

6. Bolig- og prosjektutvikling

6.1 OBOS Nye Hjem AS

Det vises til årsrapport for OBOS Nye Hjem AS.

6.1.1 Boligprosjekter

OBOS Nye Hjem AS er eid 100 prosent av OBOS og har som formål å oppføre og på annen måte skaffe boliger til OBOS' medlemmer. Det innebærer at alle boliger som legges ut for salg normalt skal tilbys med forkjøpsrett for OBOS' medlemmer. Forkjøpsretten må utøves ved salgsstart for de enkelte salgstrinn, deretter er det åpent for salg til alle.

Selskapet har sitt hovedvirkeområde i Oslo og omegn. I tillegg har selskapet virksomhet i regionene Trøndelag, Møre og Romsdal (Ålesund), Hordaland, Rogaland, Vestfold, Østfold og Innlandet (Hamar og omegn). Pr. 31.12.16 har selskapet virksomhet i 10 av landets fylker. Selskapet har ingen egne ansatte, men kjøper alle tjenester fra OBOS. Pr. 31.12.16 er det 66 ansatte tilknyttet virksomheten i OBOS Nye Hjem AS. De fleste arbeider ved hovedkontoret i Oslo, de øvrige ved regionskontorene i Hamar, Fredrikstad, Tønsberg, Stavanger, Bergen, Ålesund og Trondheim.

OBOS Nye Hjem AS er i samtlige av sine prosjekter byggherre og kjøper inn entreprenørtjenester via totalentrepriser.



* I 2016 ble det solgt 1 835 boliger i regi av OBOS Nye Hjem AS til en samlet salgsverdi på kr 7 910 mill.

Boligprosjekter er organisert etter tre forskjellige prinsipper, avhengig av type prosjekt og risiko:

- som et prosjekt 100 prosent i regi av OBOS Nye Hjem AS.
- som et tilknyttet utbyggings-selskap ("single purpose"-selskap) som OBOS Nye Hjem AS har eierandeler i sammen med én eller flere andre utbyggere. Eierandelen er fra 20 prosent til 50 prosent, som regel 50 prosent. I noen prosjekter ivaretar OBOS Nye Hjem AS prosjektledelsen. I andre er prosjektledelsen satt bort til det samarbeidende selskapet eller til en uavhengig prosjektleder.
- som et prosjekt eid av et utbyggings-selskap som OBOS Nye Hjem AS har under 20 prosent eierandel i, og hvor OBOS Nye Hjem AS normalt ikke ivaretar prosjektledelsen.

Ved å velge ulike organisasjonsmodeller ønsker styret og administrasjonen å avgrense risiko best mulig. Risikoen i hvert av OBOS Nye Hjem AS' tilknyttede selskaper/utbyggings-selskaper vil normalt være begrenset til selskapets ansvarlige kapital/aksjekapital og ansvarlig lån fra OBOS, i tillegg til ordinær risiko for tap ved realisering av prosjektet.

I 2016 ble det solgt 1 835 boliger i regi av OBOS Nye Hjem AS til en samlet salgsverdi på kr 7 910 mill., hvorav OBOS' økonomiske andel utgjorde 1 220 boliger og kr 5 335 mill.

Prosjekter i egenregi finansieres ved likviditets- eller ansvarlige lån fra OBOS, ved eksterne byggelån eller med egenkapital, mens prosjekter i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper i stor grad finansieres ved byggelån fra eksterne finansinstitusjoner.

I alle tilfeller der OBOS Nye Hjem AS samarbeider med andre er det avtalt at boligene skal selges med fortrinnsrett for OBOS-medlemmer. På denne måten får medlemmene fortrinnsrett til kjøp i langt flere prosjekter enn det som følger av OBOS-konsernets eierandel, uten tilsvarende risikøkning for OBOS. Videre skaper samarbeid om boligbyggingen synergieffekter for prosjekteierne. For OBOS-konsernet gjør dette seg gjeldende ved at det generelt stilles krav om at OBOS-konsernet skal gis salgs- og forretningsføreroppdraget for boligene.

Samarbeidspartnere i utbyggings-selskaper er blant andre Veidekke Eiendom AS, AF Gruppen AS, Selvaag Bolig AS, Eiendomsspar AS, Wilhelm Jordan AS, Union Eiendomskapital AS, Klaveness Marine AS, Aspelin Ramm Eiendom AS, Trond Mohn AS, Brødr. Ulveseth Eiendom AS, Stadsporten AS, EGD Property AS, Constructa Eiendom AS, Krohnås Prosjekt AS, Stor-Oslo Prosjekt AS, Norgesgruppen Eiendom AS, Katalysator AS, F P Invest AS, Primahus Bolig AS, Solid Prosjekt AS, F P Utstillingsplassen Eiendom AS, HBS Holding AS, AS Elje samt ulike aktører som deltar i kommandittselskaper som OBOS Nye Hjem AS er medeier i.

OBOS Nye Hjem AS, alene eller sammen med andre, eier eller har pr. 01.01.17 opsjon på kjøp av eiendommer og ubebygde tomter med et samlet potensial til å bygge ca. 14 700 boliger.

I 2016 ble det totalt for OBOS Nye Hjem AS besluttet bygging av 1 222 nye boliger og ferdigstilt 1 118 boliger i boligprosjekter i egen regi, i tilknyttede selskaper eller på tomter solgt av OBOS med fortrinnsrett til kjøp for OBOS-medlemmer. Selskapet hadde 82 ferdigstilte usolgte boliger pr 31.12.16.

I 2017 er det planlagt å igangsette bygging av ca. 2 200 boliger og ferdigstille ca. 1 100 boliger.

6.2 OBOS Fornebulandet AS

Det er i slutten av 2016 foretatt en restrukturering av OBOS Fornebulandet konsern, hvor den danske virksomheten er skilt fra virksomheten på Fornebu og etablert som et eget underkonsern av OBOS med OBOS Fornebulandet AS som konsernspiss. Fornebu Boligspare AS er etablert som konsernspiss for virksomheten på Fornebu. Det vil foretas navndringer for konsernspissen til begge underkonsern i løpet av 2017. I påfølgende avsnitt omtales de to underkonsernene samlet under betegnelsen OBOS Fornebulandet. Det vises for øvrig til årsrapport for OBOS Fornebulandet AS og Fornebu Boligspare AS.

6.2.1 Boligprosjekter

OBOS Fornebulandet AS er eid 100 prosent av OBOS, og har som formål å oppføre og på denne måte skaffe boliger til OBOS-medlemmer. Det innebærer at alle boliger som legges ut for salg, normalt skal tilbys med

forkjøpsrett for OBOS' medlemmer. Forkjøpsretten må utøves ved salgsstart for de enkelte salgstrinn. Deretter er det åpent for salg til alle.

Selskapet har ingen egne ansatte, men kjøper alle tjenester fra OBOS. Pr. 01.01.17 er det 12 ansatte tilknyttet virksomheten i OBOS Fornebulandet.

Boligprosjektene på Fornebu er organisert gjennom de heleide utbyggingsselskapene Fornebu Boligspare AS, Rolfsbukta AS, Hundesund AS, Oxenøen Bruk AS (som eies sammen med OBOS Forretningsbygg AS med 50 prosent eierandel hver), og det 50 prosent-eide tilknyttede selskapet Veifor AS (som eies sammen med Veidekke Eiendom AS). I tillegg utvikler OBOS Fornebulandet, i samarbeid med en lokal dansk boligutvikler, et tomteområde i Odense i Danmark gjennom datterselskapet Odense Prosjektutviklingsselskab A/S, som er eid 80 prosent.

OBOS Fornebulandet AS er i samtlige av sine prosjekter byggherre og kjøper inn entreprenørtjenester via totalentrepriser. I 2016 ble det solgt 228 boliger på Fornebu, og 3 boliger i Odense i Danmark til en samlet salgsverdi på kr 1 825 mill., hvorav OBOS' økonomiske andel utgjorde 230 boliger og kr 1 823 mill.

OBOS Fornebulandet AS igangsatte i 2016 bygging av 143 boliger og ferdigstilte 270 boliger. Pr. 31.12.16 var det ingen ferdigstilte usolgte boliger på Fornebu og 62 usolgte ferdigstilte usolgte boliger i Odense, som leies ut.

Selskapet disponerer tomter for til sammen ca. 5 000 boliger. I 2016 forventes det igangsetting av ca. 229 boliger og ferdigstilling av 194 boliger på Fornebu.

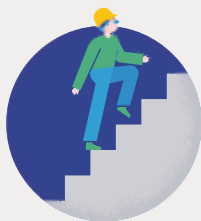
I Danmark har man tomteretter til ca. 300 boliger. Tomtene skal utvikles til boligformål for deretter å selges, enten enkeltvis eller som en portefølje av utleieboliger. P.t. har selskapet 74 boliger under produksjon og 62 leiligheter til utleie i Danmark. I 2017 forventes det ferdigstilling av 74 boliger, men ingen nye igangsettinger.

Prosjekter finansieres ved eksterne byggelån og/eller med egenkapital.

6.3 Block Watne AS

Det vises til årsrapport for Block Watne AS.

Block Watnes kjernevirksomhet er utvikling og bygging av boligprosjekter i egen regi i randsonen av større byer og sentrumsområder. Selskapet har en omfattende tomtebank for utvikling av framtidige boligprosjekter. Tomtebanken har potensial for vel 15 000 boliger. Block Watne AS har hovedkontor og sentrale stabsfunksjoner i Oslo. Virksomheten drives gjennom 18 distriktskontorer fra Trøndelag og sørover. Utviklingen av eiendommer, prosjektering, produktutvikling, salg og bygging utføres av egne ansatte. Boligene bygges på



* Ved utgangen av 2016 hadde Block Watne 577 ansatte hvorav 352 tømrere.



* Ved utgangen av 2016 hadde OBOS Sverige 1 034 boliger under produksjon.

byggeplass av selskapets ansatte tømrere etter standardiserte byggemetoder og uten bruk av prefabrikasjon. Ved utgangen av 2016 hadde selskapet 577 ansatte hvorav 352 tømrere.

Mer enn 95 prosent av Block Watnes omsetning kommer fra egenregiprojekter, og selskapet har til enhver tid fra 150 til 180 større og mindre boligprosjekter under produksjon. Det bygges både eneboliger, rekkehus, lave leilighetsbygg og blokker. Egenregi-prosjekter finansieres med byggelån i Nordea og Danske Bank. Normalt kreves det et forhåndssalg på 50 prosent i det enkelte prosjekt før vedtak om byggestart. Kravet til forhåndssalg må likevel vurderes i det enkelte prosjekt. Fra oktober 2014 har OBOS-medlemmer hatt forkjøpsrett ved salgsstart av nye Block Watne-prosjekter.

I 2016 ble det solgt 815 boliger til en salgsverdi på kr 2 863 mill. 694 boliger ble igangsatt og 682 boliger ble ferdigstilt. 75 av de ferdigstilte boligene var usolgte ved årsskiftet, av dette er det ca. 25 visningsleiligheter og -hus. Ved utgangen av 2016 hadde selskapet 648 boliger under produksjon.

6.4 OBOS Sverige AB

Det vises til årsrapport for OBOS Sverige AB.

I OBOS Sverige AB inngår Myresjöhus, SmålandsVillan, OBOS Bostad og OBOS Mark. Med de landsdekkende varemerkene Myresjöhus og SmålandsVillan, er selskapet en av de største småhusaktørene i Sverige. Kjernevirksomheten i Myresjöhus er utvikling og produksjon av typehus til kunder med egen tomt, og til prosjekter i egen regi eller i samarbeid med utbyggingspartnere. Boligenes bærende elementer produseres i eget fabrikk-anlegg. SmålandsVillan utvikler og produserer monteringsferdige typehus i hovedsak til kunder med egen tomt. Husmodulene produseres i egne fabrikk-anlegg. Modulene fraktes til byggeplass, og huset er tett og under tak i løpet av en arbeidsdag. OBOS Bostad utvikler boliger i Øresundsregionen. OBOS Mark og dets datterselskap arbeider med tomtekjøp og selger på vegne av konsernets varemerker, ferdig bebygde tomter til selskapets kunder.

OBOS Sverige AB har hovedkontor med salgsstøtte, prosjektering og andre stabsfunksjoner i Myresjö (Vetlanda kommune). Selskapet har tre fabrikker, Myresjö, Vrigstad og Sundsvall. Virksomheten er organisert i regioner som forestår salg og prosjektutvikling. Selskapet har totalt 45 lokalkontorer og er riksdekkende i Sverige. I tillegg til eneboligproduksjon, utvikles det egenregiprojekter og prosjekter for bostadsrättsforeninger (borettslag, eller forkortet til "BRF"). Selskapet har en tomtebank med potensial for ca. 2 800 boliger. Ved utgangen av 2016 hadde selskapet 789 ansatte, hvorav 465 produksjonsarbeidere i fabrikk-anleggene.

I 2016 ble det solgt 1 340 boliger til en salgsverdi av kr 2 993 mill. 1 443 boliger ble igangsatt og 1 107 boliger ble ferdigstilt. 50 av de ferdigstilte boligene var usolgte ved årsskiftet. Ved utgangen av 2016 hadde selskapet 1 034 boliger under produksjon.

6.5 Kärnhem AB

Det vises til årsrapport for Kärnhem AB.

Kärnhem AB utvikler boligprosjekter, primært for bostadsrättsforeninger, med utgangspunkt i egen tomteportefølje og egenutviklede produkter. Selskapet jobber med alt fra små prosjekter til større byutviklingsprosjekter, både i form av 'grupphus' og boligblokker. Selskapet har en tomtebank med potensial for ca. 1900 boliger, i hovedsak i vekstområder fra Stockholm og sørover. Boligproduksjonen utføres dels av eksterne entreprenører og dels fra Kärnhem ABs egen husfabrikk. Hovedkontoret er i Växjö, Småland. Selskapet er også til stede i Stockholm, Uppsala, Västerås, Eskilstuna, Örebro, Norrköping, Linköping, Göteborg, Jönköping, Halmstad, Kalmar, Karlskrona, Helsingborg, Lund og Malmö. Ved utgangen av 2016 hadde selskapet 51 ansatte hvorav 21 produksjonsarbeidere i fabrikk.

I 2016 ble det solgt 320 boliger til en salgsverdi av kr 1 026 mill. 325 boliger ble igangsatt og 124 boliger ble ferdigstilt. Ingen ferdigstilte boliger var usolgte ved årsskiftet. Ved utgangen av 2016 hadde selskapet 457 boliger under produksjon.

6.6 Risikostyring

OBOS Nye Hjem AS, OBOS Fornebulandet AS, Block Watne AS, OBOS Sverige AB og Kärnhem AB jobber aktivt med risikobildet til virksomhetene samt tiltak for å eliminere risiko. Det er innført et felles rammeverk for risikostyring for samtlige selskaper i konsernet, hvor man utarbeider risikomatriser for både nedside- og oppsiderisiko. Risikohåndtering og tiltak er en integrert del av risikomatrisen.

6.6.1 Engasjementsbetingelser hos banker

OBOS Nye Hjem AS har følgende engasjementsbetingelser i banker:

- OBOS Nye Hjem AS skal være heleid av OBOS.
- Minimum egenkapitalandel på 25 prosent.

Ved utgangen av 4. kvartal 2016 var egenkapitalandelen 33,0 prosent.

OBOS Fornebulandet AS har følgende engasjementsbetingelser i banker:

- OBOS Fornebulandet AS skal være heleid av OBOS.
- Minimum egenkapitalandel på 30 prosent.

Ved utgangen av 4. kvartal 2016 var egenkapitalandelen 55,2 prosent.

6.6.2 OBOS' interne risikovurdering

Risikovurdering OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS

Prosjektporteføljen omfatter prosjekter i egen regi og prosjekter eid i fellesskap med andre boligutviklere. For å begrense risikoen i prosjektene har styret i OBOS fattet vedtak om at boliger tilsvarende minst 50 prosent av de budsjetterte salgsinntektene i det enkelte prosjekt/byggetrinn normalt skal være solgt før vedtak om byggestart. Enkelte samarbeidspartnere har høyere krav til forhåndssalg. Dette blir i så fall gjeldende i det aktuelle utbyggingsselskapet.

Rammer for virksomheten, gitt av OBOS morselskap

OBOS Nye Hjem konsern har avtafestet følgende rammer med OBOS morselskap:

Den totale bruttoverdien av usolgte boliger som er ferdigstilt eller under produksjon i OBOS Nye Hjem konsern og OBOS Fornebulandet AS samlet, skal ikke overstige den totale delen av egenkapitalen i OBOS-konsernet som til enhver tid er allokert til boligbygging.

Av konsernstyret sin ramme på kr 7 mrd. til boligbygging i OBOS er det allokert kr 4,5 mrd. til boligbygging ved OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS, hvorav kr 1 mrd. er bundet som egenkapital i OBOS Nye Hjem-konsernet og kr 2 mrd. er bundet som egenkapital i OBOS Fornebulandet-konsernet.

Verdien av usolgte boliger som er ferdigstilt eller under produksjon i OBOS Nye Hjem konsern pr. 31.12.16 utgjorde kr 1 081 mill. Verdien av usolgte boliger som er ferdigstilt eller under produksjon i OBOS Fornebulandet AS utgjorde på samme tidspunkt kr 285 mill., totalt kr 1 366 mill. samlet for selskapene. Virksomheten er således innenfor covenantkravet som er stilt fra OBOS morselskap.

Prisfall- og kostnadsrisiko/utviklingsrisiko

Det gjennomføres også kvartalsvis interne vurderinger av risikoeksponeringen knyttet til prisfallsrisiko for usolgte boliger og tomter samt kostnadsrisiko knyttet til usolgte boliger. Denne vurderingen tar utgangspunkt i et prisfall på 20 prosent for usolgte boliger og 25 prosent prisfall for utviklingseiendommer. Kostnadsrisikoen tar utgangspunkt i en 12 prosent kostnad ved å sitte på usolgte boliger i 2 år. Risikoen knyttet til disse forholdene for OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS samlet er på kr 2 001 mill.

Risikoen i OBOS Nye Hjem-konsernet er beregnet til kr 1 292 mill., en reduksjon på kr 465 mill. fra 4. kvartal 2015. Reduksjonen skyldes først og fremst en lav beholdning av usolgte boliger under produksjon, på grunn av det gode markedet for nye boliger i 2016.

Risikoen i OBOS Fornebulandet AS er beregnet til kr 709 mill., en reduksjon på kr 209 mill. fra 4. kvartal 2015. Reduksjonen skyldes først og fremst lav beholdning av usolgte boliger under produksjon, på grunn av det gode markedet for nye boliger i 2016.

Salgsgrad

Pr. utgangen av 2016 hadde OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS en samlet netto salgsgrad på 90 prosent på prosjekter under produksjon.

Risikovurdering Block Watne AS

Block Watne AS opererer i hovedsak med de samme risikovurderingene som OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS.

Av konsernstyret sin ramme på kr 7 mrd. til boligbygging i OBOS er det allokert kr 2 mrd. til Block Watne AS sin virksomhet. Verdien av usolgte boliger som er ferdigstilt eller under produksjon i Block Watne AS pr. 31.12.16 utgjorde kr 1 281 mill. Virksomheten er således innenfor covenantkravet som er stilt fra OBOS morselskap.

Intern risikoeksponering knyttet til prisfallsrisiko for usolgte boliger og tomter, samt kostnadsrisiko knyttet til usolgte boliger etter samme kriterier som for OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS beløper seg samlet til kr 1 182 mill. pr. 31.12.16 for Block Watne AS. Dette er omtrent på samme nivå som ved utgangen av 2015.

Da Block Watne AS er en produksjonsbedrift med egne tømrere er man avhengig av å ha kontinuitet i produksjonen. Derfor er man i større grad enn OBOS' øvrige virksomhet nødt til å starte boligproduksjonen tidlig, selv uten 50 prosent forhåndssalg.

Virksomheten har over tid vist at man har klart å selge de fleste boligene før innflytting, selv med oppstart på lavt forhåndssalg. Prosjektene er også vesentlig mindre enn i OBOS' øvrige byggevirksomhet i Norge og de usolgte boligene er spredt på mange ulike prosjekter i mange forskjellige kommuner. Den totale risiko i produksjonen anses derfor som akseptabel gitt dagens markedssituasjon.

Risikovurdering OBOS Sverige AB og Kärnhem AB

Produksjonen av boliger i OBOS Sverige AB skjer primært på konkret salgsordre for kunder med egen tomt, og det totale volumet prosjektboliger er p.t. begrenset. Dette begrenser risiko for usolgte ferdigstilte boliger betraktelig sammenliknet med norske forhold. Ved utgangen av 2016 var det 50 usolgte ferdigstilte enheter i OBOS Sverige AB. Salgsgraden i selskapet er høy, og ved utgangen av 2016 var salgsgraden 98 prosent på prosjekter under produksjon.



* Boligprisene i Norge øke betydelig i 2016, men som i 2015 var det store regionale forskjeller. Prisene steg klart mest i Oslo.

I Kärnhem AB har man normalt satt krav om minimum 50 prosent forhåndssalg før byggestart.

Ved utgangen av 2016 var det ingen usolgte ferdigstilte boliger i Kärnhem. Salgsgraden i Kärnhem AB er også høy, og ved utgangen av 2016 var den 90 prosent på prosjekter under produksjon.

6.6.3 Boligmarkedet

Boligprisene i Norge økte betydelig i 2016. Fjoråret ble i likhet med 2015 preget av store regionale forskjeller. Oljedivoren medførte fortsatt svak utvikling i boligmarkedet i oljefylkene, men det er tegn som tyder på at det største prisetallet i Rogaland og Stavanger nå er tilbakelagt, og det kan ligge an til en forsiktig prisstigning i 2017. I de øvrige OBOS-byene utviklet markedet seg positivt og prisene økte markant i flere av byene. Prisene steg klart mest i Oslo, men nesten alle OBOS-byene på Østlandet hadde prisvekst over, eller på nivå med landsgjennomsnittet.

OBOS har også i 2016 gjennomført tre felles nasjonale visningshelger i Norge. Fokus på mer effektiv markedsføring i blant annet sosiale medier, generell merkevarebygging, samarbeid med OBOS-banken og en offensiv salgskultur har hatt positiv effekt på boligsalget i våre prosjekter gjennom hele året.

I Sverige ble 2016 nok et år med høy boligprisvekst, men lavere enn i 2015. Lave renter, sterk realinntektsvekst og høy befolkningsvekst har medført stor etterspørsel og høye priser. I Sverige er boligunderskuddet fortsatt stort til tross for sterk oppgang i byggingen, noe som i kombinasjon med fortsatt lave renter, er ventet å gi gunstige betingelser for boligprodusentene også i 2017.