

## 8. Finansiell posisjon OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken)

OBOS-konsernet skal på en forsvarlig måte sørge for å ha tilstrekkelig likviditet og soliditet til å støtte opp under de aktiviteter og målsettinger som framgår av formålet. Selskapet skal ha en likviditetsreserve som er tilstrekkelig til å dekke opp for svikt i sertifikat- og obligasjonsmarkedet og for uventede hendelser. Videre skal likviditetsreserven være tilstrekkelig til å operere i en stressituasjon i minst tolv måneder uten tilgang på ny ekstern finansiering. Likviditetsreserven skal bestå av kortsiktige, likvide verdipapirer, samt ubenyttede komitterte kredittrammer og trekkrettigheter.

### 8.1 Tilgjengelig likviditet – kredittrammer

Pr. 31.12.16 hadde OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken) kassekredittramme og trekkrettigheter som det framgår av nedenstående oversikt:

#### OBOS

| Bank   |                | Løpetid   | Beløp (mill. kroner) |
|--|----------------|-----------|----------------------|
| Nordea                                       | Kassekreditt   | 2016-2019 | 400                  |
| SEB/Nordea/Handelsbanken/<br>DNB/Danske Bank | Trekkrettighet | 2015-2018 | 1 500                |
| SEB/Nordea/Handelsbanken/<br>DNB/Danske Bank | Trekkrettighet | 2015-2020 | 1 000                |
| <b>Sum</b>                                   |                |           | <b>2 900</b>         |

#### OBOS Forretningsbygg AS

| Bank          |                | Løpetid                | Beløp (mill. kroner) |
|---------------|----------------|------------------------|----------------------|
| Handelsbanken | Trekkrettighet | 364 dager revolverende | 300                  |
| <b>Sum</b>    |                |                        | <b>300</b>           |

#### OBOS Nye Hjem AS

| Bank          |                | Løpetid                | Beløp (mill. kroner) |
|---------------|----------------|------------------------|----------------------|
| DNB           | Trekkrettighet | 364 dager revolverende | 500                  |
| Handelsbanken | Trekkrettighet | 364 dager revolverende | 300                  |
| Danske Bank   | Trekkrettighet | 364 dager revolverende | 300                  |
| <b>Sum</b>    |                |                        | <b>1 100</b>         |

Pr. 31.12.16 var opptrekket på trekkrettighetene i OBOS Nye Hjem AS kr 790 mill.

Finansielle betingelser i trekkfasilitetene framgår av tabellen nedenfor:

| Selskap                 | Lån   | Finansielle betingelser  | Status per 31.12.2016 |
|-------------------------|---|--|-----------------------|
| OBOS BBL                | Trekkfasilitet DNB, Nordea, SEB, Danske Bank og Handelsbanken | Total konsolidert rentebærende gjeld (ekskl. gjeld i OBOS-banken) for OBOS-konsernet skal ikke overstige 50 % av summen av total konsolidert verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld (ekskl. OBOS-banken) for OBOS-konsernet. | 34,9 %*               |
|                         |   | Total rentebærende gjeld for OBOS skal ikke overstige 35 % av summen av verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld for OBOS  | 19,8 %                |
| OBOS Forretningsbygg AS | Trekkfasilitet Handelsbanken                                  | Bokført EK-andel på minimum 30 %   | 31,9 %                |
| OBOS Nye Hjem AS        | Trekkfasilitet DNB  | Ingen finansielle covenants  |                       |
| OBOS Nye Hjem AS        | Trekkfasilitet Handelsbanken                                  | Bokført EK-andel på minimum 25 %   | 33,1 %                |
| OBOS Nye Hjem AS        | Trekkfasilitet Danske Bank                                    | Bokført EK-andel på minimum 25 %   | 33,1 %                |

\* Rentebærende gjeld for OBOS-konsernet (ekskl. OBOS-banken) var kr 14 441,8 mill. pr. 31.12.16.

## 8.2 Aksjeposter

OBOS' aksjeportefølge hadde ved årsskiftet en markedsverdi på kr 7 349 mill. De største aksjepostene pr. 31.12.16 er i Veidekke ASA (17,8 prosent), AF Gruppen ASA (16,7 prosent), JM AB (5,7 prosent), Multiconsult ASA (6,8 prosent), Eika Gruppen AS (6,3 prosent) og Eika Boligkreditt AS (11,9 prosent). Disse aksjepostene er ikke belånt eller pantsatt, men utgjør en viktig eiendel med hensyn til OBOS' usikrede obligasjonsgjeld.

## 8.3 Utvikling i egenkapitalen i OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken) de siste tre år

| (mill. kroner)         | 2014          | 2015          | 2016          |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Andelskapital          | 70            | 77            | 84            |
| Annen egenkapital      | 12 179        | 14 521        | 17 150        |
| Minoritetsinteresser   | 30            | 57            | 58            |
| <b>Sum egenkapital</b> | <b>12 279</b> | <b>14 655</b> | <b>17 291</b> |
| <b>Endring</b>         |               | <b>2 377</b>  | <b>2 636</b>  |

## 8.4 De viktigste transaksjoner de siste tre år

BWG Homes AS ble i 2014 et datterselskap av OBOS med en total investering på kr 2 139,8 mill.

OBOS solgte i 2014 617 utleieboliger til Oslo kommune for til sammen kr 1 350 mill.

OBOS solgte i løpet av 2014 og 2015 totalt 13,7 millioner aksjer i Veidekke ASA og 6,65 millioner aksjer i AF Gruppen ASA.

OBOS Nye Hjem AS kjøpte i 2015 Nydalen Næringseiendom AS. OBOS har som mål på sikt å bygge mer enn 1 000 boliger på tomten som i dag huser Schibsted Trykk.

OBOS Prosjekt AS kjøpte i 2015 60 prosent av aksjene i Stema Rådgivning AS med opsjon på kjøp av de resterende 40 prosent. Stema Rådgivning AS med datterselskap er et norsk rådgivende ingeniørselskap som tilbyr tjenester innenfor prosjektadministrasjon og taksering.

I løpet av 2015 og 2016 har OBOS kjøpt aksjer for til sammen kr 870,3 mill. i JM AB og eier ved slutten av 2016 5,72 prosent av aksjene i selskapet.

OBOS har i februar 2016 inngått avtale om kjøp av Ulven AS og tilhørende eiendommer på til sammen 280 mål. OBOS' målsetning med området er å utvikle en ny bydel med inntil 3 000 boliger og næringsarealer for inntil 5 000 arbeidsplasser. Ulven AS ble i slutten av 2016 solgt til datterselskapet OBOS Forretningsbygg AS.

OBOS solgte i 2016 alle aksjene i OBOS Basale AS til det svenske selskapet Newsec Nordic Asset Management.

OBOS Forretningsbygg AS har i 2017 solgt alle aksjene i Vitaminveien 1 AS og Gårdpass AS.

OBOS har pr. februar 2017 inngått en intensjonsavtale med Tryg Forsikring om salg av boligbyggelagets forsikringsvirksomhet (OBOS Forsikring AS) til Tryg.

## 8.5 Sertifikat- og obligasjonslån

OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken) hadde følgende obligasjonsgjeld pr. 31.12.16:

### Obligasjonslån – OBOS

| VPS no.        | Løpetid             | Tilrettelegger | (mill. kroner) | Lånebeløp    |
|----------------|---------------------|----------------|----------------|--------------|
| NO-001-0695166 | 21.11.13 – 21.11.18 |                | DNB / Nordea   | 500          |
| NO-001-0695166 | 03.12.13 – 21.11.18 |                | DNB / Nordea   | 200          |
| NO-001-0725229 | 09.12.14 – 09.12.19 |                | SEB / Nordea   | 300          |
| NO-001-0697519 | 10.12.13 – 10.12.20 |                | DNB / Nordea   | 200          |
| NO-001-0763741 | 28.04.16 – 28.04.21 |                | SEB / Nordea   | 600          |
| NO-001-0725237 | 09.12.14 – 09.12.21 |                | SEB / Nordea   | 200          |
| NO-001-0763758 | 28.04.16 – 28.04.23 |                | SEB / Nordea   | 325          |
| NO-001-0763733 | 28.04.16 – 28.04.26 |                | SEB / Nordea   | 130          |
| <b>Sum</b>     |                     |                |                | <b>2 455</b> |

### Obligasjonslån – OBOS Forretningsbygg AS

| VPS no.        | Løpetid             | Lånebeløp<br>Tilrettelegger | (mill. kroner)             | Lånebeløp    |
|----------------|---------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------|
| NO-001-0671001 | 05.02.13 – 05.02.18 |                             | Handelsbanken              | 356          |
| NO-001-0564883 | 25.02.10 – 25.10.19 |                             | Arctic Securities          | 450          |
| NO-001-0768979 | 28.03.17 – 28.03.22 |                             | DNB/Danske Bank            | 580          |
| NO-001-0708480 | 03.04.14 – 03.04.24 |                             | Arctic Securities / Nordea | 475          |
| <b>Sum</b>     |                     |                             |                            | <b>1 861</b> |

Finansielle betingelser i obligasjonslånene framgår av tabellen nedenfor:

| Selskap                 | Lån                 | Finansielle betingelser  | Status per 31.12.2016 |
|-------------------------|---------------------|--|-----------------------|
| OBOS BBL                | Alle obligasjonslån | Total konsolidert rentebærende gjeld (ekskl. gjeld i OBOS-banken) for OBOS-konsernet skal ikke overstige 50 % av summen av total konsolidert verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld (ekskl. OBOS-banken) for OBOS-konsernet. | 34,9 %*               |
|                         |                     | Total rentebærende gjeld for OBOS skal ikke overstige 35 % av summen av verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld for OBOS.   | 19,8 %                |
| OBOS Forretningsbygg AS | Alle obligasjonslån | Bokført EK-andel på minimum 20 %.  | 31,9 %                |

\* Rentebærende gjeld for OBOS-konsernet (ekskl. OBOS-banken) var kr 14 441,8 mill. pr. 31.12.16.

## 8.6 Utlån til datterselskaper og tilknyttede selskaper

OBOS morselskap hadde følgende utlån og garantier til datterselskaper og tilknyttede selskaper pr. 31.12.16:

### Utlån og garantier til datterselskaper og tilknyttede selskaper

|                              | (mill. kroner) |
|------------------------------|----------------|
| OBOS Forretningsbygg AS      | 2 500,0        |
| BWG Homes AS                 | 777,2          |
| OBOS Nye Hjem AS             | 425,0          |
| Ulven AS                     | 230,1          |
| Block Watne AS               | 203,9          |
| OBOS Prosjekt AS             | 63,0           |
| OBOS Energi AS               | 29,6           |
| Kværnerbyen Infrastruktur AS | 15,3           |
| Hammersborg Inkasso AS       | 10,0           |
| Mjølkeråen Aldersboliger AS  | 6,2            |
| OBOS Fornebulandet AS        | 3,0            |
| OBOS Basale AS               | 2,3            |
| OBOS Eiendomsmeglere AS      | 0,3            |
| <b>Sum</b>                   | <b>4 265,9</b> |

## 8.7 Forsikringsdekning

Det er tegnet formuesskadeforsikringer i henhold til gjeldende regler for ansvar OBOS-konsernet kan pådra seg gjennom sin virksomhet, i tillegg til at alle konsernets eiendommer er forsikret.