

## Note 05

### Driftsinntekter

#### Regnskapsprinsipp

Konsernet omfatter virksomheter som leverer en stor variasjon av ulike varer og tjenester. Inntektene fra boligutviklingsdivisjonen utgjør den største andelen av de totale driftsinntektene. De vesentligste inntektsføringsprinsippene i konsernet beskrives nedenfor.

#### Inntekter fra boligprosjekter

Konsernets virksomhet knyttet til boligprosjekter er hovedsakelig oppføring av boliger på egne tomter (egenregi) og på andres tomter (fremmedregi).

Egenregi er boligprosjekter 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 utformingen av boligen med tilhørende tomt. Inntekter fra boligprosjekter i egenregi innregnes når bolig overleveres/overskjøtes til kjøper (fullført kontraktmetode). Det er på dette tidspunktet risiko anses å gå over til kjøper i samsvar med fortolkningen IFRIC 15.

Salg av boliger innebærer normalt betalingsavtaler hvor kunden gjør ulike betalingsforskudd i byggeperioden. Forskuddsbetalinger fra kunder knyttet til konsernets egenregiprosjekter klassifiseres som kortsiktig gjeld frem til overlevering.

Fremmedregi er boligprosjekter hvor kunden selv eier tomten og besørger grunnarbeider med mer. Kundene kan være både private som bygger ut enkelttomter eller profesjonelle kunder som bygger ut større tomteområder. Konsernet inngår da en entreprisedavtale med kunden for boligoppføring og leverer tjenester og materialer som inkorporeres på kundens tomt. Risiko og kontroll for utførte arbeider anses løpende overført til kunden som eier tomten. Inntektsføringen følger prinsippet for løpende inntektsføring i takt med verdiskapingen.

For boligbyggevirksomheten i Norge er fremmedregiprosjekter minimale. For OBOS' virksomhet i Sverige utgjør en del av virksomheten leveranse av byggematerialer fra egne fabrikker til privatpersoner som eier egen tomt. Inntekt på slike leveranser innregnes ved utlevering av materialene til disse kundene. En mindre del av aktiviteten innebærer leveranse av byggetjenester (prosjektledelse med videre) på kundens tomt. Inntekt innregnes i samsvar med tjenesteleveransene.

#### Leieinntekter eiendommer

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

#### Netto rente- og provisjonsinntekter i finansvirksomhet

Bankvirksomheten i OBOS-konsernet resultatfører renteinntekter og -kostnader knyttet til eiendeler og forpliktelser som måles til amortisert kost løpende basert på effektiv rente-metoden. Alle gebyrer knyttet til rentebærende innlån og utlån inngår i beregningen av effektiv rente og amortiseres over forventet løpetid. Den effektive renten er den renten som diskonterer den forventede fremtidige kontantstrømmen over den forventede levetiden til det finansielle instrumentet. Inntekts- og kostnadsføring av renter etter effektiv rente-metoden benyttes for balanseposter som vurderes til amortisert kost. Renteinntekter på nedskrevne kredittengasjementer beregnes som effektiv rente av nedskrevet verdi. I konsernregnskapet vises dette som en del av konsernets driftsinntekter på linjen «Netto rente- og provisjonsinntekter».

Provisjonsinntekter og -kostnader resultatføres etter som disse opptjenes som inntekter eller påløper som kostnader. Gebyrer knyttet til rentebærende instrumenter blir ikke ført som provisjoner, men inngår i beregningen av effektiv rente og resultatføres tilsvarende. Honorar og gebyr ved omsetning eller formidling av finansielle instrumenter eller andre investeringsobjekter som ikke genererer balanseposter i bankens regnskap, resultatføres når transaksjonen sluttføres. I konsernregnskapet vises dette som en del av konsernets driftsinntekter på linjen «Netto rente- og provisjonsinntekter».

#### Forsikringstjenester

Konsernet solgte 1. juni 2017 sin forsikringsvirksomhet til Tryg Forsikring. Forsikringspremier ble inntektsført løpende over forsikringsperioden. Premieinntekt som tilfalt reassurandør for avgitt gjenforsikring reduserte brutto premieinntekt.

Tryg Forsikring ble i forbindelse med salget av OBOS Forsikring en samarbeidspartner som tilbyr forsikringstjenester til OBOS-medlemmer. OBOS mottar provisjon fra formidlingen av forsikringstjenestene som inntektsføres løpende over forsikringsperioden.

#### Forvaltningsinntekter, medlemskontingent og andre driftsinntekter

OBOS-konsernet leverer flere ulike tjenester som eiendomsmegling, forvaltning av bygninger og eiendom, generell eiendomsdrift, salg av grønn energi fra vannkraftverk, regnskapsførsel og andre administrative tjenester for borettslag, medlemskontingent fra eiere, provisjon fra formidling av medlemsfordeler og utleie av boliger. Disse inntektsføres løpende når tjenesten er utført for kunden eller periodiseres over avtalt kontraktperiode.

| Beløp i tusen kroner                | 2017              | 2016              |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Prosjektinntekter                   | 9 143 202         | 8 578 780         |
| Forvaltningsinntekter               | 586 812           | 699 470           |
| Leieinntekter eiendommer            | 789 033           | 770 232           |
| Netto rente- og provisjonsinntekter | 299 766           | 235 455           |
| Eiendomsdrift                       | 90 215            | 225 994           |
| Eiendomsmegling                     | 116 505           | 144 365           |
| Tekniske konsulentinntekter         | 315 495           | 328 892           |
| Forsikringstjenester                | 96 258            | 95 669            |
| Kontingenter medlemmer              | 86 717            | 82 090            |
| Andre driftsinntekter/elimineringer | 44 847            | 126 337           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>          | <b>11 568 850</b> | <b>11 287 283</b> |

Tabellen nedenfor viser konsernets driftsinntekter splittet på geografisk lokasjon av de enkelte virksomhetene.

| Beløp i tusen kroner       | 2017              | 2016              |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Norge                      | 7 990 962         | 8 362 723         |
| Sverige                    | 3 565 516         | 2 898 884         |
| Danmark                    | 12 371            | 25 676            |
| <b>Sum driftsinntekter</b> | <b>11 568 850</b> | <b>11 287 283</b> |