



# OBOS Forretningsbygg Årsrapport konsern

---

**2017**



# Høydepunkter for 2017

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

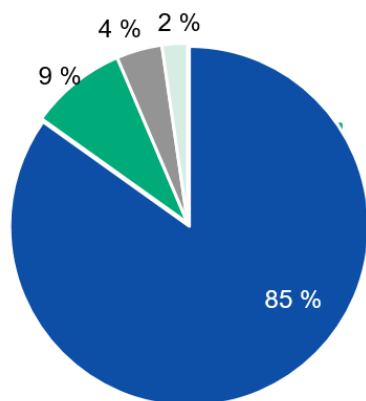
Totalt eier OBOS Forretningsbygg konsern om lag 675 000 kvadratmeter næringsseiendom. Virksomhetsområdet omsatte i 2017 operasjonelt for 881 millioner kroner mot 1 125 millioner kroner i 2016. I 2017 var operasjonelt resultat før skatt 887 millioner kroner. Tilsvarende tall for 2016 var 649 millioner kroner.

- OBOS Forretningsbygg totalavkastning på eiendomsporteføljen er 13,3% i 2017. OBOS Forretningsbygg benchmarker årlig eiendomsporteføljen mot indeks for avkastning på næringsseiendom, IPD (Internasjonal Property Databank). I 2017 var gjennomsnittlig totalavkastning på 11,5% i den norske indeksen og OBOS Forretningsbygg ble med dette nummer to. I et 10-årsperspektiv har OBOS Forretningsbygg best totalavkastning på eiendomsporteføljen sin i Norge.
- Utleiegraden i selskapets eiendomsmasse er i 2017 hele 96,2%.
- Det er inngått 116 nye kontrakter for et samlet areal på 52 000 kvadratmeter og en årlig leieverdi på 87,6 millioner kroner. I tillegg er det forlenget kontrakter for et samlet areal på 41 000 kvadratmeter og en årlig leieverdi på 65 millioner kroner. Gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 4,1 år.
- OBOS-sentrene omsatte i 2017 for 3,9 milliarder kroner totalt. Dette er en økning på rundt 1,5% prosent fra fjoråret.
- Portalen Kontorbygg på Lillestrøm ble ferdigstilt i juni 2017. Bygget er på 17 700 kvadratmeter og er tilnærmet fullt utleid. De første forretningslokalene ble ferdigstilt høsten 2017 og Portalen Hotell ble tatt i bruk 9.januar 2018.
- Torgbyggene på Ulven ble ferdigstilt i april 2017 og er på totalt 21 000 kvadratmeter. Oppføring av nybygg på 7 300 kvadratmeter i Persveien 26 har pågått i hele 2017 og bygget ble tatt i bruk av leietaker 8.januar 2018. I tillegg pågår det utvikling av 3 000 nye boliger og 200 000 kvadratmeter næringsbygg.
- Byggearbeidene på det nye Oppsal Senter startet i november 2015 og har pågått gjennom hele 2017. Det nye senteret vil ligge på gateplan med et samlet areal på 5 000 kvadratmeter. Senteret åpner juni 2018.
- Høsten 2016 startet oppføringen av nytt boligbygg i Cecilie Thoresen vei 12 hvor det er 3 500 kvadratmeternæringslokaler i 1. etasje. Næringslokalene vil bli ferdigstilt høsten 2018.
- I Freserveien 1 i Kværnerbyen har grunnarbeider for nytt kontorbygg på 39 000 kvadratmeter startet.
- Innovasjonskonkurranse for boligene på Ulven ble avholdt hvor Team Veidekke ble vinner. Dette er en ny måte å jobbe på i team med prosjektutvikling, innovasjon, kostnadsreducerende tiltak mv. ble vektlagt. Rammesøknad er sendt inn for de første boligfeltene og det tas sikte på å starte salget sommeren 2018.
- Flere eiendommer er solgt i løpet av året. I første kvartal ble et kontorbygg på 21.000 kvadratmeter i Vitaminveien 1 solgt og overtatt av nye eier. På Ulven er eiendommene Selma Ellefsensvei 4 og Persveien 26 solgt. I desember solgte OBOS Forretningsbygg AS sin 50% andel av Christian Kroghsgate 32 AS.
- OBOS har etter en grundig vurdering funnet det strategisk riktig å overlate eiendomsdrift som virksomhetsområde til nye eiere som er bedre i stand til å levere framtidens driftstjenester til OBOS og våre kunder. På bakgrunn av dette ble Gårdpass AS som leverer tjenester innen vintervedlikehold, feiing, grønt vedlikehold og containerutleie, i februar solgt til Vaktmesterkompaniet AS. Med virkning fra 1.februar 2018 er også OBOS Eiendomsdrift AS solgt til nye eiere.
- Kontorbygget Portalen, Lillestrøm er første OBOS-bygg som har oppfylt kravene til grønn obligasjon. Bygget er det første bygget som vil bli Breeam-sertifisert.
- OBOS Forretningsbygg har sluttet seg til 10 strakstiltak for grønne bygg. Hensikten med strakstiltakene er å øke bevisstheten hos eiendomsselskaper om en rekke viktige grep for å bidra til et bærekraftig samfunn. Tiltakene OBOS Forretningsbygg forplikter seg til inkluderer blant annet miljøsertifisering, valg av giftfrie byggematerialer og miljønnovasjon.



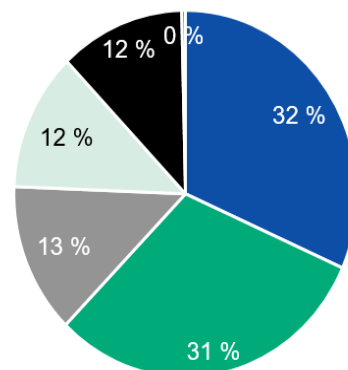
## Leieinntekter geografisk fordelt

Oslo Bergen Stavanger Trondheim

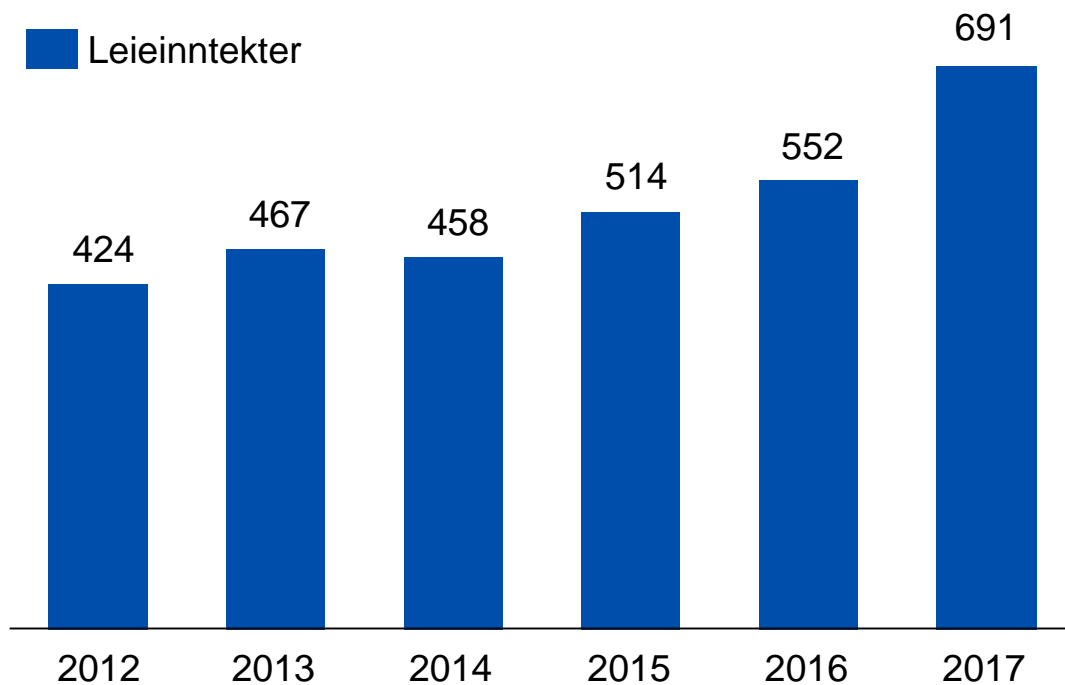


## Inntekter fordelt på type eiendom

Kjøpesenter Hotell Kontor Forretningsbygg Lager Garasje



## Utvikling i leieinntekter (MNOK)



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



100 %  
eid av OBOS BBL



88  
ansatte



73  
heleide bebygde  
eiendommer



588 000  
kvm  
(heleide)  
inkludert parkerings-  
planlegging



87 000  
kvm  
(deleid)

Antall kjøpesentre:

7

Totalomsetning  
kjøpesentre



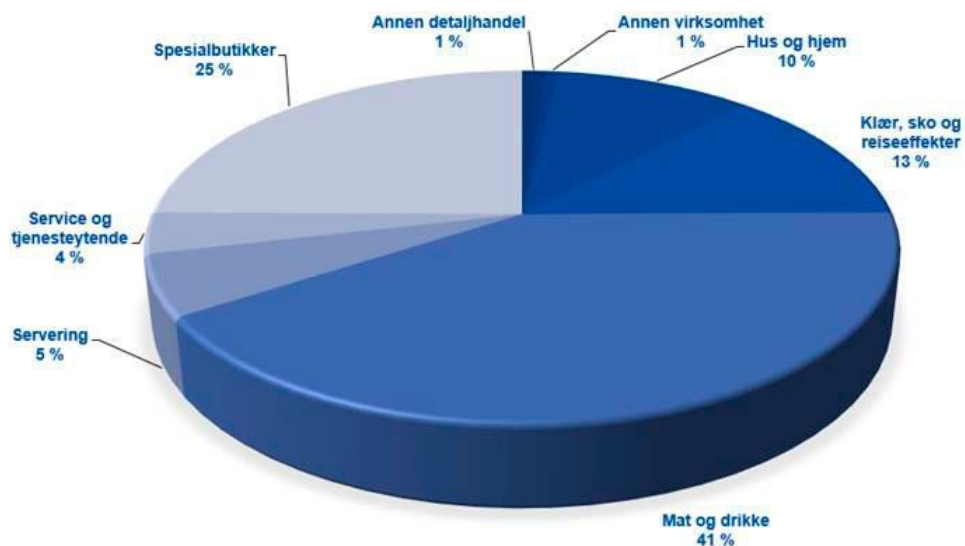
3 900 000 000

Antall besøkende på  
kjøpesentrene



9 700 000

Bransjefordeling  
kjøpesentre



Antall hotell:

3

Antall hotellrom:

635

Antall overnattingsdøgn:

180.000





# Årsberetning 2017

# Årsberetning 2017

## OBOS Forretningsbygg Konsern

### INNLEDNING

OBOS Forretningsbygg AS er heleid av OBOS BBL. Selskapet eier flere datterselskaper og betegnelsen OBOS Forretningsbygg Konsern omtaler OBOS Forretningsbygg AS med datterselskaper.

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 2017

Antall signerte leiekontrakter for kontor i Oslo øker fra 2016, mens antall kvadratmeter utleid er noe lavere enn i 2016. Kontorleiemarkedet i sentrale deler av Oslo har vært preget av synkende ledighet og leieprisvekst. Gjennomsnittsleien har økt med ca. 10 % i 2017. Markedet for kontorlokaler i randsonene har imidlertid vært preget av høy ledighet.

Folks handlemønster er i stor endring og netthandelen økte med 20 % i 2017. Den økte netthandelen bidrar til økt etterspørsel etter bynære logistikkeiendommer.

Konvertering av næringsseiendom til bolig har bidratt til et godt næringsmarked.

På transaksjonssiden har 2017 vært godt transaksjonsår med en omsetning på 85 milliarder kroner.

Boligprisene i Norge utviklet seg svakt i 2017, og prisene var 2,1 % lavere ved utgangen av året enn i desember 2016. På grunn av et høyt prisnivå ved inngangen til 2017 ble likevel gjennomsnittsprisen i 2017 5,7 % høyere enn i 2016.

I OBOS Forretningsbygg konsern utgjør antall signerte leiekontrakter for kontor og kjøpesenter i Oslo totalt 202 kontrakter med en verdi på 152,7 millioner kroner. Av dette er det inngått 116 nye leiekontrakter og reforhandlet 86 leiekontrakter.

Det er høy utleiegrad i vår portefølje og utleiegraden endte i 2017 på 96,2%. Våre butikklokaler har vært tilnærmet fullt utleid i 2017, mens ledigheten innenfor kontor går noe opp på bakgrunn av ferdigstilte prosjekt.

OBOS-sentrene hadde i 2017 en omsetning på brutto 3,85 milliarder kroner. To av sentrene, Lambertseter og Tveita Senter, ligger på topp 60 listen over landets største sentre målt etter omsetning. OBOS-sentrene hadde en omsetningsøkning på 1,5 % sammenlignet med 2016. Korrigert for arealendringer var bransjeveksten på 0,9% i 2017 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 2017 var 933 millioner kroner, mot 1 388 millioner kroner i 2016. Resultat etter



OUS Mortensrud



skatt utgjorde 892 millioner kroner, mot 1 238 millioner kroner året før. I tillegg til solid drift har konsernet i 2017 også hatt en betydelig verdiendring på investeringseiendom på 441 millioner kroner. Andel av verdiendring på investeringseiendom i tilknyttede selskaper utgjorde i tillegg 90 millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter økte med 6,9 millioner kroner fra 270 millioner kroner til 277 millioner kroner i 2017. Økte investeringer i varelageret i 2017 ble motvirket av lavere arbeidskapital og solid drift. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var positiv med 311 millioner kroner sammenlignet med negativ kontantstrøm på 3 186 millioner kroner i 2016. Endringen skyldes i hovedsak investeringen av Ulven-konsernet i 2016. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ på 681 millioner kroner, en reduksjon på 3 657 sammenlignet med fjoråret. Årsaken til endringen er i all hovedsak at investeringen av Ulven, som ble finansiert med intern gjeld til OBOS BBL, ble nedbetalt i 2017.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 15 293 millioner kroner, sammenlignet med 15 530 millioner kroner året før. Egenkapitalandelen per 31. desember 2017 utgjør 49,8% mot 43,3% ved utgangen av 2016.

## DISPONERING AV ÅRSRESULTATET

Morselskapet OBOS Forretningsbygg AS hadde i 2017 et overskudd etter skatt på 486 millioner kroner mot 509 millioner kroner i 2016. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i morselskapet:

Overført til annen egenkapital	kr	486 121 000
Sum disponert	kr	486 121 000

Egenkapitalen i OBOS Forretningsbygg AS var ved utgangen av året på 3 464 millioner kroner. Dette gir en egenkapitalandel på 37,6% per 31. desember 2017.

## 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 2018 og konsernets langsiktige strategi for årene fremover.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapet har en sunn økonomisk og finansiell stilling. Styret er tilfreds med driftsresultatet for inneværende år. Det har ikke inntruffet forhold etter årsregnskapets slutt som ikke er hensyntatt i årsregnskapet.

## FINANSIELL RISIKO

Låneporteføljen utgjorde ved årsskiftet 6 084 millioner kroner og dette er en reduksjon på 407 millioner kroner sammenlignet med 2016. Andelen fastrente i porteføljen var 36% i 2017 mot 22% i 2016. Porteføljens durasjon er 3,04 år i 2017 mot 1,46 år i 2016. Annualisert rente var 3,06% i 2017 mot 3,49% i 2016.

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 eiendomsporteføljen. Kreditttrisikoen for konsernet ligger i hovedsak i husleierestanser.

## EIENDOMSPORTEFØLJEN

Konsernets heleide eiendomsportefølje besto ved utgangen av 2017 av 73 bebygde eiendommer som til sammen utgjør 588 000 kvadratmeter inklusive innendørs parkeringsanlegg. I tillegg har konsernet flere prosjekter under oppføring som vil stå ferdig i 2018. Konsernet har også eierinteresser i andre selskaper, der konsernets andel målt i areal utgjør 87 000 kvadratmeter.

## SELSKAPSSTRUKTUR

Det er ikke gjennomført endringer i selskapsstrukturen i 2017 utover endringer i forbindelse med kjøp og salg.

Hammersborg torg 1



## BYGGEVIRKSOMHET

På Lillestrøm har det vært stor byggeaktivitet med utbygging av Portalen - et prosjekt på 55 000 kvadratmeter handel, kontor, hotell, parkering og 144 boliger i samarbeid med OBOS Nye Hjem AS og Veidekke. Kontorbygget ble ferdigstilt i juni 2017 og er på 17 700 kvadratmeter. Bygget er 94 % utleid pr. 4. kvartal 2017. Rosenberg var første leietaker som tok i bruk butikklokalene på Portalen i fjerde kvartal og Portalen Hotell ble overlevert leietaker 8. januar 2018. Portalen Hotell er utleid til Scandic.

Torgbyggene på Ulven ble ferdigstilt i april 2017 og er på totalt 21 000 kvadratmeter. I Persveien 26 er et nybygg på 7 300 kvadratmeter ferdigstilt. Bygget er fullt utleid til Loomis som overtok 8. januar 2018. Persveien 26 ble solgt i juli 2017 og forventet overtakelse er 2. kvartal 2018.

På Oppsal ble rivningen av det gamle senteret startet høsten 2015. Det nye prosjektet er et felles prosjekt med OBOS Nye Hjem og består av 5000 kvadratmeter handel og 205 leiligheter. Senteret skal stå ferdig juni 2018 og er 87% utleid ved slutten av året. Fremdriften er i henhold til plan.

Byggingen av Symra Terrasse på Lambertseter er godt i gang med 110 leiligheter og 3.000 kvadratmeter nye butikker. Bygget ferdigstilles høsten 2018 og butikklokalene er fullt utleid. Over gaten for vårt kjøpesenter på Lambertseter, har vi fått godkjent rammesøknad for bygging av et kontorbygg på 6 500 kvadratmeter i Langbølgen 1. Dette bygget skal huse bydelsadministrasjon og tilhørende funksjoner. Forventet byggestart i 2.kvartal 2018.

I Kværnerbyen har det i løpet av året startet opp grunnarbeider og for nytt kontorbygg i Freserveien 1 på 39.000 kvadratmeter.

Forslag til nye reguleringsplaner for Bogerud senter og Holmlia senter er under behandling. Når planene er ferdig behandlet vil arbeidet med fornying og bygging av nye bolig- og næringsarealer i disse bydelssentrene starte opp.

## PERSONALET

Konsernet hadde 88 ansatte ved årsslutt, fordelt på 25 kvinner og 63 menn.

Sykefraværet i konsernet var på 6,1 % i 2017, en økning fra 4,0 % i 2016.

Selskapets arbeidsmiljø er godt. OBOS håndterer arbeidsmiljøutvalg, samarbeidet med de ansattes organisasjoner og andre felles personaltiltak på vegne av OBOS Forretningsbygg 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.

Det har vært fem mindre personskader i OBOS Eiendomsdrift AS i 2017. Medarbeiderene er tilbake i jobb.

## 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 2017 er H1 verdien på 2,4 i OBOS Forretningsbygg.

## 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 Forretningsbygg 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 Forretningsbygg fra og med 2017.



Nye næringsbygg, rehabiliteringsprosjekter eller vedlikehold av eiendommer skal ligge én energiklasse over det som kreves i byggeforskriftene. I tillegg vurderes det alltid om det skal gjøres ytterligere tiltak innenfor energi, miljø, mobilitet, materialbruk og lignende for å være et skritt foran.

OBOS jobber målrettet med energisparing og har 4-årige handlingsplaner for å kutte energiforbruket, og mottar støtte til dette prosjektet fra ENOVA. I 2017 sparte OBOS 40 millioner kWh i forhold til forbruket i 2002, som var året da miljøprosjektet startet. Totalt akkumulert innsparing er 378 millioner kWh. OBOS rapporterer årlig energiforbruket til ENOVA og til Miljøfyrtårnstiftelsen.

OBOS Forretningsbygg utarbeidet i 2017 sitt grønne rammeverk, som ble tredjepartsvurdert som «medium grønt» av CICERO. Rammeverket ble brukt da OBOS forretningsbygg 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 Forretningsbygg har i 2017 investert i solcelleanlegg på utvalgte næringsbygg tilsvarende en årlig produksjon på 1 GWh (ca. 7.400 kvadratmeter). Fire av installasjonene er satt i drift i 2017 og ytterligere to idriftsettes i 2018.

## 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](http://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 2017. Mye tyder på at aktiviteten vil ta seg ytterligere opp kommende år. Norges Bank kan heve styringsrenten noe mot slutten av 2018, men nivået vil fortsatt være lavt. Dette samt økt optimisme i næringslivet og høyere oljepris bidrar til oppgang i investeringene både i næringslivet og i oljesektoren. I tillegg vil både eksport og privat konsum gi positive vekstbidrag til norsk økonomi fremover. Relativt høy forbrukertillit og økt inntektsvekst for husholdningene, som følge av både oppgang i lønninger og sysselsetting, vil bidra til å holde forbruket oppe. Det er særlig boliginvesteringene som vil ha en dempende effekt på veksten i norsk økonomi fremover. De er ventet å vokse klart mindre som følge av svakt nyboligsalg i 2017.

Alt i alt taler positivemakroøkonomiske utsikter, lavt rentenivå, høyere sysselsettingsvekst, økt oljepris og begrenset avkastning på alternative investeringer for et godt marked for næringseiendom i 2018. Det gjelder både transaksjons- og leiemarkedet. Gapet mellom direkteavkastningen og lånerentene (yeldgapet) vil avta noe, men vil fortsatt stimulere etterspørselen etter næringseiendom, både fra lokale og utenlandske investorer. Prime yield i Oslo i år anslås til 3,8% for 2018, mens 10 års swaprente er ventet å øke opp mot ca. 2,3% ved utgangen av 2018.

Høy konvertering av kontorarealer til boliger, har vært med på å presse leiepriser på kontorlokaler oppover, særlig i Oslo. Dette presset er ventet å avta i 2018 pga. svakere boligsalg. Men økt økonomisk aktivitet og flere sysselsatte er ventet å gi økt kontoretterspørsel, lavere kontorledighet og gode leiepriser i Oslo også fremover. Høyere igangsetting av nye prosjekter kan etter hvert medføre at kontorledigheten og leieprisene stabiliserer seg. Inflasjonen er ventet å holde seg på samme nivå i 2018 som i 2017.

Norske bedrifter med utenlandsk konkurranse, bl.a. hotellnæringen, vil fortsatt få drahjelp fra svak norsk krone. I tillegg vil økt aktivitet i norsk økonomi bidra positivt. Bra vekst i privat konsum er ventet å gi positive ringvirkninger for omsetningen i kjøpesentrene.

Kundene i markedet for næringseiendom legger i økende grad vekt på miljø og beliggenhet tett på kollektivknutepunkter i valget av lokalisering. Verdiøkningen som følge av lavere yelder gjennom mange år, vil etter hvert stoppe opp når renteutviklingen snur. 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 boligprisutviklingen.

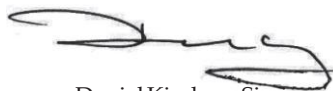
For OBOS Forretningsbygg Konsern vil arbeidet med å utvikle nye prosjekter ha stor oppmerksomhet. Konsernet har en eiendomsmasse, økonomi og finansiell stilling som etter styrets mening gir gode forutsetninger for å kunne møte utfordringene i årene fremover.

Styret vil rette en stor takk til de ansatte for den innsatsen de har vist og de resultater som ble oppnådd i 2017.

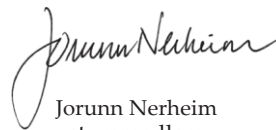
## HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Den 1. februar 2018 solgte konsernet alle aksjene i OBOS Eiendomsdrift AS til COOR Service Management AS. Overdragelsen omfattet hele virksomheten og alle selskapets ansatte.

Oslo, 18.04.2018



Daniel Kjørberg Siraj  
styreleder



Jorunn Nerheim  
styremedlem



Arne Baumann  
styremedlem



Nils Morten Bøhler  
adm. direktør

# Resultatregnskap

## OBOS Forretningsbygg - konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2017	2016
Leieinntekter		690 535	552 257
Eiendomsdrift		86 646	142 081
Prosjektinntekter		65 169	-
Andre driftsinntekter		6 273	4 828
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>848 623</b>	<b>699 165</b>
Prosjektkostnader	3, 12	-50 298	-
Personalkostnader	4	-88 019	-81 185
Andre driftskostnader	5	-169 758	-177 344
Av- og nedskrivninger	10	-16 468	-16 048
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-324 544</b>	<b>-274 577</b>
<b>Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper</b>		<b>524 079</b>	<b>424 588</b>
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	12	173 776	283 788
Verdiendring investeringseiendommer	11	441 391	793 526
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 139 246</b>	<b>1 501 902</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Netto finanskostnader		-181 552	-139 423
Netto verdiendring finansielle instrumenter		-17 960	25 375
Netto gevinst/tap og nedskrivninger av finansielle eiendeler		-7 011	-
<b>Netto finansposter</b>	6	<b>-206 523</b>	<b>-114 048</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>932 723</b>	<b>1 387 854</b>
Skattekostnad	7	-40 645	-149 456
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>892 078</b>	<b>1 238 398</b>
<b>Totalresultat:</b>			
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		-	-1 768
<b>Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>-</b>	<b>-1 768</b>
Netto estimatendringer relatert til pensjoner	4	-144	2 502
<b>Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>-144</b>	<b>2 502</b>
<b>Sum øvrige resultatelementer i perioden</b>		<b>-144</b>	<b>733</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>891 934</b>	<b>1 239 131</b>

# Oppstilling av finansiell stilling

## OBOS Forretningsbygg - konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.17	31.12.16
<b>Eiendeler</b>			
Goodwill	10	-	50 663
Varige driftsmidler	10	228 282	196 188
Investerings eiendommer	11	11 763 121	10 941 209
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	13	1 157 276	1 070 804
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		5 970	25 000
Andre anleggsmidler		39 087	42 906
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 193 735</b>	<b>12 326 771</b>
Varelager	3, 12	1 536 495	1 476 023
Kundefordringer		13 600	14 000
Eiendeler klassifisert som holdt for salg	14	241 144	703 271
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet		213 317	498 308
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		33 919	288 524
Andre omløpsmidler		47 374	120 794
Kontanter og kontantekvivalenter		13 513	102 696
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 099 360</b>	<b>3 203 617</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>15 293 096</b>	<b>15 530 388</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
Aksjekapital		170 937	170 937
Annen egenkapital		7 441 696	6 553 229
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 612 632</b>	<b>6 724 166</b>
Pensjonsforpliktelser	4	12 739	10 813
Utsatt skatt forpliktelser	7	1 278 262	1 203 522
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		20 450	17 202
Langsiktige rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet	8	-	230 084
Langsiktig rentebærende gjeld	8	5 121 092	3 387 323
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 432 543</b>	<b>4 848 944</b>
Leverandørgjeld		96 588	77 984
Betalbar skatt	7	27 856	34 240
Gjeld klassifisert som holdt for salg	14	58 310	216 756
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		2 032	682 932
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		100 396	71 625
Kortsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet	8	-	2 367 000
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	962 739	506 741
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 247 920</b>	<b>3 957 278</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 680 463</b>	<b>8 806 222</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>15 293 096</b>	<b>15 530 388</b>

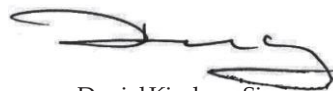
# Oppstilling av endringer i egenkapital

OBOS Forretningsbygg - konsernet

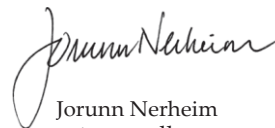
## Annen egenkapital

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Omregnings- differanser	Estimatavvik pensjon	Annen opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital per 1. januar 2016</b>	<b>170 937</b>	<b>1 768</b>	<b>-4 564</b>	<b>5 322 524</b>	<b>5 319 728</b>	<b>5 490 665</b>
Periodens resultat	-	-	-	1 238 398	1 238 398	1 238 398
Øvrige resultatetelementer i perioden	-	-1 768	2 502	-	733	733
<b>Totalresultat for perioden</b>	<b>-</b>	<b>-1 768</b>	<b>2 502</b>	<b>1 238 398</b>	<b>1 239 131</b>	<b>1 239 131</b>
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-5 630	-5 630	-5 630
Reklassifiseringer	-	-	2 955	-2 955	-	-
<b>Egenkapital per 31. desember 2016</b>	<b>170 937</b>	<b>-</b>	<b>893</b>	<b>6 552 336</b>	<b>6 553 229</b>	<b>6 724 166</b>
<b>Egenkapital per 1. januar 2017</b>	<b>170 937</b>	<b>-</b>	<b>893</b>	<b>6 552 336</b>	<b>6 553 229</b>	<b>6 724 166</b>
Periodens resultat	-	-	-	892 078	892 078	892 078
Øvrige resultatetelementer i perioden	-	-	-144	-	-144	-144
<b>Totalresultat for perioden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-144</b>	<b>892 078</b>	<b>891 934</b>	<b>891 934</b>
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-3 467	-3 467	-3 467
<b>Egenkapital per 31. desember 2017</b>	<b>170 937</b>	<b>-</b>	<b>749</b>	<b>7 440 947</b>	<b>7 441 696</b>	<b>7 612 632</b>

Oslo, 18.04.2018



Daniel Kjørberg Siraj  
styreleder



Jorunn Nerheim  
styremedlem



Arne Baumann  
styremedlem



Nils Morten Böhler  
adm. direktør

# Oppstilling av kontantstrømmer

## OBOS Forretningsbygg – konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2017	2016
<b>Resultat før skatt</b>		932 723	1 387 854
Netto finansposter	6	206 523	114 048
Av- og nedskrivninger	10	16 468	16 048
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	11	-441 391	-793 526
Resultat fra tilknyttede selskaper	13	-173 776	-283 788
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-219	-2 059
Endring i varelager		-122 455	-
Mottatte utbytter		712	11 785
Endring i andre tidsavgrensingsposter		61 291	-39 147
Betalte renter		-175 295	-154 452
Mottatte renter		7 261	15 078
Betalte skatter		-35 165	-2 011
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>276 677</b>	<b>269 830</b>
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10, 11	-664 295	-619 528
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10, 11	18 318	47 627
Inn-/utbetalinger ved tilgang/avgang av aksjer og andre verdipapirer		38 169	192
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt		-12 592	-2 865 495
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet		593 856	231 802
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		121 164	19 306
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer		216 227	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>310 848</b>	<b>-3 186 095</b>
Nedbetaling obligasjonsgjeld		-18 000	-
Opptrekk obligasjonsgjeld		1 007 045	-
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter		1 226 038	255 575
Netto opptrekk og nedbetaling av lån og andre mellomværende med eier		-2 834 556	2 721 412
Mottatt konsernbidrag		124 000	-
Utbetalt konsernbidrag		-185 330	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-680 802</b>	<b>2 976 986</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>-93 278</b>	<b>60 721</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		107 913	47 192
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>		<b>14 635</b>	<b>107 913</b>
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg		1 123	5 217
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang1)</b>		<b>13 513</b>	<b>102 696</b>

1) Inkludert i kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember 2017 er bundne midler på 3,0 millioner kroner (3,5 millioner per 31. desember 2016), som hovedsakelig relaterer seg til skattetrekkskonti.



# Noter 2017

OBOS Forretningsbygg - konsernet

## NOTE 1: GENERELL INFORMASJON, GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE, REGNSKAPSPRINSIPPER OG ENDREDE REGNSKAPSPRINSIPPER

### GENERELL INFORMASJON

OBOS Forretningsbygg 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 Forretningsbygg 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 2017 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 18.30), som regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser (GRS).

Dette konsernregnskapet er godkjent av styret 18.04.2018.

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

### GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE

#### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet OBOS Forretningsbygg 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 2017. 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 eiendom

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 prosentsetser.

##### 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 tomteregulering til utbygging av infrastruktur, oppføring og salg av boliger. Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstilling 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 IFRIC 15.

#### PENSJONSKOSTNADER

Konsernet har ulike pensjonsordninger for ansatte. Ordningene innregnes etter IAS 19 og omfatter både ytelsesbaserte og innskuddsbaserte pensjonsordninger. 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. Konsernets fonderte ytelsesbaserte pensjonsordninger ble i 2016 avvirket, se note 4 for tallmessig virkning av avviklingen. Gjenværende usikrede ordninger 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. Estimaterendringer, 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 2017 og 2016.

#### 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.

Betalbarskattinnregnestildetbeløpetsom 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.

#### INVESTERINGSEIENDOMMER

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 investeringseiendom. Investeringseiendommer verdsettes til virkelig verdi og består av bygninger og tomter. På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi. Virkelig verdi av investeringseiendom

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 investeringseiendommer».

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom 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 investeringseiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investeringseiendom til forventet virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader. Dersom virkelig verdi av en investeringseiendom 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 investeringseiendom 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. Estimerer inneholder vurderinger av blant annet regulerings- og markedsmessige forhold. Konsernet foretar årlig, eller oftere om det foreligger indikasjoner på verdifall, en intern verddivurdering 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».

En vanlig modell ved bygging av boliger for borettslag er at tomten selges til borettslaget før byggingen igangsettes. Regnskapsmessig anses imidlertid ikke tomten realisert før konsernet mister regnskapsmessig kontroll over borettslaget og den inntektsføres således i samsvar med fullført kontraktsmetode på lik linje med byggeprosjektet.

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 kontraktsmessig overlevert til kjøper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Beste estimat for garantikostnader avsettes når boligen er ferdigstilt og kontraktsmessig overlevert til kjøper. Konsernet har som hovedprinsipp at minimum 50 % av salgsgrad målt i verdi skal være oppnådd før beslutning om byggestart tas. Dersom et prosjekt igangsettes før 50 % forhåndssalg er oppnådd, vil hovedrisikoen primært være hvorvidt resterende boliger i produksjon blir solgt. Når produksjon av et boligprosjekt er igangsatt er det begrenset risiko relatert til størrelsen på byggekostnadene, da de fleste sentrale innkjøp inngås på et tidlig tidspunkt i byggefasen. Innbetalte forskudd fra kunder inngår i «Kortsiktig-ikke-rentebærende gjeld.»

Ferdigstilte, men usolgte boliger, balanseføres i varelageret til anskaffelseskost eller estimert netto realisasjonsverdi om denne er lavere.

### 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. Restverdier 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 som del av «Andre driftskostnader» i resultatregnskapet.

### GOODWILL OG NEDSKRIVNINGSVURDERINGER

Goodwill anses å ha ubestemt levetid og amortiseres ikke. Goodwill er gjenstand for årlig nedskrivningsvurdering.

For goodwill vurderer konsernet årlig om det foreligger indikasjoner på verdifall. Goodwill ervervet ved virksomhetssammenslutninger er allokert til individuelle kontantgenererende enheter. Er indikasjoner på verdifall til stede, estimeres det gjenvinnbare beløpet for de kontantgenererende enhetene for å beregne eventuell nedskrivning.

Det gjenvinnbare beløpet er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Ved vurdering av bruksverdi neddiskonteres estimerte fremtidige kontantstrømmer etter skatt til nåverdi ved hjelp av

en diskonteringsrate etter skatt. Bruksverdiene ville ikke ha endret seg vesentlig med kontantstrømmer og diskonteringsrenter før skatt. Fremtidige kontantstrømmer som legges til grunn ved beregningen er basert på ledelsens beste estimater av fremtidig inntjening i de kontantgenererende enheter. Terminalverdier beregnes ved hjelp av Gordons formel. Diskonteringsrenten (WACC) er beregnet ut fra risikofri rente (10-årig statsobligasjonsrente), observert meravkastning i markedet, bransjespesifikk risikopremie og konsernets finansiering. Denne reflekterer nåværende markedsvurderinger som er spesifikke for den kontantgenererende enheten som eiendelen tilhører.

Hvis det gjenvinnbare beløpet for en kontantgenererende enhet anslås å være lavere enn regnskapsført verdi, reduseres regnskapsført verdi for den kontantgenererende enheten til gjenvinnbart beløp. Goodwill nedskrives først, deretter fordeles nedskrivningen på øvrige eiendeler. Verdifallet innregnes i resultatregnskapet. Hvis et verdifall senere blir reversert, økes regnskapsført verdi av den kontantgenererende enheten til oppdatert estimat av gjenvinnbart beløp, men begrenset til den verdien som ville vært innregnet hvis den kontantgenererende enheten ikke hadde vært nedskrevet i tidligere perioder. Reversering av nedskrivning innregnes i resultatregnskapet.

### INVESTERINGER I TILKNYTTETE 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 kontraktsmessig 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 inntrufne tap. Normalt er løpetiden så kort at nominell verdi gir en tilstrekkelig nøyaktig tilnærming til amortisert kost.

Kundefordringer er redusert med avsetninger til estimert tap basert på konkrete vurderinger av

den enkelte kundes evne og vilje til å gjøre opp sin gjeld i henhold til avtale. 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 KLASIFISERT 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

##### Klassifisering

Finansielle eiendeler og forpliktelser klassifiseres i en av følgende kategorier:

Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi over resultatet

- Eiendeler tilgjengelig for salg
- Utlån og fordringer
- Forpliktelser til amortisert kost



Klassifisering avhenger av type instrument og hensikten med eiendelen. Ledelsen klassifiserer finansielle eiendeler og forpliktelser ved anskaffelse.

#### Finansielle eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi over resultatet.

Denne klassen har to underkategorier: Finansielle eiendeler og forpliktelser som er holdt for handelsformål eller finansielle eiendeler og forpliktelser som er bestemt regnskapsført til virkelig verdi ved første gangs innregning. Finansielle eiendeler og forpliktelser som føres til virkelig verdi over resultatet, balanseføres ved anskaffelse til virkelig verdi og transaksjonskostnader resultatføres og deretter til amortisert kost. Verdiendringer på finansielle eiendeler og forpliktelser regnskapsført til virkelig verdi inngår i finansposter i resultatregnskapet. Konsernets finansielle derivater inngår i den første kategorien. Den andre kategorien omfatter konsernets obligasjoner.

#### Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg

I denne kategorien inngår finansielle eiendeler som ikke er derivater og som man velger å plassere i denne kategorien eller som ikke er klassifisert i noen annen kategori. Konsernet har ingen eiendeler i denne kategorien.

#### Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er finansielle eiendeler som har faste og forutsigbare betalinger, og som ikke omsettes i et aktivt marked. Kategorien omfatter ikke derivater, finansielle eiendeler som er vurdert til virkelig verdi over resultatet eller finansielle eiendeler tilgjengelig for salg. Kategorien omfatter kontanter og fordringer på sentralbanker, utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner, samt utlån til og fordringer på kunder. Utlån og fordringer balanseføres første gang til virkelig verdi med tillegg av transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder måles utlån og fordringer til amortisert kost.

#### Finansielle forpliktelser regnskapsført til amortisert kost

I denne kategorien inngår finansielle forpliktelser som ikke er derivater eller bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet. Kategorien omfatter innskudd fra kredittinstitusjoner, samt forpliktelser som sertifikat- og obligasjonsgjeld som ikke er sikret med finansielle derivater. Finansielle forpliktelser til amortisert kost balanseføres første gang til virkelig verdi med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres forpliktelsene til amortisert kost ved bruk av effektiv rente-metoden. Der hvor

tidshorizonten for den finansielle forpliktelsens forfallstidspunkt er relativt kort, benyttes den nominelle renten ved beregning av amortisert kost.

#### Verdifall på andre finansielle eiendeler

Påhverbalansedag vurderer konsernet om det finnes objektive indikatorer som tyder på verdiforringelse av enkelte eiendeler eller grupper av finansielle eiendeler. For eiendeler klassifisert som tilgjengelig for salg, vil et betydelig eller langvarig fall i virkelig verdi til under anskaffelseskost være en indikator på at eiendelen er verdiforringet. Dersom slike objektive indikatorer foreligger for finansielle eiendeler tilgjengelig for salg, og verdireduksjoner tidligere har vært ført over utvidet resultat, skal det akkumulerte tapet som er innregnet i utvidet resultat omklassifiseres og nedskrivningen resultatføres. Beløpet måles som differansen mellom anskaffelseskost og dagens virkelige verdi, med fradrag for verdifall som tidligere er nedskrevet over resultatet. Slike nedskrivninger reverseres ikke senere over resultatregnskapet.

#### 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 forpliknelsen 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.

### Investerings eiendom

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

### IMPLEMENTERING AV NYE OG REVIDERTE STANDARDER OG FORTOLKNINGER

De anvendte regnskapsprinsippene er konsistente med prinsippene som ble anvendt i forrige regnskapsår.

På tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet for 2017 var følgende viktige standarder og fortolkninger utgitt, men ikke tatt i bruk eller delvis tatt i bruk:

IFRS 9 *Finansielle instrumenter* trer i kraft fra 1. januar 2018 og omhandler klassifikasjon, innregning og måling av finansielle eiendeler og forpliktelser, samt sikringsbokføring. Sammenlignet med IAS 39 introduserer IFRS 9 nye prinsipper for klassifisering og måling av finansielle instrumenter, nedskrivning av finansielle eiendeler og sikringsbokføring. Standarden erstatter gjeldende IAS 39.

Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler klassifiseres i en av tre målekategorier: virkelig verdi over utvidet resultat, virkelig verdi over resultatet eller amortisert kost. En endring i forhold til IAS 39 er at målekategorien «tilgjengelig-for-salg» forsvinner. 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 i IAS 39.

Nedskrivningsreglene for finansielle eiendeler i IFRS 9 medfører en overgang fra en påløpt tapsmodell etter IAS 39, hvor innregning av tap skjer når det foreligger objektive bevis for tap, til en forventet tapsmodell der verdifall innregnes basert på forventet kredittap. Nedskrivningsreglene i IFRS 9 vil gjelde for finansielle eiendeler som måles til amortisert kost eller til virkelig verdi med

verdiendringer ført over utvidet resultat. I tillegg er også lånetilsagn, finansielle garantikontrakter og leieavtalefordringer omfattet. Eiendeler som er gjenstand for nedskrivningsvurdering plasseres for nedskrivningsformål i en av tre steg, basert på graden av kredittkvalitet. Hovedregelen er at finansielle eiendeler først plasseres i steg 1 uavhengig av kredittkvaliteten, men overføres til steg 2 eller 3 ved vesentlig økning i kreditttrisikoen. Ved førstegangsinnregning, og dersom kreditttrisikoen ikke har økt vesentlig, skal det foretas avsetning for 12-måneders forventet tap (steg 1). Dersom kreditttrisikoen har økt vesentlig, skal det foretas en tapsnedskrivning lik forventet tap over hele levetiden (steg 2). Dersom kreditttrisikoen har økt vesentlig, og det foreligger objektive bevis på tap, skal det avsettes for forventet tap over hele levetiden (steg 3).

For konsernet er det ikke identifisert effekter av vesentlig størrelse som følge av nedskrivningsreglene i IFRS 9. Konsernets vurdering er at virkningen av de øvrige delene i IFRS 9 ikke vil ha spesiell innvirkning på konsernregnskapet.

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

Konsernet har konkludert på at virkningen av IFRS 15 ikke vil medføre vesentlige effekter fra 1. januar 2018.

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

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

# Noter 2017

## 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 presetasjonen av konsernets økonomiske stilling og resultater er følgende:

#### Investerings eiendom

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

#### Boligtomter og -prosjekter

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

#### Nedskrivningstesting av goodwill

Konsernet gjennomfører årlige nedskrivningsvurderinger av goodwill. Vurderingene baseres på ledelsens beste estimater for fremtidig inntjening i de kontantgenerende enhetene. Det henvises til note 10 for redegjørelse av bokført goodwill.

## NOTE 3:

### VESENTLIGE TRANSAKSJONER

Nedenfor oppsummeres de vesentligste transaksjonene som er gjennomført:

#### 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 investerings eiendom 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 investerings eiendom i det tilknyttede selskapet og innregnet løpende til virkelig verdi via «Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet».

#### Vesentlige transaksjoner i 2016

OBOS Forretningsbygg AS inngikk den 31. desember 2016 en avtale med OBOS BBL om å overta 100 % av aksjene i selskapet Ulven AS, med tilhørende selskaper, for et kontantvederlag på omtrent 2 868 millioner kroner. OBOS sin målsetning med området på 280 mål er å utvikle en ny bydel med inntil 3 000 boliger og næringsarealer for inntil 5 000 arbeidsplasser. Transaksjonen vurderes som kjøp av eiendeler. Merverdiallokeringen av identifiserbare eiendeler og gjeld på oppkjøps tidspunktet ga en merverdi på omtrent 1,7 milliarder kroner. Av disse merverdiene er omtrent 1,4 milliarder kroner henført til tomter for boligutvikling/varelager og omtrent 0,3 milliarder kroner til investerings eiendom. Ulven-konsernet hadde en omsetning på 121 millioner kroner i 2016 og et resultat før skatt på 77 millioner kroner etter IFRS.

OBOS Forretningsbygg AS inngikk den 1. oktober 2016 en avtale om å overta 100 % av aksjene i selskapet Fanteria AS for et kontantvederlag på 50 millioner kroner. Transaksjonen vurderes som kjøp av eiendeler.

OBOS Forretningsbygg AS inngikk den 13. september 2016 en avtale om å selge sin eierandel på 50 % av aksjene i det tilknyttede selskapet Hotell 33 AS til Hadrian Eiendom AS for et kontantvederlag på 53 millioner kroner.

OBOS Forretningsbygg AS inngikk den 31. august 2016 en avtale om å selge 100 % av aksjene i det heleide datterselskapet Boligtomt Lambertseter AS til OBOS Nye Hjem AS for et kontantvederlag på 97 millioner kroner.

OBOS Forretningsbygg AS inngikk den 21. juni 2016 en avtale om å selge 100 % av aksjene i det heleide datterselskapet Boligtomt Oppsal AS til OBOS Nye Hjem AS for et kontantvederlag på 152 millioner kroner.

OBOS Forretningsbygg AS inngikk den 21. januar 2016 en avtale om å selge 100 % av aksjene i det heleide datterselskapet Langbølgen 39 AS til OBOS Nye Hjem AS for et kontantvederlag på 55 millioner kroner.

# Noter 2017

## NOTE 4: PERSONALKOSTNADER, PENSJONSKOSTNADER OG YTELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Lønn og feriepengar	-66 277	-68 928
Arbeidsgiveravgift	-10 343	-10 227
Pensjonskostnader	-8 297	345
Andre personalkostnader	-3 102	-2 375
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>-88 019</b>	<b>-81 185</b>
Antall ansatte i konsernet	88	97
Antall gjennomsnittlig årsverk	89	109

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

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Lønn	2 051	1 838
Bonus	543	395
Annet	124	116
Pensjon <sup>1)</sup>	2 178	203
<b>Sum</b>	<b>4 896</b>	<b>2 552</b>

<sup>1)</sup> Årets pensjonsopptjening på ytelsesbaserte ordninger og innskudd i tjenestepensjons- ordning.

Administrerende direktør har ikke lån fra selskapet per 31. desember 2017 eller 31. desember 2016. Administrerende direktør mottar ikke lønn eller styrehonorar fra øvrige dat- terselskaper. Styreleder og interne styremedlemmer hever lønn i morselskapet OBOS BBL.

Hovedforutsetninger benyttet i beregning av netto pensjonsforpliktelse	201700,00 %	201600,00 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler/diskonteringsrente	2,40 %	2,60 %
Forventet lønnsvekst	2,25 %	2,25 %
Forventet årlig regulering folketrygd grunnbeløp (G)	2,25 %	2,25 %
Forventet årlig regulering utbetaling av pensjoner	0,00 %	0,00 %
Dødelighetstabell	K2013BE	K2013BE
Uførhetstabell	KU	KU

Beløp i tusen kroner	2017	2016
<b>Pensjonskostnad</b>		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	-513	-1 639
Rentekostnader på netto forpliktelse	-286	-492
Effekter fra avvikling av pensjonsordning	-	4 697
Administrasjonskostnader	-	-31
Arbeidsgiveravgift	-294	432
Planendring/andre effekter	-1 285	528
<b>Netto påløpt pensjonskostnad fra ytelsesordninger</b>	<b>-2 378</b>	<b>3 496</b>
Kostnader knyttet til innskuddsbasert ordning	-5 919	-3 150
<b>Total pensjonskostnad</b>	<b>-8 297</b>	<b>345</b>

Konsernet er underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningen som tilbys er i tråd med denne. 88 ansatte var medlem av pensjonsordningen per 31. desember 2017 (97 per 31. desember 2016).

I 2016 besluttet styret i OBOS Forretningsbygg å avvikle konsernets sikrede ordninger. Disse ble avvirket ved utstedelse av fripoliser. Avviklingseffekten medførte en inntektsføring på 4,7 millioner kroner, pluss arbeidsgiveravgift, i konsernets resultatregnskap, klassifisert som en del av personalkostnader. Fra 2017 ble det etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere var med i konsernets sikrede pensjonsordninger. Opp tjent 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 opp tjent beløp utbetales i sin helhet ved sluttdato. Kostnadene er inkludert i personalkostnader i resultatoppstillingen og forpliktelsen balanseføres inntil utbetaling foretas.

Beløp i tusen kroner

<b>Endringer i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Netto pensjonsforpliktelse 1. januar</b>	<b>-10 813</b>	<b>-19 233</b>
Periodens pensjonsopptjening	-2 378	3 496
Periodens estimatendringer ført over utvidet resultat (OCI)	-187	3 292
Utbetalt pensjon	639	632
Innbetaling av pensjonsmidler	-	1 000
<b>Netto pensjonsforpliktelse 31. desember</b>	<b>-12 739</b>	<b>-10 813</b>

Pensjonsforpliktelse per 31. desember 2017 er 12,7 millioner kroner (10,8 millioner kroner per 31. desember 2016) 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 %.

# Noter 2017

## NOTE 5: ANDRE DRIFTSKOSTNADER

### Spesifikasjon av andre driftskostnader

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Driftskostnader eiendom	-60 258	-80 551
Vedlikeholdskostnader eiendom	-50 769	-44 138
Leiekostnader lokaler og utstyr	-6 179	-12 062
Øvrige driftskostnader	-52 551	-23 174
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>-169 758</b>	<b>-177 344</b>

### Godtgjørelse til revisor

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Lovpålagt revisjon	-680	-830
Andre attestasjonstjenester	-100	-56
Skatterådgivning	-70	-2
Andre tjenester	-115	-
<b>Sum godtgjørelse til revisor<sup>1)</sup></b>	<b>-965</b>	<b>-888</b>

<sup>1)</sup>Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

## NOTE 6: FINANSINNTEKTER, FINANSKOSTNADER OG VERDIENDRING FINANSIELLE INSTRUMENTER

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Renteinntekter på finansielle instrumenter	7 261	5 124
Netto verdiendring derivater	-17 960	25 375
Rentekostnader pantelån	-87 558	-54 573
Rentekostnader obligasjonslån	-67 795	-65 610
Andre rentekostnader	-33 460	-23 899
Netto gevinst/(tap) ved salg av finansielle eiendeler	-7 011	-
Valutaeffekter	-	-465
<b>Netto finansposter</b>	<b>-206 523</b>	<b>-114 048</b>

# Noter 2017

## NOTE 7: INNTEKTSSKATT

Beløp i tusen kroner

Skattekostnad	2017	2016
Resultat før skattekostnad	932 723	1 387 854
Betalbar skatt	-27 271	-34 500
Endring i utsatt skatt	-13 374	-114 956
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-40 645</b>	<b>-149 456</b>

Tabellen nedenfor viser en avstemming av rapportert skattekostnad mot forventet skattekostnad basert på konsernets nominelle skattesats på 24 % (25 % i 2016), hvor de vesentligste forklaringskomponentene er omtalt under tabellen.

Beløp i tusen kroner

Avstemming av effektiv skattesats	2017	2016
Skattekostnad basert på nominell skattesats i Norge, 24 % (25 %)	-223 853	-346 964
Effekt av endrede skattesatser	54 509	50 147
Andel resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	20 037	66 244
Ikke fradragsberettigede eller skattepliktige poster	108 613	79 975
Andre justeringer	-769	1 317
For mye/(lite) avsatt betalbar skatt tidligere år	819	85
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-40 645</b>	<b>-149 195</b>
Effektiv skattesats i %	4,4 %	10,7 %

«Effekter av endrede skattesatser» er som følge av en reduksjon i den nominelle skattesatsen fra 25 % til 24 % med virkning fra 1. januar 2017. Med virkning fra 1. januar 2018 vil den nominelle skattesatsen bli redusert fra 24 % til 23 %. Utsatt skatt på eiendeler/forpliktelser er innregnet med en skattesats på 23 % per 31. desember 2017.

«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

Endringer i netto forpliktelser/eiendeler ved utsatt skatt	2017	2016
<b>Per 1. januar</b>	<b>1 203 522</b>	<b>1 105 044</b>
Innregnet i resultatregnskapet	13 374	114 956
Innregnet i øvrige resultatelementer	-43	790
Kjøp og salg av datterselskaper	63 918	66 307
Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg	-185	-73 113
Andre endringer	-2 325	-10 462
<b>Per 31. desember</b>	<b>1 278 262</b>	<b>1 203 522</b>

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 2016 gjaldt det i all hovedsak utsatt skatteforpliktelse knyttet til den akkumulerte virkelige verdiendringen på investeringseiendom i Vitaminveien 1 AS.

Kjøp og salg av datterselskaper gjelder hovedsakelig salget av Vitaminveien 1 AS som var klassifisert som holdt for salg i konsernets finansielle stilling per 31. desember 2016.



# Noter 2017

## NOTE 8: RENTEBÆRENDE GJELD OG FINANSIELL RISIKOSTYRING

Nedenfor vises konsernets vektete gjennomsnittrenter på de ulike rentebærende finansielle forpliktelsene per 31. desember 2017 og 2016.

Beløp i tusen kroner	Lånebeløp		Vektet rentesats per	Vektet rentesats per
	2017	2016	31.12.2017	31.12.2016
<b>Spesifikasjon rentebærende lån</b>				
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 141 030	2 077 161	2,40 %	2,57 %
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	623 910	506 741	2,07 %	2,65 %
Langsiktig gjeld til selskaper i OBOS-konsernet	-	230 084	0,00 %	3,00 %
Kortsiktig gjeld til selskaper i OBOS-konsernet	-	2 367 000	0,00 %	3,00 %
Langsiktig børsnotert obligasjonslån	1 928 911	1 276 083	3,47 %	4,48 %
Kortsiktig børsnoterte obligasjonslån	337 991	-	2,47 %	0,00 %
Finansielle derivater	51 989	34 079	0,00 %	0,00 %
<b>Sum rentebærende gjeld</b>	<b>6 083 831</b>	<b>6 491 148</b>	<b>2,69 %</b>	<b>3,11 %</b>

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

Beløp i tusen kroner	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	2019	2020	2021	2022	Etter 2022	Totalt
<b>Rentebærende fordringer</b>										
Lån til konsernselskaper	-	-	-	-	-	-	-	-	5 970	5 970
Lån til TS/FKV	-	-	-	-	-	-	-	-	26 000	26 000
<b>Sum rentebærende langsiktige fordringer</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31 970</b>	<b>31 970</b>
Intern fordring konsernkonto	213 317	-	-	-	-	-	-	-	-	213 317
Andre finansielle derivater - rentebærende	657	-	-	-	-	-	-	-	-	657
<b>Sum rentebærende kortsiktige fordringer</b>	<b>213 974</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>213 974</b>
<b>Totale rentebærende fordringer</b>	<b>213 974</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31 970</b>	<b>245 944</b>
<b>Rentebærende gjeld</b>										
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-	61 910	316 910	1 749 860	884 600	127 750	3 141 030
Obligasjoner	-	-	-	-	447 931	-	-	1 007 316	473 664	1 928 911
Finansielle derivater	-	-	-	-	-	8 102	15 644	-	27 405	51 151
<b>Total langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>509 841</b>	<b>325 012</b>	<b>1 765 504</b>	<b>1 891 916</b>	<b>628 819</b>	<b>5 121 092</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	227 478	15 478	365 478	15 478	-	-	-	-	-	623 910
Obligasjoner	337 991	-	-	-	-	-	-	-	-	337 991
Finansielle derivater	838	-	-	-	-	-	-	-	-	838
<b>Total kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>566 306</b>	<b>15 478</b>	<b>365 478</b>	<b>15 478</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>962 739</b>
<b>Total rentebærende gjeld</b>	<b>566 306</b>	<b>15 478</b>	<b>365 478</b>	<b>15 478</b>	<b>509 841</b>	<b>325 012</b>	<b>1 765 504</b>	<b>1 891 916</b>	<b>628 819</b>	<b>6 083 831</b>

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

Beløp i tusen kroner	Kontraksbeløp <sup>1)</sup> per 31.12.17	Kontraksbeløp <sup>1)</sup> gj.snitt 2017	Virkelig verdi <sup>2)</sup> per 31.12.17	Verdiendring 2017
<b>Rentebytteavtaler</b>				
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mnd NIBOR)	1 450 000	1 339 167	-51 989	-20 187
<b>Sum sikringsinstrumenter</b>	<b>1 450 000</b>	<b>1 339 167</b>	<b>-51 989</b>	<b>-20 187</b>

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	Finansielle eiendeler til virkelig verdi						Totalt
	Holdt for handel	Bestemt regnskapsført til virkelig verdi	Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser vurdert til amortisert kost	Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	Finansielle eiendeler som holdes til forfall	
<b>Per 31.12.2017</b>							
Lån til konsernselskaper	-	-	219 287	-	-	-	219 287
Kundefordringer	-	-	13 600	-	-	-	13 600
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	13 513	-	-	-	13 513
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>246 399</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>246 399</b>
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
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>51 989</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 128 431</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 180 419</b>
<b>Per 31.12.2016</b>							
Lån til konsernselskaper	-	-	523 308	-	-	-	523 308
Kundefordringer	-	-	14 000	-	-	-	14 000
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	102 696	-	-	-	102 696
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>640 004</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>640 004</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	2 583 900	-	-	2 583 900
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	-	1 276 083	-	-	1 276 083
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	2 597 084	-	-	2 597 084
Leverandørgjeld	-	-	-	77 984	-	-	77 984
Finansielle derivater	34 079	-	-	-	-	-	34 079
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>34 079</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 535 051</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 569 130</b>

# Noter 2017

## NOTE 9: PANTSTILLELSER OG GARANTIER

### Pantstillelser per 31.12

Beløp i tusen kroner

<b>Eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Tomter og bygg under utførelse	1 804 306	823 116
Investeringsseiendom	10 262 373	8 597 678
<b>Sum</b>	<b>12 066 680</b>	<b>9 420 794</b>
Bokført verdi av gjeld sikret mot pant	6 031 842	3 859 985

### Garantier per 31.12

Beløp i tusen kroner

<b>Garantiansvar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lånegarantier stilt på vegne av tilknyttede selskaper	50 000	50 000
Kontraktsgarantier	6 850	6 850
<b>Sum</b>	<b>56 850</b>	<b>56 850</b>

# Noter 2017

## NOTE 10: GOODWILL OG VARIGE DRIFTSMIDLER

Beløp i tusen kroner	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler
<b>Akkumulert kostpris</b>			
<b>Per 1. januar 2016</b>	<b>975</b>	<b>50 210</b>	<b>51 184</b>
Reklassifiseringer	-	-10 828	-10 828
Tilgang	195 935	4 108	200 043
Avgang	-	-4 782	-4 782
<b>Per 31. desember 2016</b>	<b>196 910</b>	<b>38 708</b>	<b>235 618</b>
Reklassifiseringer	11 850	-15 199	-3 349
Tilgang	24 857	12 614	37 472
Avgang	-6 511	-23 871	-30 382
<b>Per 31. desember 2017</b>	<b>227 106</b>	<b>12 253</b>	<b>239 359</b>

### Akkumulerte av- og nedskrivninger

<b>Per 1. januar 2016</b>	<b>-994</b>	<b>-37 103</b>	<b>-38 097</b>
Av- og nedskrivninger	-1 142	-4 907	-6 048
Avgang	-	4 716	4 716
<b>Per 31. desember 2016</b>	<b>-2 135</b>	<b>-37 294</b>	<b>-39 429</b>
Reklassifiseringer	-	14 438	14 438
Av- og nedskrivninger	-11 910	-4 559	-16 468
Avgang	4 667	25 716	30 382
<b>Per 31. desember 2017</b>	<b>-9 379</b>	<b>-1 698</b>	<b>-11 077</b>

<b>Netto bokført verdi per 31. desember 2016</b>	<b>194 774</b>	<b>1 414</b>	<b>196 188</b>
<b>Netto bokført verdi per 31. desember 2017</b>	<b>217 727</b>	<b>10 555</b>	<b>228 282</b>

Beløp i tusen kroner	Goodwill
<b>Akkumulert kostpris</b>	
<b>Per 1. januar 2016</b>	<b>60 663</b>
Tilgang	-
Avgang	-
<b>Per 31. desember 2016</b>	<b>60 663</b>
Tilgang	-
Avgang	-34 076
Reklassifiseringer til holdt for salg	-26 587
<b>Per 31. desember 2017</b>	<b>-</b>

### Akkumulerte av- og nedskrivninger

<b>Per 1. januar 2016</b>	<b>-</b>
Nedskrivninger	-10 000
Avgang	-
<b>Per 31. desember 2016</b>	<b>-10 000</b>
Nedskrivninger	-
Avgang	10 000
<b>Per 31. desember 2017</b>	<b>-</b>

<b>Netto bokført verdi per 31. desember 2016</b>	<b>50 663</b>
<b>Netto bokført verdi per 31. desember 2017</b>	<b>-</b>

# Noter 2017

## NOTE 11: INVESTERINGSEIENDOMMER

Beløp i tusen kroner	2017	2016
<b>Inngående balanse per 1. januar</b>	<b>10 941 209</b>	<b>8 873 988</b>
Kjøp av investeringseiendommer	12 655	1 871 003
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-35 785	-29 381
Akkumulert verdistigning, solgte investeringseiendommer	-17 469	-318 314
Investeringer/påkostninger	625 318	436 744
Reklassifiseringer <sup>1)</sup>	-204 198	-685 438
Verdiendring investeringseiendommer	441 391	793 526
Valutaeffekter	-	-918
<b>Utgående balanse per 31. desember</b>	<b>11 763 121</b>	<b>10 941 209</b>

<sup>1)</sup> Hovedsakelig reklassifisering fra investeringseiendom til eiendeler holdt for salg på 200 millioner kroner (657 millioner kroner i 2016). Reklassifiseringer til eierbenyttede eiendom er også inkludert i posten.

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

Investeringseiendommer 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 2,5 %. 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 utviklingseiendom som ligger noe høyere. Residualverdien for de ulike eiendommene er beregnet ut fra en exit yield. Utviklingstomter verdsettes basert på forventet verdi per kvadratmeter utviklingsbart areal.

Med bakgrunn i verdsettelsesprosessen som beskrevet over, ble konsernets eiendommer per 31. desember 2017 verdsatt til en virkelig verdi på 11,8 milliarder kroner (10,9 milliarder kroner per 31. desember 2016).

# Noter 2017

## NOTE 12: VARELAGER

Oversikten nedenfor viser periodens bevegelse i varelager:

Beløp i tusen kroner			
Periodens bevegelse i varelager	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Sum Varelager
<b>Per 1. januar 2016</b>	-	-	-
Kjøp av selskaper	1 476 023	-	1 476 023
Varekostnad	-	-	-
Nedskrivning	-	-	-
Reversering tidligere nedskrivning	-	-	-
<b>Per 31. desember 2016</b>	<b>1 476 023</b>	-	<b>1 476 023</b>
<b>Per 1. januar 2017</b>	<b>1 476 023</b>	-	<b>1 476 023</b>
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	90 105	20 664	110 769
Varekostnad	-43 682	-6 616	-50 298
Nedskrivning	-	-	-
Reversering tidligere nedskrivning	-	-	-
<b>Per 31. desember 2017</b>	<b>1 522 447</b>	<b>14 048</b>	<b>1 536 495</b>

Konsernets boligtomter og boligprosjekter er i Oslo.

## NOTE 13: INVESTERINGER I TILKNYTTETE 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	2017	2016
<b>Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet</b>	<b>83 486</b>	<b>41 074</b>
<b>Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet</b>	<b>90 290</b>	<b>242 714</b>
<b>Sum</b>	<b>173 776</b>	<b>283 788</b>

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

Beløp i tusen kroner	Firmanavn/forretningskontor	Eierandel/stemmeandel	Anskaffelseskost	Bokført verdi 01.01.2017	Andel resultat inkl. verdiendring investeringseiendommer		Kjøp/(salg) og annet 2017	Bokført verdi 31.12.2017
					Utbytte 2017	Utbytte 2017		
	Åsegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	148 067	25 307	-	-	173 374
	Østre Aker vei 33 AS, Oslo	50,00 %	24 122	41 175	928	-	-	42 103
	Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10 000	44 219	8 838	-712	-	52 345
	Youngstorget Parkeringshus AS, Oslo	21,26 %	-	-394	394	-	-	-
	Utstillingsplassen Eiendom AS, Hamar	38,34 %	274 474	549 378	84 738	-	-	634 116
	Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS, Hamar	27,22 %	52 853	70 334	6 039	-	3 853	80 227
	Telefonfabrikken AS, Oslo	50,00 %	8 729	42 587	-10 629	-	-	31 958
	Etterstadsgarasjene AS, Oslo	33,55 %	5	19	-	-	-	19
	Christian Kroghs gt. 32 AS, Oslo	50,00 %	-	74 008	53 494	-	-127 503	-
	Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	22 166	1 728	-	-	23 895
	Visjon Dokken ANS, Bergen	50,00 %	750	500	-440	-	250	310
	Faneria AS, Bergen	50,00 %	24 971	-	3 877	-	28 022	31 899
	Oxenøen Bruk AS, Oslo	50,00 %	-	78 745	-500	-	-	78 245
	Bergset Utviklingseiendom AS, Oslo	50,00 %	8 785	-	-	-	8 785	8 785
<b>Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet</b>			<b>438 571</b>	<b>1 070 804</b>	<b>173 776</b>	<b>-712</b>	<b>-86 592</b>	<b>1 157 276</b>

# Noter 2017

## NOTE 14: EIENDELER OG FORPLIKTELSER HOLDT FOR SALG

Beløp i tusen kroner	2017	2016
<b>Sum eiendeler klassifisert som holdt for salg per 31. desember</b>	<b>241 144</b>	<b>703 271</b>

Beløp i tusen kroner	2017	2016
<b>Sum gjeld klassifisert som holdt for salg per 31. desember</b>	<b>58 310</b>	<b>216 756</b>

Eiendeler og gjeld holdt for salg inkluderer eiendommen Persveien 26 og selskapet OBOS Eiendomsdrift AS per årsslutt. OBOS Eiendomsdrift AS ble solgt 1. februar 2018. Det henvises til hendelser etter balansedagen i note 17 for ytterligere informasjon. I 2016 inkluderte regnskapslinjen selskapene Vitaminveien 1 AS, Gårdpass AS og Fanteria AS. Med unntak av Fanteria AS, som er et tilknyttet selskap etter gjennomført nedsalg, ble samtlige investeringer avhendet i 2017.

## NOTE 15: EIENDELER OG FORPLIKTELSER TIL VIRKELIG VERDI

### Per 31.12.2017

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
<b>Eiendeler</b>				
Investeringseiendommer	-	-	11 763 121	11 763 121
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	-	2	2
Finansielle derivater	-	657	-	657
<b>Sum eiendeler</b>	<b>-</b>	<b>657</b>	<b>11 763 123</b>	<b>11 763 780</b>
<b>Forpliktelser</b>				
Finansielle derivater	-	51 989	-	51 989
<b>Sum forpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>51 989</b>	<b>-</b>	<b>51 989</b>

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

### Per 31.12.2016

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
<b>Eiendeler</b>				
Investeringseiendommer	-	-	10 941 209	10 941 209
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	-	52	52
<b>Sum eiendeler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 941 262</b>	<b>10 941 262</b>
<b>Forpliktelser</b>				
Finansielle derivater	-	34 079	-	34 079
<b>Sum forpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>34 079</b>	<b>-</b>	<b>34 079</b>

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



# Noter 2017

## NOTE 16: TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Alle datterselskaper, tilknyttede selskaper og medlemmer av styret og konsernledelsen er nærstående parter av OBOS Forretningsbygg 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 Forretningsbygg AS og konsernet foretar løpende transaksjoner med nærstående parter. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til markeds-messige 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 2017 er som følger:

Beløp i tusen kroner	OBOS BBL (morselskap) og andre OBOS-selskaper (søsterselskaper)		
	Tilknyttede selskaper	Øvrige nærstående	
Kjøp av tjenester fra1)	-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.

De vesentligste transaksjonene som er foretatt i 2016 er som følger:

Beløp i tusen kroner	OBOS BBL (morselskap) og andre OBOS-selskaper (søsterselskaper)		
	Tilknyttede selskaper	Øvrige nærstående	
Kjøp av tjenester fra1)	-15 653	-	-420 467
Salg av tjenester til	-	636	-
Leieinntekter eiendommer fra	45 886	-	-
Driftskostnader eiendommer fra	-250	-	-
Viderfakturering av fellesanskaffelser fra	-3 744	-	-
Renteinntekter fra	2 698	700	-
Rentekostnader fra	-5 739	-	-
Fordring på2)	313 524	30 600	-
Gjeld til3)	-3 280 017	-	19 692
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet	498 308	-	-

- 1) Kjøp av administrative tjenester fra konsernstaber herunder økonomi, regnskap, IT, administrasjon, personal og lønn.
- 2) Fordringer mot selskaper i OBOS-konsernet er i all hovedsak knyttet til salget av Boligtomt Oppsal og fordring knyttet til konsernbidrag.
- 3) Gjeld til selskaper i OBOS-konsernet er i all hovedsak knyttet til kjøp av Ulven-konsernet og skyldig konsernbidrag.

# Noter 2017

## NOTE 17: HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Den 1. februar 2018 solgte konsernet alle aksjene i OBOS Eiendomsdrift AS til COOR Service Management AS for et aksjevederlag på 47 millioner kroner. Eiendeler og forpliktelser i OBOS Eiendomsdrift AS er i konsernets finansielle stilling per 31. desember 2017 klassifisert som henholdsvis eiendeler og forpliktelser holdt for salg. Transaksjonen vil medføre en mindre gevinst i konsernregnskapet for 2018.

**OBOS Forretningsbygg AS**  
**2017**



# Resultatregnskap

OBOS Forretningsbygg AS

Beløp i tusen kroner	Note	2017	2016
Leieinntekter	20	337 177	326 787
Andre driftsinntekter	20	34 459	27 698
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>371 636</b>	<b>354 485</b>
Driftskostnader eiendom FK		-21 593	-17 633
Lønnskostnader	5	-38 355	-33 771
Pensjonskostnader	5,17	-6 024	739
Andre personalkostnader	5	-8 210	-5 829
Rep. og vedlikehold		-22 899	-37 969
Administrasjonskostnader	6,2	-17 190	-17 274
Andre driftskostnader		-11 362	-11 291
Ordinære avskrivninger	12	-64 482	-62 176
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-190 116</b>	<b>-185 204</b>
<b>DRIFTSRESULTAT I</b>		<b>181 520</b>	<b>169 281</b>
Gevinst ved salg eiendommer	7	2 623	37 359
<b>DRIFTSRESULTAT II</b>		<b>184 144</b>	<b>206 641</b>
Inntekt på investering i datterselskap	8	485 864	440 347
Tap ved salg aksjer/Nedskrivninger	18	-20 433	-2 188
Pantegjeldsrenter	3,16	-161 956	-130 974
Andre finansinntekter	18	14 645	12 752
Andre finanskostnader	18	-18 939	-1 919
<b>Netto andre finansposter</b>		<b>299 181</b>	<b>318 019</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>483 325</b>	<b>524 659</b>
Skattekostnad	2	2 796	-15 466
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>486 121</b>	<b>509 193</b>
<b>Opplysninger om:</b>			
Overført annen egenkapital	11	486 121	483 693
Avsatt til konsernbidrag	11	-	25 500
<b>Sum disponert</b>		<b>486 121</b>	<b>509 193</b>

# Oppstilling av finansiell stilling

OBOS Forretningsbygg AS

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.17	31.12.16
<b>Eiendeler</b>			
Eiendommer	3,12	1 827 745	1 863 984
Arbeid under utførelse	12	243 837	127 543
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,12	267 629	271 269
Maskiner og inventar	12	28 600	31 253
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	12	21 745	-
<b>Sum driftsmidler</b>		<b>2 389 556</b>	<b>2 294 049</b>
Investeringer i datterselskap	9	4 842 901	4 938 977
Lån til foretak i samme konsern	13	1 201 676	697 742
Investeringer i TS og FKV	10	522 235	504 429
Lån til tilknyttet selskap	13	31 970	55 600
Investeringer i andre selskap		2	2
Andeler i sameier o.l.	21	541	541
Andre langsiktige fordringer		1 658	2 967
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 600 983</b>	<b>6 200 258</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 990 538</b>	<b>8 494 306</b>
Kundefordringer		30 661	13 007
Fordringer på selskap i samme konsern	13	176 379	773 112
Andre kortsiktige fordringer	19	1 950	65 034
Andre likvide midler	1	2 839	2 493
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>211 828</b>	<b>853 646</b>
<b>Sumeiendeler</b>		<b>9 202 366</b>	<b>9 347 953</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
Aksjekapital	11	170 937	170 937
Overkurs	11	11 840	11 840
Annen innskutt egenkapital	11	384 100	384 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>566 877</b>	<b>566 877</b>
Annen egenkapital	11	2 897 603	2 411 482
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 897 603</b>	<b>2 411 482</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 464 480</b>	<b>2 978 359</b>
Pensjonsforpliktelser	17	15 111	11 988
Utsatt skatt	2	127 944	146 142
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>143 055</b>	<b>158 130</b>
Pantelån	3	2 990 940	1 667 900
Obligasjonslån	3	2 266 902	1 276 083
Annen langsiktig gjeld	14	172 249	109 576
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 430 091</b>	<b>3 053 559</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 573 146</b>	<b>3 211 689</b>
Leverandørgjeld		32 323	27 813
Betalbar skatt	2	6 278	11 506
Skyldige offentlige avgifter		12 769	7 468
Husleieforskudd		2 514	4 085
Gjeld til foretak i samme konsern	13	41 691	3 056 442
Annen kortsiktig gjeld	15	69 165	50 590
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>164 740</b>	<b>3 157 905</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 737 886</b>	<b>6 369 594</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>9 202 366</b>	<b>9 347 953</b>

# Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS Forretningsbygg AS

Alle beløp i tusen kroner	Note	2017	2016
<b>Resultat før skatt</b>		483 325	524 659
Netto finansposter		-191 009	-335 916
Av- og nedskrivninger	12	64 482	62 176
Gevinst ved salg av tilknyttede selskaper	8	-108 172	-19 462
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle e	7	-2 623	-37 359
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-313 651	-129 372
Mottatte utbytter	8	67 212	94 405
Betalte renter		-166 763	-100 997
Mottatte renter		14 645	12 979
Betalte skatter		-11 486	-9 599
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-164 041</b>	<b>61 514</b>
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-175 438	-173 105
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 112	45 879
Utbetalinger ved kjøp av selskap og aksjer		-21 790	-2 913 093
Innbetalinger ved salg av selskap og aksjer		628 681	362 983
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		121 164	10 631
Netto inn- og utbetalinger fra konserninternt utlån		-690 373	25 161
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-119 643</b>	<b>-2 641 544</b>
Nedbetaling obligasjonsgjeld		-18 000	-
Opptrekk obligasjonsgjeld		1 007 045	-
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter		1 323 040	44 934
Netto opptrekk og nedbetaling av konsernintern gjeld		-1 976 004	2 502 175
Motatt og utbetalt konsernbidrag		-52 051	34 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>284 030</b>	<b>2 581 109</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>345</b>	<b>1 079</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		2 493	1 414
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>		<b>2 839</b>	<b>2 493</b>

# Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og regler for god regnskapsskikk. OBOS Forretningsbygg AS inngår i OBOS-konsern (OBOS BBL). OBOS og OBOS Forretningsbygg 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. OBOS Forretningsbygg AS anvender samme regnskapsprinsipper som morselskapet OBOS BBL.

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 installasjonererskiltutregnskapsmessig avskrives over 20 år. Bygningsmassen avskrives over 100 år.

## INVESTERINGER I DATTERSELSKAP, TILKNYTTETE 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 o.l., hvor OBOS Forretningsbygg 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 Forretningsbygg AS er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. OBOS Forretningsbygg AS oppfyller kravene etter denne loven, og selskapet følger Norsk Regnskapsstandard for pensjonskostnader.

Den beregnede påløpte forpliktelsen, både for pensjoner som er dekket i forsikringsselskap og pensjoner som dekkes over driften, sammenholdes med verdien av pensjonsmidlene.



Differansen mellom midler og forpliktelser presenteres som eiendeler eller gjeld i balansen, avhengig av om ordningen er over- eller underfinansiert. Overfinansiering balanseføres kun dersom det er sannsynliggjort at OBOS Forretningsbygg AS kan nyttiggjøre seg denne.

Endringer i forutsetninger og estimatavvik resultatføres ikke dersom de er innenfor en korridor på 10% av det høyeste av forpliktelsene eller midlene. Planendringer regnskapsføres over forventet gjenværende opptjeningsstid.

## 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 salgsgevinster 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 2017

OBOS Forretningsbygg AS

## NOTE 1: LIKVIDE MIDLER OG UBENYTTETE TREKKRETTIGHETER

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Skattetrekkkonto i Nordea*	1 918	1 575
Bankinnskudd *	920	918
Ubenyttede trekkrettigheter	-	300 000
<b>Sum</b>	<b>2 839</b>	<b>302 493</b>

Trekkrettighetene har ingen restriksjoner.

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

## NOTE 2: INNTEKTSSKATT

### Betalbar skatt

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Resultat før skattekostnad	483 325	524 659
Permanente forskjeller og renter på iliknet skatt	83	-659
Avskåret rentefradrag	2 195	-
Skattemessig resultatandel i deltagende selskaper	-424	-
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-374 219	-343 755
Skattefrie utbytter	-91 212	-94 405
Skattefrie inntekter etter fritaksmetoden 3 %	21	354
Konsernbidrag til datterselskaper	-38 100	-54 700
Endring midlertidige forskjeller	44 490	49 687
<b>Grunnlag betalbar skatt i balansen</b>	<b>26 157</b>	<b>46 024</b>
Skatt 24/25 %	-6 278	-11 506

### Skattekostnad

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Årets betalbare skatt	-6 278	-11 506
Feil i resultatandel fra KS 2015	-	147
Skatt som følge av konsernbidrag ytet	-9 144	-13 675
Avregning for tidligere år skatteoppgjør	20	-
Endring utsatt skatt, balansen	23 761	24 446
Utsatt skatt, endring skattesats	-5 563	-6 089
Utsatt skatt, overført ved fisjon (Vitaminveien 1 AS)	-	-8 789
<b>Skattekostnad</b>	<b>2 796</b>	<b>-15 466</b>

# Noter 2017

## OBOS Forretningsbygg AS

Forklaring til hvorfor skatteprosenten ikke er 24 % av resultatet før skatt

Beløp i tusen kroner	Grunnlag	Skattekostnad
Resultat før skattekostnad	483 325	115 998
Permanente forskjeller og renter på iliknet skatt	83	20
Endring andel i deltakerlignet selskap	-5 964	-1 431
Skattemessig resultatandel i deltagende selskaper	-424	-102
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-374 219	-89 813
Skattefrie utbytter	-91 212	-21 891
Skattefrie inntekter etter fritaksmetoden 3 %	21	5
Endret skattestas	-556 277	-5 563
Avregning for tidligere år skatteoppgjør	-79	-20
<b>Skattekostnaden i resultatet</b>		<b>-2 796</b>

Midlertidige forskjeller

Beløp i tusen kroner	2017	2016	Endring
Fordringer	-123	-138	-15
Pensjonsforpliktelse	-13 795	-11 988	1 807
Anleggsmidler	834 913	848 698	13 785
Gevinst-/tapskonto	127 421	156 697	29 276
Finansielle instrumenter	3 633	3 268	-364
<b>Midlertidige forskjeller</b>	<b>952 048</b>	<b>996 538</b>	<b>44 490</b>

Andre forskjeller

Andel i deltagerlignede selskap	52 638	58 602	5 964
Avskåret rentefradrag	-2 195	-	2 195
Differanse sk.m.inng.v og vederlag	-446 214	-446 214	-
<b>Andre forskjeller</b>	<b>-395 771</b>	<b>-387 612</b>	<b>8 158</b>
Grunnlag utsatt skatt	556 277	608 925	52 648
<b>23% / 24% utsatt skatt gir</b>	<b>127 944</b>	<b>146 142</b>	<b>-18 198</b>

# Noter 2017

OBOS Forretningsbygg AS

## NOTE 3: PANTSTILLELSER OG RENTEKOSTNADER

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Pantstillelse for egen gjeld	5 653 650	3 686 500
<b>Sum pantstillelser</b>	<b>5 653 650</b>	<b>3 686 500</b>

Bokført gjeld sikret mot pant	5 257 842	2 943 983
Gjennomsnittlige vektet lånerente	3,95 %	4,43 %
Gjeld med forfall etter 5 år	597 414	1 308 145

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld utgjør:

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Bygninger	1 827 745	1 863 984
Tomter	225 398	225 398
<b>Sum bokførte verdier</b>	<b>2 053 142</b>	<b>2 089 382</b>

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Renter obligasjonslån	-67 795	-65 610
Pantegjeldsrenter eksterne banker	-94 161	-65 364
<b>Sum pantegjeldsrenter</b>	<b>-161 956</b>	<b>-130 974</b>

Det er ikke knyttet finansielle covenants krav til selskapets låneopptak.

## NOTE 4: GARANTIANSVAR

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Finansinstitusjoner	50 000	50 000
Entreprenører	6 850	6 850
<b>Sum garantiansvar</b>	<b>56 850</b>	<b>56 850</b>

# Noter 2017

OBOS Forretningsbygg AS

## NOTE 5: LØNN OG PERSONAL

Selskapets lønnsutbetalinger bestod av:

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Lønn	-38 355	-33 571
Arbeidsgiveravgift	-6 122	-4 832
Pensjonskostnader	-6 024	739
Andre ytelser	-2 088	-997
Styrehonorar	-	-200
<b>Sum</b>	<b>-52 589</b>	<b>-38 862</b>

For informasjon vedrørende lønn til ledende ansatte og styret, se OBOS Forretningsbygg – konsernet note 4.

Antall ansatte i OBOS Forretningbygg AS:

	2017	2016
Menn	22	19
Kvinner	21	19
<b>Sum</b>	<b>43</b>	<b>38</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	43	38

## NOTE 6: REVISOR

Ulike oppdrag utført av revisor:

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Lovpålagt revisjon	-318	-235
Skatterådgivning	-70	-2
Andre attestasjonstjenester	-42	-42
Andre tjenester utenfor revisjon	-115	-
<b>Sum</b>	<b>-545</b>	<b>-279</b>

Selskapets revisor er PricewaterhouseCoopers AS. Beløpene er eksklusiv merverdiavgift.

# Noter 2017

OBOS Forretningsbygg AS

## NOTE 7: GEVINST VED SALG AV ANLEGGSMIDLER

Selskapet har solgt følgende anleggsmidler i 2017:

Beløp i tusen kroner	Salgssum	Gevinst/(tap)
Næringslokaler Kirsebærtunet	12 413	831
Leilighet Valhallveien 25	5 389	1 749
Driftskjøretøy	309	44
<b>Sum</b>	<b>18 112</b>	<b>2 623</b>

## NOTE 8: AKSJEDEVINSTER OG UTBYTTE

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Etteroppgjør OBOS Ammerudveien 25 AS	-	-1 259
Salgsgevinst Etterstadsletta 3 AS	-	32 890
Salgsgevinst Hotell 33 AS	-	19 462
Salgsgevinst Boligtomt Lambertseter AS	-	93 830
Salgsgevinst OBOS Langbølgen 39 AS	-	52 784
Salgsgevinst Boligtomt Oppsal AS	-	148 235
Utbytte Openhouse House Production AB	-	16 120
Utbytte Åsegården AS	-	5 000
Utbytte Youngstorget Eiendom AS	712	547
Utbytte OBOS Vetlandsveien 68 AS	1 500	2 000
Utbytte OBOS Eiendomsdrift AS	-	10 500
Utbytte Oslogarasjene AS	-	20 000
Utybtt Hospitalet AS	19 000	16 000
Utbytte Ørmen Eiendom AS	50 000	18 000
Utbytte Utstillingsplassen AS	-	6 238
Utbytte Tasta Senter AS	20 000	-
Salgsgevinst Chr. Kroghsgate 32	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	-
<b>Sum</b>	<b>485 864</b>	<b>440 347</b>

# Noter 2017

## OBOS Forretningsbygg AS

### NOTE 9: INVESTERINGER I DATTERSELSKAP

Beløp i tusen kroner

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Resultat i år	Bokført verdi 31.12.2017
Ørnen Eiendom AS	Bergen	100 %	16 040	571 830
Tasta Senter AS	Stavanger	100 %	11 595	400 502
KB Næring AS	Oslo	100 %	6 333	295 221
Strandveien 43 KS	Trondheim	90 %	4 664	182 250
Freserveien 1 AS*	Oslo	100 %	-2 375	168 019
Youngstorget Parkeringshus AS	Oslo	100 %	466	235
Hospitalet AS	Oslo	100 %	18 309	84 930
Portalen Kontor AS*	Oslo	100 %	-2 892	68 894
Haakon VII's Gate 7 AS	Trondheim	100 %	1 404	45 000
Tærudparken AS	Oslo	100 %	2 505	24 431
Kjøttbasaren Byens Basar AS	Bergen	100 %	2 046	23 450
Portalen Hotell AS*	Oslo	100 %	-11	19 030
Oslogarasjene AS	Oslo	100 %	4 879	14 255
Ulven AS	Oslo	100 %	87 548	2 880 769
Strandveien 43 AS	Trondheim	100 %	125	6 343
Etterstadgata 4 AS	Oslo	100 %	16	3 275
OBOS Vetlandsveien 68 AS	Oslo	100 %	1 357	2 378
Portalen Forretning AS*	Oslo	100 %	-114	5 174
Boligtomt Bogerud AS	Oslo	100 %	-14	2 258
OBOS Eiendomsdrift AS	Oslo	100 %	4 792	40 986
Haugenstua Senter AS	Oslo	100 %	4 378	3 572
Christian Kroghs gate 35-37 AS	Oslo	100 %	111	100
<b>Sum</b>			<b>161 160</b>	<b>4 842 901</b>

Stemmeandel er lik eierandel i alle selskapene.

\* Det er i 2017 avgitt konsernbidrag til Portalen Kontor AS, Portalen Forretning AS, Freserveien 1 AS og Portalen Hotell AS. Netto konsernbidrag er ført direkte mot investeringene.

Netto avgitt konsernbidrag er (beløp i tusen kroner):

Portalen Kontor AS	21 660
Portalen Forretning AS	2 812
Portalen Hotell AS	2 128
Freserveien 1 AS	2 356
<b>Sum</b>	<b>28 956</b>



# Noter 2017

OBOS Forretningsbygg AS

## NOTE 10: INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAP OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel
Utstillingsplassen AS	Hamar	38,34 %
Oxenøen Bruk AS	Bærum	50,00 %
Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS	Oslo	27,71 %
Østre Aker vei 33 AS	Oslo	50,00 %
Fredvang Eiendom AS	Hamar	50,00 %
Åsegården AS	Bergen	50,00 %
Youngstorget Eiendom AS	Oslo	25,00 %
AS Etterstadgarasjene	Oslo	33,55 %
Visjon Dokken ANS	Bergen	50,00 %
Youngstorget Parkeringshus AS	Oslo	21,26 %

Beløp i tusen kroner				
Selskap	Resultatandel	Mottatt utbytte	Bokført EK i selskapet	Bokført verdi 31.12.2017
Utstillingsplassen AS	45 172	-	902 540	274 474
Oxenøen Bruk AS	-5 436	-	155 430	83 665
Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS	2 922	-	187 006	52 853
Østre Aker vei 33 AS	614	-	45 000	24 122
Berget Eiendomsutvikling AS	72	-	17 406	8 785
Fredvang Eiendom AS	726	-	22 258	18 826
Åsegården AS	6 115	-	37 610	15 055
Youngstorget Eiendom AS	1 657	712	13 389	10 000
Telefonfabrikken AS	-1 509	-	18 358	8 729
AS Etterstadgarasjene	5	-	-156	5
Visjon Dokken ANS	-440	-	427	750
Fanteria AS	2 352	-	7 868	24 971
<b>Sum</b>	<b>52 250</b>	<b>712</b>	<b>1 407 134</b>	<b>522 235</b>

# Noter 2017

## OBOS Forretningsbygg AS

### NOTE 11: EGENKAPITAL

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital per 1. januar 2017	170 937	11 840	384 100	2 411 482	2 978 359
Årets resultat	-	-	-	486 121	486 121
<b>Egenkapital per 31. desember 2017</b>	<b>170 937</b>	<b>11 840</b>	<b>384 100</b>	<b>2 897 603</b>	<b>3 464 480</b>

### NOTE 12: EIENDOMMER OG DRIFTSLØSØRE

Beløp i tusen kroner	Kontomaskiner og datautstyr	Transportmidler	Inventar, innredning	Forretningsbygg og hotell
<b>Anskaffelseskost per 1. januar 2017</b>	<b>3 193</b>	<b>1 108</b>	<b>56 536</b>	<b>1 899 532</b>
Anskaffet i år og balanseførte renter	-	-	2 511	8 608
Avgang i år	-	-309	-	-
<b>Kostpris per 31. desember 2017</b>	<b>3 193</b>	<b>798</b>	<b>59 047</b>	<b>1 908 140</b>
<b>Akkumulert avskrivninger 1. januar 2017</b>	<b>-2 881</b>	<b>-635</b>	<b>-26 167</b>	<b>-537 179</b>
Ordinære avskrivninger i år	-97	-103	-4 699	-19 290
Avgang i år	-	44	-	-
<b>Akkumulert avskrivninger per 31. desember 2017</b>	<b>-2 978</b>	<b>-594</b>	<b>-30 866</b>	<b>-556 468</b>
<b>Bokført verdi per 31. desember 2017</b>	<b>215</b>	<b>204</b>	<b>28 180</b>	<b>1 351 672</b>
Avskrivningssatser	30 %	20 %	20 %	1 %

Beløp i tusen kroner	Tekniske installasjoner	Bolighus og tomter	Containere for utleie	Arbeider under utførelse
<b>Anskaffelseskost per 1. januar 2017</b>	<b>768 828</b>	<b>271 269</b>	<b>-</b>	<b>127 543</b>
Anskaffet i år og balanseførte renter	13 791	-	22 690	139 375
Ferdigstillelse bygg omklassifisering	-	-	-	-23 080
Avgang i år	-	-3 640	-	-
<b>Kostpris per 31. desember 2017</b>	<b>782 619</b>	<b>267 629</b>	<b>22 690</b>	<b>243 837</b>
<b>Akkumulert avskrivninger 1. januar 2017</b>	<b>-267 197</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ordinære avskrivninger i år	-39 349	-	-945	-
<b>Akkumulert avskrivninger per 31. desember 2017</b>	<b>-306 546</b>	<b>-</b>	<b>-945</b>	<b>-</b>
<b>Bokført verdi per 31. desember 2017</b>	<b>476 072</b>	<b>267 629</b>	<b>21 745</b>	<b>243 837</b>
Avskrivningssatser	5 %	0 %	10 %	0 %

Beløp i tusen kroner	SUM
<b>Anskaffelseskost per 1. januar 2017</b>	<b>3 128 008</b>
Anskaffet i år og balanseførte renter	186 975
Ferdigstillelse bygg omklassifisering	-23 080
Avgang i år	-3 949
<b>Kostpris per 31. desember 2017</b>	<b>3 287 954</b>
<b>Akkumulert avskrivninger 1. januar 2017</b>	<b>-833 960</b>
Ordinære avskrivninger i år	-64 482
Avgang i år	44
<b>Akkumulert avskrivninger per 31. desember 2017</b>	<b>-898 398</b>
<b>Bokført verdi per 31. desember 2017</b>	<b>2 389 556</b>

# Noter 2017

## NOTE 13: KONSERNMELLOMVÆRENDE

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

Beløp i tusen kroner	Mor- og søsterselskap		Datterselskap	
	2017	2016	2017	2016
Lån, langsiktig	-	-	1 201 676	697 742
Likvide midler	72 041	400 002	-	-
Kortsiktige fordringer	1 799	283 358	102 540	89 752
<b>Sum eiendeler</b>	<b>73 840</b>	<b>683 360</b>	<b>1 304 215</b>	<b>787 494</b>
Anen langsiktig gjeld	-	-	-	-99 000
Konsernbidrag	-	-158 499	-38 100	-26 453
Annen kortsiktig gjeld	-2 763	-2 868 500	-757	-2 991
<b>Sum gjeld</b>	<b>-2 763</b>	<b>-3 026 998</b>	<b>-38 857</b>	<b>-128 444</b>

Beløp i tusen kroner	Tilknyttede selskap		SUM	
	2017	2016	2017	2015
Lån, langsiktig	31 970	55 600	1 233 646	753 342
Likvide midler	-	-	72 041	400 002
Kortsiktige fordringer	100	100	104 439	373 210
<b>Sum eiendeler</b>	<b>32 070</b>	<b>55 700</b>	<b>1 410 125</b>	<b>1 526 554</b>
Anen langsiktig gjeld	-	-	-	-99 000
Konsernbidrag	-	-	-38 100	-184 951
Annen kortsiktig gjeld	-	-	-3 519	-2 871 491
<b>Sum gjeld</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-41 619</b>	<b>-3 155 442</b>

## 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	2017	2016
Leieforskudd/depositum garasjeplasser	1 597	1 624
Leieforskudd/depositum lokaler	8 685	8 952
Lån til datterselskaper	161 967	99 000
<b>Sum</b>	<b>172 249</b>	<b>109 576</b>

# Noter 2017

## NOTE 15: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Skyldig feriepenger	-4 417	-3 618
Påløpte swap-renter	-2 402	-2 473
Påløpte renter	-9 057	-6 831
Påløpte renter obligasjonslån	-34 125	-22 355
Andre periodiseringer etc.	-19 165	-15 313
<b>Sum</b>	<b>-69 165</b>	<b>-50 590</b>

## NOTE 16: FINANSIELLE DERIVATER

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

Sikringene har en gjenværende løpetid som spenner fra seks måneder til fjorten år og tre måneder målt fra balansetidspunktet.

Beløp i tusen kroner	Kontraksbeløp <sup>1)</sup> per 31.12.2017	Kontraksbeløp <sup>1)</sup> gj. snitt 2017	Virkelig verdi <sup>2)</sup> per 31.12.2017	Verdiendring 2017
<b>Rentebytteavtaler</b>				
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mnd NIBOR)	1 450 000	1 339 167	-51 989	-20 187
<b>Sikringsinstrumenter</b>	<b>1 450 000</b>	<b>1 339 167</b>	<b>-51 989</b>	<b>-20 187</b>

1) Kontraksbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

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

Kredittrisikoen for inngåtte avtaler anses som lav, da avtalene er inngått med solide norske finansinstitusjoner. Det er ikke inngått motregningsavtaler.

# Noter 2017

## NOTE 17: PENSJONSKOSTNADER OG FORPLIKTELSER

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredstiller 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 2017 er det kostnadsført kroner 1.316.376,- 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:	Per 31.12.2017	Per 31.12.2016
Aktive	1	14
Pensjonister	1	11
<b>Sum</b>	<b>2</b>	<b>25</b>
Innskuddsbasert	42	29
<b>Totalt</b>	<b>44</b>	<b>54</b>

Totalte pensjonskostnader:

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Ytelsesbasert	-	-1 422
Avsetning til premiefond	-	44
Avikling ytelsesordning	-1 316	-111
Innskuddsbasert	-2 261	-1 064
Uforsikret ordning	-2 446	3 292
<b>Sum</b>	<b>-6 024</b>	<b>739</b>



## Hovedforutsetninger benyttet i beregningene av netto pensjonsforpliktelse:

	2017	2016
Avkastning på pensjonsmidler:	0,00 %	3,00 %
Diskonteringsrente:	2,40 %	2,10 %
Årlig lønnsvekst:	2,25 %	2,00 %
Årlig G-vekst	2,25 %	2,00 %
Årlig regulering av pensjonene:	2,25 %	0,00 %
Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgift faktor	14,10 %	14,10 %

## Balansført pensjonsforpliktelse ved årsslutt:

Beløp i tusen kroner	31.12.2017	31.12.2016
	Uforsikret	Uforsikret
Estimerte pensjonsmidler	-	-
Estimert påløpt pensjonsforpliktelse	11 165	9 722
<b>Estimert pensjonsforpliktelse</b>	<b>-11 165</b>	<b>-9 722</b>
Ikke resultatførte estimatendringer og awik	-1 056	-894
<b>Pensjonsforpliktelser</b>	<b>-12 221</b>	<b>-10 617</b>
Periodisert arbeidsgiveravgift	-1 574	-1 371
<b>Pensjonsforpliktelse inkludert arbeidsgiveravgift</b>	<b>-13 795</b>	<b>-11 988</b>
Avsetning ved overgang til ny AFP-ordning <sup>1)</sup>	-	-
<b>Balansførte pensjonsforpliktelser inkludert arbeidsgiveravgift</b>	<b>-13 795</b>	<b>-11 988</b>
Endring	-1 807	-

## Sammensetning av periodens pensjonskostnader for ytelsesordning:

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	-634	-1 419
Netto rentekostnad av påløpte pensjonsforpliktelser	-259	-403
Resultatført virkning av planendring	-1 554	-
Resultatførte estimatendringer	-	3 298
Resultatført effekt ved awikling	-	402
Administrasjonskostnader	-	-9
<b>Periodens netto pensjonskostnad</b>	<b>-2 446</b>	<b>1 870</b>

# Noter 2017

## NOTE 18: ANDRE FINANSPOSTER

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Renter fra utlånt til TS	1 162	700
Konserninterne renteinntekter	9 107	9 508
Renter mellomregning konsern	601	1 078
Andre renteinntekter	3 775	1 466
<b>Sum andre finansinntekter</b>	<b>14 645</b>	<b>12 752</b>

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Konserninterne rentekostnader	-15 399	-
Valutatap	-	-238
Andre rentekostnader	-3 539	-1 681
<b>Sum andre finanskostnader</b>	<b>-18 939</b>	<b>-1 919</b>

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Tap ved salg av aksjer	-20 433	-2 188
<b>Sum tap aksjer</b>	<b>-20 433</b>	<b>-2 188</b>

## NOTE 19: KORTSIKTIGE FORDRINGER

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Oppgjør salg eiendom	-	61 816
Forskudd pensjonspremie	123	1 144
Påløpte swaprenter innlån	657	863
Andre fordringer	1 170	1 211
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>1 950</b>	<b>65 034</b>

# Noter 2017

## NOTE 20: TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

OBOS Forretningsbygg 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	2017	2016
<b>Kjøp av konserninterne administrative tjenester</b>		
Forretningsførerhonorar konsernselskap	-15 520	-16 084
Juridiske tjenester konsernselskap	-1 232	-965
<b>Sum</b>	<b>-16 753</b>	<b>-17 049</b>
<b>Salg av konserninterne administrative tjenester</b>		
Forretningsførerhonorar til datterselskaper	25 824	15 730
Forretningsførerhonorar til tilknyttet selskap	321	636
<b>Sum</b>	<b>26 145</b>	<b>16 366</b>
<b>Utleie av fast eiendom til konsernselskaper</b>		
Leieinntekter fra konsernselskaper	41 128	39 878
<b>Sum</b>	<b>41 128</b>	<b>39 878</b>
<b>Konserninterne renteinntekter</b>		
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	9 107	9 508
Renteinntekter bank	601	1 078
<b>Sum</b>	<b>9 707</b>	<b>10 586</b>

## NOTE 21: ANDEL I SAMEIER OG LIGNENDE

Beløp i tusen kroner

Selskap	Bokført verd	Eierandel
Ellingsrudåsen Senter S/E I	26	14,30 %
Ellingsrudåsen Senter S/E II	259	39,11 %
Holmlia Senter S/E II	257	35,81 %
<b>Sum</b>	<b>541</b>	

# Revisjonsberetning 2017



Til generalforsamlingen i OBOS Forretningsbygg AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

#### *Konklusjon*

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, 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 Forretningsbygg AS per 31. desember 2017 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 Forretningsbygg AS per 31. desember 2017 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 består av årsberetningen og redegjørelsen om samfunnsansvar, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

# Revisjonsberetning 2017



Uavhengig revisors beretning - OBOS Forretningsbygg AS

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 regnskapsskikk 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.

# Revisjonsberetning 2017



Uavhengig revisors beretning - OBOS Forretningsbygg AS

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## *Uttalelse om øvrige 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 anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.



# Revisjonsberetning 2017



Uavhengig revisors beretning - OBOS Forretningsbygg AS

---

## *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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 18. april 2018  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Anne Kristin Huuse  
Statsautorisert revisor



## **OBOS Forretningsbygg AS**

Organisasjonsnummer: NO 930 869 147 MVA - Besøksadresse: Hammersborg torg 1, 0179 Oslo

Postadresse: Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo - Telefon: 22 86 59 00

E-post: [ofb@obos.no](mailto:ofb@obos.no) - Internett: [www.ofb.no](http://www.ofb.no)