

# Resultatregnskap 2018

## OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
Kontingenter medlemmer		90 138	86 717
Forvaltningsinntekter		280 601	270 018
Konserninterne tjenester		395 594	358 709
Andre driftsinntekter		52 910	44 586
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>819 244</b>	<b>760 030</b>
Personalkostnader	2,3	-537 644	-498 051
Salgs- og markedsføringskostnader		-239 399	-147 068
Eksterne tjenester		-80 543	-32 518
Andre driftskostnader	4	-222 191	-226 587
Av- og nedskrivninger	8,9	-13 516	-12 341
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 093 293</b>	<b>-916 565</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-274 049</b>	<b>-156 534</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekter		76 998	74 234
Rentekostnader		-70 629	-93 901
Konsernbidrag fra datterselskaper		125 176	103 710
Utbytte fra datterselskaper		72 974	385 750
Utbytte aksjer		308 066	341 225
Gvinster/(tap) aksjer		171 119	219 292
Andre finanskostnader		-60 925	-29 728
<b>Netto finansposter</b>		<b>622 778</b>	<b>1 000 583</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>348 729</b>	<b>844 049</b>
Skattekostnad	5	16 258	12 398
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>364 988</b>	<b>856 447</b>

## Oppstilling av finansiell stilling

### OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
<b>Eiendeler</b>			
Andre immaterielle eiendeler	8	199 208	107 434
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>199 208</b>	<b>107 434</b>
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	25 762	26 772
Driftsløsøre og inventar	9	25 773	26 048
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>51 535</b>	<b>52 820</b>
Investeringer i datterselskap	6	8 860 346	8 290 658
Lån til foretak i samme konsern		1 440 521	1 534 237
Investeringer i tilknyttet selskap	7	1 134 840	1 080 362
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet		-	35 173
Investeringer i aksjer og andeler	10	440 388	522 214
Andre langsiktige fordringer		33 049	31 995
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 909 144</b>	<b>11 494 639</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 159 887</b>	<b>11 654 893</b>
Boligtomter for utvikling		49 993	49 993
<b>Sum varelager</b>		<b>49 993</b>	<b>49 993</b>
Kundefordringer		68 424	71 233
Fordringer på datterselskaper		392 625	354 673
Andre fordringer		48 158	38 207
<b>Sum fordringer</b>		<b>509 207</b>	<b>464 113</b>
Obligasjoner og sertifikater	11	556 489	1 589 087
Markedsbaserte aksjer	10	1 855 687	278 100
<b>Sum finansielle omløpsmidler</b>		<b>2 412 176</b>	<b>1 867 187</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		377 334	255 263
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 348 711</b>	<b>2 636 556</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>15 508 598</b>	<b>14 291 449</b>

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
Andelskapital		96 107	89 700
Annen egenkapital		10 188 947	9 822 325
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 285 054</b>	<b>9 912 025</b>
Pensjonsforpliktelser	3	78 502	78 760
Utsatt skatt	5	56 239	79 941
Obligasjonslån	13	2 550 103	1 751 498
Annen langsiktig gjeld	3	18 982	13 122
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 703 827</b>	<b>1 923 322</b>
Obligasjonslån	13	299 857	699 673
Leverandørgjeld		61 353	60 250
Betalbar skatt	5	704	12 308
Skyldige offentlige avgifter		39 323	32 870
Gjeld til datterselskaper, rentebærende	13	1 931 735	1 473 639
Annen gjeld til datterselskaper		11 748	28 341
Annen kortsiktig gjeld, rentebærende	13	1 157	-
Annen kortsiktig gjeld		173 840	149 022
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 519 717</b>	<b>2 456 102</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 223 544</b>	<b>4 379 424</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>15 508 598</b>	<b>14 291 449</b>

Oslo 26. mars 2019

Styret og konsernsjef i OBOS BBL

  
Roar Engeland  
Leder

  
Inger Stray Lien  
Nestleder

  
Heidi Ulmo

  
Torger Reve

  
Bjørn Frode Skaar

  
Eva Eriksson

  
Tove Heggelund

  
Lars Örjan Reinholdsson

  
Nina Hoff Haraton

  
Rina Brunsell Harsvik

  
Daniel Kjørberg Siraj  
Konsernsjef

## Oppstilling av endringer i egenkapital

### OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Andelskapital	Annen egenkapital *)	Sum egenkapital
<b>Egenkapital per 1. januar 2017</b>	84 024	<b>8 964 251</b>	<b>9 048 275</b>
Periodens resultat	-	856 447	856 447
Økning i andelskapital nye medlemmer	7 303	-	7 303
Andeler utmeldte/overført til annen egenkapital	-1 626	1 626	-
<b>Egenkapital per 31. desember 2017</b>	<b>89 700</b>	<b>9 822 325</b>	<b>9 912 025</b>
<b>Egenkapital per 1. januar 2018</b>	89 700	<b>9 822 325</b>	<b>9 912 025</b>
Periodens resultat	-	364 987	364 987
Økning i andelskapital nye medlemmer	8 042	-	8 042
Andeler utmeldte/overført til annen egenkapital	-1 635	1 635	-
<b>Egenkapital per 31. desember 2018</b>	<b>96 107</b>	<b>10 188 947</b>	<b>10 285 054</b>

\*) Er i sin helhet opptjent egenkapital

## Oppstilling av kontantstrømmer

### OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
<b>Resultat før skatt</b>		<b>348 729</b>	<b>844 049</b>
Netto finansposter		-622 778	-1 000 583
Av- og nedskrivninger	8,9	13 516	12 341
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		900	-284
Endring i andre tidsavgrensingsposter		45 781	-26 516
Inn-/utbetalinger av utbytte og konsernbidrag		634 388	521 793
Betalte renter		-73 257	-90 676
Mottatte renter		74 993	64 287
Betalte skatter		-18 792	-9 994
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>403 480</b>	<b>314 415</b>
Inn-/utbetalinger ved salg/(kjøp) av driftsmidler	8,9	-104 905	-92 620
Inn-/utbetalinger utlån		108 441	3 118 587
Inn-/utbetalinger ved salg/kjøp av aksjer og andre verdipapirer		-317 030	-690 655
Inn-/utbetalinger ved investering i datterselskaper		-543 000	-310 000
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-856 494</b>	<b>2 025 312</b>
Inn-/utbetalinger gjeld kredittinstitusjoner og andre		-41 077	-2 585 964
Inn-/utbetalinger obligasjonslån/sertifikater		400 000	-
Inn-/utbetalinger konsernmellomværende		216 173	-150 936
Innbetaling av andelskapital		6 407	7 184
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>581 503</b>	<b>-2 729 715</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		-6 418	-3 879
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>122 071</b>	<b>-393 867</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden <sup>*)</sup>		255 263	649 130
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>		<b>377 334</b>	<b>255 263</b>

<sup>\*)</sup> Herav 20,6 millioner kroner bundne skattetrekkmidler

## Noter 2018

OBOS BBL

### Note 01

#### Regnskapsprinsipper

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

##### Investeringer i datterselskaper

Aksjer i datterselskaper er vurdert etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsett i avgivers regnskap. Overstiger utbyttet/konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i oppstilling av finansiell stilling.

##### Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Tilknyttede selskaper, hvor OBOS har en langsiktig investering med eierandel mellom 20 og 50 % og har betydelig innflytelse, samt felleskontrollerte virksomheter, er vurdert etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte er vist under regnskapslinjen for utbytte aksjer datterselskaper i resultatregnskapet.

##### Andre investeringer

Aksjer og andre verdipapirer er klassifisert som omløpsmidler og 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 balansedagen.

##### 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. Direkte kostnader i forbindelse med låneopptak kostnadsføres i sin helhet i etableringsåret, mens etableringsgebyr og 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

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 tilgodehavender, 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 etableringstidspunktet.

### Gjeld i obligasjonsmarkedet

Obligasjongjeld blir ført i regnskapet til opptakskost. Opptakskost 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 obligasjongjelden.

### 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 bankinnskudd uten løpetid samt trekk på kassekreditt.

### Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler vurderes til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte amortiseringer og eventuelle nedskrivninger. Immaterielle eiendeler med bestemt levetid amortiseres lineært over antatt økonomisk levetid.

### Varelager (boligtomter for utvikling)

Tomtene er vurdert til lavest verdi av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi basert på estimat over fremtidig utviklingspotensiale for tomtene.

### 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.

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

### 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 estimatavvik resultatføres ikke dersom de er innenfor en korridor på 10 % 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 personalkostnad 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. I samsvar med Finansdepartementets konklusjon om at disse ordningene ikke medfører plikt til balanseføring, kostnadsføres pensjonspremiene løpende.

### Skatter

OBOS betaler vanlig selskapsskatt. I tillegg betales 0,15 % formuesskatt. Årets skattekostnad i resultatregnskapet består av betalbar skatt på årets inntekt og endring i utsatt skatt. Formuesskatt klassifiseres som driftskostnad.

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.

## Note 02

### Personalkostnader

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Lønn og feriepenger	-406 106	-370 000
Arbeidsgiveravgift	-66 156	-57 130
Pensjonskostnader	-36 069	-39 400
Andre personalkostnader	-29 313	-31 521
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>-537 644</b>	<b>-498 051</b>

Antall ansatte	2018	2017
Gjennomsnittlig antall årsverk	557	492
Antall ansatte ved årets slutt	558	494

Rentesubsidierte lån via OBOS-banken til ansatte i OBOS ytes med inntil 3 millioner kroner. For lån utover 3 millioner kroner gjelder ordinære betingelser. Det er ved utgangen av året 274 ansatte som har rentesubsidierte lån til en rente på 2,0 % (252 ansatte til en rente på 1,75 % ved utgangen av 2017). Totalt rentesubsidiert lånebeløp utgjør 587,4 millioner kroner per 31. desember 2018 (489,4,3 millioner kroner per 31. desember 2017).

For øvrige ytelser til ledende ansatte henvises til note 29 i konsernregnskapet.



## Note 03

### Pensjonskostnader

OBOS er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. OBOS' pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven. OBOS hadde per 31.12.2016 ytelsesbasert ordning for 108 ansatte, men som ble avvirket ved utstedelse av fripoliser. Fra og med 2017 er alle ansatte en del av selskapets innskuddsordning. Årlig innbetaling i den innskuddsbaserte ordningen er 5,5 % for lønn fra og med 1G og til og med 7,1G, og 8 % for lønn fra og med 7,1G til og med 12G.

For de som gikk over til innskuddsordning per 1.1.2017 ble det besluttet å kompensere dette på grunn av forventet lavere fremtidige pensjonsutbetalinger. Per 31.12.2018 er det kostnadsført 6,3 millioner kroner i kompensasjon inkludert opptjent avkastning. Ved beregning av avkastning brukes pensjonsfondene i Nordea som referanse. Opptjent kompensasjon er klassifisert som langsiktig gjeld og vil bli 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. Per 31.12.2018 er det avsatt 13,0 millioner kroner i kompensasjon fordelt på 94 ansatte.

OBOS har også en usikret ordning som gjelder rett/plikt for konsernsjef til å fratruke ved fylte 65 år. I tillegg har enkelte andre ledende ansatte en usikret pensjonsavtale som gir en pensjonsytelse for pensjonsgrunnlag ut over 12G. For den usikrede ordningen gis det en bestemt fremtidig pensjonsytelse (ytelsesplan). Denne er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår og lønnsnivået ved oppnådd pensjonsalder. 3 pensjonerte tidligere ledende ansatte får utbetalinger i denne ordningen per 31.12.18.

#### Antall personer som er med i selskapets kollektive pensjonsordning

	Per 31.12.18	Per 31.12.17
<b>Ytelsesbasert</b>		
Aktive	6	6
Pensjonister	3	3
<b>Sum</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Innskuddsbasert</b>	558	494
<b>Sum</b>	<b>567</b>	<b>503</b>

#### Netto pensjonskostnader

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Ytelsesbasert usikrede ordninger	-3 149	-9 116
Kompensasjon ved avvikling ytelsesordning	-6 314	-7 419
Innskuddsbasert ordninger	-19 966	-17 805
AFP-ordning, premie	-6 639	-5 060
<b>Sum pensjonskostnader</b>	<b>-36 069</b>	<b>-39 400</b>

## Hovedforutsetninger benyttet i beregningene av netto pensjonsforpliktelse

	2018	2017
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,30 %	3,00 %
Diskonteringsrente	2,60 %	2,40 %
Årlig lønnsvekst	2,75 %	2,25 %
Årlig G-vekst	2,50 %	2,25 %
Årlig regulering av pensjonene	2,50 %	2,25 %
Gjennomsnittlig arb.g.avg faktor	14,1 %	14,1 %
Dødelighetstabell	K2013BE	K2013BE

## Ytelsesbasert pensjonsordning

Sammensetning av periodens pensjonskostnader

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	-3 535	-3 357
+ Netto rentekostnad av påløpte pensjonsforpliktelser	-2 286	-1 962
+ Resultatført effekt ved avkorting/oppgjør	3 422	-
+ Resultatført endring av planendring	-	-818
+ Resultatførte estimatendringer	-750	-2 979
+ Administrasjonskostnader	-	-
<b>= Periodens netto pensjonskostnad, ytelsesbasert</b>	<b>-3 149</b>	<b>-9 116</b>

## Balanse

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Estimerte pensjonsmidler	-	-
- Estimert påløpt pensjonsforpliktelse	-87 022	-86 467
<b>= Estimert netto pensjonsmidler/(forpliktelse)</b>	<b>-87 022</b>	<b>-86 467</b>
+ Ikke resultatførte avvik	20 790	19 899
Netto ikke resultatført virkning av planendring	-	-
<b>= Netto balanseførte pensjonsmidler/(forpliktelser)</b>	<b>-66 232</b>	<b>-66 568</b>
+ Periodisert arbeidsgiveravgift	-12 270	-12 192
<b>= Balanseførte pensjonsmidler/(forpliktelser) inkludert arbeidsgiveravgift</b>	<b>-78 502</b>	<b>-78 760</b>

## Note 04

### Ytelser til revisor

Det er kostnadsført følgende honorarer til revisor:

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Lovpålagt revisjon	-1 510	-795
Andre attestasjonstjenester	-292	-6
Skatterådgivning	-138	-303
Andre tjenester	-2 926	-665
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>-4 867</b>	<b>-1 769</b>

Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for medverdiavgift.

## Note 05

### Skatt

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Betalbar skatt	-704	-12 308
Avsatt for lite tidligere år	-6 484	-511
Skatteeffekt av konsernbidrag	-255	-6 573
Endring i utsatt skatt	23 703	31 790
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>16 258</b>	<b>12 398</b>
<b>Betalbar skatt</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	-704	
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>-704</b>	

#### Oversikt over midlertidige forskjeller

Beløp i tusen kroner	2018	2017	Endring
Fordringer	-1 600	-1 500	100
Anleggsmidler	-7 881	-7 348	532
Pensjoner	-78 847	-77 449	1 398
Gevinst- og tapskonto	357 106	447 583	90 477
Andre	-13 148	-13 715	-567
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>255 631</b>	<b>347 571</b>	<b>91 940</b>
22/23 % utsatt skatt/(skattefordel)	56 239	79 941	23 703
Resultat før skatt	348 729	844 049	
Endring i midlertidige forskjeller	91 940	117 977	
Avgitt konsernbidrag	-1 110	-27 388	
Andre permanente forskjeller	115 626	62 355	
Regnskapsmessig tap/(gevinst) realisasjon aksjer	-171 083	-218 736	
Tilbakeføring inntektsført utbytte	-381 040	-726 975	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-	
<b>Skattegrunnlag</b>	<b>3 063</b>	<b>51 281</b>	
23 % (24 %) betalbar skatt	-704	-12 308	
<b>Forklaring til hvorfor skattekostnaden ikke utgjør 23 % (24 %) av resultat før skatt:</b>			
Forventet skattekostnad 23 % (24 %) av resultat før skatt	-80 208	-202 572	
Regnskapsmessig skattekostnad	16 258	12 148	
<b>Forskjell</b>	<b>-96 466</b>	<b>-214 720</b>	
<b>Forskjellen forklares med:</b>			
Permanente forskjeller	100 394	212 006	
Skatteeffekt av endring i skattesats	2 556	3 225	
Avsatt for lite tidligere år	-6 484	-511	
<b>Sum forklart</b>	<b>96 466</b>	<b>214 720</b>	

## Note 06

### Investeringer i datterselskap

Beløp i tusen kroner

Firmanavn	Forretningsadresse	Eierandel	Bokført verdi
Aldersboliger for Læger AS	Oslo	96 %	9 548
BWG Homes AS (underkonsern)	Oslo	100 %	2 491 393
Exact Eiendomsmeglere AS	Oslo	100 %	569
OBOS Danmark AS (underkonsern)	Bærum	100 %	63 836
OBOS Fornebu AS (underkonsern)	Bærum	100 %	1 850 000
Hamar Utleieboliger AS	Hamar	100 %	313
Hammersborg Inkasso AS	Oslo	100 %	2 500
Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingservice AS	Oslo	100 %	200
Megleroppgjør AS	Oslo	100 %	2 700
Mjølkeråen Aldersboliger AS	Bergen	100 %	4 095
OBOS Eiendomsforvaltning AS	Oslo	100 %	2 500
OBOS Eiendomsmeglere AS	Oslo	100 %	46 299
OBOS Energi AS (underkonsern)	Oslo	100 %	606 596
OBOS Fellestjenester AS	Oslo	100 %	500
OBOS Fellekost AS	Oslo	100 %	1 000
OBOS Finans Holding AS (underkonsern)	Oslo	100 %	2 313 537
OBOS Forretningsbygg AS (underkonsern)	Oslo	100 %	530 234
OBOS Nye Hjem AS (underkonsern)	Oslo	100 %	836 478
Kvartal 45 Næringseiendom AS	Hamar	100 %	5 839
OBOS Prosjekt AS (underkonsern)	Oslo	100 %	1 000
StorBergen Boligutleie AS	Bergen	100 %	26 628
StorBergen Eiendomsmegling AS	Bergen	100 %	4 713
Tandem AS	Bærum	100 %	30 000
Opennet Norge AS	Oslo	100 %	26 867
OBOS Smart Living AS	Oslo	100 %	3 000
<b>Sum datterselskaper</b>			<b>8 860 346</b>

## Note 07

### Investeringer i tilknyttet selskap

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

Beløp i tusen kroner Firmanavn/ Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 01.01.2018	Kjøp/(salg) og annet	Bokført verdi 31.12.2018	Andel resultat	Utbytte	Andel egenkapital
AF Gruppen ASA, Oslo <sup>1)</sup>	18,25 %	771 603	771 603	-	771 603	144 715	153 567	387 630
Veidekke ASA, Oslo <sup>1)</sup>	18,12 %	344 143	303 441	40 702	344 143	97 034	121 152	705 412
Boligenergi AS, Oslo	50,00 %	45	45	-	45	2 425	-	4 003
Folketeaterets								
Produksjonsfond DA, Oslo	50,00 %	6 009	5 063	-	5 063	38	-	5 313
Oslo Idrettshaller AS, Oslo	49,00 %	210	210	-	210	-	-	210
Hybel AS, Oslo	20,00 %	5 000	-	5 000	5 000	159	-	354
Construct Venture AS, Oslo	50,00 %	8 776	-	8 776	8 776	(357)	-	8 393
<b>Sum tilknyttede selskaper</b>		<b>1 135 785</b>	<b>1 080 362</b>	<b>54 478</b>	<b>1 134 840</b>	<b>244 014</b>	<b>274 719</b>	<b>1 111 315</b>

<sup>1)</sup> Selskapets investering i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA vurderes som investering i tilknyttet selskap. Det henvises til note 16 i konsernregnskapet. Andel resultat og egenkapital som er oppgitt er etter IFRS.

## Note 08

### Andre immaterielle eiendeler

Beløp i tusen kroner	IT-systemer
<b>Akkumulert kostpris</b>	
Per 1. januar 2017	<b>36 995</b>
Tilgang	74 930
<b>Per 31. desember 2017</b>	<b>111 924</b>
Tilgang	93 616
Avgang	-230
<b>Per 31. desember 2018</b>	<b>205 310</b>
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger</b>	
Per 1. januar 2017	<b>-2 522</b>
Av- og nedskrivninger	-1 968
<b>Per 31. desember 2017</b>	<b>-4 490</b>
Av- og nedskrivninger	-1 841
Avgang	230
<b>Per 31. desember 2018</b>	<b>-6 102</b>
<b>Netto bokført verdi per 31. desember 2017</b>	<b>107 434</b>
<b>Netto bokført verdi per 31. desember 2018</b>	<b>199 208</b>
Forventet økonomisk levetid	5 eller 10 år
Avskrivningsplan	Lineær

## Note 09

### Varige driftsmidler

Beløp i tusen kroner	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Driftsløsøre og inventar	Sum varige driftsmidler
<b>Akkumulert kostpris</b>			
<b>Per 1. januar 2017</b>	<b>25 317</b>	<b>54 803</b>	<b>80 120</b>
Tilgang	2 528	15 696	18 224
Avgang	-	-2 530	-2 530
<b>Per 31. desember 2017</b>	<b>27 846</b>	<b>67 969</b>	<b>95 815</b>
Tilgang	-	11 290	11 290
Avgang	-900	-1 560	-2 460
<b>Per 31. desember 2018</b>	<b>26 946</b>	<b>77 699</b>	<b>104 644</b>
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger</b>			
<b>Per 1. januar 2017</b>	<b>-963</b>	<b>-33 940</b>	<b>-34 903</b>
Av- og nedskrivninger	-111	-10 262	-10 372
Avgang	-	2 281	2 281
<b>Per 31. desember 2017</b>	<b>-1 074</b>	<b>-41 921</b>	<b>-42 995</b>
Av- og nedskrivninger	-111	-11 565	-11 675
Avgang	-	1 560	1 560
<b>Per 31. desember 2018</b>	<b>-1 184</b>	<b>-51 926</b>	<b>-53 110</b>
<b>Netto bokført verdi per 31. desember 2017</b>	<b>26 772</b>	<b>26 048</b>	<b>52 820</b>
<b>Netto bokført verdi per 31. desember 2018</b>	<b>25 762</b>	<b>25 773</b>	<b>51 535</b>

#### Prosentstørrelse og økonomisk levetid for ordinære (lineære) avskrivninger

Maskiner	30 %	3,3 år
Inventar og transportmidler	20 %	5 år
Bygninger eksklusive tekniske installasjoner	1 %	100 år
Tekniske installasjoner bygg	5 %	20 år
Fritidsboliger avskrives ikke		

## Note 10

### Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning

Beløp i tusen kroner		Anskaf-	Bokført	Tilgang	Avgang	Ned-	Bokført	Markeds-
Selskap	Eierandel	felses-	verdi	2018	2018	skrivning	verdi	verdi
		kost	01.01.18				31.12.18	31.12.18
<b>Anleggsmidler</b>								
Eika Boligkreditt AS	7,40 %	337 137	421 686	28 324	-112 873	-	337 137	339 211
Eika Gruppen AS	6,35 %	97 481	94 757	2 723	-	-	97 480	200 091
Cantenda AS	5,50 %	5 000	5 000	-	-	-	5 000	5 000
Andre		771	771	-	-	-	771	771
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>440 388</b>	<b>522 214</b>	<b>31 047</b>	<b>-112 873</b>	<b>-</b>	<b>440 388</b>	<b>545 073</b>

Beløp i tusen kroner		Anskaf-	Bokført	Tilgang	Avgang	Ned-	Bokført	Markeds-
Selskap	Eierandel	felses-	verdi	2018	2018	skrivning	verdi	verdi
		kost	01.01.18				31.12.18	31.12.18
<b>Omløpsmidler</b>								
BSA Berlin AS	9,89 %	17 152	17 152	-	-	-	17 152	17 364
Mulitconsult ASA	6,52 %	156 075	143 896	-	-16 548	-20 805	106 543	106 543
Storebrand Int Pr Eq V AS	0,40 %	361	599	-	-238	-	361	925
Storebrand Int Pr Eq VI AS	0,40 %	394	498	-	-104	-	394	883
Storebrand Int Pr Eq VII AS	0,40 %	754	955	-	-201	-	754	1 773
JM AB	15,29 %	1 642 194	-	1 642 194	-	-	1 642 194	1 786 419
BetonmastHæhre AS	1,80 %	100 000	100 000	-	-	-34 210	65 789	65 789
Otovo AS	7,50 %	22 500	15 000	7 500	-	-	22 500	22 508
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 939 430</b>	<b>278 100</b>	<b>1 649 694</b>	<b>-17 091</b>	<b>-55 015</b>	<b>1 855 687</b>	<b>2 002 203</b>

## Note 11

### Obligasjoner, sertifikater og andre verdipapirer

Beløp i tusen kroner	Anskaffelses-	Bokført-	Markeds-	Urealisert
	kost	verdi	verdi	verdiendring
Pengemarkedsfond	558 047	556 489	556 489	-1 558
<b>Sum</b>	<b>558 047</b>	<b>556 489</b>	<b>556 489</b>	<b>-1 558</b>

#### Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Balanseført verdi 01.01.2018	1 589 087
Tilgang	230 329
Avgang	-1 261 369
Netto urealisert verdiendring	-1 558
<b>Balanseført verdi 31.12.2018</b>	<b>556 489</b>

Gjennomsnittlig rente ved beregning av tidsvektet avkastning gir 1,20 %.

OBOS BBL har en aksjonæravtale om etablering av likviditetsfasilitet til Eika Boligkreditt AS (EBK), se note 26 i OBOS konsernregnskap. Dette innebærer at OBOS har forpliktet seg til å kjøpe obligasjoner fra EBK dersom foretaket ikke kan refinansiere de neste 12 måneders obligasjonsforfall i markedet. Tidligere kjøp under denne avtalen trekkes fra framtidige kjøpsforpliktelser. Hver eier er i utgangspunktet forpliktet til å kjøpe obligasjoner lik eierens andel av EBK sin utlånsportefølje på det aktuelle tidspunkt. Dersom en eller flere av aksjonærene ikke overholder sine forpliktelser, vil de andre eierne maksimalt være forpliktet til å kjøpe obligasjoner tilsvarende det dobbelte av sin opprinnelige andel.

Obligasjonene kan deponeres i Norges Bank og medfører således ingen vesentlig økning i risiko for OBOS. EBK holder etter sin interne policy likviditet for de neste 12 måneders forfall. Denne trekkes fra ved vurderingen av OBOS' ansvar. Det er derfor kun dersom EBK ikke lenger har likviditet for de neste 12 måneders forfall at OBOS vil måtte tilføre midler og således rapportere noe engasjement her med hensyn til kapitaldekning eller store engasjementer. Det var imidlertid ikke behov for slik likviditetstilførsel per 31. desember 2018. OBOS' andel av en eventuell likviditetstilførsel ville ha vært 7,4 % på det tidspunktet.

## Note 12

### Finansielle derivater

OBOS benytter rentebytteavtaler (renteswapper), som er avtaler om bytte av rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp for en bestemt periode. Hensikten med flertallet av renteswappene er å sikre kontantstrømmen til deler av låneporteføljen (kontantstrømsikring). En sikring er gjort for å sikre virkelig verdi av objektet. OBOS har valgt ikke å regnskapsføre sikringene, jfr. NRS 18. Det stilles krav til at sikringsobjektet skal kunne identifiseres og at det innebærer renterisiko for selskapet. Videre stilles det krav til verdiendringer i sikringsobjektet og sikringsinstrumentet skal motvirke hverandre. Derivatene klassifiseres derfor som sikringsforretninger.

Sikringene har en gjenværende løpetid til tre år og elleve måneder målt fra balansetidspunktet.

Rentebytteavtaler	Kontraktbeløp <sup>1)</sup> pr. 31.12.18	Kontraktbeløp <sup>1)</sup> gj.snitt 2018	Virkelig verdi <sup>2)</sup> pr. 31.12.18	Verdiendring 2018
Beløp i tusen kroner				
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mnd NIBOR)	200 000	200 000	1 027	-2 300
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mnd NIBOR)	-	-	-	-
<b>Sum sikringsinstrumenter</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>	<b>1 027</b>	<b>-2 300</b>

<sup>1)</sup> Kontraktbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

<sup>2)</sup> Virkelig verdi er beregnet som nettosummen av anslått realisasjonsverdi.

## Note 13

### Vilkår for gjeld

Beløp i tusen kroner	2018		2017	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnitts- rente	Volum	Vektet nominell gjennomsnitts- rente
Obligasjonsgjeld	2 849 960	2,74 % <sup>1)</sup>	2 451 172	2,55 % <sup>1)</sup>
Annen kortsiktig gjeld - rentebærende	1 157	0,75 %	-	
Gjeld til datterselskaper, rentebærende	1 931 735	0,75 %	1 473 639	0,50 %
<b>Sum rentebærende gjeld</b>	<b>4 782 853</b>		<b>3 924 810</b>	
Ubenyttet kassakreditt	400 000			
Ubenyttede trekkrettighet	2 500 000			

<sup>1)</sup> Gjennomsnittlig kupongrente.



## Note 14

### Garantier og pantstillelser

#### Garantier per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Lånegarantier <sup>1)</sup>	17 000	17 000
Betalingsgarantier <sup>2)</sup>	10 000	10 000
Kontraktsgarantier <sup>3)</sup>	18 564	18 564
Annet garantiansvar	1 400	1 400
<b>Sum garantier</b>	<b>46 964</b>	<b>46 964</b>
<sup>1)</sup> Hvorav konserninterne garantier	17 000	17 000
<sup>2)</sup> Hvorav konserninterne garantier	10 000	10 000
<sup>3)</sup> Hvorav konserninterne garantier	18 564	18 564
<b>Sum konserninterne garantier</b>	<b>45 564</b>	<b>45 564</b>

OBOS har ikke avgitt pantstillelser.

## Note 15

### Transaksjoner med nærstående parter

OBOS og konsernet foretar løpende transaksjoner med nærstående parter. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til markedsmessige vilkår.

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

Beløp i tusen kroner	Datterselskaper	Tilknyttede selskaper
Kjøp av tjenester fra	-15 144	-5 547
Salg av tjenester til <sup>1)</sup>	352 592	2 047
Viderfakturering av fellesanskaffelser til	43 002	-
Leie av eiendom fra	-35 184	-
Renteinntekter fra	50 924	1 247
Rentekostnader fra	-5 800	-

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

Beløp i tusen kroner	Datterselskaper	Tilknyttede selskaper
Kjøp av tjenester fra	-13 919	-5 237
Salg av tjenester til <sup>1)</sup>	312 350	2 321
Viderfakturering av fellesanskaffelser til	46 359	-
Leie av eiendom fra	-27 874	-
Renteinntekter fra	60 258	1 446
Rentekostnader fra	-7 115	-

<sup>1)</sup> Salg av administrative tjenester fra konsernstaber herunder økonomi, regnskap, IT, administrasjon, personal og lønn.



Til generalforsamlingen i OBOS BBL

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert OBOS BBLs årsregnskap, som består av:

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

Etter vår mening:

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

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

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

---

*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*



## Uavhengig revisors beretning - OBOS BBL

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

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

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

---

### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 boligbyggelaget 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 avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

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



---

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 26. mars 2019

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Reidar Henriksen', is written over a light blue horizontal line.

Reidar Henriksen  
Statsautorisert revisor