

## 3. OBOS-konsernet

### 3.1 Virksomhetsområder

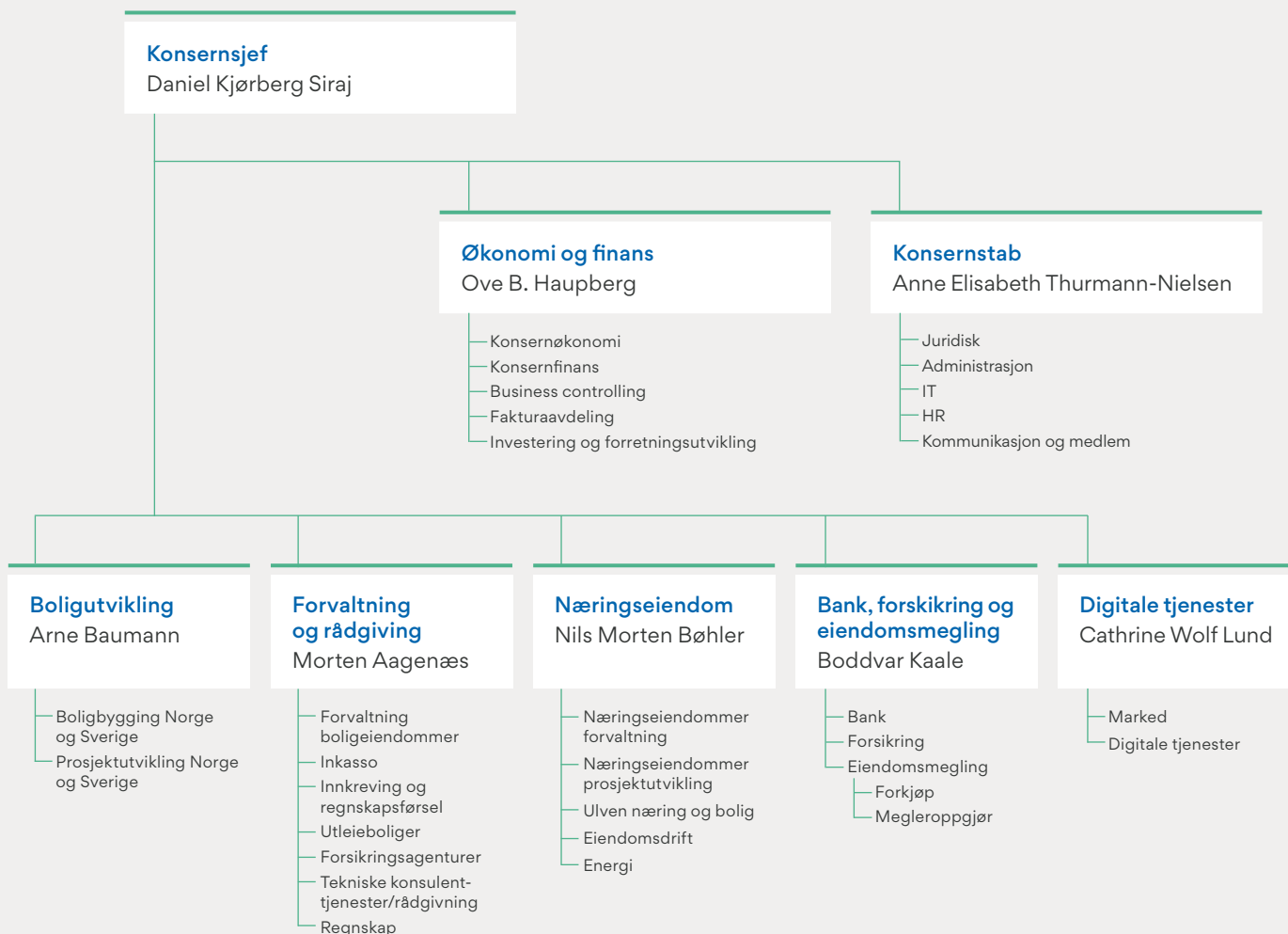
Aktiviteten i OBOS-konsernet drives hovedsakelig innenfor rammen av følgende virksomhetsområder:

- Boligutvikling
- Forvaltning og rådgivning
- Næringseiendom
- Bank, forsikring og eiendoms-  
megling
- Aksjeinvesteringer
- Annen virksomhet (organisasjons-  
messig, miljøinvesteringer og  
digitale tjenester)

Hovedtall fra virksomhetsområdene er vist i avsnitt 9.1.2 og 9.1.3. Virksomhetsområdene er organisert som vist i organisasjonsplanen nedenfor.

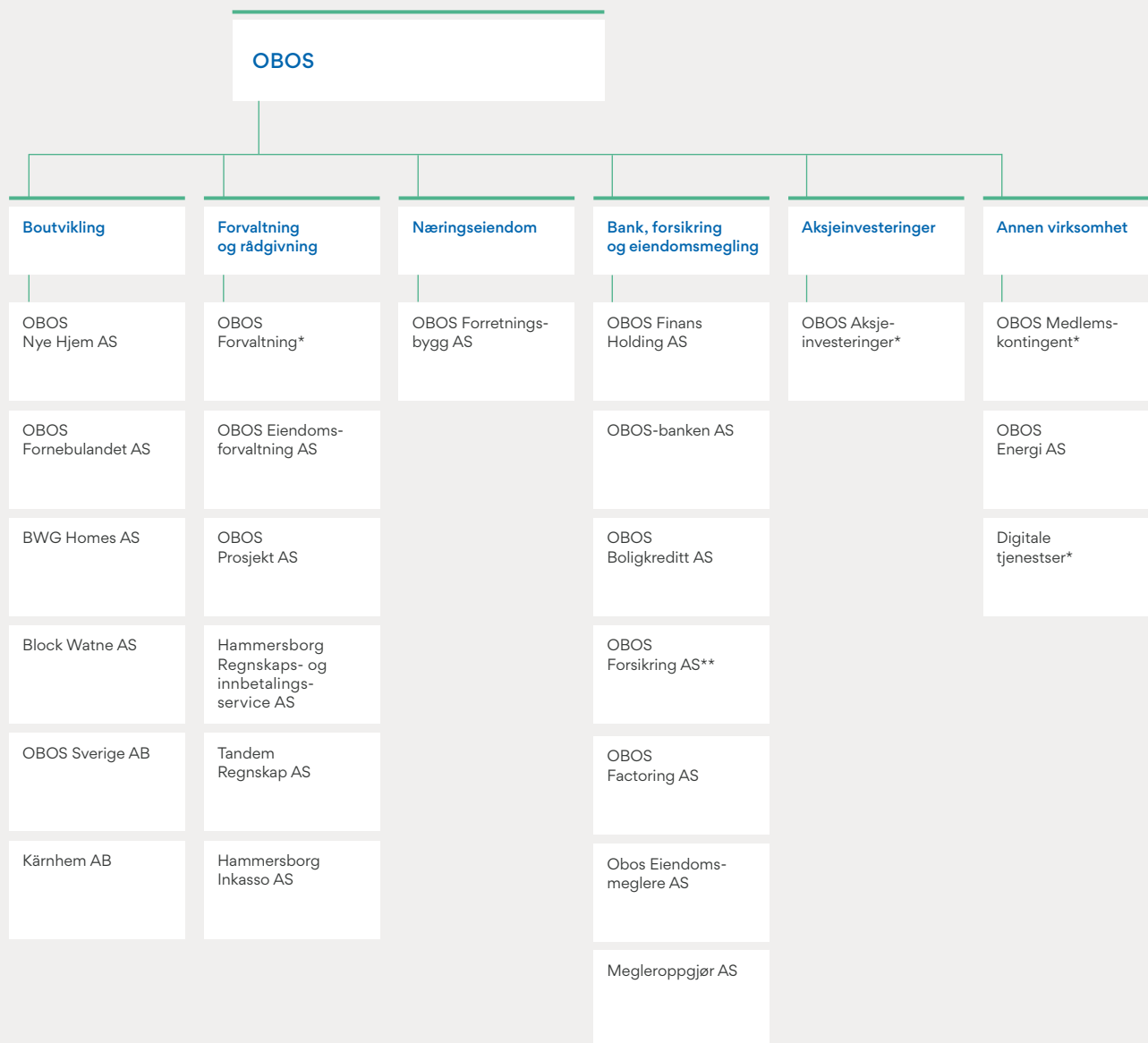
#### Organisasjonsplan OBOS konsern pr. 01.01.2017

Det var 2 498 fast ansatte i OBOS-konsernet ved utgangen av 2016, hvorav 1 644 i Norge og 854 i Sverige.



## 3.2 Selskapsstruktur

OBOS-konsernets hovedselskaper er organisert under virksomhetsområdene som vist i den operasjonelle strukturen nedenfor:



\*Avdelinger i OBOS morselskap.

\*\* OBOS har pr. februar 2017 inngått en intensjonsavtale med Tryg Forsikring om salg av boligbyggelagets forsikringsvirksomhet til Tryg.

### 3.2.1 Bank, forsikring og eiendomsmegling

#### Bankvirksomhet

OBOS-banken er en landsdekkende fullservicebank med vekt på bolig og eiendom. Hovedfokuset er OBOS-medlemmer og boligselskaper. OBOS-banken ble formelt startet opp i november 2013, da OBOS' spare- og utlånsvirksomhet ble overført til banken. OBOS' spare- og utlånsvirksomhet har historikk tilbake til 1929.

I 2016 har OBOS-banken etablert eget boligkredittforetak, OBOS Boligkreditt AS. Foretaket gjennomførte sine første utstedelser, to obligasjoner med fortrinnsrett (OMF'er) i 3. kvartal 2016. Bankkonsernet OBOS-banken består etter dette av morbanken OBOS-banken AS og OBOS Boligkreditt AS. OBOS-banken har i 2016 inngått en avviklingsavtale med Eika Boligkreditt AS (EBK). Eksisterende portefølje i Eika Boligkreditt AS vil fases ut over tid.

I forbindelse med oppstart av boligkredittselskap i 2016, har OBOS-banken og OBOS Boligkreditt innhentet offisielle ratinger fra Moody's. Obligasjonene med fortrinnsrett som er utstedt av OBOS Boligkreditt, er tildelt Aaa-rating av Moody's. Morbanken er tildelt en langsiktig Bbb-1-rating.

Resultat til eier før skatt for OBOS-banken konsern utgjorde i 2016 kr 119,8 mill., mot kr 100,0 mill. i 2015. Samlet forretningskapital i konsernet, inklusive overført portefølje til EBK var kr 35,00 mrd. ved utgangen av 2016, mot kr 30,21 mrd. ved utgangen av 2015.

Det vises for øvrig til kapittel 4 for nærmere omtale av OBOS-banken. Se også bankens årsrapport og Pilar 3-rapport for en fullstendig beskrivelse av selskapets regnskaps- og risikoforhold.

#### Forsikringsvirksomhet

OBOS har etter en grundig vurdering tatt en strategisk beslutning om å selge OBOS Forsikring AS. Det er pr. februar 2017 inngått en intensjonsavtale med Tryg Forsikring om salg av boligbyggelagets forsikringsvirksomhet til Tryg. Det vil inngås avtale med ny eier om å tilby attraktive forsikringstilbud for OBOS' medlemmer som del av en helhetlig avtale og eksisterende avtaler består.

#### Eiendomsmegling

OBOS-konsernet driver sin eiendomsmevlervirksomhet gjennom datterselskapet OBOS Eiendomsmevlere AS, som er heleid av OBOS. OBOS Eiendomsmevlere AS har totalt 14 salgskontor og omsatte til sammen 2 425 boliger i 2016.

Omsetning fra aktiviteter tilknyttet eiendomsmegling utgjorde i 2016 kr 147,4 mill., mot kr 179,2 mill. i 2015. Resultat før skatt for eiendomsmegling utgjorde i 2016 kr 6,5 mill., mot kr 20,8 mill. i 2015.

### 3.2.2 Næringseiendom

OBOS Forretningsbygg AS ble etablert i 1952. Idéen bak etableringen var å bygge og leie ut butikk- og servicelokaler i tilknytning til OBOS' boligområder. I dag er OBOS Forretningsbygg AS en betydelig aktør innenfor utvikling, drift og forvaltning av næringseiendom i Oslo-området. Selskapet eier også eiendommer i Bergen, Trondheim og Stavanger.

Det vises for øvrig til kapittel 5 for nærmere omtale av virksomheten, samt til egen årsrapport for selskapet.

Operasjonell omsetning fra næringseiendom utgjorde kr 1 125 mill. i 2016, mot kr 996 mill. i 2015. Operasjonelt resultat før skatt for næringseiendom utgjorde kr 649 mill. i 2016, mot kr 462 mill. i 2015.

### 3.2.3 Boligutvikling

OBOS er i dag en stor aktør innen boligutvikling både i Norge og Sverige. Nye boligprosjekter i Norge realiseres gjennom de tre heleide datterselskapene OBOS Nye Hjem AS, OBOS Fornebulandet AS og Block Watne AS. I Sverige utføres boligutviklingen gjennom datterselskapene OBOS Sverige AB og Kärnhem AB. De to merkenavnene Myresjøhus og SmålandsVillan benyttes av OBOS Sverige AB. Konsernet leverer boliger både i egenregi og til privatkunder med egen tomt. En del av prosjektporteføljen gjennomføres i «single-purpose»-selskaper med én eller flere samarbeidspartnere.

Etter oppkjøpet av BWG Homes ASA i 2014, er bolig- og prosjektutvikling vesentlig utvidet både i Norge og Sverige. I henhold til statistikk utgitt av Boligprodusentenes forening for 2016 er OBOS (OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS) Norges 4. største boligprodusent med 1 140 igangsatte enheter. Block Watne AS er nummer 10 med 694 igangsatte enheter. Dersom man ser på selskapene samlet er OBOS-konsernet Norges største boligprodusent. OBOS-konsernet er i tillegg en av de ledende boligutviklerne i Norden.

Operasjonell omsetning fra boligutvikling utgjorde kr 10 251,2 mill. i 2016, mot kr 8 189,4 mill. i 2015. Operasjonelt resultat før skatt for boligutvikling utgjorde kr 1 273,9 mill. i 2016, mot kr 385,9 mill. i 2015. Hovedårsaken til den positive økningen i omsetning og resultat er god drift i både i den norske og svenske virksomheten. Dette har gjort det mulig å utnytte det svært gode boligmarkedet som har vært i både Sverige og Norge i 2016.

Det vises for øvrig til kapittel 6 for nærmere omtale av virksomheten, samt til egen årsrapport for selskapene.

### 3.2.4 Forvaltning og rådgivning

OBOS' boligforvaltningsvirksomhet omfatter økonomisk, administrativ og teknisk forvaltning av boligeiendommer.

Kundemassen er i hovedsak lokalisert i Oslo og Akershus, Vestfold, Østfold, Innlandet, Nordvest, Rogaland, Hordaland og i Trondheimsområdet.

Operasjonell omsetning fra forvaltning og rådgivning utgjorde i 2016 kr 862,0 mill., mot kr 723,7 mill. i 2015. Operasjonelt resultat før skatt for forvaltning og rådgivning utgjorde i 2016 kr 188,5 mill., mot kr 168,5 mill. i 2015.

Det vises for øvrig til kapittel 7 for nærmere omtale av boligforvaltningsvirksomheten.

### 3.2.5 Aksjeinvesteringer

#### Stabilt norsk eierskap og økt Sverige-eksponering

OBOS-konsernets aksjeportefølje er samlet i OBOS morselskap. OBOS' aksjeportefølje hadde ved årsskiftet en markedsverdi på i overkant av kr 7 349 mill.

De største aksjepostene er i entreprenørselskapene AF Gruppen ASA (16,71 prosent) og Veidekke ASA (17,78 prosent). Ved årsskiftet var markedsverdien av disse to investeringene kr 5 350 mill. OBOS-konsernets strategiske aksjer i entreprenørselskapene gir OBOS verdifull kompetanse og kunnskap om entreprenørvirksomhet som bidrar til at OBOS blir en mer effektiv byggherre. OBOS er største aksjonær i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA, og har styreposisjoner i begge selskapene. Investeringene bidrar til å oppfylle konsernets hovedformål, å skaffe bolig til medlemmene, gjennom det betydelige antall boliger som disse selskapene igangsetter.

I løpet av 2016 har OBOS kjøpt seg opp i det svenske børsnoterte selskapet JM AB. Ved utgangen av året var OBOS tredje største aksjonær, med en eierandel på 5,72 prosent. Markedsverdien av investeringen var kr 1 050 mill. ved årets slutt.

OBOS kjøpte seg ytterligere opp i det rådgivende ingeniørselskapet Multiconsult ASA i 2016, og eide 6,76 prosent av selskapet ved årets utgang. OBOS er nest største aksjonær og markedsverdien av investeringen var ved utgangen av året kr 185,4 mill.

Operasjonelt resultat før skatt for aksjeinvesteringer utgjorde i 2016 kr 298,7 mill., mot kr 1190,5 mill. i 2015.

### 3.2.6 Annen virksomhet

#### Organisasjonsmessig virksomhet

OBOS' visjon er å være Norges mest attraktive medlemsorganisasjon. Boligbyggelaget framforhandler derfor gode rabatter på boligrelaterte produkter og tjenester for våre medlemmer. Disse bidrar til å øke attraktiviteten i OBOS' totale tilbud til medlemmene.

Alle medlemmene får tilsendt OBOSbladet gratis. Bladet utkommer med ni nummer pr. år.

#### Miljøinvesteringer

OBOS har som en del av sin miljøstrategi investert i selskaper innenfor miljø og fornybar energi. Disse investeringene er organisert i det heleide datterselskapet OBOS Energi AS. OBOS har som målsetting å være selvforsynt med fornybar energi, samt kunne tilby miljøvennlig kraft til medlemmene og kundene. Satsingen på fornybar energi skal ha en ordinær forretningsmessig utvikling med normal lønnsomhet.

#### Digitale tjenester

OBOS satser på digital utvikling og har fra 01.01.17 samlet satsingen i et nytt forretningsområde – «digitale tjenester». Digitale tjenester får ansvaret for all felles, digital kundekommunikasjon i konsernet, ny digital forretningsutvikling på tvers av forretningsområdene, samt markedsføring av merkevaren OBOS.

Operasjonell omsetning fra annen virksomhet utgjorde i 2016 kr 51,7 mill., mot kr 97,7 mill. i 2015. Operasjonelt resultat før skatt for annen virksomhet utgjorde i 2016 kr -114,3 mill., mot kr -101,4 mill. i 2015. Annen virksomhet består i hovedsak av medlemsrelaterte inntekter og kostnader, markedsføringskostnader på konsernnivå og konsernkostnader som ikke fordeles på virksomhetsområdene. Området inneholder også investeringen i små vannkraftverk via datterselskapet OBOS Energi AS.