

Noter 2015

OBOS BBL

note

01 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998, samt god regnskapsskikk.

Investering i datterselskaper

Aksjer i datterselskaper vurdert etter kostmetoden.

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Tilknyttede selskaper, hvor OBOS har en langsiktig investering med eierandel mellom 20 og 50 prosent og har betydelig innflytelse, samt felleskontrollerte virksomheter, er vurdert etter kostmetoden. Utbytte vist under regnskapslinjen for inntekter av eierinteresser i tilknyttede selskaper.

Andre investeringer

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

Investeringer i anleggsaksjer, andeler i ansvarlige selskaper, sameier og lignende, hvor eierselskapet ikke har betydelig innflytelse, vurderes etter kostmetoden. Anleggsaksjer som er børsnotert, nedskrives til børskurs når denne er lavere enn anskaffelseskost. Nedskrivning kan unnlates i spesielle tilfeller dersom verdien for OBOS vurderes å være høyere enn observerbar markedsverdi. Andre investeringer nedskrives dersom verdien av aksjene faller vesentlig under anskaffelseskost og dersom verdifallet ikke er vurdert å være av forbigående karakter. Dersom grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede, reverseres nedskrivningen.

Obligasjoner, sertifikater og andre verdipapirer vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi på balanse-dagen.

Inntektsføring/kostnadsføring

Inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

Renteinntekter og rentekostnader tas inn i resultatregnskapet etter hvert som disse opptjenes som inntekter eller påløper som kostnader. Etableringsgebyrer på utlån aktiveres og inntektsføres over lånets forventede løpetid etter effektiv rentemetode. Direkte kostnader i forbindelse med låneopptak kostnadsføres i sin helhet i etableringsåret, mens over-/underkurs ved låneopptak periodiseres over lånets løpetid som en justering av løpende rentekostnader.

Gevinst/tap ved salg av verdipapirer beregnes ut fra gjennomsnittlig kostpris på de avhendede papirer.

Fastsettelse til virkelig verdi

For aksjer notert på børs eller annen regulert markeds plass, settes virkelig verdi (markedsverdi) til sluttkurs siste handledag

frem til og med balansedagen. For øvrige aksjer fastsettes markedsverdien ut fra tilgjengelig informasjon (verdivurdering fra selskapet eller siste transaksjon). Det vil være noe usikkerhet knyttet til verdsettelsen av ikke-børsnoterte aksjer.

Ved fastsettelse av virkelig verdi (markedsverdi) for obligasjoner og sertifikater benyttes "antatt omsetningsverdi" for finansielle instrumenter på balansedagen, utarbeidet av Norges Fondsmeglerforbund.

Finansielle derivater

Finansielle derivater er avtaler om kjøp og salg av finansielle instrumenter som er avledet av andre underliggende objekter (aksje, obligasjon, valuta, rente o.l.). Et derivat gir innehaveren rett/plikt til kjøp/salg, og verdien av derivatet er betinget av utviklingen i verdien av det underliggende objektet. Derivater inngås for å sikre virkelig verdi av forpliktelser eller tilgodehaver, eller for å sikre fremtidige rentevilkår. I OBOS benyttes ikke andre finansielle derivater enn rentebytteavtaler. Verdien av selve derivatet blir ikke regnskapsført.

Fordringer og annen gjeld

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 fordringsmassen.

Annen gjeld balanseføres til nominelt beløp på etablerings-tidspunktet.

Gjeld i obligasjonsmarkedet

Obligasjonsgjeld blir ført i regnskapet til opptakskost. Opp-takskost er pålydende med tillegg av overkurs eller fradrag for underkurs. Over-/underkursen inntektsføres eller kostnadsføres lineært som en justering til løpende renter over lånets løpetid på obligasjonsgjelden.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt. Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til gjennomsnittskurser dersom disse ikke avviker vesentlig fra transaksjonsdagens kurs. OBOS har lite volum i utenlandsk valuta.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd uten løpetid samt trekk på kassakreditt.

Fast eiendom og andre varige driftsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Påkostninger på eksisterende bygg som øker byggenes verdi, samt kostnader i forbindelse med nybygg, aktiveres. Finansieringskostnader/byggelånsrenter vedrørende slike prosjekter blir også aktivert. Ved beregning av finansieringskostnadene som aktiveres, blir gjennomsnittlig finansieringsrente for OBOS-konsernet lagt til grunn.

Anlegg under oppføring er ført med laveste verdi av anskaffelsespris og antatt markedsverdi.

Finansielle leieavtaler (leasing)

Finansielle leieavtaler (leasing) er leieavtaler hvor det vesentligste av økonomisk risiko og kontroll vedrørende leieobjektet er overført leietaker. Ved finansielle leieavtaler av driftsmidler balanseføres leieavtalen og avskrives på vanlig måte, mens leieforpliktelsen føres som gjeld til kredittinstitusjoner.

Årets leiebetaling består av en rentedel som føres som rentekostnader, og en avdragsdel som føres som avdrag på gjelden.

Operasjonelle leieavtaler (leasing)

Leieavtaler der den vesentligste av risiko og avkastning forbundet med eierskap av eiendelen ligger hos utleier klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebetaling ved operasjonelle avtaler kostnadsføres lineært over leieperioden.

Pensjoner

OBOS følger Norsk Regnskapsstandard for pensjonskostnader. Standarden tar utgangspunkt i nåverdien av antatte fremtidige pensjonsytelser som anses opptjent på balansedagen. Den beregnede påløpte forpliktelsen, både for pensjoner som er dekket i forsikringsselskap og pensjoner som dekkes over driften, sammenholdes med verdien av pensjonsmidlene.

Midler presenteres som eiendeler og forpliktelser som gjeld i balansen, avhengig av om ordningen er over- eller underfinansiert. Overfinansiering balanseføres kun dersom det er sannsynliggjort at selskapet kan nyttiggjøre seg denne. Endringer i forutsetninger og estimatavik resultatføres ikke dersom de er innenfor en korridor på 10 prosent av det høyeste av forpliktelsene eller midlene. Planendringer regnskapsføres over forventet gjenværende opptjeningstid.

Ved innskuddsplaner betaler konsernet innskudd til privat administrerte forsikringsplaner for pensjon på obligatorisk og avtalemessig basis. Konsernet har ingen ytterligere betalingsforpliktelser etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad når de forfaller. Forskuddsbetalte innskudd bokføres som en eiendel i den grad innskuddet kan refunderes eller reduserer fremtidige innbetalinger.

Ny ordning vedrørende avtalefestet pensjon (AFP) er en flerforetaksordning og defineres som en ytelsesplan. Foreløpig regnskapsføres ordningen som en innskuddsplan, det vil si løpende resultatføring av påløpte premier, da det ikke foreligger tall og informasjon for å kunne beregne en fremtidig forpliktelse.

Skatter

OBOS BBL skattlegges som et andelslag. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og netto endring i utsatt skatt. I tillegg betales formuesskatt med 0,15 prosent av skattemessig formue (0,3 prosent i 2014).

Årets skattekostnad i resultatregnskapet består av betalbar skatt på årets inntekt, formuesskatt for OBOS, samt endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt i balansen er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier og underskudd til fremføring. Skattereduserende midlertidige forskjeller utlignes mot skatteøkende midlertidige forskjeller så fremt de reverseres innenfor samme tidsperiode. Utsatt skatt og utsatt skattefordel presenteres netto i balansen.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Finansiell risiko

Det vises til omtale under konsernets regnskapsprinsipper foran.