiemarkedet. Gapet mellom direkteavkastningen og lånerentene (yieldsgapet) vil avta noe, men vil fortsatt stimulere etterspørselen etter næringseiendom, både fra lokale og utenlandske investorer.

I Stor-Oslo vil økt økonomisk aktivitet og flere sysselsatte gi økt kontoretterspørsel og høyere leiepriser. Lav nybygging og lav arealledighet vil også bidra til at det sterke leiemarkedet vedvarer. Inflasjonen er derimot ventet å bli lavere i 2019 enn i 2018.

Kundene i markedet for næringseiendom legger i økende grad vekt på miljø og beliggenhet tett på kollektivknutepunkter i valget av lokalisering. Høye leiepriser i Oslo sentrum er ventet å gi ringvirkninger i form av økt etterspørsel og leieprisvekst i randsonene.

Verdiøkningen som følge av lavere avkastningskrav (yield) gjennom mange år, vil etter hvert stoppe opp når rentene kommer noe opp. Det digitale skiftet og netthandel når stadig flere bransjer og forventes å øke i omfang kommende år. Vi ser en fortsatt vekst på de fleste av selskapets virksomhetsområder, selv om det er knyttet usikkerhet til konsekvensene av økt netthandel.

Oslo, 25. april 2019
Styret i OBOS Eiendom AS



Daniel Kjørberg Siraj
Styreleder



Arne Baumann
Styremedlem



Jorunn Nerheim
Styremedlem



Nils Morten Bøhler
Administrerende direktør

Resultatregnskap

OBOS Eiendom - Konsern

| Beløp i tusen kroner | Note | 2018 | 2017 |
|--|-------|------------------|------------------|
| Leieinntekter | | 744 664 | 690 535 |
| Eiendomsdrift | | 14 819 | 86 646 |
| Prosjektinntekter | | - | 65 169 |
| Andre driftsinntekter | | 18 540 | 6 273 |
| Sum driftsinntekter | | 778 023 | 848 623 |
| Prosjektkostnader | 3, 12 | -16 046 | -50 298 |
| Personalkostnader | 4 | -60 515 | -88 019 |
| Andre driftskostnader | 5 | -186 800 | -169 758 |
| Av- og nedskrivninger | 10 | -39 554 | -16 468 |
| Sum driftskostnader | | -302 915 | -324 544 |
| Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper | | 475 108 | 524 079 |
| Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper | 12 | 149 953 | 173 776 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 11 | 472 142 | 441 391 |
| Driftsresultat | | 1 097 203 | 1 139 246 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Netto finanskostnader | | -194 696 | -181 552 |
| Netto verdiendring finansielle instrumenter | | 9 872 | -17 960 |
| Netto gevinst/tap og nedskrivninger av finansielle eiendeler | | 14 718 | -7 011 |
| Netto finansposter | 6 | -170 106 | -206 523 |
| Resultat før skattekostnad | | 927 097 | 932 723 |
| Skattekostnad | 7 | -89 439 | -40 645 |
| Resultat etter skatt | | 837 658 | 892 078 |
| Totalresultat: | | | |
| Netto estimatendringer relatert til pensjoner | 4 | -342 | -144 |
| Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder | | -342 | -144 |
| Sum øvrige resultatelementer i perioden | | -342 | -144 |
| Totalresultat | | 837 316 | 891 934 |

Oppstilling av finansiell stilling

OBOS Eiendom - Konsern

| Beløp i tusen kroner | Note | 31.12.18 | 31.12.17 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Varige driftsmidler | 10 | 227 916 | 228 282 |
| Investeringseiendommer | 11 | 11 485 383 | 11 763 121 |
| Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | 13 | 1 267 431 | 1 157 276 |
| Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet | | 5 970 | 5 970 |
| Andre anleggsmidler | | 86 155 | 39 087 |
| Sum anleggsmidler | | 13 072 854 | 13 193 735 |
| Varelager | 3, 12 | 1 656 699 | 1 536 495 |
| Kundefordringer | | 27 856 | 13 600 |
| Eiendeler klassifisert som holdt for salg | 14 | 948 901 | 241 144 |
| Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet | | 294 129 | 213 317 |
| Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet | | 53 382 | 33 919 |
| Andre omløpsmidler | | 64 477 | 47 374 |
| Kontanter og kontantekvivalenter | | 3 458 | 13 513 |
| Sum omløpsmidler | | 3 048 901 | 2 099 360 |
| SUM EIENDELER | | 16 121 756 | 15 293 096 |

EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|---|----|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital | | 170 937 | 170 937 |
| Annen egenkapital | | 8 265 165 | 7 441 696 |
| Sum egenkapital | | 8 436 101 | 7 612 632 |
| Pensjonsforpliktelser | 4 | 13 415 | 12 739 |
| Utsatt skatt forpliktelser | 7 | 1 232 359 | 1 278 262 |
| Langsiktig ikke-rentebærende gjeld | | 21 011 | 20 450 |
| Langsiktig rentebærende gjeld | 8 | 5 334 230 | 5 121 092 |
| Sum langsiktig gjeld | | 6 601 014 | 6 432 543 |
| Leverandørgjeld | | 97 761 | 96 588 |
| Betalbar skatt | 7 | 14 538 | 27 856 |
| Gjeld klassifisert som holdt for salg | 14 | 107 535 | 58 310 |
| Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet | | 30 260 | 2 032 |
| Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld | | 110 323 | 100 396 |
| Kortsiktig rentebærende gjeld | 8 | 724 223 | 962 739 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 084 640 | 1 247 920 |
| Sum gjeld | | 7 685 654 | 7 680 463 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 16 121 756 | 15 293 096 |

Oslo, 25. april 2019
Styret i OBOS Eiendom AS


Daniel Kjørberg Siraj
Styreleder


Arne Baumann
Styremedlem


Jorunn Nerheim
Styremedlem


Nils Morten Bøhler
Administrerende direktør

Oppstilling av endringer i egenkapital

OBOS Eiendom - Konsern

| Beløp i tusen kroner | Annen egenkapital | | | | |
|--|-------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------|------------------|
| | Aksjekapital | Estimatavvik pensjon | Annen opptjent egenkapital | Sum annen egenkapital | Sum egenkapital |
| Egenkapital per 1. januar 2017 | 170 937 | 893 | 6 552 336 | 6 553 229 | 6 724 166 |
| Periodens resultat | - | 0 | 892 078 | 892 078 | 892 078 |
| Øvrige resultatelementer i perioden | - | -144 | - | -144 | -144 |
| Totalresultat for perioden | - | -144 | 892 078 | 891 934 | 891 934 |
| Avgitt konsernbidrag | - | 0 | -3 467 | -3 467 | -3 467 |
| Egenkapital per 31. desember 2017 | 170 937 | 749 | 7 440 947 | 7 441 696 | 7 612 632 |
| Egenkapital per 1. januar 2018 | 170 937 | 749 | 7 440 947 | 7 441 696 | 7 612 632 |
| Periodens resultat | - | 0 | 837 658 | 837 658 | 837 658 |
| Øvrige resultatelementer i perioden | - | -342 | - | -342 | -342 |
| Totalresultat for perioden | - | -342 | 837 658 | 837 316 | 837 316 |
| Avgitt konsernbidrag | - | 0 | -13 846 | -13 846 | -13 846 |
| Egenkapital per 31. desember 2018 | 170 937 | 407 | 8 264 759 | 8 265 166 | 8 436 102 |

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS Eiendom - Konsern

| Beløp i tusen kroner | Note | 2018 | 2017 |
|---|--------|-----------------|-----------------|
| Resultat før skatt | | 927 097 | 932 723 |
| Netto finansposter | 6 | 170 106 | 206 523 |
| Av- og nedskrivninger | 10 | 39 554 | 16 468 |
| Urealisert verdiendring investeringseiendommer | 11 | -472 142 | -441 391 |
| Resultat fra tilknyttede selskaper | 13 | -149 953 | -173 776 |
| Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | -71 | -219 |
| Endring i varelager | | -90 813 | -122 455 |
| Mottatte utbytter | | 37 346 | 712 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | | -12 208 | 61 291 |
| Betalte renter | | -193 570 | -175 295 |
| Mottatte renter | | 1 928 | 7 261 |
| Betalte skatter | | -27 840 | -35 165 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | 229 435 | 276 677 |
| Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 10, 11 | -541 153 | -664 295 |
| Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 10, 11 | 10 472 | 18 318 |
| Inn-/utbetalinger ved tilgang/avgang av aksjer og andre verdipapirer | | - | 38 169 |
| Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt | | -6 172 | -12 592 |
| Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet | | 288 521 | 593 856 |
| Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper | | 1 239 | 121 164 |
| Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer | | 191 741 | 216 227 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | -55 351 | 310 848 |
| Nedbetaling obligasjonsgjeld | | -337 991 | -18 000 |
| Opptrekk obligasjonsgjeld | | 458 000 | 1 007 045 |
| Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter | | -182 935 | 1 226 038 |
| Netto opptrekk og nedbetaling av lån og andre mellomværende med eier | | -122 335 | -2 834 556 |
| Mottatt konsernbidrag | | 63 578 | 124 000 |
| Utbetalt konsernbidrag | | -63 578 | -185 330 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | -185 261 | -680 802 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | -11 177 | -93 278 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden | | 14 635 | 107 913 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang | | 3 458 | 14 635 |
| Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg | | - | 1 123 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang¹⁾ | | 3 458 | 13 513 |

¹⁾ Inkludert i kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember 2018 er bundne midler på 2,2 millioner kroner (3,0 millioner per 31. desember 2017), som hovedsakelig relaterer seg til skattetrekkskonti.

Noter 2018

OBOS Eiendom - Konsern

Note 1: Generell informasjon, grunnlag for utarbeidelse, regnskapsprinsipper og endrede regnskapsprinsipper

Generell informasjon

OBOS Eiendom AS er et norsk aksjeselskap etter aksjeloven av 13. juni 1997 og er eid av OBOS BBL. Selskapets hovedkontor har adresse Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo.

OBOS Eiendom AS har som formål å eie og drive næringsbygg i Oslo og andre større byer i og utenfor Norge. Konsernet skal bidra til at eier OBOS BBL når sine mål som boligorganisasjon.

Konsernregnskapet for 2018 er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Forenklet IFRS innebærer at regnskapsføring og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), mens presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk (GRS). Konsernet har anvendt tillatte forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS relatert til utbytte og konsernbidrag (IAS 10.12-13 og IAS 27.12), som regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser (GRS).

Dette konsernregnskapet er godkjent av styret 25. april 2019.

Alle beløp er i tusen norske kroner dersom ikke annet er oppgitt. Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og %er ikke summeres opp til totalen.

Grunnlag for utarbeidelse

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet OBOS Eiendom AS og datterselskaper. Datterselskaper er alle enheter konsernet har kontroll over. Kontroll oppstår når konsernet er utsatt for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sin investering i enheten og har evnen til å påvirke denne avkastningen gjennom sin innflytelse over enheten. Kontroll vil normalt foreligge når konsernet har en stemmeandel på mer enn 50 %. For oversikt over datterselskapene henvises det til note 9 i morselskapets årsregnskap for 2018. Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealiserte gevinster og tap elimineres i konsernregnskapet.

Ved virksomhetssammenslutninger anvendes oppkjøpsmetoden. Vederlaget måles til virkelig verdi. Betingede vederlag og ervervede identifiserbare eiendeler, gjeld og betingede forpliktelser innregnes til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Utgifter

knyttet til virksomhetssammenslutninger kostnadsføres når de påløper. Ved trinnvise oppkjøp måles eierandelen fra tidligere kjøp på nytt til virkelig verdi på kontrolltidspunktet med verdiendringen ført over resultatet. Ved overtakelse av en eiendel eller en gruppe av eiendeler som ikke utgjør en virksomhet, innregnes anskaffelseskost fordelt på de individuelle identifiserbare eiendelene og forpliktelsene i henhold til virkelig verdi.

Regnskapsprinsipper

Driftsinntekter

Leieinntekter eiendommer

Leieinntekter fra utleie av investeringseiendom og annen næringseiendom inntektsføres lineært over avtalt leieperiode. Eventuelle leierabatter eller leiefritak periodiseres tilsvarende over avtalt leieperiode.

Leietakere i kjøpesentre og hoteller betaler leie basert på leietakers årlige omsetning, kombinert med en minimumsleie. Dersom en viss omsetning nås, beregnes omsetningsbasert leie etter avtalte %satser.

Eiendomsdrift

Konsernet leverer flere ulike tjenester som forvaltning av bygninger og eiendom og generell eiendomsdrift. Disse inntektsføres løpende når tjenesten er utført for kunden eller periodiseres over avtalt kontraktsperiode.

Inntekter fra boligprosjekter

Boligbyggingen i konsernet skjer via Ulven AS og tilhørende datterselskaper. Boligprosjekter skjer i egenregi, hvor konsernet kontrollerer og utvikler et tomteområde gjennom hele verdikjeden fra tomtekjøp, via tomtere regulering til utbygging av infrastruktur, oppføring og salg av boliger. Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstillelse av boligen. Kjøper har begrensede valgmuligheter hva gjelder utforming av boligen med tilhørende tomt. Inntekter fra boligprosjekter i egenregi innregnes når bolig overleveres/overskjøtes til kjøper (fullført kontraktsmetode). Det er på dette tidspunktet risiko anses å gå over til kjøper i samsvar med fortolkningen IFRS 15.

Pensjonskostnader

Konsernet har ulike pensjonsordninger for ansatte. Ordningene innregnes etter IAS 19 og omfatter både ytelsesbaserte og innskuddsbaserte pensjonsordninger. OBOS Eiendom AS er med i den norske AFP-ordningen (avtalefestet pensjon). I samsvar med Finansdepartementets konklusjon om at disse ordningene ikke medfølger plikt til balanseføring, kostnadsføres pensjonspremiene løpende.

Ytelsesordning

Ytelsesbaserte pensjonsordninger vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. De usikrede ordningene er knyttet til ledende ansatte med lønn over 12G.

Periodens kostnad ved pensjonsopptjening innregnes som personalkostnad. Denne kostnaden inkluderer økning i pensjonsforpliktelsen som følge av opptjening i inneværende år, endringer, avkortning og oppgjør. Virkningen på tidligere opptjente rettigheter som følge av endringer i ordningenes ytelser resultatføres umiddelbart. Netto rentekostnad beregnes ved å benytte diskonteringsrenten på netto pensjonsforpliktelse og virkelig verdi av pensjonsmidler. Denne kostnaden er inkludert i personalkostnad i resultatregnskapet. Estimatendringer, som består av aktuarielle gevinster og tap, samt avkastning på pensjonsmidlene utover resultatført avkastning, innregnes i øvrige resultatelementer som en del av totalresultatet. Estimatavvik blir ikke reklassifisert over resultatet i senere perioder.

Pensjonsforpliktelsen beregnes av en uavhengig aktuar som anvender en lineær opptjeningsmetode på bakgrunn av estimater og forutsetninger, hvorav diskonteringsrenten er den mest vesentlige. Anbefalingene fra Norsk Regnskapsstiftelse legges til grunn. Pensjonsforpliktelsen diskonteres til nåverdi ved bruk av renten på obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). OMF er obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av kredittforetak eid av norske banker og er regulert i egen lov. Konsernet har benyttet OMF i det norske markedet som grunnlag for å fastsette diskonteringsrenten per 31. desember 2018 og 2017.

Innskuddsordning

Konsernet er underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningene er i tråd med denne. Innskuddsordningen ivaretas gjennom privat administrerte forsikringsplaner for pensjon på obligatorisk og avtalemessig basis. Konsernet betaler et årlig tilskudd til den enkelte ansattes kollektive pensjonssparing på 5,5 % av lønn mellom 1G og 7,1G, og 8 % av lønn mellom 7,1G og 12G. Konsernet har ingen ytterligere betalingsforpliktelser etter at innskuddene er betalt. Premie inklusive arbeidsgiveravgift kostnadsføres når de påløper. Forskuddsbetalte innskudd bokføres som en eiendel i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere fremtidige innbetalinger.

Inntektsskatt

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og utsatt skatt.

Betalbar skatt innregnes til det beløpet som forventes å bli betalt ut fra skattepliktig inntekt i konsoliderte regnskaper. Andel resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet innregnes etter skatt. Andel av skatt i disse selskapene er derfor ikke vist som skattekostnad i konsernregnskapet. Betalbar skatt beregnes basert på skattesatser som var vedtatt på balansedatoen.

Utsatt skatt i balansen er beregnet på forskjeller mellom konsoliderte regnskapsmessige og skattemessige verdier på eiendeler og gjeld. Skattereduserende midlertidige forskjeller utlignes mot skatteøkende midlertidige forskjeller så fremt de kan nettoføres innenfor samme skatteregime. Utsatt skattefordel blir balanseført i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de skattereduserende midlertidige forskjellene kan utnyttes.

Eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Investerings eiendommer

Eiendom som ikke benyttes av konsernet og som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning i form av leieinntekter, verdistigning eller begge deler, klassifiseres som investerings eiendom. Investerings eiendommer verdsettes til virkelig verdi og består av bygninger og tomter. På kjøpstidspunktet verdsettes investerings eiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investerings eiendom til virkelig verdi. Virkelig verdi av investerings eiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon. Verdsettelsesmetoden er basert på neddiskontering av eiendommens forventede netto kontantstrøm med markedets avkastningskrav. Videre blir det tatt hensyn til et inntektsfradrag basert på forventet ledighet, forventede påkostninger og normale driftskostnader. Endringer i virkelig verdi resultatføres som «Verdiendring investerings eiendommer».

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investerings eiendom i balansen dersom det er sannsynlig at disse gir opphav til fremtidige økonomiske fordeler og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investerings eiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investerings eiendom til forventet virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader. Dersom virkelig verdi av en investerings eiendom under bygging ikke kan måles pålitelig, måles eiendommen til anskaffelseskost frem til virkelig verdi enten kan måles på en pålitelig måte eller til eiendommen er ferdigstilt.

Konsernet reklassifiserer en eiendom til eller fra investerings eiendom når en dokumenterbar bruksendring har funnet sted. Det kan være relatert til at eiendommen ikke lenger benyttes i konsernets egen virksomhet eller at eiendommen omreguleres til boligformål.

Varelager

Konsernet besitter tomter for utviklingsformål. Tomter som er anskaffet med henblikk på utvikling og oppføring av boliger for salg er en innsatsfaktor i konsernets produksjon/varekretsløp og klassifiseres som varebeholdning.

Tomtene er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi basert på ledelsens estimat over fremtidig utviklingspotensiale for tomten. Netto realisasjonsverdi av tomter er basert på konkrete, individuelle vurderinger. Estimater inneholder vurderinger av blant annet regulerings- og markedsmessige forhold. Konsernet foretar årlig, eller oftere om det foreligger indikasjoner på verdifall, en intern verdivurdering av alle tomter i porteføljen.

Anskaffelseskost er virkelig verdi av vederlaget på overtakelsestidspunktet. Betingede vederlag ved kjøp definert som kjøp av eiendel innregnes til virkelig verdi på overtakelsestidspunktet, og eventuell endring innregnes som en justering av anskaffelseskost. Eventuell forpliktelse inngår i regnskapslinjen «Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld».

Boligprosjekter under oppføring i egenregi balanseføres til anskaffelseskost eller til estimert netto realisasjonsverdi om denne er lavere. Prosjektkostnader aktiveres fra tidspunktet for godkjenning av reguleringsplan. Anskaffelseskost inkluderer utgifter direkte relatert til prosjektene og en andel av faste og variable indirekte kostnader påløpt i foretakets administrasjon som er direkte henførbare til prosjektet. Allokering av indirekte kostnader er basert på en normal kapasitetsutnyttelse. Salgs- og markedsføringskostnader er ikke gjenstand for aktivering, men kostnadsføres løpende. Rentekostnader relatert til boligprosjekter i produksjon, aktiveres løpende og inngår i anskaffelseskost fra tidspunktet for byggestart og frem til oppgjør for boligene mottas. Inntekt og fortjeneste på salg av boligprosjekter innregnes i resultatregnskapet først når en bolig er ferdig produsert og kontraktmessig overlevert til kjøper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Beste estimat for garantikostnader avsettes når boligen er ferdigstilt og kontraktmessig overlevert til kjøper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler innregnes til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter for å anskaffe eller utvikle eiendelen. For kvalifiserende eiendeler kapitaliseres renter som en del av eiendelen. Næringseiendom som klassifiseres som investeringseiendom i henhold til IAS 40 er ikke en del av varige driftsmidler.

Varige driftsmidler består i hovedsak av bygninger og tomter som ikke defineres som investeringseiendom, maskiner, annet produksjonsutstyr eller varelager.

Konsernet avskriver eiendelene fra det tidspunktet hvor eiendelene er tilgjengelig for bruk. Avskrivningene reduserer bokført verdi av eiendelene, med unntak av tomter som ikke avskrives. Estimert utnyttbar levetid, avskrivningsmetode og restverdi vurderes årlig. Det benyttes lineære avskrivninger, da dette anses best å reflektere forbruket av eiendelene. Restverdien anslås til null for de fleste eiendeler. Reparasjoner og vedlikehold innregnes i resultatregnskapet som andre driftskostnader når de påløper.

Benyttede avskrivningstider er:

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Bygninger | 50-100 år |
| Tekniske installasjoner i bygninger | 20 år |
| Transportmidler | 5 år |
| Inventar/maskiner | 3-5 år |

Gevinst eller tap ved avgang av varige driftsmidler beregnes som differansen mellom netto salgsinntekt og eiendelens regnskapsførte verdi, og klassifiseres netto som del av «Andre driftskostnader» i resultatregnskapet.

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Tilknyttede selskaper er selskaper hvor konsernet har en betydelig innflytelse. Betydelig innflytelse foreligger i de fleste tilfeller når konsernet har mellom 20 og 50 % av stemmeberettiget kapital gjennom eierskap eller avtaler. Betydelig innflytelse innebærer at konsernet tar del i strategiske avgjørelser om selskapets økonomi og drift uten å kontrollere disse avgjørelsene.

En investering i felleskontrollert ordning er en kontraktmessig avtale der konsernet og en eller flere parter påtar seg en økonomisk aktivitet som er underlagt felles kontroll. Felles kontroll foreligger bare når strategiske, finansielle og operasjonelle beslutninger krever enstemmighet mellom partene som deler kontroll. Felleskontrollerte ordninger defineres enten som felleskontrollerte driftsordninger eller felleskontrollert virksomhet. Konsernet har ingen felleskontrollerte driftsordninger. Felleskontrollert virksomhet er en felleskontrollert ordning hvor to eller flere parter som har felles kontroll over ordningen har rettigheter til ordningens netto eiendeler.

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet innregnes etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse eller kontroll opphører. Etter egenkapitalmetoden innregnes anskaffelseskost i oppstillingen av finansiell stilling justert for konsernets andel av totalresultatet og fratrukket eventuelle utdelinger.

Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet til anskaffelseskost. Anskaffelseskost inkluderer goodwill og andre merverdier identifisert på kjøpstidspunktet. Goodwill relatert til det tilknyttede selskapet og den felleskontrollerte virksomheten avskrives ikke. Konsernets andel av nettoresultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet resultatføres på egen linje innenfor driftsresultatet i resultatregnskapet. Selskapsregnskapene i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet omarbeides når det er nødvendig for å tilpasse regnskapsprinsippene til konsernets prinsipper.

Regnskapet for enkelte investeringer er ikke tilgjengelig ved avleggelse av konsernregnskapet. For disse estimeres konsernets resultatandel basert på beste tilgjengelige informasjonsgrunnlag.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap eller felleskontrollert virksomhet, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap innregnes ikke med mindre konsernet har påtatt seg juridiske eller underforståtte forpliktelser eller foretatt utbetalinger på vegne av disse tilknyttede selskapene eller felleskontrollerte virksomhetene.

Kundefordringer og andre omløpsmidler

Kundefordringer oppstår ved salg av varer eller tjenester innenfor den ordinære driftssyklusen til konsernet. Kundefordringer klassifiseres som omløpsmidler. Andre fordringer klassifiseres som omløpsmidler dersom oppgjør forventes innen tolv måneder. Fordringer måles til virkelig verdi ved førstegangsinnregning. Ved etterfølgende måling vurderes fordringer til amortisert kost, fratrukket avsetning for forventet tap. Normalt er løpetiden så kort at nominell verdi gir en tilstrekkelig nøyaktig tilnærming til amortisert kost.

Kundefordringer og andre fordringer er redusert med avsetninger for forventet kredittap. Spesifikke fordringer nedskrives når ledelsen anser at de ikke lenger kan inndrives helt eller delvis.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld er forpliktelser til å betale for varer eller tjenester som er levert fra leverandørene til den ordinære driften. Leverandørgjeld klassifiseres som kortsiktig og måles til virkelig verdi ved førstegangsinnregning. Ved etterfølgende måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost. Normalt er løpetiden så kort at nominell verdi gir en tilstrekkelig nøyaktig tilnærming til amortisert kost.

Eiendeler og gjeld klassifisert som holdt for salg

Anleggsmidler og grupper av anleggsmidler og gjeld blir klassifisert som holdt for salg når balanseført beløp i hovedsak vil bli realisert ved en salgstransaksjon og et salg er vurdert som svært sannsynlig. Ledelsen må ha forpliktet seg til et salg og salget må være forventet gjennomført innen ett år fra balansedato. I konsernets oppstilling av finansiell stilling presenteres relevante eiendeler og forpliktelser som henholdsvis Eiendeler holdt for salg og Gjeld holdt for salg fra tidspunktet kriteriene for holdt for salg er oppfylte. Måling skjer til det laveste av balanseført verdi og virkelig verdi fratrukket salgsutgifter, med unntak av investeringseiendom som måles til virkelig verdi.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontantstrømoppstillingen viser konsernets samlede kontantstrøm fordelt på operasjonelle, investerings- og finansieringsaktiviteter. Innbetalinger og utbetalinger vises separat for investerings- og finansieringsaktiviteter, mens operasjonelle aktiviteter inkluderer både kontant- og ikke-kontantlinjer. Mottatte og betalte renter og mottatt utbytte klassifiseres som del av operasjonelle aktiviteter.

Klassifikasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser

IFRS 9 Finansielle Instrumenter erstatter IAS 39 Finansielle Instrumenter: Innregning og måling og er gjeldende fra 1. januar 2018. IFRS 9 omhandler innregning, klassifisering og måling, tapsavsetning, fraregning og sikringsbokføring.

Klassifisering

I henhold til IFRS 9 klassifiseres konsernets finansielle eiendeler basert på virksomhetsmodellen for hvordan finansielle eiendeler styres samt kjennetegnene til de finansielle eiendelenes kontraksregulerte kontantstrømmer.

Finansielle eiendeler og forpliktelser klassifiseres i en av følgende kategorier:

- virkelig verdi over resultatet
- virkelig verdi over utvidet resultat (øvrige resultatelementer)
- amortisert kost

Finansielle eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi over resultatet

Finansielle eiendeler og forpliktelser kan ugjenkallelig bli bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet dersom klassifiseringen eliminerer eller i vesentlig grad reduserer uoverensstemmelse i måling eller innregning som ellers ville ha oppstått ved måling av eiendeler eller ved regnskapsføring av tilhørende gevinster eller tap på ulikt grunnlag.

Finansielle eiendeler og forpliktelser over utvidet resultat (øvrige resultatelementer)

OBOS Eiendom - konsernet har ingen finansielle instrumenter klassifisert i denne målekategorien per 31. desember 2018.

Finansielle eiendeler og forpliktelser regnskapsført til amortisert kost

Investeringer i finansielle eiendeler, som ikke er bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet, er balanseført til amortisert kost hvis begge følgende kriterier er oppfylt:

- Eiendelene omfattes av en virksomhetsmodell der formålet er å holde eiendelene for å motta de kontraktsregulerte kontantstrømmene
- De kontraktsregulerte kontantstrømmene består kun av betaling av hovedstol og renter. Finansielle forpliktelser balanseført til amortisert kost er ved førstegangsinregning regnskapsført til virkelig verdi fratrukket eventuelle henførbare transaksjonskostnader.

Innregning

Finansielle eiendeler innregnes enten på avtaletidspunktet eller på oppgjørstidspunktet. Avtaletidspunktet brukes for finansielle eiendeler balanseført til virkelig verdi over resultatet mens oppgjørstidspunktet benyttes for finansielle eiendeler balanseført til amortisert kost. Finansielle forpliktelser innregnes på det tidspunktet konsernet blir part i instrumentets kontraktsmessige betingelser.

Fraregning

Finansielle eiendeler fraregnes når retten til å motta og beholde kontantstrømmen fra den finansielle eiendelen har utløpt eller er overført. Finansielle forpliktelser fraregnes når de kontraktsmessige betingelsene er innfridd, kansellert eller utløpt.

Nettopresentasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser

Finansielle eiendeler og forpliktelser presenteres netto i balansen når det eksisterer en ubetinget motregningsrett som kan håndheves juridisk og man har til hensikt å gjøre opp netto eller realisere eiendelen og gjøre opp forpliktelsen samtidig.

Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi

Basert på karakteristika til de ulike finansielle instrumentene som er innregnet i konsernregnskapet, er disse gruppert i klasser og kategorier som beskrevet nedenfor. Estimerte virkelige verdier er basert på tilgjengelige markedspriser eller verdsettelsesmetoder som beskrevet i følgende verdsettelseshierarki;

Nivå 1: Noterte markedspriser i et aktivt marked for identiske finansielle instrumenter.

Nivå 2: Annen observerbar informasjon om finansielle instrumenter som ikke er noterte markedspriser som i nivå 1, men som er utledet enten direkte eller indirekte, eksempelvis fra prisinformasjon.

Nivå 3: Annen informasjon om finansielle instrumenter som ikke er basert på observerbare markedsdata.

Finansielle derivater

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunktet derivatkontrakten inngås og deretter løpende til virkelig verdi. Derivater presenteres som eiendel dersom verdien er positiv og som forpliktelse dersom verdien er negativ. Virkelige verdier av rente- og valutabytteavtaler beregnes basert på neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer ved bruk av rentekurver, valutakurser og valutadifferanser. Markedsverdirapporter fra finansinstitusjoner mottas på jevnlig basis for konsernets finansielle derivater.

Investeringseiendom

Virkelig verdi av investeringseiendom beregnes basert på neddiskonterte kontantstrømmer. Se note 11 for ytterligere informasjon.

Implementering av nye og reviderte standarder og fortolkninger

Bortsett fra implementeringen av regnskapsstandardene beskrevet nedenfor, er de anvendte regnskapsprinsippene konsistente med prinsippene som ble anvendt i forrige regnskapsår.

IFRS 9 *Finansielle instrumenter* ble implementert fra 1. januar 2018 og omhandler klassifisering, innregning og måling av finansielle eiendeler og forpliktelser, samt sikringsbokføring. Sammenlignet med IAS 39, som standarden erstatter, introduserte IFRS 9 nye prinsipper for klassifisering og måling av finansielle instrumenter, nedskrivning av finansielle eiendeler og sikringsbokføring.

Etter IFRS 9 klassifiseres finansielle eiendeler i en av tre målekategorier: virkelig verdi over resultatet, virkelig verdi over utvidet resultat eller amortisert kost. Målekategori bestemmes ved førstegangsinnregning av eiendelen. Klassifiseringen avhenger av enhetens forretningsmodell for styring av finansielle instrumenter og karakteristikken av kontantstrømmene til det enkelte instrumentet. For finansielle forpliktelser viderefører standarden stort sett kravene fra IAS 39.

Nedskrivningsreglene for finansielle eiendeler i IFRS 9 medfører en overgang fra en påløpt tapsmodell etter IAS 39, hvor innregning av tap ble innregnet når det forelå objektive bevis for tap, til en forventet tapsmodell der verdifall innregnes basert på forventet kredittap. Eiendeler som er gjenstand for nedskrivningsvurdering plasseres for nedskrivningsformål i et av tre steg, basert på graden av kredittkvalitet.

Implementering av IFRS 9 medførte ingen vesentlige effekter for konsernet.

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

Implementering av IFRS 15 medførte ingen vesentlige effekter for konsernet. På tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet for 2018 var følgende viktige standarder og fortolkninger utgitt, men ikke tatt i bruk:

IFRS 16 *Leieavtaler* trer i kraft fra 1. januar 2019 og erstatter IAS 17 *Leieavtaler*. Standarden innfører en felles regnskapsmodell for leietakere og fjerner det eksisterende skillet mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler. Etter IFRS 16 vil både en eiendel (retten til å benytte den leide eiendelen) og en finansiell leieforpliktelse innregnes og presenteres separat. Unntakene er ved leieavtaler med en varighet på under tolv måneder eller leieavtaler der underliggende eiendel som ny har lav verdi. I resultatoppstillingen vil avskrivninger av leide eiendeler og renter på leieforpliktelsen innregnes separat.

Konsernet har estimert at effekten på leieforpliktelsen og leide eiendeler ikke medfører endringer fra tidligere behandling.

Det er ingen andre kjente standarder eller fortolkninger som ikke er trådt i kraft som forventes å gi en vesentlig påvirkning på konsernregnskapet.

Note 2: Sentrale regnskapsvurderinger og estimatusikkerhet

Regnskapsavleggelse i henhold til forenklet IFRS fordrer at ledelsen foretar vurderinger, estimater og antakelser av betydning for rapporterte beløp for inntekter, kostnader, eiendeler, forpliktelser og betingede forpliktelser ved utløpet av rapporteringsperioden. Konsernets anvendelse av regnskapsprinsipper og estimater evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer samt de antagelser og forventninger knyttet til fremtiden ledelsen anser som mest sannsynlige på tidspunktet for regnskapsavleggelsen. Det vil kunne oppstå situasjoner eller endringer i markedsforhold som kan medføre endrede anvendelser og estimater og dermed påvirke selskapets eiendeler, gjeld, egenkapital og resultat.

Sentrale regnskapsestimater ledelsen har vurdert i presentasjonen av konsernets økonomiske stilling og resultater er følgende:

Investerings eiendom

Konsernets investeringer i næringseiendom som klassifiseres i henhold til IAS 40 *Investerings eiendom* innregnes til virkelig verdi. Det henvises til note 11 Investeringseiendommer for redegjørelse av estimert markedsverdi.

Boligtomter og -prosjekter

Konsernets boligtomter og boligutviklingsprosjekter innregnes som varelager til laveste verdi av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

Note 3: Vesentlige transaksjoner

Nedenfor oppsummeres de vesentligste transaksjonene som er gjennomført:

Vesentlige transaksjoner i 2018

Den 1. februar 2018 solgte konsernet alle aksjene i OBOS Eiendomsdrift AS til COOR Service Management AS for et aksjevederlag på 46 millioner kroner. Transaksjonen medførte en gevinst i konsernregnskapet på 15 millioner kroner.

Den 15. juni 2018 solgte konsernet alle aksjene i Persveien 26 AS til Ulven Eiendomsinvest II AS for et aksjevederlag på 72 millioner kroner. Eiendommen ligger på Ulven i Oslo og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Den 1. oktober 2018 solgte konsernet alle aksjene i Strandveien 43 AS til Strandveien 43 Holding AS for et aksjevederlag på 170 millioner kroner. Eiendommen ligger i Trondheim og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Vesentlige transaksjoner i 2017

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

Den 17. februar 2017 solgte konsernet alle aksjene i Gårdpass AS til Vaktmesterkompaniet AS for et aksjevederlag på 34 millioner kroner. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet for 2017.

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

Note 4: Personalkostnader, pensjonskostnader og ytelse til ledende ansatte

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Lønn og feriepenger | -46 313 | -66 277 |
| Arbeidsgiveravgift | -8 129 | -10 343 |
| Pensjonskostnader | -5 129 | -8 297 |
| Andre personalkostnader | -944 | -3 102 |
| Sum personalkostnader | -60 515 | -88 019 |
| Antall ansatte i konsernet | 46 | 88 |
| Antall gjennomsnittlig årsverk | 43 | 89 |

Tabellen nedenfor viser en sammenstilling av lønn og ytelser for administrerende direktør:

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Lønn | -2 171 | -2 051 |
| Bonus | -570 | -543 |
| Annet | -95 | -124 |
| Pensjon 1) | -726 | -2 178 |
| Sum | -3 563 | -4 896 |

1) Årets pensjonsopptjening på ytelsesbaserte ordninger og innskudd i tjenestepensjonsordning.

Administrerende direktør har ikke lån fra konsernet per 31. desember 2018 eller 31. desember 2017. Administrerende direktør mottar ikke lønn eller styrehonorar fra øvrige datterselskaper. Styreleder og interne styremedlemmer hever lønn i morselskapet OBOS BBL.

| Hovedforutsetninger benyttet i beregning av netto pensjonsforpliktelse | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|
| Forventet avkastning på pensjonsmidler/diskonteringsrente | 2,60 % | 2,40 % |
| Forventet lønnsvekst | 2,75 % | 2,25 % |
| Forventet årlig regulering folketrygd grunnbeløp (G) | 2,75 % | 2,25 % |
| Forventet årlig regulering utbetaling av pensjoner | 0,00 % | 0,00 % |
| Dødelighetstabell | K2013BE | K2013BE |
| Uførhetstabell | KU | KU |

Beløp i tusen kroner

| Pensjonskostnad | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| Nåverdi av årets pensjonsopptjening | -517 | -513 |
| Rentekostnader på netto forpliktelse | -273 | -286 |
| Arbeidsgiveravgift | -111 | -294 |
| Planendring/andre effekter | - | -1 285 |
| Netto påløpt pensjonskostnad fra ytelsesordninger | -902 | -2 378 |
| Kostnader knyttet til innskuddsbasert ordning | -4 227 | -5 919 |
| Total pensjonskostnad | -5 129 | -8 297 |

Konsernet er underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningen som tilbys er i tråd med denne. 46 ansatte var medlem av pensjonsordningen per 31. desember 2018 (88 per 31. desember 2017).

Fra 2017 ble det etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere var med i konsernets sikrede pensjonsordninger. Opptjent kompensasjon er vurdert å være en innskuddsbasert ytelse og blir utbetalt fra og med oppnådd pensjonsalder fordelt over 17 år. For ansatte som slutter før oppnådd pensjonsalder vil opptjent beløp utbetales i sin helhet ved sluttdato. Kostnadene er inkludert i personalkostnader i resultatoppstillingen og forpliktelsen balanseføres inntil utbetaling foretas.

Beløp i tusen kroner

| Endringer i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året | 2018 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| Netto pensjonsforpliktelse 1. januar | -12 739 | -10 813 |
| Periodens pensjonsopptjening | -902 | -2 378 |
| Periodens estimatendringer ført over utvidet resultat (OCI) | -439 | -187 |
| Utbetalt pensjon | 665 | 639 |
| Netto pensjonsforpliktelse 31. desember | -13 415 | -12 739 |

Pensjonsforpliktelse per 31. desember 2018 er 13,4 millioner kroner (12,7 millioner kroner per 31. desember 2017) og er knyttet til usikrede pensjonsavtaler til ledende ansatte for pensjonsgrunnlag ut over 12G.

Sensitivitetsberegninger

De oppgitte pensjonskostnadene og pensjonsforpliktelsene for ytelsesbaserte pensjonsordninger er basert på forutsetningene som angitt ovenfor. De aktuarielle beregningene er følsomme for endringer i disse forutsetningene. Normalt vil en endring på 1 % i diskonteringsrenten innebære en 20 %-endring i pensjonsforpliktelsen og pensjonskostnadene (ytelsesbaserte pensjonsordninger) og en 1 %-endring i lønnsjusteringen vil føre til en endring i pensjonsforpliktelsen og pensjonskostnadene (ytelsesbaserte pensjonsordninger) på 10 %.

Note 5: Andre driftskostnader

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Driftskostnader eiendom | -97 259 | -60 258 |
| Vedlikeholdskostnader eiendom | -55 755 | -50 769 |
| Leiekostnader lokaler og utstyr | -5 357 | -6 179 |
| Øvrige driftskostnader | -28 428 | -52 551 |
| Sum andre driftskostnader | -186 800 | -169 758 |

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|--|-------------|-------------|
| Lovpålagt revisjon | -789 | -680 |
| Andre attestasjonstjenester | -56 | -100 |
| Skatterådgivning | - | -70 |
| Andre tjenester | -96 | -115 |
| Sum godtgjørelse til revisor 1) | -940 | -965 |

¹⁾ Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Note 6: Finansinntekter, finanskostnader og verdiendring finansielle instrumenter

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|---|-----------------|-----------------|
| Renteinntekter på finansielle instrumenter | 3 323 | 7 261 |
| Netto verdiendring derivater | 9 872 | -17 960 |
| Rentekostnader pantelån | -97 518 | -87 558 |
| Rentekostnader obligasjonslån | -87 350 | -67 795 |
| Andre rentekostnader | -13 151 | -33 460 |
| Netto gevinst/(tap) ved salg av finansielle eiendeler | 14 718 | -7 011 |
| Netto finansposter | -170 106 | -206 523 |

Note 7: Inntektsskatt

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Resultat før skattekostnad | 927 097 | 932 723 |
| Betalbar skatt | -14 646 | -27 271 |
| Endring i utsatt skatt | -74 792 | -13 374 |
| Sum skattekostnad | -89 439 | -40 645 |

Tabellen nedenfor viser en avstemming av rapportert skattekostnad mot forventet skattekostnad basert på konsernets nominelle skattesats på 23 % (24 % i 2017), hvor de vesentligste forklaringskomponentene er omtalt under tabellen.

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| Avstemming av effektiv skattesats | | |
| Skattekostnad basert på nominell skattesats i Norge, 23 % (24 %) | -213 232 | -223 853 |
| Effekt av endrede skattesatser | 41 589 | 54 509 |
| Andel resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontroll | 34 489 | 20 037 |
| Ikke fradragsberettigede eller skattepliktige poster | 41 972 | 108 613 |
| Andre justeringer | 4 670 | -769 |
| For mye/(lite) avsatt betalbar skatt tidligere år | 1 073 | 819 |
| Sum skattekostnad | -89 439 | -40 645 |
| Effektiv skattesats i % | 9,6 % | 4,4 % |

«Effekter av endrede skattesatser» er som følge av en reduksjon i den nominelle skattesatsen fra 24 % til 23 % med virkning fra 1. januar 2018. Med virkning fra 1. januar 2019 vil den nominelle skattesatsen bli redusert fra 23 % til 22 %. Utsatt skatt på eiendeler/forpliktelser er innregnet med en skattesats på 22 % per 31. desember 2018.

«Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet» innregnes etter skatt og inngår dermed ikke i grunnlag for skattekostnad. Salg av aksjer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er i sin helhet knyttet til norske selskaper og unntatt beskatning i henhold til fritaksmetoden.

«Ikke fradragsberettigede eller skattepliktige poster» består i all hovedsak av gevinster ved aksjesalg som er unntatt fra beskatning i henhold til fritaksmetoden.

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|---|------------------|------------------|
| Endringer i netto forpliktelser/eiendeler ved utsatt skatt | | |
| Per 1. januar | 1 278 262 | 1 203 522 |
| Innregnet i resultatregnskapet | 74 792 | 13 374 |
| Innregnet i øvrige resultatelementer | 97 | 43 |
| Kjøp og salg av datterselskaper | 63 | 63 918 |
| Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg | -107 535 | -185 |
| Andre endringer | -13 319 | -2 411 |
| Per 31. desember | 1 232 359 | 1 278 262 |

Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg omhandler utsatt skatt/skattefordel klassifisert som henholdsvis eiendeler og gjeld holdt for salg i konsernets finansielle stilling. I 2018 er det i all hovedsak utsatt skatteforpliktelse knyttet til den akkumulerte virkelige verdiendringen på investeringseiendommene i Kjøttbasaren Byens Basar AS og Ørnen Eiendom AS.

I 2018 utgjør andre endringer i all hovedsak avgitt konsernbidrag til selskaper i OBOS-konsernet.

Note 8: Rentebærende gjeld og finansiell risikostyring

Nedenfor vises konsernets vektete gjennomsnittrenter på de ulike rentebærende finansielle forpliktelsene per 31. desember 2018 og 2017.

| Beløp i tusen kroner | Lånebeløp | Lånebeløp | Vektet | Vektet |
|---|------------------|------------------|---------------|---------------|
| Spesifikasjon rentebærende lån | 2018 | 2017 | rentesats | rentesats |
| | | | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | 3 352 220 | 3 141 030 | 2,78 % | 2,40 % |
| Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | 275 110 | 623 910 | 2,64 % | 2,07 % |
| Langsiktig børsnotert obligasjonslån | 1 938 115 | 1 928 911 | 2,81 % | 3,47 % |
| Kortsiktig børsnoterte obligasjonslån | 449 113 | 337 991 | 6,95 % | 2,47 % |
| Finansielle derivater | 43 895 | 51 989 | 0,00 % | 0,00 % |
| Sum rentebærende gjeld | 6 058 453 | 6 083 831 | 3,07 % | 2,69 % |

Konsernets forfallsstruktur på rentebærende eiendeler og gjeld er som vist i tabellen nedenfor:

| Beløp i tusen kroner | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Etter 2023 | Totalt |
|--|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Rentebærende fordringer | | | | | | | |
| Lån til konsernselskaper | - | - | - | - | - | 5 970 | 5 970 |
| Lån til TS/FKV | - | - | - | - | - | 27 313 | 27 313 |
| Andre finansielle derivater - rentebærende | - | - | - | - | - | 1 778 | 1 778 |
| Andre fordringer - rentebærende | - | - | 45 375 | - | - | - | 45 375 |
| Sum rentebærende langsiktige fordringer | - | - | 45 375 | - | - | 35 061 | 80 436 |
| Intern fordring konsernkonto | 294 129 | - | - | - | - | - | 294 129 |
| Sum rentebærende kortsiktige fordringer | 294 129 | - | - | - | - | - | 294 129 |
| Totale rentebærende fordringer | 294 129 | - | 45 375 | - | - | 35 061 | 374 565 |
| Rentebærende gjeld | | | | | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | - | 325 110 | 2 574 010 | 453 100 | - | - | 3 352 220 |
| Obligasjoner | - | - | - | 1 007 912 | 456 324 | 473 878 | 1 938 115 |
| Finansielle derivater | - | 4 888 | 12 014 | - | - | 26 993 | 43 895 |
| Total langsiktig rentebærende gjeld | - | 329 998 | 2 586 024 | 1 461 012 | 456 324 | 500 871 | 5 334 230 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 275 110 | - | - | - | - | - | 275 110 |
| Obligasjoner | 449 113 | - | - | - | - | - | 449 113 |
| Finansielle derivater | - | - | - | - | - | - | - |
| Total kortsiktig rentebærende gjeld | 724 223 | - | - | - | - | - | 724 223 |
| Total rentebærende gjeld | 724 223 | 329 998 | 2 586 024 | 1 461 012 | 456 324 | 500 871 | 6 058 453 |

Konsernet benytter rentebytteavtaler for å sikre deler av den rentebærende gjelden mot markedsendringer. Sammentrukket informasjon over rentebytteavtalene er følgende:

| Beløp i tusen kroner | Kontraksbeløp ¹⁾ pr. 31.12.18 | Kontraksbeløp ¹⁾ gj.snitt 2018 | Virkelig verdi ²⁾ pr. 31.12.18 | Verdiendring 2018 |
|--|---|--|--|----------------------|
| Rentebytteavtaler | | | | |
| Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR) | 1 700 000 | 1 580 278 | -42 117 | 10 328 |
| Sum sikringsinstrumenter | 1 700 000 | 1 580 278 | -42 117 | 10 328 |

¹⁾ Kontraksbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

²⁾ Virkelig verdi er beregnet som nettosummen av anslått realisasjonsverdi.

Finansielle eiendeler og forpliktelser klassifiseres i en av kategoriene som vist i tabellen nedenfor. Klassifiseringen avhenger av type instrument og ledelsens hensikt med eiendelene og forpliktelsene ved anskaffelse.

| Beløp i tusen kroner | Virkelig verdi over | | Amortisert kost | | Virkelig verdi over utvidet resultat | Totalt |
|---|--------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|--|------------------|
| | Finansielle eiendeler | Finansielle forpliktelser | Finansielle eiendeler | Finansielle forpliktelser | | |
| Per 31.12.2018 | | | | | | |
| Lån til konsernselskaper | - | - | 300 099 | - | - | 300 099 |
| Kundefordringer | - | - | 27 856 | - | - | 27 856 |
| Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner | - | - | 3 458 | - | - | 3 458 |
| Finansielle derivater | 1 778 | - | - | - | - | 1 778 |
| Sum finansielle eiendeler | - | - | 331 413 | - | - | 331 413 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | - | - | - | 3 627 330 | - | 3 627 330 |
| Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer | - | - | - | 2 387 228 | - | 2 387 228 |
| Leverandørgjeld | - | - | - | 97 761 | - | 97 761 |
| Finansielle derivater | - | 43 895 | - | - | - | 43 895 |
| Sum finansielle forpliktelser | - | 43 895 | - | 6 112 319 | - | 6 156 214 |

| Beløp i tusen kroner | Finansielle eiendeler til virkelig verdi | | Utlån og fordringer | Finansielle forpliktelser vurdert til amortisert kost | Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg | Finansielle eiendeler som holdes til forfall | Totalt |
|---|---|--|------------------------|---|--|---|------------------|
| | Holdt for handel | Bestemt regnskaps- ført til virkelig verdi | | | | | |
| Per 31.12.2017 | | | | | | | |
| Lån til konsernselskaper | - | - | 219 287 | - | - | - | 219 287 |
| Kundefordringer | - | - | 13 600 | - | - | - | 13 600 |
| Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner | - | - | 13 513 | - | - | - | 13 513 |
| Sum finansielle eiendeler | - | - | 246 399 | - | - | - | 246 399 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | - | - | - | 3 764 940 | - | - | 3 764 940 |
| Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer | - | - | - | 2 266 902 | - | - | 2 266 902 |
| Leverandørgjeld | - | - | - | 96 588 | - | - | 96 588 |
| Finansielle derivater | 51 989 | - | - | - | - | - | 51 989 |
| Sum finansielle forpliktelser | 51 989 | - | - | 6 128 431 | - | - | 6 180 419 |

Note 9: Pantstillelser og garantier

| Eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld 31.12 | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Tomter og bygg under utførelse | 97 702 | 1 804 306 |
| Investerings eiendom | 9 923 153 | 10 262 373 |
| Sum | 10 020 855 | 12 066 680 |
| Bokført verdi av gjeld sikret mot pant | 3 627 330 | 6 031 842 |

Beløp i tusen kroner

| Garantiansvar 31.12 | 2018 | 2017 |
|---|---------------|---------------|
| Lånegarantier stilt på vegne av tilknyttede selskaper | 50 000 | 50 000 |
| Kontraktsgarantier | 6 850 | 6 850 |
| Sum | 56 850 | 56 850 |

Note 10: Varige driftsmidler

| Beløp i tusen kroner | Bygninger, tomter og annen fast eiendom | Maskiner, inventar og transportmidler | Sum varige driftsmidler |
|--|--|--|------------------------------------|
| Akkumulert kostpris | | | |
| Per 1. januar 2017 | 196 910 | 38 708 | 235 618 |
| Reklassifiseringer | 11 850 | -15 199 | -3 349 |
| Tilgang | 24 857 | 12 614 | 37 472 |
| Avgang | -6 511 | -23 871 | -30 382 |
| Per 31. desember 2017 | 227 106 | 12 253 | 239 359 |
| Reklassifiseringer | 14 447 | - | 14 447 |
| Tilgang | 10 320 | 29 975 | 40 295 |
| Avgang | -16 437 | -391 | -16 829 |
| Per 31. desember 2018 | 235 435 | 41 837 | 277 272 |
| Akkumulerte av- og nedskrivninger | | | |
| Per 1. januar 2017 | -2 135 | -37 294 | -39 429 |
| Reklassifiseringer | - | 14 438 | 14 438 |
| Av- og nedskrivninger | -11 910 | -4 559 | -16 468 |
| Avgang | 4 667 | 25 716 | 30 383 |
| Per 31. desember 2017 | -9 379 | -1 698 | -11 077 |
| Reklassifiseringer | -593 | 3 023 | 3 023 |
| Av- og nedskrivninger | -29 241 | -8 040 | -37 874 |
| Avgang | -850 | -2 577 | -3 427 |
| Per 31. desember 2018 | -40 063 | -9 293 | -49 356 |
| Netto bokført verdi per 31. desember 2017 | 217 727 | 10 555 | 228 282 |
| Netto bokført verdi per 31. desember 2018 | 195 372 | 32 544 | 227 916 |

Note 11: Investerings eiendommer

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inngående balanse per 1. januar | 11 763 121 | 10 941 209 |
| Kjøp av investeringseiendommer | 24 806 | 12 655 |
| Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris | -348 984 | -35 785 |
| Akkumulert verdistigning, solgte investeringseiendommer | -120 325 | -17 469 |
| Investeringer/påkostninger | 488 815 | 625 318 |
| Reklassifiseringer 1) | -794 192 | -204 198 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 472 142 | 441 391 |
| Utgående balanse per 31. desember | 11 485 383 | 11 763 121 |

¹⁾ Hovedsakelig reklassifisering fra investeringseiendom til eiendeler holdt for salg på 748 millioner kroner (200 millioner kroner i 2017). Reklassifiseringer til eierbenyttede eiendom er også inkludert i posten.

Konsernets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verdivurderinger av utvalgte eiendommer med vesentlige verdier. Disse kombineres med interne verdivurderinger og andre eksterne analyser for å kunne konkludere med beste estimat for virkelig verdi på konsernets investeringseiendommer. Det foretas jevnlige befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer.

Investerings eiendommer verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer basert på ikke-observerbar markedsinformasjon. Kontraktsfestede og forventede kontantstrømmer inkluderes i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer er vesentlig påvirket av faktorer som forutsatt markedsleie, fremtidig vedlikehold, diskonteringsrente, inflasjon og residualverdi. Markedsleie er basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom med arealdifferensiering innenfor den enkelte eiendom hvis dette er relevant. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå og inflasjonsforventninger legges til grunn i beregningene. Inflasjonsforutsetningene er basert på langsiktig inflasjonsmål fra Norges Bank på 2,0 %. Vurderinger av de ulike eiendommene og leietakerne diskonteres med separate diskonteringsrenter i kontantstrømmene fra nåværende leie. Benyttede diskonteringsrenter på nåværende leie er i intervallet 7-10 %. Dette gjelder ikke utviklings eiendom som ligger noe høyere. Residualverdien for de ulike eiendommene er beregnet ut fra en exit yield. Utviklings tomter verdsettes basert på forventet verdi per kvadratmeter utviklingsbart areal.

Med bakgrunn i verdsettelsesprosessen som beskrevet over, ble konsernets eiendommer per 31. desember 2018 verdsatt til en virkelig verdi på 11,5 milliarder kroner (11,8 milliarder kroner per 31. desember 2017).

Note 12: Varelager

Oversikten nedenfor viser periodens bevegelse i varelager:

Beløp i tusen kroner

| Periodens bevegelse i varelager | Sum varelager |
|---|------------------|
| Per 1. januar 2017 | 1 476 023 |
| Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader | 110 769 |
| Varekostnad | -50 298 |
| Nedskrivning | - |
| Reversering tidligere nedskrivning | - |
| Per 31. desember 2017 | 1 536 495 |
| Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader | 136 250 |
| Varekostnad | -16 046 |
| Nedskrivning | - |
| Reversering tidligere nedskrivning | - |
| Per 31. desember 2018 | 1 656 699 |

Konsernets boligtomter og boligprosjekter er i Oslo.

Note 13: Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Tabellen nedenfor viser en spesifikasjon av resultatførte beløp knyttet til investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet:

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | 83 140 | 83 486 |
| Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | 66 813 | 90 290 |
| Sum | 149 953 | 173 776 |

Årets bevegelser for investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet fremkommer av følgende tabell:

| Beløp i tusen kroner | Firmanavn/forretningskontor | Eierandel/ stemmeandel | Anskaffelses- kost | Bokført verdi 01.01.2018 | Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer 2018 | Utbytte 2018 | Kjøp/(salg) og annet 2018 | Bokført verdi 31.12.2018 |
|----------------------|--|---------------------------|-----------------------|-----------------------------|--|-----------------|---------------------------------|-----------------------------|
| | Åsegården AS, Bergen | 50,00 % | 15 055 | 173 374 | 29 149 | -10 000 | - | 192 524 |
| | Østre Aker vei 33 AS, Oslo | 50,00 % | 24 122 | 42 103 | -749 | - | - | 41 354 |
| | Youngstorget Eiendom AS, Oslo | 25,00 % | 10 000 | 52 345 | 5 586 | -823 | - | 57 109 |
| | Youngstorget Parkeringshus AS, Oslo | 21,26 % | - | - | - | - | - | - |
| | Utstillingsplassen Eiendom AS, Hamar | 38,34 % | 274 474 | 634 116 | 55 967 | -24 952 | - | 665 131 |
| | Nyhavna Utvikling AS, Trondheim | 25,00 % | 0 | - | - | - | - | - |
| | Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS, Hamar | 27,22 % | 52 853 | 80 227 | 38 928 | - | - | 119 155 |
| | Hotell 33 AS, Oslo | 50,00 % | - | - | - | - | - | - |
| | Telefonfabrikken AS, Oslo | 50,00 % | 8 729 | 31 958 | 4 456 | - | - | 36 414 |
| | Etterstadsgarasjene AS, Oslo | 33,55 % | 5 | 19 | 21 | - | - | 40 |
| | Christian Kroghs gt. 32 AS, Oslo | 50,00 % | - | - | 707 | - | -707 | - |
| | Fredvang Eiendom AS, Hamar | 50,00 % | 18 826 | 23 895 | 10 329 | - | - | 34 223 |
| | Visjon Dokken ANS, Bergen | 50,00 % | 750 | 310 | -538 | - | 400 | 172 |
| | Fanteria AS, Bergen | 50,00 % | 22 786 | 31 899 | 8 371 | -1 571 | -2 185 | 36 514 |
| | Oxenøen Bruk AS, Oslo | 50,00 % | - | 78 245 | -5 881 | - | - | 72 364 |
| | Berget Eiendomsutvikling AS, Oslo | 50,00 % | 8 785 | 8 785 | 3 811 | - | - | 12 596 |
| | Construction City Cluster AS, Oslo | 40,00 % | 40 | - | -204 | - | 40 | -164 |
| | Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | | 436 426 | 1 157 276 | 149 953 | -37 346 | -2 452 | 1 267 431 |

Note 14: Eiendeler og forpliktelser holdt for salg

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| Sum eiendeler klassifisert som holdt for salg per 31. desember | 948 901 | 241 144 |
| Sum forpliktelser klassifisert som holdt for salg per 31. desember | 107 535 | 58 310 |

Eiendeler og gjeld klassifisert som holdt for salg inkluderer i all hovedsak eiendommene med tilhørende utsatt skatt i Kjøttbasaren Byens Basar AS og Ørnen Eiendom AS. For begge selskapene er det inngått avtale om salg med overtakelse i 2019.

I 2017 inkluderte regnskapslinjen eiendommen Persveien 26 og selskapet OBOS Eiendomsdrift AS. OBOS Eiendomsdrift AS ble solgt i februar 2018 og eiendommen Persveien 26 ble overlevert i juni 2018, se note 3 for ytterligere informasjon.

Note 15: Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi

Per 31.12.2018

| Beløp i tusen kroner | Nivå 1 | Nivå 2 | Nivå 3 | Totalt |
|---------------------------------------|--------|---------------|-------------------|-------------------|
| Eiendeler | | | | |
| Investerings eiendommer | - | - | 11 485 383 | 11 485 383 |
| Aksjer, andeler og andre verdipapirer | - | - | 2 | 2 |
| Finansielle derivater | - | 1 778 | - | 1 778 |
| Sum eiendeler | - | 1 778 | 11 485 385 | 11 487 163 |
| Forpliktelser | | | | |
| Finansielle derivater | - | 43 895 | - | 43 895 |
| Sum forpliktelser | - | 43 895 | - | 43 895 |

Det har ikke vært overføringer mellom nivå 1 og nivå 2 i perioden.

Per 31.12.2017

| Beløp i tusen kroner | Nivå 1 | Nivå 2 | Nivå 3 | Totalt |
|---------------------------------------|--------|---------------|-------------------|-------------------|
| Eiendeler | | | | |
| Investerings eiendommer | - | - | 11 763 121 | 11 763 121 |
| Aksjer, andeler og andre verdipapirer | - | - | 2 | 2 |
| Finansielle derivater | - | 657 | - | 657 |
| Sum eiendeler | - | 657 | 11 763 123 | 11 763 780 |
| Forpliktelser | | | | |
| Finansielle derivater | - | 51 989 | - | 51 989 |
| Sum forpliktelser | - | 51 989 | - | 51 989 |

Det har ikke vært overføringer mellom nivå 1 og nivå 2 i perioden.

Se note 11 for avstemming av årets bevegelse i investeringseiendommer.

Note 16: Transaksjoner med nærstående parter

Alle datterselskaper, tilknyttede selskaper og medlemmer av styret og konsernledelsen er nærstående parter av OBOS Eiendom AS. Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og vises ikke i denne note. Se note 13 for oversikt over tilknyttede selskaper. For informasjon om ytelser til ledende ansatte, se note 4. OBOS Eiendom AS og konsernet foretar løpende transaksjoner med nærstående parter. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til markedsmessige vilkår.

Selskapets morselskap OBOS BBL har store aksjeposter i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA og er samtidig betydelige forretningspartnere. OBOS-konsernet har løpende kontrakter med AF Gruppen og Veidekke om felles utvikling av prosjekter. Selskaper innen OBOS-konsernet kjøper byggeleveranser fra AF Gruppen og Veidekke til markedsmessige vilkår i konkurranse med andre leverandører. Transaksjoner og mellomværende med AF Gruppen og Veidekke er vist under "Øvrige nærstående".

De vesentligste transaksjonene som er foretatt i 2018 er som følger:

| Beløp i tusen kroner | OBOS BBL (morselskap) og andre | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| | OBOS-selskaper (søsterselskaper) | Tilknyttede selskaper | Øvrige nærstående |
| Kjøp av tjenester fra ¹⁾ | -5 925 | - | -409 921 |
| Salg av tjenester til | - | 445 | - |
| Leieinntekter eiendommer fra | 59 533 | - | - |
| Viderfakturering av fellesanskaffelser fra | -3 735 | - | - |
| Renteinntekter fra | 1 410 | 591 | - |
| Rentekostnader fra | - | - | - |
| Fordring på | 59 352 | 27 313 | - |
| Gjeld til | 30 260 | - | -15 002 |
| Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet | 294 129 | - | - |

¹⁾ Kjøp av administrative tjenester fra konsernstaber herunder økonomi, regnskap, IT, administrasjon, personal og lønn.

De vesentligste transaksjonene som er foretatt i 2017 er som følger:

| Beløp i tusen kroner | OBOS BBL (morselskap) og andre | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| | OBOS-selskaper (søsterselskaper) | Tilknyttede selskaper | Øvrige nærstående |
| Kjøp av tjenester fra ¹⁾ | -9 410 | - | -553 966 |
| Salg av tjenester til | - | 321 | - |
| Leieinntekter eiendommer fra | 48 694 | - | - |
| Driftskostnader eiendommer fra | -65 | - | - |
| Viderfakturering av fellesanskaffelser fra | -4 339 | - | - |
| Renteinntekter fra | 1 802 | 1 162 | - |
| Rentekostnader fra | -13 722 | - | - |
| Fordring på | 39 889 | 26 000 | - |
| Gjeld til | 2 032 | - | -31 145 |
| Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet | 213 317 | - | - |

¹⁾ Kjøp av administrative tjenester fra konsernstaber herunder økonomi, regnskap, IT, administrasjon, personal og lønn.

Note 17: Hendelser etter balansedagen

Den 17. januar 2019 solgte konsernet alle aksjene i Kjøttbasaren Byens Basar AS for et aksjevederlag på 133 millioner kroner. Eiendommen ligger i Bergen og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen vil medføre en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Konsernet har inngått en avtale om å selge alle aksjene i Ørnen Eiendom AS. Overtakelse forventes gjennomført våren 2019. Eiendommen ligger i Bergen og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen vil medføre en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

OBOS Eiendom AS

Årsregnskap 2018



Resultatregnskap

OBOS Eiendom AS

| Beløp i tusen kroner | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|-----------------|-----------------|
| Leieinntekter | 20 | 341 439 | 337 177 |
| Andre driftsinntekter | 20 | 44 394 | 34 459 |
| Sum driftsinntekter | | 385 833 | 371 636 |
| Driftskostnader eiendom FK | | -27 940 | -21 593 |
| Lønnskostnader | 5 | -43 305 | -38 355 |
| Pensjonskostnader | 5,17 | -4 307 | -6 024 |
| Andre personalkostnader | 5 | -9 049 | -8 210 |
| Rep. og vedlikehold | | -35 496 | -22 899 |
| Administrasjonskostnader | 6,2 | -15 631 | -17 190 |
| Andre driftskostnader | | -17 940 | -11 362 |
| Ordinære avskrivninger | 12 | -65 987 | -64 482 |
| Sum driftskostnader | | -219 655 | -190 116 |
| DRIFTSRESULTAT I | | 166 178 | 181 520 |
| Gevinst ved salg eiendommer | 7 | 3 193 | 2 623 |
| DRIFTSRESULTAT II | | 169 371 | 184 144 |
| Inntekt på investering i datterselskap | 8 | 109 739 | 485 864 |
| Tap ved salg aksjer/Nedskrivninger | 18 | -1 150 | -20 433 |
| Pantegjeldsrenter | 3,16 | -181 538 | -161 956 |
| Andre finansinntekter | 18 | 15 434 | 14 645 |
| Andre finanskostnader | 18 | -5 915 | -18 939 |
| Netto andre finansposter | | -63 430 | 299 181 |
| Resultat før skattekostnad | | 105 940 | 483 325 |
| Skattekostnad | 2 | 16 920 | 2 796 |
| Resultat etter skatt | | 122 861 | 486 121 |
| Opplysninger om: | | | |
| Avgitt og mottatt konsernbidrag | 11 | -2 296 | - |
| Overført annen egenkapital | 11 | 125 157 | 486 121 |
| Sum disponert | | 122 861 | 486 121 |

Oppstilling av finansiell stilling

OBOS Eiendom AS

| Beløp i tusen kroner | Note | 31.12.18 | 31.12.17 |
|--|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Eiendommer | 3,12 | 1 939 356 | 1 827 745 |
| Arbeid under utførelse | 12 | 130 469 | 243 837 |
| Tomter,bygninger og annen fast eiendom | 3,12 | 285 041 | 267 629 |
| Maskiner og inventar | 12 | 25 370 | 28 600 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l. | 12 | 19 825 | 21 745 |
| Sum driftsmidler | | 2 400 061 | 2 389 556 |
| Investeringer i datterselskap | 9 | 5 224 902 | 4 842 901 |
| Lån til foretak i samme konsern | 13 | 1 184 463 | 1 201 676 |
| Investeringer i TS og FKV | 10 | 519 341 | 522 235 |
| Lån til tilknyttet selskap | 13 | 33 283 | 31 970 |
| Investeringer i andre selskap | | 2 | 2 |
| Andeler i sameier o.l. | 21 | 541 | 541 |
| Andre langsiktige fordringer | | 46 028 | 1 658 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 7 008 560 | 6 600 983 |
| Sum anleggsmidler | | 9 408 620 | 8 990 538 |
| Kundefordringer | | 34 579 | 30 661 |
| Fordringer på selskap i samme konsern | 13 | 184 537 | 176 379 |
| Andre kortsiktige fordringer | 19 | 18 841 | 1 950 |
| Andre likvide midler | 1 | 3 154 | 2 839 |
| Sum omløpsmidler | | 241 111 | 211 828 |
| SUM EIENDELER | | 9 649 731 | 9 202 366 |

EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Aksjekapital | 11 | 170 937 | 170 937 |
| Overkurs | 11 | 18 080 | 11 840 |
| Annen innskutt egenkapital | 11 | 384 100 | 384 100 |
| Sum innskutt egenkapital | | 573 117 | 566 877 |
| Annen egenkapital | 11 | 3 018 638 | 2 897 603 |
| Sum opptjent egenkapital | | 3 018 638 | 2 897 603 |
| Sum egenkapital | | 3 591 755 | 3 464 480 |
| Pensjonsforpliktelser | 17 | 15 907 | 15 111 |
| Utsatt skatt | 2 | 95 713 | 127 944 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 111 620 | 143 055 |
| Pantelån | 3 | 3 336 330 | 2 990 940 |
| Obligasjonslån | 3 | 2 387 228 | 2 266 902 |
| Annen langsiktig gjeld | 14 | 62 595 | 172 249 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 5 786 153 | 5 430 091 |
| Sum langsiktig gjeld | | 5 897 773 | 5 573 146 |
| Leverandørgjeld | | 36 972 | 32 323 |
| Betalbar skatt | 2 | 922 | 6 278 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 4 072 | 12 769 |
| Husleieforskudd | | 2 574 | 2 514 |
| Gjeld til foretak i samme konsern | 13 | 35 978 | 41 691 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 79 684 | 69 165 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 160 203 | 164 740 |
| Sum gjeld | | 6 057 976 | 5 737 886 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 9 649 731 | 9 202 366 |

Oslo, 25. april 2019
Styret i OBOS Eiendom AS


Daniel Kjørberg Siraj
Styreleder


Arne Baumann
Styremedlem


Jorunn Nerheim
Styremedlem


Nils Morten Bøhler
Administrerende direktør

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS Eiendom AS

| Beløp i tusen kroner | Note | 2018 | 2017 |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Resultat før skatt | | 105 940 | 483 325 |
| Netto finansposter | | 63 430 | -191 009 |
| Av- og nedskrivninger | 12 | 65 987 | 64 482 |
| Gevinst ved salg av tilknyttede selskaper | 8 | 443 | -108 172 |
| Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 7 | -3 193 | -2 623 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | | -5 727 | -313 651 |
| Mottatte utbytter | 8 | 127 846 | 67 212 |
| Betalte renter | | -182 365 | -166 763 |
| Mottatte renter | | 14 039 | 14 645 |
| Betalte skatter | | -6 278 | -11 486 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | 180 124 | -164 041 |
| Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | -166 204 | -175 438 |
| Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 10 472 | 18 112 |
| Utbetalinger ved kjøp av selskap og aksjer | | -6 880 | -12 890 |
| Innbetalinger ved salg av selskap og aksjer | | 216 629 | 426 406 |
| Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper | | 1 239 | 121 164 |
| Netto inn- og utbetalinger fra konserninternt utlån | | -618 571 | -690 373 |
| Netto inn- og utbetaling fra andre investeringer | | 63 249 | 193 375 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | -500 066 | -119 643 |
| Nedbetaling obligasjonsgjeld | | -337 991 | -18 000 |
| Opptrekk obligasjonsgjeld | | 458 000 | 1 007 045 |
| Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter | | 345 390 | 1 323 040 |
| Netto opptrekk og nedbetaling av konsernintern gjeld | | -107 041 | -1 976 004 |
| Motatt og utbetalt konsernbidrag | | -38 100 | -52 051 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | 320 258 | 284 030 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | 315 | 345 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden | | 2 839 | 2 493 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang | | 3 154 | 2 839 |

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og regler for god regnskapsskikk. OBOS Eiendom AS inngår i OBOS-konsern (OBOS BBL). OBOS og OBOS Eiendom AS har forretningsadresse Hammersborg Torg 1, Oslo. Selskapet har notert obligasjonslån på Oslo Børs og er av den grunn pliktig til å lage konsernregnskap. Dette vi bli gjort tilgjengelig i henhold til børskravene.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter inntektsføres i perioden de er opptjent, og kostnader kostnadsføres i perioden de er påløpt.

Enkelte poster er i samsvar med regnskapsloven vurdert etter spesielle vurderingsregler. Det redegjøres nærmere for disse nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Påkostninger på eksisterende bygg som øker byggenes verdi, samt kostnader i forbindelse med nybygg blir aktivert. Finansieringsutgifter/byggelånsrenter vedrørende slike prosjekter blir også aktivert. Gjennomsnittlig finansieringsrente for OBOS-konsern legges til grunn for beregning av den finansieringsutgift som aktiveres. Tekniske installasjoner er skilt ut regnskapsmessig og avskrives over 20 år. Bygningsmassen avskrives over 100 år.

Investeringer i datterselskap, tilknyttede selskap m.m.

Investeringer i tilknyttede selskaper og i felleskontrollerte virksomheter er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringer i anleggsaksjer, andeler i ansvarlige selskaper, sameier og lignende, hvor OBOS Eiendom AS ikke har betydelig innflytelse bokføres til anskaffelseskost. Anleggsaksjer som er børsnoterte nedskrives til børskurs når denne er lavere enn anskaffelseskost. Nedskrivning utelates i spesielle tilfeller dersom formålet med investeringen tilsier det. De øvrige investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet er vesentlig og ikke forventes å være forbigående.

Markedsbaserte aksjer

Aksjer og andre verdipapirer klassifisert som omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Finansielle derivater

Rentebytteavtaler utenfor balansen er avtaler som inngås for å sikre fremtidige rentevilkår. Det benyttes ikke finansielle derivater utover rentebytteavtaler. Det henvises til egen note for nærmere spesifisering.

Pensjoner

OBOS Eiendom AS er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. OBOS Eiendom AS oppfyller kravene etter denne loven, og selskapet følger Norsk Regnskapsstandard for pensjonskostnader.

I 2018 endret OBOS Eiendom AS regnskapsprinsipp fra NRS 6 til IAS 19 vedrørende regnskapsføring av selskapets pensjonsordninger. Dette medfører at endringer i form av at korridormetoden (endringer i forutsetninger og estimatavvik innenfor en korridor på 10 % resultatføres ikke) forsvinner.

Ytelsesbaserte pensjonsordninger, vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi.

Periodens pensjonsopptjening og netto rentekostnad resultatføres løpende, og presenteres under regnskapslinjen personalkostnader. Netto rentekostnad beregnes ved å anvende diskonteringsrenten for forpliktelsen på begynnelsen av perioden på

netto forpliktelsen. Netto rentekostnad består derfor av rente på forpliktelsen og avkastning på midlene. Endringer i netto pensjonsforpliktelse som følge av premiebetaling og utbetaling av pensjon hensyntas. Aktuarielle gevinster og tap, inklusive verdiendringer, både midler og forpliktelser, føres mot egenkapitalen.

Prinsippendringen medførte en justering ført mot egenkapitalen på 0,8 millioner kroner og pensjonsforpliktelse på 1,1 millioner kroner.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt.

Skatter og utsatt skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatteberegninger er vist i egen note til regnskapet. Årets skattekostnad i resultatregnskapet består av betalbar skatt på årets inntekt og endringen i utsatt skatt.

Utsatt skatt i balansen er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skatt og utsatt skattefordel presenteres netto i balansen.

Inntektsføring/kostnadsføring

Leieinntekter og andre inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgiftene sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

Klassifisering av utvalgte resultatposter

Resultatposten salgsgvinster er en ordinær resultatpost for selskapet, men vil kunne variere sterkt fra et år til et annet. Posten er derfor vist særskilt i resultatoppstillingen.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er satt opp i tråd med den indirekte modell etter foreløpig regnskapsstandard om kontantstrøm.

Kontanter og kontantderivater omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Datterselskap

Datterselskaper og tilknyttede selskaper blir innarbeidet etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Noter 2018

OBOS Eiendom AS

Note 1: Likvide midler og ubenyttede trekkrettigheter

Oversikt over likvide midler:

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Skattetrekkskonto i Nordea* | 2 226 | 1 918 |
| Bankinnskudd * | 927 | 920 |
| Sum | 3 154 | 2 839 |

* Selskapets inn- og utbetalinger avregnes via kortsiktig konsernmellomværende med OBOS BBL.

Note 2: Inntektsskatt

Betalbar skatt

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|---|--------------|---------------|
| Resultat før skattekostnad | 105 940 | 483 325 |
| Permanente forskjeller og renter på iliknet skatt | 62 | 83 |
| Avskåret rentefradrag | - | 2 195 |
| Skattemessig resultatandel i deltagende selskaper | -528 | -424 |
| Gevinst/tap ved salg av aksjer | -30 573 | -374 219 |
| Skattefrie utbytter | -79 166 | -91 212 |
| Skattefrie inntekter etter fritaksmetoden 3 % | 1 120 | 21 |
| Konsernbidrag til datterselskaper | -31 100 | -38 100 |
| Endring midlertidige forskjeller | 69 197 | 44 490 |
| Overførte midlertidige forskjeller v/fisjon | -32 094 | - |
| Nedskrivning av aksjer | 1 150 | - |
| Grunnlag betalbar skatt i balansen | 4 009 | 26 157 |
| Skatt 23/24 % | 922 | 6 278 |

Skattekostnad

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|--|----------------|---------------|
| Årets betalbare skatt | 922 | 6 278 |
| Skatt som følge av konsernbidrag ytet | 7 153 | 9 144 |
| Avregning for tidligere år skatteoppgjør | - | -20 |
| Endring utsatt skatt, balansen | -36 581 | -23 761 |
| Utsatt skatt, endring skattesats | 4 351 | 5 563 |
| Utsatt skatt knyttet til implementering av IAS19 | -146 | - |
| Utsatt skatt, overført v/fisjon | 7 382 | - |
| Skattekostnad | -16 920 | -2 796 |

Forklaring til hvorfor skatteprosenten ikke er 23 % av resultatet før skatt

| Beløp i tusen kroner | Grunnlag | Skattekostnad |
|---|----------|----------------|
| Resultat før skattekostnad | 105 940 | 24 366 |
| Permanente forskjeller og renter på iliknet skatt | -465 | -107 |
| Endring andel i deltakerlignet selskap | -52 638 | -12 107 |
| Nedskrivning aksjer | 1 150 | 264 |
| Gevinst/tap ved salg av aksjer | -30 573 | -7 032 |
| Skattefrie utbytter | -79 166 | -18 208 |
| Skattefrie inntekter etter fritaksmetoden 3 % | 1 120 | 258 |
| Endret skattestas | -435 071 | -4 351 |
| Effekt av implementering av IAS19 | -19 | -4 |
| Skattekostnaden i resultatet | | -16 920 |

Midlertidige forskjeller

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 | Endring |
|---------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Fordringer | -53 | -123 | -70 |
| Pensjonsforpliktelse | -13 415 | -13 795 | -380 |
| OCI effekt av IAS19 | -617 | - | 617 |
| Anleggsmidler | 792 529 | 834 913 | 42 384 |
| Gevinst-/tapkonto | 101 937 | 127 421 | 25 484 |
| Finansielle instrumenter | 2 470 | 3 633 | 1 163 |
| Midlertidige forskjeller | 882 851 | 952 048 | 69 197 |

Andre forskjeller

| | | | |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Andel i deltagerlignede selskap | - | 52 638 | 52 638 |
| Avskåret rentefradrag | -2 195 | -2 195 | - |
| Differanse sk.m.inng.v og vederlag | -445 597 | -446 214 | -617 |
| Andre forskjeller | -447 792 | -395 771 | 52 021 |
| Grunnlag utsatt skatt | 435 059 | 556 277 | 121 218 |
| 22% / 23% utsatt skatt gir | 95 713 | 127 944 | -32 231 |

Note 3: Pantstillelser og rentekostnader

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Pantstillelse for egen gjeld | 6 101 050 | 5 653 650 |
| Sum pantstillelser | 6 101 050 | 5 653 650 |
| Bokført gjeld sikret mot pant | 5 723 558 | 5 257 842 |
| Gjennomsnittlige vektet lånerente | 3,31 % | 3,95 % |
| Gjeld med forfall etter 5 år | 473 878 | 597 414 |

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld utgjør:

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bygninger | 1 939 356 | 1 827 745 |
| Tomter | 249 367 | 225 398 |
| Sum bokførte verdier | 2 188 723 | 2 053 142 |

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Renter obligasjonslån | -87 667 | -67 795 |
| Pantegjeldsrenter eksterne banker | -93 872 | -94 161 |
| Sum pantegjeldsrenter | -181 538 | -161 956 |

Finansielle lånebetingelser

For selskapets obligasjonslån så er det krav om at egenkapitalandelen skal være på minimum 20 %. For to av selskapets ansvarlige lån så er det knyttet krav til at belåningsgraden (lånet dividert med eiendomsverdien) ikke skal overstige 60 %. For de samme lånene skal også rentedekningsgraden (EBITDA dividert med netto finanskostnader) være lik eller større enn 1,5. For et av lånene er det også stilt krav til at lånet ikke skal overstige den inntektsgenererende andelen av eiendommene som er stilt som sikkerhet.

Selskapet har overholdt alle lånebetingelser med god margin i 2018.

Note 4: Garantiansvar

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Finansinstitusjoner | 50 000 | 50 000 |
| Entreprenører | 6 850 | 6 850 |
| Sum garantiansvar | 56 850 | 56 850 |

Note 5: Lønn og personal

Selskapets lønnsutbetalinger bestod av:

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Lønn | -43 305 | -38 355 |
| Arbeidsgiveravgift | -7 791 | -6 122 |
| Pensjonskostnader | -4 307 | -6 024 |
| Andre ytelser | -1 266 | -2 088 |
| Styrehonorar | - | - |
| Sum | -56 669 | -52 589 |

For informasjon vedrørende lønn til ledende ansatte, se OBOS Eiendom – konsernet note 4.

Antall ansatte i OBOS Eiendom AS:

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Menn | 25 | 22 |
| Kvinner | 21 | 21 |
| Sum | 46 | 43 |
| Gjennomsnittlig antall årsverk | 46 | 43 |

Note 6: Revisor

Ulike oppdrag utført av revisor:

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Lovpålagt revisjon | -425 | -318 |
| Skatterådgivning | - | -70 |
| Andre attestasjonstjenester | -40 | -42 |
| Andre tjenester utenfor revisjon | -96 | -115 |
| Sum | -561 | -545 |

Selskapets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Note 7: Gevinst ved salg av anleggsmidler

Selskapet har solgt følgende anleggsmidler i 2018:

| Beløp i tusen kroner | Salgssum | Gevinst/(tap) |
|----------------------|---------------|---------------|
| Valhallveien 33 | 5 673 | 1 993 |
| Valhallveien 44 | 4 689 | 1 129 |
| Salg av bil | 110 | 71 |
| Sum | 10 472 | 3 193 |

Note 8: Aksjegevinster og utbytte

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Utbytte Åsegården AS | 10 000 | - |
| Utbytte Youngstorget Eiendom AS | 823 | 712 |
| Utbytte OBOS Vetlandsveien 68 AS | 1 821 | 1 500 |
| Utybte Hospitalet AS | - | 19 000 |
| Utbytte Ørnen Eiendom AS | 40 000 | 50 000 |
| Utbytte Utstillingsplassen eiendom AS | 24 952 | - |
| Utbytte Tasta Senter AS | - | 20 000 |
| Utbytte Fanteria AS | 1 571 | - |
| Salgsgevinst Obos Eiendomsdrift AS | 5 283 | - |
| Salgsgevinst Strandveien KS/AS | 24 582 | - |
| Salgsgevinst Chr. Kroghsgate 32 | 707 | 108 172 |
| Salgsgevinst Fanteria AS (50 % av aksjene) | - | 3 559 |
| Salgsgevinst Turbinveien 30 AS | - | 13 232 |
| Salgsgevinst Vitaminveien 1 AS | - | 271 335 |
| Etteroppgjør tidligere solgte selskaper | - | -1 646 |
| Sum | 109 739 | 485 864 |

Note 9: Investeringer i datterselskap

Beløp i tusen kroner

| Selskap | Forretnings- kontor | Eierandel | Resultat i år | Bokført verdi 31.12.2018 |
|--------------------------------|------------------------|-----------|----------------|-----------------------------|
| Ørnen Eiendom AS | Oslo | 100 % | 16 027 | 571 830 |
| Christiesgte 5-7 AS | Oslo | 100 % | 7 982 | 11 770 |
| Boligtomt Bogerud AS | Oslo | 100 % | -8 | 2 258 |
| Christian Kroghs gate 35-37 AS | Oslo | 100 % | 274 | 100 |
| Etterstadgata 4 AS | Oslo | 100 % | 1 | 3 275 |
| Freserveien 1 AS | Oslo | 100 % | -1 921 | 169 983 |
| Haakon VII`s gate 7 AS | Oslo | 100 % | 1 045 | 45 000 |
| Haugenstua Senter AS | Oslo | 100 % | 4 016 | 3 572 |
| Hospitalet AS | Oslo | 100 % | 18 258 | 84 930 |
| Portalen Kontor AS | Oslo | 100 % | 10 779 | 460 484 |
| Kjøttbasaren Byens Basar AS | Oslo | 100 % | 2 405 | 23 450 |
| KB Næring AS | Oslo | 100 % | 176 | 65 438 |
| Smeltedigelen 1 AS | Oslo | 100 % | 10 485 | 230 745 |
| Oslogarasjene AS | Oslo | 100 % | 4 715 | 14 255 |
| Portalen Forretning AS | Oslo | 100 % | 239 | 6 213 |
| Portalen Hotell AS | Oslo | 100 % | 4 870 | 202 968 |
| Tasta Senter AS | Oslo | 100 % | 14 704 | 400 502 |
| Tærudparken AS | Oslo | 100 % | 3 356 | 24 431 |
| Obos Vetlandsveien 68 AS | Oslo | 100 % | 1 565 | 2 378 |
| Ulven AS | Oslo | 100 % | 68 792 | 2 607 058 |
| Ulven Bolig AS | Oslo | 100 % | 14 395 | 709 |
| Youngstorget Parkeringshus AS | Oslo | 100 % | -30 | 235 |
| Construction City Eiendom AS | Oslo | 100 % | -91 | 288 531 |
| Sum | | | 182 032 | 5 220 114 |

Stemmeandel er lik eierandel i alle selskapene.

Det er i 2018 avgitt konsernbidrag til Ulven, Portalen Forretning AS, Portalen Hotell AS, Freserveien 1 AS, KB Næring AS og Ulven Bolig AS. Netto konsernbidrag er ført direkte mot investeringene.

Netto avgitt konsernbidrag er (beløp i tusen kroner):

| | |
|------------------------|---------------|
| Ulven AS | 5 057 |
| Portalen forretning AS | 1 040 |
| Portalen hotell AS | 1 463 |
| Freserveien 1 AS | 1 964 |
| Ulven Bolig AS | 10 010 |
| KB næring AS | 963 |
| Sum | 20 496 |

Note 10: Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

| Selskap | Forretnings- kontor | Eierandel |
|-------------------------------|------------------------|-----------|
| Østre Akervei 33 AS | Hamar | 50,00 % |
| Aasegården Invest AS | Bærum | 50,00 % |
| Consturction City Cluster AS | Oslo | 40,00 % |
| A/S Etterstadgarasjene | Oslo | 33,56 % |
| Fredvang Eiendom AS | Oslo | 50,00 % |
| Berget Eiendomsforvaltning AS | Hamar | 50,00 % |
| Fanteria AS | Bergen | 50,00 % |
| Visjon Dokken ANS | Oslo | 50,00 % |
| Oxenøen Bruk AS | Oslo | 50,00 % |
| Telefonfabrikken AS | Bergen | 50,00 % |
| Youngstorget Eiendom AS | Oslo | 25,00 % |
| Utstillingsplassen Eiendom AS | Hamar | 38,34 % |
| Oslo Cancer Cluster I. AS | Oslo | 27,22 % |

| Beløp i tusen kroner | | Mottatt utbytte | Bokført EK i selskapet* | Bokført verdi 31.12.2018 |
|-------------------------------|----------------|--------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Selskap | Resultatandel* | | | |
| Østre Akervei 33 AS | -494 | - | 44 013 | 24 122 |
| Aasegården Invest AS | 8 023 | 10 000 | 44 523 | 15 055 |
| Construction City Cluster AS | -204 | - | -409 | 40 |
| A/S Etterstadgarasjene | 10 | - | 128 | 5 |
| Fredvang Eiendom AS | 1 608 | - | 25 010 | 18 826 |
| Berget Eiendomsforvaltning AS | 4 269 | - | 60 916 | 8 785 |
| Fanteria AS | 1 535 | 1 571 | 3 300 | 22 786 |
| Visjon Dokken ANS | -538 | - | 152 | 0 |
| Oxenøen Bruk AS | -4 524 | - | 156 931 | 83 665 |
| Telefonfabrikken AS | 492 | - | 19 341 | 8 729 |
| Youngstorget Eiendom AS | 1 870 | 823 | 17 533 | 10 000 |
| Utstillingsplassen Eiendom AS | 36 267 | 24 952 | 806 574 | 274 474 |
| Oslo Cancer Cluster I. AS | 3 967 | - | 176 770 | 52 853 |
| Sum | 52 281 | 37 346 | 1 354 782 | 519 341 |

* Resultatandeler og bokført EK i selskapene er i enkelte tilfeller basert på foreløpige og ureviderte tall for 2018.

Note 11: Egenkapital

| Beløp i tusen kroner | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt EK | Annen Egenkapital | Sum |
|--|----------------|---------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital per 1. januar 2018 | 170 937 | 11 840 | 384 100 | 2 897 603 | 3 464 480 |
| Årets resultat | - | - | - | 122 861 | 122 861 |
| Tingsinnskudd | 5 530 | 6 240 | - | - | 11 770 |
| Fisjon | -5 530 | - | - | - | -5 530 |
| Netto konsernbidrag | - | - | - | -2 296 | -2 296 |
| Prinsippendring - pensjon | - | - | - | 813 | 813 |
| Pensjon | - | - | - | -342 | -342 |
| Egenkapital per 31. desember 2018 | 170 937 | 18 080 | 384 100 | 3 018 638 | 3 591 755 |

Note 12: Eiendommer og driftsløsøre

| Beløp i tusen kroner | Kontormaskiner og datautstyr | Transportmidler | Inventar, innredning | Forretningsbygg og hotell |
|--|------------------------------|-----------------|----------------------|---------------------------|
| Anskaffelseskost per 1. januar 2018 | 3 193 | 798 | 59 047 | 1 908 140 |
| Anskaffet i år og balanseførte renter | - | 369 | 1 417 | 173 700 |
| Avgang i år | - | -391 | - | -87 757 |
| Kostpris per 31. desember 2018 | 3 193 | 776 | 60 464 | 1 994 084 |
| Akkumulert avskrivninger 1. januar 2018 | -2 978 | -594 | -30 866 | -556 468 |
| Ordinære avskrivninger i år | -65 | -109 | -4 803 | -19 284 |
| Avgang i år | - | 352 | - | 22 741 |
| Akkumulert avskrivninger per 31. desember 201 | -3 043 | -350 | -35 669 | -553 012 |
| Bokført verdi per 31. desember 2018 | 150 | 425 | 24 795 | 1 441 072 |
| Avskrivningssatser | 30 % | 20 % | 20 % | 1 % |

| Beløp i tusen kroner | Tekniske installasjoner | Bolighus og tomter | Containere for utleie | Arbeid under utførelse |
|--|-------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Anskaffelseskost per 1. januar 2018 | 782 619 | 267 629 | 22 690 | 243 837 |
| Anskaffet i år og balanseførte renter | 76 043 | 27 652 | 391 | 185 154 |
| Ferdigstillelse bygg omklassifisering | - | - | - | -291 414 |
| Avgang i år | -24 373 | -10 240 | - | -7 109 |
| Kostpris per 31. desember 2018 | 834 290 | 285 041 | 23 081 | 130 469 |
| Akkumulert avskrivninger 1. januar 2018 | -306 546 | - | -945 | - |
| Ordinære avskrivninger i år | -39 416 | - | -2 310 | - |
| Avgang i år | 9 956 | - | - | - |
| Akkumulert avskrivninger per 31. desember 201 | -336 006 | - | -3 256 | - |
| Bokført verdi per 31. desember 2018 | 498 284 | 285 041 | 19 825 | 130 469 |
| Avskrivningssatser | 5 % | 0 % | 10 % | 0 % |

| Beløp i tusen kroner | SUM |
|---|------------------|
| Anskaffelseskost per 1. januar 2018 | 3 287 953 |
| Anskaffet i år og balanseførte renter | 464 727 |
| Ferdigstillelse bygg omklassifisering | -291 414 |
| Avgang i år | -129 870 |
| Kostpris per 31. desember 2018 | 3 331 397 |
| Akkumulert avskrivninger 1. januar 2018 | -898 398 |
| Ordinære avskrivninger i år | -65 987 |
| Avgang i år | 33 049 |
| Akkumulert avskrivninger per 31. desember 2018 | -931 336 |
| Bokført verdi per 31. desember 2018 | 2 400 061 |

Note 13: Konsernmellomværende

Følgende poster gjelder mellomværende med foretak i samme konsern og tilknyttede selskaper:

| Beløp i tusen kroner | Mor- og søsterselskap | | Datterselskap | |
|------------------------|-----------------------|---------------|------------------|------------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Lån, langsiktig | - | - | 1 184 463 | 1 201 676 |
| Likvide midler | 139 896 | 72 041 | - | - |
| Kortsiktige fordringer | 1 531 | 1 799 | 43 110 | 102 540 |
| Sum eiendeler | 141 427 | 73 840 | 1 227 573 | 1 304 215 |
| Annen langsiktig gjeld | - | - | -53 052 | - |
| Konsernbidrag | -2 982 | - | -26 963 | -38 100 |
| Annen kortsiktig gjeld | -4 170 | -2 763 | -1 863 | -757 |
| Sum gjeld | -7 152 | -2 763 | -81 878 | -38 857 |

| Beløp i tusen kroner | Tilknyttede selskap | | SUM | |
|------------------------|---------------------|---------------|------------------|------------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Lån, langsiktig | 33 283 | 31 970 | 1 217 746 | 1 233 646 |
| Likvide midler | - | - | 139 896 | 72 041 |
| Kortsiktige fordringer | - | 100 | 44 641 | 104 439 |
| Sum eiendeler | 33 283 | 32 070 | 1 402 283 | 1 410 125 |
| Anen langsiktig gjeld | - | - | -53 052 | - |
| Konsernbidrag | - | - | -29 945 | -38 100 |
| Annen kortsiktig gjeld | - | - | -6 033 | -3 519 |
| Sum gjeld | - | - | -89 030 | -41 619 |

Note 14: Annen langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld relaterer seg blant annet til innbetalinger fra leietakerne. Dette gjelder rentefrie leietakerforskudd/sikkerhetsstillelser.

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| Leieforskudd/depositum garasjeplasser | 1 597 | 1 597 |
| Leieforskudd/depositum lokaler | 7 946 | 8 685 |
| Lån til datterselskaper | 53 052 | 161 967 |
| Sum | 62 595 | 172 249 |

Note 15: Annen kortsiktig gjeld

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Skyldig feriepenger | -4 980 | -4 417 |
| Påløpte swap-renter | -2 380 | -2 402 |
| Påløpte renter | -11 826 | -9 057 |
| Påløpte renter obligasjonslån | -36 854 | -34 125 |
| Andre periodiseringer etc. | -23 644 | -19 165 |
| Sum | -79 684 | -69 165 |

Note 16: Finansielle derivater

OBOS Eiendom AS benytter rentebytteavtaler (renteswapper), som er avtaler om bytte av rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp for en bestemt periode. Hensikten med renteswappene er å sikre kontantstrømmen til deler av låneporteføljen (kontantstrømsikring). Renter på swappene blir periodisert samtidig som renter på underliggende lån. OBOS Eiendom AS har valgt ikke å regnskapsføre sikringene, jfr. NRS 18.

Sikringene har en gjenværende løpetid som spenner fra ett år og ti måneder til tretten år og en måned målt fra balansetidspunktet.

| Beløp i tusen kroner | Kontraktsbeløp ¹⁾ per 31.12.2018 | Kontraktsbeløp ¹⁾ gj.snitt 2018 | Virkelig verdi ²⁾ per 31.12.2018 | Verdiendring 2018 |
|---|--|---|--|----------------------|
| Rentebytteavtaler | | | | |
| Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mnd NIBOR) | 1 700 | 1 580 | -42 | 10 |
| Sikringsinstrumenter | 1 700 | 1 580 | -42 | 10 |

¹⁾ Kontraktsbeløp 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 norske finansinstitusjoner. Det er ikke inngått motregningsavtaler.

Note 17: Pensjonskostnader og forpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven.

Selskapet lukket den ytelsesbasert pensjonsordning for sine ansatte 1.1.2007 med frivillig overgang til innskuddsbasert ordning. Per 31.desember 2016 besluttet selskapet endelig avvikling ved utstedelse av fripoliser. For 13 ansatte som gikk over til innskuddsordning ble det besluttet å kompensere dette på grunn av forventet lavere fremtidige pensjonsutbetalinger. Per 31.desember 2018 er det kostnadsført 1 386 tusen kroner i kompensasjon.

Opptjent kompensasjon er klassifisert som langsiktig gjeld og vil blir utbetalt fra og med oppnådd pensjonsalder fordelt over 17 år. Hvis noen av de ansatte med løpende kompensasjon slutter før oppnådd pensjonsalder vil opptjent beløp utbetales i sin helhet ved sluttdato.

Antall personer som er med i selskapets kollektive pensjonsordning:

| Ytelsesbasert: | Pr. 31.12.2018 | Pr. 31.12.2017 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Aktive | 1 | 1 |
| Pensjonister | 1 | 1 |
| Sum | 2 | 2 |
| Innskuddsbasert 1) | 46 | 43 |
| Totalt | 47 | 44 |

¹⁾ Medlem av ytelsesbasert pensjonsordning er også medlem av den innskuddsbaserte ordningen.

Totale pensjonskostnader:

Beløp i tusen kroner

| Pensjonskostnad | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| Nåverdi av årets pensjonsopptjening | -517 | -544 |
| Rentekostnader på netto forpliktelse | -273 | -238 |
| Arbeidsgiveravgift | -111 | -302 |
| Planendring/andre effekter | - | -1 362 |
| Netto påløpt pensjonskostnad fra ytelsesordninger | -902 | -2 446 |
| Kostnader knyttet til innskuddsbasert ordning | -2 019 | -2 261 |
| Kontnader knyttet til kompensasjonsordning | -1 386 | -1 316 |
| Total pensjonskostnad | -4 307 | -6 024 |

Hovedforutsetninger benyttet i beregningene av netto pensjonsforpliktelse:

| | 2018 | 2017 |
|---|---------|---------|
| Diskonteringsrente: | 2,60 % | 2,40 % |
| Årlig lønnsvekst: | 2,75 % | 2,25 % |
| Årlig G-vekst | 2,50 % | 2,25 % |
| Årlig regulering av pensjonene: | 2,50 % | 2,25 % |
| Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgift faktor | 14,10 % | 14,10 % |

Endringer i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året:

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Netto pensjonsforpliktelse 1. januar | -13 795 | -11 988 |
| Periodens pensjonsopptjening | -902 | -2 446 |
| Prinsippendring | 1 056 | - |
| Periodens estimatendringer ført over egenkapital | -439 | - |
| Utbetalt pensjon | 665 | 639 |
| Netto pensjonsforpliktelse uforsikrede ordninger 31. desember | -13 415 | -13 795 |
| Avsetning kompensasjonsordning | -2 493 | -1 316 |
| Netto pensjonsforpliktelse 31. desember | -15 907 | -15 111 |

Note 18: Andre finansposter

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Renter fra utlånt til TS | 591 | 1 162 |
| Konserninterne renteinntekter | 13 150 | 9 107 |
| Renter mellomregning konsern | 549 | 601 |
| Andre renteinntekter | 1 144 | 3 775 |
| Sum andre finansinntekter | 15 434 | 14 645 |

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Konserninterne rentekostnader | -5 006 | -15 399 |
| Andre rentekostnader | -909 | -3 539 |
| Sum andre finanskostnader | -5 915 | -18 939 |

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Tap ved salg av aksjer | - | -20 433 |
| Nedskrivning av aksjer i DS og TS | -1 150 | - |
| Sum tap aksjer | -1 150 | -20 433 |

Note 19: Kortsiktige fordringer

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
| Fordring merverdiavgift | 12 085 | - |
| Forskudd pensjonspremie | - | 123 |
| Påløpte swaprenter innlån | 986 | 657 |
| Andre fordringer | 5 770 | 1 170 |
| Sum kortsiktige fordringer | 18 841 | 1 950 |

Note 20: Transaksjoner med nærstående parter

OBOS Eiendom AS har løpende transaksjoner med nærstående som en del av ordinær virksomhet. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser, de blir fakturert til forretningsmessige vilkår. De vesentligste transaksjonene som er foretatt er som følger:

| Beløp i tusen kroner | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Kjøp av konserninterne administrative tjenester | | |
| Forretningsførerhonorar konsernselskap | -11 197 | -15 520 |
| Juridiske tjenester konsernselskap | -936 | -1 232 |
| Sum | -12 133 | -16 753 |
| Salg av konserninterne administrative tjenester | | |
| Forretningsførerhonorar til datterselskaper | 31 888 | 25 824 |
| Forretningsførerhonorar til tilknyttet selskap | 31 888 | 321 |
| Sum | 63 775 | 26 145 |
| Utleie av fast eiendom til konsernselskaper | | |
| Leieinntekter fra konsernselskaper | 52 357 | 41 128 |
| Sum | 52 357 | 41 128 |
| Konserninterne renteinntekter | | |
| Renteinntekter fra foretak i samme konsern | 13 150 | 9 107 |
| Renteinntekter bank | 549 | 601 |
| Sum | 13 699 | 9 707 |

Note 21: Andel i sameier og lignende

| Beløp i tusen kroner | Bokført verdi | Eierandel |
|------------------------------|---------------|-----------|
| Selskap | | |
| Ellingsrudåsen Senter S/E I | 26 | 14,30 % |
| Ellingsrudåsen Senter S/E II | 259 | 39,11 % |
| Holmlia Senter S/E II | 257 | 35,81 % |
| Sum | 541 | |

Til generalforsamlingen i OBOS Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert OBOS Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av oppstilling av finansiell stilling per 31. desember 2018, resultatregnskap og oppstilling av kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av oppstilling av finansiell stilling per 31. desember 2018, resultatregnskap, totalresultat, oppstilling av endringer i egenkapital og oppstilling av kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til OBOS Eiendom AS per 31. desember 2018 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet OBOS Eiendom AS per 31. desember 2018 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsen om samfunnsansvar om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.



Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. april 2019

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anne Lene Stensholdt', is written over the printed name.

Anne Lene Stensholdt
Statsautorisert revisor



OBOS

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Hammersborg Torg 1,
0179 Oslo

www.oboseiendom.no
eiendom@obos.no