

# Resultatregnskap 2015

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2015	2014
<b>Driftsinntekter</b>	6	<b>9 530 645</b>	<b>6 333 433</b>
Prosjektkostnader	11	-5 688 873	-3 504 133
Personalkostnader	7,10	-1 792 195	-1 242 150
Andre driftskostnader	8	-1 236 725	-793 115
Av- og nedskrivning varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	21	-108 453	-69 956
<b>Driftskostnader</b>		<b>-8 826 246</b>	<b>-5 609 354</b>
<b>Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper</b>		<b>704 399</b>	<b>724 079</b>
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	23	366 496	441 615
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	23	895 565	450 301
Verdiendring investeringseiendommer	22	220 079	319 877
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 186 539</b>	<b>1 935 872</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Finansinntekter		652 847	666 506
Finanskostnader		-712 260	-819 944
Netto valutagevinst/tap		53 351	15 692
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	15	79 753	1 598
Netto gevinst/tap og nedskrivninger av finansielle eiendeler	15	106 614	19 857
<b>Netto finansposter</b>		<b>180 306</b>	<b>-116 291</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 366 845</b>	<b>1 819 581</b>
Skattekostnad	16	-184 401	-262 729
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>2 182 444</b>	<b>1 556 852</b>
Herav minoritetens andel		5 537	4 292
<b>Totalresultat</b>			
Estimatendringer relatert til pensjoner	9	115 932	-104 268
-Skatt	16	-31 302	28 152
<b>Sum poster som ikke vil bli reklassifisert over resultat i etterfølgende perioder</b>		<b>84 630</b>	<b>-76 116</b>
Omregningsdifferanser valuta		34 400	29 900
Verdiendring aksjer tilgjengelig for salg		15 763	74 241
<b>Sum poster som kan bli reklassifisert over resultat i etterfølgende perioder</b>		<b>50 163</b>	<b>104 141</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 317 237</b>	<b>1 584 877</b>
Herav minoritetens andel		5 537	4 292

# Oppstilling av finansiell stilling

OBOS-konsernet

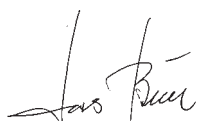
Beløp i tusen kroner	Note	31/12/15	31/12/14	01/01/14
<b>Eiendeler</b>				
Goodwill	21	1 133 623	1 029 491	79 732
Varemerker	21	645 414	620 000	-
Andre immaterielle eiendeler	21	185 857	137 246	86 927
Varige driftsmidler	21	1 085 037	352 935	138 816
Investerings eiendommer	22	7 723 168	7 011 185	6 256 397
Eierbenyttede eiendommer	21	1 232 679	1 256 124	1 281 000
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	23	2 638 294	2 662 802	3 074 214
Finansielle anleggsmidler	24	3 918 174	1 614 537	1 344 608
Andre anleggsmidler		534 995	677 996	710 071
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 097 241</b>	<b>15 362 316</b>	<b>12 971 764</b>
Boligtomter for utvikling		6 833 089	5 732 584	3 670 214
Boligprosjekter under oppføring		4 285 739	3 910 363	2 259 178
Ferdige, usolgte boliger		85 395	159 476	54 306
<b>Sum varelager</b>	11	<b>11 204 223</b>	<b>9 802 424</b>	<b>5 983 698</b>
Kundefordringer		333 978	220 653	101 558
Utlån til kunder	13,14	19 602 816	15 622 005	11 806 820
Finansielle omløpsmidler		19 721	2 955	3
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		-	-	1 350 770
Andre omløpsmidler		612 508	1 366 010	271 124
Kontanter og kontantekvivalenter		1 420 461	1 091 933	1 083 011
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>33 193 707</b>	<b>28 105 979</b>	<b>20 596 984</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>52 290 947</b>	<b>43 468 295</b>	<b>33 568 748</b>


# Oppstilling av finansiell stilling

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	31/12/15	31/12/14	01/01/14
<b>Egenkapital og gjeld</b>				
Andelskapital		77 119	69 571	59 603
Annen egenkapital		14 501 585	12 174 891	10 385 203
Minoritetsinteresser		57 069	34 281	29 858
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 635 773</b>	<b>12 278 743</b>	<b>10 474 664</b>
Pensjonsforpliktelser	10	150 792	275 396	181 517
Utsatt skatt forpliktelser	16	1 873 049	1 684 777	1 442 431
Forsikringstekniske forpliktelser	29	110 946	106 725	114 875
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		289 012	153 916	16 466
Langsiktig rentebærende gjeld	17	16 332 363	11 562 151	9 204 461
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 756 161</b>	<b>13 782 965</b>	<b>10 959 750</b>
Leverandørgjeld		875 882	650 739	291 859
Betalbar skatt	16	299 621	219 087	77 341
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		2 420 721	2 095 126	1 243 612
Bankinnskudd fra kunder	17	11 021 263	11 169 609	9 583 405
Kortsiktig rentebærende gjeld	17	4 281 526	3 272 025	938 118
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 899 013</b>	<b>17 406 587</b>	<b>12 134 334</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 655 174</b>	<b>31 189 552</b>	<b>23 094 084</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>52 290 947</b>	<b>43 468 295</b>	<b>33 568 748</b>

Oslo, 14. mars 2016  
Styret og konsernsjef i OBOS BBL

  
Lars Buer  
Leder

  
Inger Stray Lien  
Nestleder

  
Tove Bjørnstad

  
Inge N. Dolve

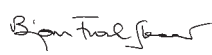
  
Lisbeth Dyrberg

  
Ingrid Iversen

  
Tove Heggelund

  
Lars Ørjan Reinholdsson

  
Torger Reve

  
Bjørn Frode Skaar

  
Daniel Kjørberg Siraj  
Konsernsjef

# Oppstilling av endringer i egenkapital

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Annen egenkapital						Minoritet	Sum egenkapital
	Andelskapital	Omregningsdifferanser	Estimataavvik pensjon	Regulering til virkelig verdi	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital		
<b>Egenkapital pr.</b>								
<b>1. januar 2014</b>	<b>59 603</b>	<b>8 053</b>		<b>53 000</b>	<b>10 324 150</b>	<b>10 385 202</b>	<b>29 858</b>	<b>10 474 664</b>
Periodens resultat	-	-	-	-	1 552 559	1 552 559	4 292	1 556 852
Andre inntekter og kostnader fra totalresultatet	-	29 900	-76 100	74 241	-	28 041	-	28 041
Økning i andelskapital/ fusjon StorBergen	9 968	-	-	-	178 278	178 278	-	188 246
Andre endringer	-	-	-	-	30 810	30 810	131	30 941
<b>Egenkapital</b>								
<b>pr. 31. desember 2014</b>	<b>69 571</b>	<b>37 953</b>	<b>-76 100</b>	<b>127 241</b>	<b>12 085 797</b>	<b>12 174 890</b>	<b>34 281</b>	<b>12 278 743</b>
<b>Egenkapital</b>								
<b>pr. 1. januar 2015</b>	<b>69 571</b>	<b>37 953</b>	<b>-76 100</b>	<b>127 241</b>	<b>12 085 796</b>	<b>12 174 890</b>	<b>34 281</b>	<b>12 278 743</b>
Periodens resultat	-	-	-	-	2 176 900	2 176 900	5 537	2 182 437
Andre inntekter og kostnader fra totalresultatet	-	34 400	84 600	15 700	-	134 700	-	134 700
Økning i andelskapital/fusjon	7 548	-	-	-	18 175	18 175	-	25 723
Andre endringer	-	-	-	-	-3 082	-3 082	17 251	14 169
<b>Egenkapital</b>								
<b>pr. 31. desember 2015</b>	<b>77 119</b>	<b>72 353</b>	<b>8 500</b>	<b>142 941</b>	<b>14 277 790</b>	<b>14 501 583</b>	<b>57 069</b>	<b>14 635 773</b>

# Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	2015	2014
Resultat før skatt	2 366 845	1 819 581
Netto finansposter	-180 306	116 291
Av- og nedskrivninger	116 481	69 956
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-220 079	-319 877
Resultat fra tilknyttede selskaper	-1 262 061	-891 916
Gevinst/tap ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-101 432	-1
Endring i varelager	-144 822	-119 115
Endring utlån og innskudd i OBOS banken	-4 711 790	-2 210 368
Endring i andre tidsavgrensningsposter	896 747	822 196
Betalte renter	-684 457	-882 719
Mottatte renter	622 195	647 869
Betalte skatter	-156 346	-35 812
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-3 459 024</b>	<b>-983 915</b>
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-507 532	-498 868
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-196 001	-226 195
Innbetalinger ved salg av aksjer	0	60 759
Utbetalinger ved kjøp av selskap	-769 505	-1 268 299
Innbetalinger ved salg av selskap	5 889	0
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskap	1 372 756	1 010 476
Netto inn-/utbetalinger andre investeringer	-2 285 719	-267 726
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-2 380 111</b>	<b>-1 189 853</b>
Nedbetaling sertifikatgjeld	-1 050 000	-600 000
Opptrekk sertifikatgjeld	1 050 000	600 000
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-929 910	0
Opptrekk obligasjonsgjeld	7 159 280	2 947 682
Netto opptrekk/nedbetaling av andre gjeldsposter	-67 304	-774 960
Netto endring andelskapital	5 597	9 968
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>6 167 663</b>	<b>2 182 690</b>
<b>Netto endring i likvide midler</b>	<b>328 528</b>	<b>8 922</b>
Likvide midler ved starten av perioden	1 091 933	1 083 011
<b>Likvide midler ved periodens utgang</b>	<b>1 420 461</b>	<b>1 091 933</b>
<b>Ubenyttet kassekreditt ved periodens utgang</b>	<b>591 277</b>	<b>300 000</b>

# Noter 2015

OBOS-konsernet

note

## 01 Regnskapsprinsipper

### Rammeverk for regnskapsavleggelsen

Regnskapet for 2015 er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Overgangen til forenklet IFRS innebærer i hovedsak at regnskapsføring og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Konsernet har anvendt følgende tillatte forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IAS 10 nr 12 og 13 og IAS 18 nr. 30 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser (NGAAP).

Poster som er gjenstand for fornyet måling som følge av overgangen fremgår av note 2 til regnskapet.

### Prinsipper for konsolidering

#### Datterselskap

Datterselskaper er alle enheter som konsernet har kontroll over. Kontroll over en enhet oppstår når konsernet er utsatt for svingninger i avkastningen fra enheten og har evnen til å påvirke denne avkastningen gjennom sin innflytelse over enheten.

Ved oppkjøp av virksomhet anvendes oppkjøpsmetoden. Vederlaget måles til virkelig verdi. Inkludert i vederlaget er også virkelig verdi av alle eiendeler eller forpliktelser som følge av avtale om betinget vederlag. Identifiserbare eiendeler, gjeld og betingede forpliktelser regnskapsføres til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet.

Utgifter knyttet til oppkjøp kostnadsføres når de påløper.

Når oppkjøpet skjer i flere trinn skal eierandel fra tidligere kjøp verdsettes på nytt til virkelig verdi på kontrolltidspunktet med resultatføring av verdiendringen.

Konserninterne transaksjoner, mellomværender og urealiserte gevinster og tap elimineres i konsernregnskapet.

Rapporterte tall fra datterselskapene omarbeides om nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

I selskaper der OBOS BBL ikke eier 100 prosent av egenkapitalen, er de øvrige eierens andel vist som ikke-kontrollerende eierinteresser under konsernets egenkapital. Ikke-kontrollerende eiers andel av resultatet vises i fordelingen av periodens resultat og totalresultat.

Transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere i datterselskaper som ikke medfører tap av kontroll behandles som egenkapitaltransaksjoner. Ved ytterligere kjøp føres forskjellen mellom vederlaget og forholdsmessig andel av balanseført verdi av nettoeiendeler i datterselskapet mot egenkapitalen til morselskapets eiere. Gevinst eller tap ved salg til ikke-kontrollerende eiere føres tilsvarende mot egenkapitalen.

### Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Tilknyttede selskaper er selskaper der konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll. For felleskontrollert virksomhet har OBOS felles kontroll med andre. Betydelig innflytelse foreligger i de fleste tilfeller der konsernet har mellom 20 og 50 prosent av stemmeberettiget kapital. Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Ved førstegangs regnskapsføring vurderes tilknyttede foretak og felleskontrollert virksomhet til anskaffelseskost. Anskaffelseskost inkluderer goodwill og andre merverdier identifisert på kjøpstidspunktet. Goodwill relatert til det tilknyttede selskapet og den felleskontrollerte virksomheten avskrives ikke. Konsernets andel av over- eller underskudd i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet resultatføres på egen linje i resultatregnskapet og tillegges balanseført verdi av investeringen.

Konsernet resultatfører ikke andel av underskudd hvis dette medfører at balanseført beløp av investeringen blir negativt, med mindre konsernet har pådratt seg forpliktelser eller foretatt betalinger på vegne av det tilknyttede selskapet.

Ved indikasjoner på verdifall blir det gjennomført en nedskrivningstest av den balanseførte verdien av investeringen. Ved verdifall beregnes eventuelt nedskrivningsbeløp som forskjellen mellom gjenvinnbart beløp av investeringen og dens bokførte verdi, og differansen blir regnskapsført på samme linje som resultatandelen fra tilknyttet foretak eller felleskontrollert virksomhet i resultatregnskapet. Nedskrivningen reverseres dersom det er indikasjoner for dette og en ny nedskrivningstest viser at verdien er høyere enn balanseført beløp.

Dersom en investering opphører å være et tilknyttet selskap eller felleskontrollert virksomhet, slik at egenkapitalmetoden opphører, måles gjenværende eierinteresse til virkelig verdi. Dersom egenkapitalmetoden ikke opphører, for eksempel ved overgang fra tilknyttet selskap til felleskontrollert virksomhet, foretas det ikke ny måling av gjenværende eierinteresse

### Omregning av utenlandsk valuta

#### A) Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

Konsernregnskapet er presentert i norske kroner (NOK) som både er den funksjonelle valutaen til morselskapet og presentasjonsvalutaen til konsernet.

#### B) Transaksjoner og balanseposter

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til den funksjonelle valutaen ved bruk av transaksjonskursen. Valutagevinster/-tap som oppstår ved gjennomføring av slike transaksjoner og ved omregning av pengeposter i utenlandsk valuta ved regnskapsårets slutt, resultatføres.

### C) Konsernselskaper

Resultatregnskap og balanse for konsernselskaper med funksjonell valuta forskjellig fra presentasjonsvalutaen regnes om på følgende måte:

- Balansen er omregnet til balansedagens kurs.
- Resultatregnskapet er regnet om til gjennomsnittskurs
- Omregningsdifferanser føres over utvidet resultat og spesifiseres separat i egenkapitalen.

Goodwill og merverdier ved oppkjøp av en utenlandsk enhet behandles som eiendeler og forpliktelser i den oppkjøpte enheten og behandles på samme måte som underliggende regnskap i omregningen.

## Finansielle eiendeler og forpliktelser

### Klassifisering

Finansielle eiendeler og forpliktelser klassifiseres i en av følgende kategorier:

- Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi over resultatet
- Eiendeler tilgjengelig for salg
- Utlån og fordringer
- Forpliktelser til amortisert kost

Klassifisering avhenger av type instrument og hensikten med eiendelen. Ledelsen klassifiserer finansielle eiendeler og forpliktelser ved anskaffelse.

### A) Finansielle eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi over resultatet

Denne klassen har to underkategorier: Finansielle eiendeler og forpliktelser som er holdt for handelsformål, eller finansielle eiendeler og forpliktelser som er bestemt regnskapsført til virkelig verdi ved første gangs innregning. Finansielle eiendeler og forpliktelser som føres til virkelig verdi over resultatet, balanseføres ved anskaffelse til virkelig verdi og transaksjonskostnader resultatføres. Verdiendringer på finansielle eiendeler og forpliktelser regnskapsføres til virkelig verdi inngår i finansinntekter/finanskostnader. Konsernets finansielle derivater inngår i den første kategorien. Den andre kategorien omfatter konsernets sertifikater og obligasjoner, fastrenteutlån, pengemarkedsfond og fastrenteinnlån.

### B) Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg

I denne kategorien inngår finansielle eiendeler som ikke er derivater og som man velger å plassere i denne kategorien, eller som ikke er klassifisert i noen annen kategori. Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg balanseføres første gang til virkelig verdi inklusive transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder innregnes gevinst eller tap i andre inntekter og kostnader, unntatt når det gjelder et tap ved verdifall. Når eiendeler i denne kategorien selges eller nedskrives, omklassifiseres samlet verdiregulering av eiendelene som er ført over utvidet resultat som "Regulering til virkelig verdi".

### C) Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er finansielle eiendeler som har faste og bestembare betalinger, og som ikke omsettes i et aktivt marked. Kategorien omfatter ikke derivater, finansielle eiendeler som er vurdert til virkelig verdi over resultatet, og finansielle eiendeler

tilgjengelig for salg. Kategorien omfatter kontanter og fordringer på sentralbanker, utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner, samt utlån til og fordringer på kunder. Utlån og fordringer balanseføres første gang til virkelig verdi med tillegg av transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder måles utlån og fordringer til amortisert kost. Amortisert kost er anskaffelseskost minus alle tilbakebetalinger av renter og avdrag, men tillagt effektiv rente. Til fradrag kommer også eventuelle beløp grunnet verdifall eller tapsutsatthet. Den effektive renten er den renten som diskontierer estimerte framtidige kontante inn- eller utbetalinger over det finansielle instrumentets forventede levetid til anskaffelseskost på etableringstidspunktet.

### D) Finansielle forpliktelser regnskapsført til amortisert kost

I denne kategorien inngår finansielle forpliktelser som ikke er derivater eller bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet. Kategorien omfatter innskudd fra kunder og kredittinstitusjoner, samt forpliktelser som sertifikat- og obligasjonsgjeld som ikke er sikret med finansielle derivater. Finansielle forpliktelser til amortisert kost balanseføres første gang til virkelig verdi med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres forpliktelsene til amortisert kost ved bruk av effektiv rentemetode. Der hvor tidshorisonten for den finansielle forpliktelsens forfallstidspunkt er relativt kort, benyttes den nominelle renten ved beregning av amortisert kost.

### Nettopresentasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser

Finansielle eiendeler og forpliktelser presenteres netto i balansen bare når det eksisterer en ubetinget motregningsrett som kan håndheves juridisk, og en har til hensikt å gjøre opp netto eller realisere eiendelen og gjøre opp forpliktelsen samtidig.

## Verdifall på finansielle eiendeler

### Nedskrivninger på individuelle utlån og grupper av utlån (bankvirksomheten)

Dersom det foreligger objektive bevis for verdifall for enkelte utlån eller grupper av utlån, foretas nedskrivning på lånene. Betalingsmislighold eller informasjon om vesentlige finansielle problemer hos kunden, er eksempler på objektive bevis på at et individuelt lån skal nedskrives. Objektive bevis for at en gruppe av utlån har verdifall, kan være negative endringer i betalingsstatus til kunder i en gruppe, eller vesentlige endringer i rammebetingelser for en utlånsgruppe som korrelerer med mislighold i den samme gruppen.

Individuelle og gruppevise nedskrivninger resultatføres som tap på utlån i den perioden de oppstår. Tilsvarende avsettes nedskrivningsbeløpet i balansen som en reduksjon av brutto utlån. Et tap konstateres når boet er oppgjort og kravet ikke kan forfølges videre rettslig.

Engasjementsvurdering foretas ved utgangen av hvert kvartal. Alle engasjement hvor det foreligger manglende terminbetaling (f.o.m. 1. termin) på lån gjennomgås og vurderes. Et engasjement defineres som misligholdt 32 dager etter manglende terminbetaling/overtrekk. Etter Finanstilsynets retningslinjer rapporteres et engasjement som misligholdt når kunden ikke har betalt en termin innen 30 dager etter forfall.

### Verdifall på andre finansielle eiendeler

På hver balansedag vurderer konsernet om det finnes objektive indikatorer som tyder på verdiforringelse av enkelte eiendeler eller grupper av finansielle eiendeler. For eiendeler klassifisert

som tilgjengelig for salg, vil et betydelig eller langvarig fall i virkelig verdi til under anskaffelseskost være en indikator på at eiendelen er verdiforringet. Dersom slike objektive indikatorer foreligger for finansielle eiendeler tilgjengelig for salg, og verdireduksjoner tidligere har vært ført over utvidet resultat, skal det akkumulerte tapet som er innregnet i utvidet resultat omklassifiseres og nedskrivningen resultatføres. Beløpet måles som differansen mellom anskaffelseskost og dagens virkelige verdi, med fradrag for verdifall som tidligere er nedskrevet over resultatet. Slike nedskrivninger skal ikke senere reverseres over resultatregnskapet.

#### Måling av virkelig verdi

Virkelig verdi av finansielle instrumenter som omsettes i aktive markeder fastsettes ved slutten av rapporteringsperioden med henvisning til noterte markedspriser eller kurser fra meglere av finansielle instrumenter (kjøpskurs på lange posisjoner og salgskurs for korte posisjoner), uten fradrag for transaksjonskostnader. Markedet er aktivt dersom det er mulig å fremskaffe eksterne, observerbare priser, kurser eller renter og disse prisene representerer faktiske og hyppige markedstransaksjoner.

For finansielle instrumenter som ikke omsettes i et aktivt marked, fastsettes den virkelige verdien ved hjelp av en egnet verdsettelsesmetode. Slike verdsettelsesmetoder omfatter:

- Bruk av nylig foretatte markedstransaksjoner på armlengdes avstand mellom velinformerte og frivillige parter, dersom slike er tilgjengelige.
- Henvisning til virkelig verdi av et annet instrument som praktisk talt er identisk.
- Diskontert kontantstrømsberegning eller andre verdsettelsesmodeller.

#### Derivater

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunkt derivatkontrakten inngås, og deretter løpende til virkelig verdi. Derivater presenteres som eiendel dersom verdien er positiv og som forpliktelse dersom verdien er negativ. Regnskapsføringen av tilhørende gevinster og tap avhenger av om derivatet er utpekt som et sikringsinstrument, og hvis dette er tilfelle, typen av sikring. OBOS-konsernet benytter ikke sikringsbøkføring, men benytter rentebytteavtaler til å redusere renterisikoen mellom fastrente og markedsrenten på innlån og utlån. Renter på rentebytteavtalene samt verdiendringer, føres over resultatet under "Finanskostnader".

#### Kontanter og kontantekvivalenter

Som kontanter og kontantekvivalenter regnes kontantbeholdning og bankinnskudd.

#### Overtagelse av eiendeler ved mislighold

Eiendeler som overtas i forbindelse med misligholdte engasjementer, verdsettes ved overtagelsen til virkelig verdi. Slike eiendeler klassifiseres i balansen etter sin art. Etterfølgende verddivurdering og klassifisering av resultateffekter følger prinsippene for den aktuelle balanseposten.

#### Verdipapirer

Verdipapirer består av aksjer, andeler, sertifikater og obligasjoner. Både aksjer og andeler, samt sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond klassifiseres som «til virkelig verdi over

resultatet», og måles til virkelig verdi med resultatføring av verdiendring som inntekt fra andre finansielle investeringer.

#### Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer

I denne kategorien inngår både gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet, og sertifikat – og obligasjonsgjeld som ved første gangs regnskapsføring blir balanseført til virkelig verdi og deretter til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Dette innebærer at forskjellen mellom kostpris på verdipapirgjelden (fratrasket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over papirets løpetid. For gjeld som er bestemt regnskapsført til virkelig verdi, resultatføres effektiv rente tilsvarende som for amortisert kost metoden som «Finanskostnad».

#### Kundefordringer og andre fordringer

Kundefordringer oppstår ved salg av varer eller tjenester innenfor den ordinære driftssyklusen til konsernet. Kundefordringer klassifiseres som omløpsmidler. Andre fordringer klassifiseres som omløpsmidler dersom oppgjør forventes innen tolv måneder. Fordringer måles til virkelig verdi ved førstegangs balanseføring. Ved etterfølgende måling vurderes fordringer til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, fratrukket avsetning for inntruffet tap.

For kundefordringer knyttet til factoringvirksomheten kan disse vurderes på to måter. I de tilfeller hvor OBOS ikke har overtatt kredittrisikoen, balanseføres kun det forskudd som er utbetalt på fordringer som er overdratt til OBOS' factoringsselskap, som "Utlån factoring". I de tilfeller hvor kredittrisikoen overdras føres fordringene som "Fordringer factoring". Konsernet har for tiden kun fordringer hvor kredittrisikoen er overtatt.

#### Leverandørgjeld

Leverandørgjeld er forpliktelser til å betale for varer eller tjenester som er levert fra leverandørene til den ordinære driften. Leverandørgjeld klassifiseres som kortsiktig dersom den forfaller innen tolv måneder. Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved førstegangs balanseføring. Ved etterfølgende måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost ved bruk av effektiv rente.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler, samt eierbenyttet eiendom regnskapsføres etter kostmetoden. Varige driftsmidler består i hovedsak av kontormaskiner, inventar og transportmidler og er i regnskapet oppført til anskaffelseskost etter fradrag for ordinære akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte relatert til anskaffelsen av driftsmiddelet. Påfølgende utgifter legges til driftsmidlets balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte OBOS-konsernet. Løpende reparasjoner og vedlikehold kostnadsføres.

Avskrivninger er basert på anskaffelseskost med fradrag for restverdi og er fordelt lineært over forventet utnyttbar levetid, som normalt er:

Eierbenyttet eiendom/bygning	50–100 år
Tekniske installasjoner	20 år
Transportmidler	5 år
Driftsløsøre	3–5 år



Driftsmiddelets restverdi og den utnyttbare levetiden, vurderes årlig og justeres om nødvendig. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall. Gevinst og tap ved avgang resultatføres, under "Driftsinntekter/Driftskostnader" og utgjør forskjellen mellom salgspris og balanseført verdi.

### Investeringseiendom

Eiendom som ikke benyttes av OBOS-konsernet og som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning i form av leieinntekter, verdistigning eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. Investeringseiendom består av bygninger og tomter. På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi. Virkelig verdi av investeringseiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon. Verdsettelsesmetoden er basert på neddiskontering av eiendommens forventede netto kontantstrøm med markedets avkastningskrav. Videre blir det tatt hensyn til et inntektsfradrag basert på forventet ledighet, forventede påkostninger og normale driftskostnader. Endringer i virkelig verdi resultatføres som «Verdiendring investeringseiendommer».

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom i balansen dersom det er sannsynlig at disse gir opphav til fremtidig verdi og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investeringseiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investeringseiendom til forventet virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader. Dersom den virkelige verdien av en investeringseiendom under bygging ikke kan måles pålitelig, måles eiendommen til kost frem til den virkelige verdien enten kan måles på en pålitelig måte eller til eiendommen er ferdigstilt.

### Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler i OBOS-konsernet består av goodwill, merkenavn, kjøpt programvare/-lisenser, tilknytningsavgift til norsk infrastruktur for betalingsformidling, og kunderelaterte immaterielle eiendeler.

Immaterielle eiendeler ervervet separat balanseføres til anskaffelseskost. Anskaffelseskost for immaterielle eiendeler ervervet ved oppkjøp settes til virkelig verdi på tidspunkt for kontrollovertakelse. Balanseførte immaterielle eiendeler regnskapsføres til anskaffelseskost redusert for eventuell avskrivning og nedskrivning.

Internt genererte immaterielle eiendeler, med unntak av balanseførte utviklingskostnader, balanseføres ikke, men kostnadsføres løpende.

#### A) Goodwill

Goodwill oppstår ved kjøp av virksomhet og utgjør summen av vederlag, beløp som innregnes for ikke-kontrollerende eierinteresser samt virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet av tidligere eierandel i det oppkjøpte selskapet som overstiger virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler.

Ved kjøp på gunstige vilkår, der summen av vederlaget, beløp som innregnes for ikke-kontrollerende eierinteresse og virkelig verdi av tidligere eierandel er lavere enn virkelig verdi

av netto identifiserbare eiendeler, inntektsføres differansen.

For etterfølgende nedskrivningstesting tilordnes goodwill de kontantgenererende enheter eller grupper av kontantgenererende enheter som forventes å få fordeler av oppkjøpet. Goodwill allokteres ned til enheter, eller grupper av enheter, som representerer det laveste nivået i foretaket hvor goodwill følges opp for interne ledelsesformål. Nedskrivning vurderes årlig, eller oftere om det forekommer hendelser eller endrede omstendigheter som indikerer et mulig verdifall.

#### B) Merkenavn

Varemerker identifisert i oppkjøp føres i balansen til virkelig verdi på tidspunkt for overtakelsen. Varemerker blir ikke avskrevet, men blir testet for verdifall årlig.

#### C) IT-system, programvare og lisenser

Programvare/-lisenser balanseføres til anskaffelseskost med tillegg av utgifter til å gjøre programvaren klar til bruk. Utgifter pådratt som følge av å vedlikeholde eller opprettholde fremtidig nytte av programvaren blir kostnadsført. Balanseførte programvareutgifter avskrives over forventet utnyttbar bruks, som normalt er tre til fem år. Eiendelenes restverdier og brukstider vurderes årlig og justeres om nødvendig.

Tilknytningsavgiften til nasjonalt betalingsformidlingssystem vurderes å gi konsernet en evigvarende bruksrett til å drive betalingsformidling. Den har således en ubestemt økonomisk levetid og avskrives ikke. Levetiden vurderes årlig i forhold til om antakelsen om ubestemt levetid kan forsvares.

#### D) Kunderelaterte immaterielle eiendeler

Kostnader til kjøpte kundeporteføljer balanseføres og avskrives lineært over den forventede levetiden på kundeforholdene, vanligvis fem til ti år.

#### Verdifall på ikke-finansielle eiendeler

Immaterielle eiendeler med ubestemt utnyttbar levetid og goodwill avskrives ikke, men testes årlig for verdifall.

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte beløp. Forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp nedskrives. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige inngående kontantstrømmer (kontantgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger på ikke-finansielle eiendeler (unntatt goodwill).

#### Eiendeler holdt for salg

Anleggsmidler (eller avhendingsgrupper) blir klassifisert som holdt for salg når balanseført beløp i hovedsak vil bli realisert ved en salgstransaksjon og et salg er vurdert som svært sannsynlig. Måling skjer til det laveste av balanseført verdi og virkelig verdi fratrukket salgsutgifter.

#### Boligtomter for utvikling

Tomter som skal brukes i boligprosjekter er en innsatsfaktor i konsernets produksjon/varekretsløp og klassifiseres som varebeholdning.

Anskaffelseskost er virkelig verdi av vederlaget på over-

takelsestidspunktet. I enkelte tilfeller skjer oppgjøret for tomten frem i tid. Virkelig verdi av vederlaget på overtakelsestidspunktet fastsettes ved estimering av fremtidig kontantstrøm hensyntatt diskontering om oppgjør skal skje senere enn ett år frem i tid. Kjøpte tomter regnskapsføres under omløpsmidler og forpliktelsen inngår i regnskapslinjen for annen kortsiktig, ikke-rentebærende gjeld.

Tomter regnskapsføres til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i ordinær virksomhet, fratrukket estimerte utgifter til ferdigstillelse og salgskostnader.

Betalte opsjonspremier for tomter hvor opsjonen ikke enda er utøvd, inngår som immaterielle eiendeler.

#### **Boligprosjekter under oppføring**

Boligprosjekter under oppføring inkluderer alle prosjekter hvor tomt er regulert til bolig, og kostnader er pådratt. Verdien av boligprosjekter under oppføring inkluderer utviklingskostnader, samt bygningsmassen som er produsert i prosjektet.

Boligprosjekter under oppføring i egen regi (på egne tomter inklusive borettslag i Norden), balanseføres til anskaffelseskost eller til estimert netto realisasjonsverdi om den er lavere. Anskaffelseskost inkluderer utgifter direkte relatert til prosjektene og en andel av faste og variable indirekte kostnader påløpt i foretakets administrasjon som er direkte henførbare til prosjektet. Allokering av indirekte kostnader er basert på en normal kapasitetsutnyttelse.

Boligprosjekter under oppføring i fremmed regi (på kundens tomter), balanseføres til anskaffelseskost pluss andel av estimert resultat.

Se for øvrig omtale av prinsipper for inntektsføring av prosjekter.

#### **Forsikringstekniske avsetninger**

De forsikringstekniske avsetningene er beregnet etter prinsipper fastsatt i forskrift av 10.05.1991 og utfyllende forskrift av 18.11.1992 om forsikringstekniske avsetninger og risikostatistikk i skadeforsikring.

##### **A) Avsetning for ikke opptjent premie**

Premieavsetning er en inntektsperiodisering av forfalt premie. Den skal dekke den uavløpte risiko i den periode som det er betalt premie for. Den forfalte premien periodiseres lineært over forsikringsperioden.

##### **B) Brutto erstatningsavsetning**

Erstatningsavsetning er avsetning for forventet erstatningskrav på skader som er meldt, men ikke ferdig oppgjort, samt for skader som er inntruffet, men ikke er meldt ved regnskapsperiodens utløp. Avsetningene knyttet til kjente skader er individuelt vurdert av skadeoppgjørapparatet, mens avsetningene for ukjente skader er basert på erfaringstall og bruk av forsikringsmatematiske metoder. Erstatningsavsetningen skal dekke konsernets fremtidige forventede erstatningsutbetalinger for forretning tegnet frem til balansedato.

##### **C) Sikkerhetsavsetning**

Sikkerhetsavsetningen er lovbestemt og skal dekke fluktasjoner i konsernets premie- og erstatningsansvar for egen regning. Avsetningen skal beskytte selskapets økonomi mot en uforutsett utvikling i erstatningsutbetalingene.

##### **D) Garantiaavsetning**

Avsetning til skadeforsikringsselskapenes garantiordning er en reserve for at de sikrede mottar oppgjør i henhold til inngåtte kontrakter. Avsetningen er pliktig.

##### **E) Gjenforsikringsandel av brutto forsikringsforpliktelser**

Gjenforsikringsandel av brutto forsikringsforpliktelser er klassifisert som eiendel i balansen. Gjenforsikringsandel av ikke opptjente premier og erstatningsavsetninger er inkludert i gjenforsikringsandel av brutto forsikringsforpliktelser. Gjenforsikringsandelen er redusert med forventet tap på krav basert på objektive bevis for verdifall.

#### **Skatt**

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen er beregnet på forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt beregnes ikke på goodwill. Skattereduserende midlertidige forskjeller utlignes mot skatteøkende midlertidige forskjeller så fremt de reverseres innenfor samme tidsperiode og skatteregime. Utsatt skattefordel blir balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de skattereduserende midlertidige forskjellene kan utnyttes. OBOS BBL betaler i tillegg formuesskatt som utgjør 0,15 prosent av skattemessig formue (0,3 prosent i 2014).

#### **Innskudd fra kredittinstitusjoner og innskudd fra kunder**

Gjeld til kredittinstitusjoner og kunder er regnskapsført, avhengig av motpart, enten som innskudd fra kredittinstitusjon eller som innskudd fra kunder, uavhengig av verdimålingsprinsipp. Innskudd måles til virkelig verdi ved førstegangs balanseføring. Ved etterfølgende måling vurderes innskudd til amortisert kost ved bruk av effektiv rente.

#### **Ansattelytelser**

OBOS-konsernet har ulike pensjonsordninger, både innskuddsordning og ytelsesordning.

##### **A) Innskuddsordning**

Innskuddsordningen ivaretas gjennom privat administrerte forsikringsplaner for pensjon på obligatorisk og avtalemessig basis. Konsernet betaler et årlig tilskudd til den enkelte ansattes kollektive pensjonssparing på 2–5 prosent av lønn mellom 1G og 6G, og 5–8 prosent av lønn mellom 6G og 12G. Konsernet har ingen ytterligere betalingsforpliktelser etter at innskuddene er betalt. Premie inklusive arbeidsgiveravgift kostnadsføres løpende. Forskuddsbetalte innskudd bokføres som en eiendel i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere fremtidige innbetalinger.

##### **B) Ytelsesordning**

Ytelsesordningen vil normalt definere pensjonsutbetalingen som en ansatt vil motta ved pensjoneringstidspunktet og er avhengig av flere faktorer som alder, antall år i arbeid og lønn.

Regnskapsmessig forpliktelse for ytelsesordningene er nåverdien av forpliktelsen på balansedagen, med fradrag for virkelig verdi av pensjonsmidlene. Pensjonsforpliktelsen blir beregnet av en uavhengig aktuar som anvender en lineær opp-tjeningsmetode. Pensjonsforpliktelsen diskonteres til nåverdi ved bruk av OMF-renten.

Periodens kostnad ved pensjonsopptjening føres som

en lønnskostnad. Denne kostnaden inkluderer økningen i pensjonsforpliktelsen som følge av opptjening i inneværende år, endringer, avkorting og oppgjør. Virkningen på tidligere opptjente rettigheter som følge av endringer i ordningenes ytelser resultatføres umiddelbart. Netto rentekostnad beregnes ved å benytte diskonteringsrenten på netto pensjonsforpliktelse og virkelig verdi av pensjonsmidler. Denne kostnaden er inkludert i lønnskostnad i resultatregnskapet. Gevinster og tap (estimatavvik) som oppstår ved rekalkulering av forpliktelsen som følge av erfaringsavvik og endringer i aktuarmessige forutsetninger føres mot egenkapitalen via utvidet resultat i perioden de oppstår.

Ny ordning vedrørende avtalefestet pensjon (AFP) er en flerforetaksordning og defineres som en ytelsesplan. Foreløpig regnskapsføres ordningen som en innskuddsplan, det vil si løpende resultatføring av påløpte premier, da det ikke foreligger tall og informasjon for å kunne beregne en fremtidig forpliktelse.

#### Andre forpliktelser

Konsernet avsetter for eventuelle rettslige krav, utbedringer eller restruktureringer dersom det eksisterer en forpliktelse som følge av tidligere hendelse, og at det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør. Avsetninger beregnes som nåverdien av forventede utbetalinger for å innfri forpliktelser.

#### Inntekts- og kostnadsføringsprinsipper

##### A) Inntekter fra boligprosjekter

Konsernets virksomhet knyttet til boligprosjekter omfatter oppføring av boliger på egne tomter hvor konsernet utvikler et tomteområde og selger de enkelte boenheter (egenregi) og oppføring av boliger på andres tomter (fremmedregi).

**Egenregi:** Dette er boligprosjekter hvor konsernet kontrollerer hele verdikjeden fra tomtekjøp via regulering av tomt til utbygging av infrastruktur, salg og bygging av bolig. Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstillelse av boligen. Kjøper har få valgmuligheter hva gjelder utformingen av boligen med tilhørende tomt, men kan normalt velge mellom et sett av standard elementer. Inntekter fra egenregivirksomheten innregnes i resultatregnskapet når bolig overleveres/overskjøtes til kjøper. Det er på dette tidspunkt risiko formelt går over til kjøper.

**Produksjon på andres tomt:** En mindre del av virksomheten i Norge gjelder salg av boliger hvor kunden eier tomten og besørger grunnarbeid med mer. Kundene kan være både private som bygger ut en enkelt tomt eller profesjonelle kunder som bygger ut større tomteområder. Konsernet inngår da en entreprisetavtale med kunden for oppføring av boligen(e). Konsernet leverer tjenester og materiell som inkorporeres på kundens tomt og som ikke kan kreves levert tilbake. Risiko og kontroll for utførte arbeider overføres derved løpende til kunden som eier tomten.

Inntektsføringen følger prinsippet for løpende inntektsføring i takt med verdiskapingen. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tap. Avsetning for garantikostnader gjøres løpende i prosjektet. Inntektsføring gjøres kun for verdiskaping hvor det foreligger bindende salgskontrakter.

For konsernets virksomhet i Sverige (OBOS Sverige AB) 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

kundene, dvs. ved risikoovergang. En liten del av aktiviteten innebærer leveranse av byggetjenester (prosjektledelse osv.) på kundens tomt. Inntekt innregnes i tråd med at det faktureres, da faktureringen skjer i tråd med at inntekten er opptjent.

**Forskudd fra kunder:** Salg av bolig til kunder innebærer normalt også avtale om en betalingsplan hvor kunden betaler forskudd i byggeperioden. Forskuddsbetalinger fra kunder knyttet til konsernets prosjekter som inntektsføres ved overlevering/overskjøting er klassifisert som kortsiktig gjeld. Forskuddsbetalinger knyttet til prosjekter hvor inntektsføring gjøres basert på løpende avregning reduserer verdien av beholdninger, varer i arbeid. Forskuddsbetalinger er ikke rentebærende, men reduserer grunnlaget for balanseføring av renteutgifter.

##### B) Utleieinntekter

Leieinntekt fra investeringseiendom regnskapsføres som inntekt på lineært grunnlag i løpet av leieperioden.

##### C) Renteinntekter og rentekostnader

Renteinntekter og -kostnader knyttet til eiendeler og forpliktelser som måles til amortisert kost resultatføres løpende basert på en effektiv rentemethode. Alle gebyrer knyttet til rentebærende innlån og utlån inngår i beregningen av effektiv rente og amortiseres dermed over forventet løpetid. Den effektive renten er den renten som diskonterer den forventede fremtidige kontantstrøm over den forventede levetiden til det finansielle instrumentet. Inntekt og kostnadsføring av den effektive renten benyttes både for balanseposter som vurderes til amortisert kost, og balanseposter som vurderes til virkelig verdi over resultatet. Renteinntekter på nedskrevne kredittengasjementer beregnes som effektiv rente av nedskrevet verdi.

##### D) Provisjoner og gebyrer

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 slutføres. Konsernet mottar provisjon fra Eika Boligkreditt AS (EBK) tilsvarende differansen mellom lånekundens rente og innlånsrenten til EBK inkludert en fastsatt margin. I konsernets regnskap fremkommer dette som finansinntekt.

##### E) Forsikringspremie

Forsikringspremier inntektsføres i takt med forsikringsperioden. Forfalt bruttopremie omfatter alle beløp konsernet har mottatt eller har til gode for forsikringsavtaler hvor forsikringsperioden er påbegynt før periodens avslutning. Ved periodeslutt foretas en tidsavgrensning hvor forfalt premie som vedrører neste år periodiseres under driftsinntekter. Årets tilflyttede reserver føres over resultatregnskapet og inngår i premieinntektene. Andel av periodens brutto premieinntekt som tilfaller reassurandør for avgitt gjenforsikring reduserer brutto premieinntekt.

##### F) Inntekter fra inkasso

Inkassosaker under utførelse vurderes i samsvar med prinsippet om løpende avregning. Dette innebærer at inntektsføring skjer i den regnskapsperioden som inkassotjenesten ytes, i takt med fremdriften i inkassosaken. Vurderingen av opptjent inntekt på

balansedagen er beregnet med utgangspunkt i en vurdering av antall løpende saker og andel av gjennomsnittlig salærinntekter de siste tolv måneder fratrukket en andel av delinnbetalinger på løpende saker. I tillegg foretas det en ytterligere reduksjon basert på historisk løsningsgrad.

Salærinntekter blir inntektsført ved innbetaling på inkassosakene. Endring i balanseført verdi av inkassosaker under utførelse ligger i resultatregnskapet under regnskapslinjen «Driftsinntekt». Balanseført verdi er regnskapsført som omløpsmidler på regnskapslinjen «Kundefordringer».

## Leieavtaler

### A) Finansielle leieavtaler

Konsernet leier noen varige driftsmidler. Leieavtaler knyttet til varige driftsmidler hvor konsernet i hovedsak innehar all risiko og avkastning knyttet til eierskapet, blir klassifisert som finansielle leieavtaler. Finansielle leieavtaler blir ved leieperiodens begynnelse regnskapsført til det laveste av driftsmiddelets virkelige verdi og minsteleiens nåverdi. Hver leiebetaling blir fordelt mellom forpliktelsen og finanskostnader for å oppnå en konstant periodisk rente på forpliktelsens gjestående saldo. Den korresponderende leieforpliktelsen (med fradrag for finanskostnader) blir inkludert i gjeld til kredittinstitusjoner. Renteelementet i finanskostnaden kostnadsføres over leieperioden for å oppnå en konstant periodisk rente på forpliktelsens gjenværende saldo for hver periode. Varige driftsmidler under finansielle leieavtaler avskrives over den korteste av perioden for eiendelens utnyttbare levetid og leieavtalens løpetid.

note

## 1B Estimater og estimatusikkerhet

Regnskapsavleggelse i henhold til forenklet IFRS fordrer at ledelsen foretar vurderinger, estimater og antakelser av betydning for rapporterte beløp for inntekter, kostnader, eiendeler, forpliktelser og betingede forpliktelser ved utløpet av rapporteringsperioden. Konsernets estimater evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer samt de antagelser og forventninger knyttet til fremtiden ledelsen anser som mest sannsynlige på tidspunktet for regnskapsavleggelsen. Det vil kunne oppstå situasjoner eller endringer i markedsforhold som kan medføre endrede estimater, og dermed påvirke selskapets eiendeler, gjeld, egenkapital og resultat.

Vurderinger ledelsen har foretatt som del av anvendelsen av konsernets regnskapsprinsipper som anses å ha størst betydning for regnskapet er følgende:

### Oppkjøp og fusjoner/nedskrivningstester

Selskapet vurderer løpende muligheter for strategiske oppkjøp av virksomheter som innehar kompetanse, rettigheter og tomteområder innen bolig- og næringseiendomsutvikling. Historisk har den vesentlige andel av vederlaget utover virkelig verdi av tomter og rettigheter blitt vurdert som knyttet til markedsposisjon og fremtidig inntjening og følgelig henført til merkevare og goodwill. Det vises til note 4 og 30 for ytterligere informasjon om oppkjøp i 2015 og oppkjøp etter balansedagen.

Oppkjøp i 2014; BWG Homes ASA, er revurdert i henhold til IFRS. Oppkjøp før 1. januar 2014 er ikke revurdert.

Merkevare og goodwill er gjenstand for årlige nedskrivningsvurderinger, oftere hvis det er indikasjoner på verdifall.

### B) Operasjonelle leieavtaler

Leieavtaler der det vesentligste av risiko og avkastning forbundet med eierskap av eiendelen ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler.

Leiebetaling ved operasjonelle avtaler kostnadsføres lineært over kontraktperioden.

**Kontantstrømoppstilling:** Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

**Segmentinformasjon:** Driftssegmenter rapporteres på samme måte som ved intern rapportering til selskapets øverste beslutningstaker. Selskapets øverste beslutningstaker, som er ansvarlig for allokering av ressurser til og vurdering av inntjening i driftssegmentene, er definert som konsernledelsen. Felleskostnader er i det vesentlige fordelt ut på segmentene i forhold til de juridiske selskapene. Ikke fordelte felleskostnader inngår i annen virksomhet i segmentrapporteringen.

Finansiell informasjon vedrørende segmenter er presentert i note 5.

I segmentrapporteringen er internfortjeneste ved salg mellom de ulike segmentene eliminert.

Det rapporteres ikke finansiell informasjon tilknyttet balansen på segmentnivå. Balansen følges opp av øverste beslutningstaker på totalt konsolidert nivå.

Vurderingene baseres på ledelsens beste estimater for fremtidig inntjening i de kontantgenererende enhetene merkevaren og goodwillen knyttes til neddiskontert med konsernets avkastningskrav.

### Investeringseiendom

Konsernets virksomhet innen bolig og næringsutvikling er kapitalintensiv. For eiendeler vurdert til virkelig verdi vises til omtale i redegjørelsen for konsernets regnskapsprinsipper over samt note 22 hvor grunnlaget for vurderingene er beskrevet.

### Boligtomter for utvikling

Konsernet besitter et betydelig antall tomter for utviklingsformål, se note 11. Tomtene er vurdert til laveste verdi av anskaffelsekost og virkelig verdi basert på ledelsens estimat over fremtidig utviklingspotensial for tomtene. Estimater inneholder vurderinger av blant annet regulerings- og markedsmessige forhold.

### Kundefordringer/utlån til kunder

Kundefordringer og utlån til kunder er redusert med avsetninger til estimert tap basert på en konkret vurdering av den enkelte kundes evne og vilje til å gjøre opp sin gjeld i henhold til avtale. Endringer i markedsmessige forhold med videre kan påvirke dette estimatet negativt. Konsernet har historisk sett hatt svært lave tap på sine fordringer.

### Avsetninger

Konsernet utvikler og selger et stort antall boliger og næringsei-

endommer årlig. Risiko knyttet til utførelsen er normalt avdekket gjennom single purpose-selskaper og de entreprisene som inngås for utvikling av eiendommene.

#### Inntektsføring i anleggskontrakter

Inntekt i prosjekter for tredjeparts regning og risiko (ikke egenregiprojekter) tas til inntekt i henhold til fullføringsgrad og basert på ledelsens estimater for byggekost og fremtidig salgsverdi. Endelig realisert fortjeneste på prosjektene kan avvike fra disse estimatene. Kun en mindre del av konsernets inntekter er knyttet til slike prosjekter inntektsført iht IAS 11.

For prosjekter som forventes å ha et negativt dekningsbidrag hensyntatt påregnelig salgskost, avsettes beregnet tap frem til prosjektets fullføring i den periode tapet konstateres.

#### Pensjonsforpliktelser

Fremtidig pensjonsforpliktelse i ytelsesplaner beregnes av aktuar

på bakgrunn av estimater og antagelser hvorav diskonteringsrenten er den mest vesentlige. OBOS legger til grunn anbefalingen fra Norsk Regnskapsstiftelse hvor diskonteringsrenten er beregnet på bakgrunn av norske høykvalitets obligasjoner, den såkalte OMF-renten. Det vises for øvrig til note 10.

#### Skatt

Konsernets hovedaktivitet foregår i Norge og Sverige. Ledelsen avsetter betalbar og utsatt skatt knyttet til konsernets aktiviteter basert på relevant informasjon om skatteregler i de markedene konsernet opererer og beste skjønn på anvendelsen av disse. Det kan være en risiko for at skattemyndighetene kan gjøre andre vurderinger enn selskapet når det gjelder fordelingen mellom betalbar og utsatt skatt.

Konsernet kjenner imidlertid ikke til noen slik ulik vurdering på tidspunktet for avleggelsen av regnskapet.

note

## 02 Finansielle instrumenter

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: Markedsrisiko (inkludert virkelig verdi renterisiko og prisisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Overordnet tar risikostyringsplanen sikte på å begrense uønsket svingning i konsernets finansielle resultater. Man benytter finansielle derivater for å sikre seg mot renterisiko.

Risikostyringen for konsernets selskaper, med unntak av OBOS-banken, ivaretas av konsernets sentrale økonomi- og finansavdeling. OBOS-banken har etablert egen avdeling samt rutiner og systemer for kreditt og kredittvurdering. Det vises til nærmere omtale i note 12, 13 og 14, samt utførlig beskrivelse i bankens årsregnskap.

#### Markedsrisiko

##### i) Valutarisiko

Konsernet har sin hovedvirksomhet i Norge, men også betydelig virksomhet i Sverige gjennom OBOS Sverige AB samt en mindre eiendomsutviklingsvirksomhet i Danmark gjennom SPD Danmark A/S. For alle virksomheter gjelder at alt vesentlig av inntekter og kostnader er i samme valuta. Konsernet gjør kun ubetydelig kjøp av varer og tjenester i utenlandsk valuta, og er således ikke eksponert for svingninger i valutakurs gjennom sin operative virksomhet.

Verdien av investering i utenlandske døtre påvirkes av kursutviklingen på henholdsvis svenske og danske kroner. Konsernets langsiktige finansiering er i norske kroner.

##### ii) Renterisiko

Konsernet er eksponert for renterisiko gjennom sine finansieringsaktiviteter. Konsernet bruker renteswapper for sikring av sin kontantstrøm. For OBOS-banken innebærer dette swap av fast rente på innlån mot flytende rente for å matche profilen på utlånsporteføljen, mens det for øvrig virksomhet innebærer swap av flytende innlånsrente mot fast rente. Gjennom bruk av derivater er ca 27,5 prosent av den rentebærende gjelden sikret mot svingninger i rentenivået. Deler av den rentebærende gjelden er eksponert for flytende rente som innebærer av konsernet

er eksponert for svingninger i rentenivået. Det vises til utførlig omtale i OBOS-bankens årsrapport, samt note 18 og 19. Alle renteswapper er bokført til virkelig verdi.

#### Kredittrisiko

Konsernet har det vesentlige av kredittrisiko knyttet til kundefordringer og utlån til kunder. Utlån til kunder utgjøres i sin helhet av OBOS-bankens ordinære utlån til sine kunder. Banken er underlagt Finanstilsynets regler, og har egne rutiner og retningslinjer for kredittvurdering av kunder og avsetning til tap i tråd med disse. For øvrig virksomhet gjøres egne vurderinger av kunders betalingsevne basert på konsernets retningslinjer for kredittvurdering og historisk tap.

Konsernet vurderer risikoen for at kundene ikke evner å oppfylle sine forpliktelser som lav.

Konsernet har ikke noen vesentlig andel av fordringene knyttet mot en enkelt motpart eller flere motparter som kan oppfattes som en gruppe på grunn av likheter i kredittrisikoen.

Konsernet garantiansvar fremgår av note 27. Konsernet har utstedt selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskap i størrelsesorden 138 millioner kroner, men har utover dette ikke garantert for tredjeparts gjeld.

#### Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at konsernet ikke vil være i stand til å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Konsernet, og da særlig OBOS-banken, balanserer sine kortsiktige økonomiske forpliktelser med durasjon på finansielle midler både målt ut fra normale betingelser og ut fra ekstraordinære forhold med eksempelvis sviktende tillit i markedet.

Konsernet har konsernkontosystem. Ubenyttede trekkrettigheter utgjør 300 millioner kroner (note 18).

Konsernet har betydelige merverdier i sine investeringer i Veidekke ASA og AF Gruppen ASA som om nødvendig raskt kan realiseres. Se omtale i note 23.

note

**03** Overgang til forenklet IFRS

I forbindelse med utarbeidelsen av åpningsbalanse etter forenklet IFRS, har selskapet foretatt enkelte justeringer av regnskapstall, i forhold til det som er blitt rapportert i tidligere årsregnskap som var utarbeidet i henhold til Norsk God Regnskapsskikk (GRS). Effekten av overgangen fra GRS til forenklet IFRS på konsernets finansielle stilling og resultat er forklart nærmere i denne noten.

Beløp i tusen kroner		Note
<b>Egenkapital 31.12.2013 NGAAP</b>	<b>7 284 144</b>	
Effekt av overgang til IFRS:		
Endret pensjonsforpliktelse	-104 314	A, C
Endret verdi i tilknyttet selskap	162 274	B
Endring utsatt skatt	-980 001	C
Aksjer til virkelig verdi over resultat	11 211	D
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	53 006	D
Reversering av inntekter fra boligprosjekter	-249 464	E, C
Virkelig verdi investeringseiendom	3 433 117	F, C
Endret verdi eierbenyttet eiendom	797 500	G, C
Virkelig verdi på renteswapper	-101 406	H, C
Endring av offentlig lån , annet	332	I, C
<b>Sum overgangseffekter</b>	<b>3 022 255</b>	
Korr feil tidligere år	230 500	
Skatt	-62 235	
<b>Egenkapital 01.01.2014 IFRS</b>	<b>10 474 664</b>	
<b>Beløp i tusen kroner</b>		<b>Note</b>
<b>Egenkapital 31.12.2014 NGAAP</b>	<b>9 273 959</b>	
Effekt av overgang til IFRS		
Endret pensjonsforpliktelse	-200 784	A, C
Endret verdi i tilknyttet selskap	294 107	B
Endring utsatt skatt	-745 717	C
Aksjer til virkelig verdi over resultat	24 159	D
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	127 247	D
Endring av inntekter fra boligprosjekter	-395 695	E, C
Virkelig verdi investeringseiendom	2 780 476	F, C
Endret verdi eierbenyttet eiendom	790 645	G, C
Virkelig verdi på renteswapper	-131 916	H, C
Endring av offentlig lån	9 117	I, C
Annet	8 147	J,C
Endring av goodwill	249 194	K,C
<b>Sum overgangseffekter</b>	<b>2 808 981</b>	
Korr feil tidligere år	268 224	
Skatt	-72 421	
<b>Egenkapital 31.12.2014 IFRS</b>	<b>12 278 743</b>	

**NOTE A – Pensjoner**

Forenklet IFRS medfører at estimatavvik løpende regnskapsføres over utvidet resultat. I forbindelse med overgangen til forenklet IFRS er akkumulert estimatavvik som ikke er innregnet nullstilt. Det er også gjennomført en ny beregning av pensjoner hvor avkastning på pensjonsmidlene er lik diskonteringsrenten. Effekten av overgangen fra GRS til forenklet IFRS har medført en økning i beregnet forpliktelse på TNOK 104 314 med tilsvarende endring i egenkapitalen før utsatt skatt er tatt hensyn til, se note C. Per 31.12.14 er økningen i forpliktelsen med en tilsvarende reduksjon i egenkapitalen på TNOK 200 784 før utsatt skatt er tatt hensyn til.

**NOTE B****Investering i tilknyttet selskap**

Konsernet har investeringer i tilknyttede selskap som igjen har investeringseiendom, boligprosjekter, goodwill, og pensjoner. Justeringer utført i henhold til forenklet IFRS har medført en oppjustering av investeringene med TNOK 162 274. Ved utgangen av 2014 har oppjusteringen av investeringene resultert i en økning av egenkapitalen med TNOK 294 107.

OBOS har valgt å benytte seg av unntaket i IFRS 1 som tillater at tidligere oppkjøp og investeringer etter egenkapitalmetoden ikke blir vurdert på nytt under IFRS. Dette medfører at tidligere beregnet goodwill ikke blir endret ved overgang til IFRS.

**NOTE C****Utsatt skatt/utsatt skattefordel**

Utsatt skatt (utsatt skattefordel) beregnes på alle forskjeller som oppstår i forbindelse med overgang til IFRS, med unntak av endringer knyttet til verdipapirer som faller inn under fritaksmetoden, tilknyttede selskap til virkelig verdi og endret verdi av goodwill. Økningen i utsatt skatt forpliktelse ved overgang til IFRS pr. 01.01.14 utgjorde TNOK 980 001. Pr 31.12.14 utgjorde økningen i utsatt skatt forpliktelse TNOK 745 717.

**NOTE D****Aksjer til virkelig verdi over resultat/Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg**

OBOS har ved overgang til IFRS valgt å klassifisere aksjene som noteres på velfungerende markedsplasser som aksjer til virkelig verdi over resultat, mens øvrige aksjer klassifiseres som tilgjengelig for salg. Alle aksjene er derfor målt til virkelig verdi. Økningen i balanseført beløp pr 01.01.14 var på hhv TNOK 11 211 og 53 006. Ved utgangen av 2014 var endringen mellom balanseført verdi etter GRS og virkelig verdi etter IFRS hhv TNOK 24 159 og 127 247, noe som har medført en oppjustering av egenkapitalen.

**NOTE E****Reversering av inntekter fra boligprosjekter**

Etter forenklet IFRS blir alle inntekter knyttet til prosjekter som er standardleveranse i henhold til IFRIC 15 resultatført når kontrakten er fullført. Etter GRS har prosjektene blitt regnskapsført etter løpende avregning. Inntektene er tilbakeført og dette medfører en reduksjon i balanseført verdi på TNOK -249 464 med en

tilsvarende endring i egenkapitalen før utsatt skatt er tatt hensyn til, se note C. Per 31.12.14 har endringen mellom GRS og forenklet IFRS resultert i en reduksjon egenkapitalen med TNOK 395 695 før utsatt skatt er tatt hensyn til.

**NOTE F****Investeringseiendom**

OBOS har valgt å benytte virkelig verdi på investeringseiendom. Dette har resultert i en oppjustering av balanseført verdi med TNOK 3 433 117 med en tilsvarende endring i egenkapitalen før utsatt skatt er tatt hensyn til, se note C. Per 31.12.14 har innarbeidelse av virkelig verdi på investeringseiendom medført en justering av egenkapitalen på TNOK 2 780 476 før utsatt skatt er tatt hensyn til.

**NOTE G****Eierbenyttet eiendom tilordnet anskaffelseskost**

OBOS valgt å benytte overgangsregelen om å justere eierbenyttet eiendom til virkelig verdi og anvende denne verdien som anskaffelseskost for videre regnskapsføring. Dette har ført til en oppjustering av balanseført verdi med TNOK 797 500 med en tilsvarende endring i egenkapitalen før utsatt skatt er tatt hensyn til, se note C. Avskrivninger er som følge av endret avskrivningsgrunnlag, økt med TNOK 8 318. Ved utgangen av 2014 fører en oppjustering av verdien på eierbenyttet eiendom til en økning av egenkapitalen på TNOK 790 645 før utsatt skatt er tatt hensyn til.

**NOTE H****Finansielle derivater til virkelig verdi**

Konsernet har inngått renteaftaler for å sikre seg mot rentendringer. I henhold til IFRS skal alle derivater føres til virkelig verdi med verdisingninger over resultatet. OBOS har foreløpig valgt å ikke benytte seg av sikringsbøkerføring.

Ved overgang til IFRS var virkelig verdi på inngåtte renteaftaler en total forpliktelse på TNOK 101 406 som reduserer egenkapitalen tilsvarende før utsatt skatt er tatt hensyn til, se note C.

Ved utgangen av 2014 var virkelig verdi på inngåtte renteaftaler TNOK -131 916, som reduserer egenkapitalen før utsatt skatt er tatt hensyn til.

**NOTE I****Offentlig lån til amortisert kost**

Etter forenklet IFRS skal offentlig lån balanseføres til amortisert kost. Dette har ført til at egenkapitalen per 01.01.14 er nedjustert med TNOK 332 før utsatt skatt er tatt hensyn til, se note C. Per 31.12.14 er egenkapitalen oppjustert med TNOK 9 117 før skatt er tatt hensyn til.

**NOTE J****Andre effekter**

Effekten av overgang til forenklet IFRS har medført bl.a en endring av omregningsdifferanser. Per 31.12.14 har endringen mellom GRS og forenklet IFRS medført en oppjustering av egenkapitalen på TNOK 8 147 for utsatt skatt er tatt hensyn til.



**NOTE K****Endring av goodwill**

Etter forenklet IFRS skal ikke goodwill avskrives og goodwill beregnet på kjøpet av BWG i 2014 er derfor tilbakeført med TNOK 36 881. Goodwill avskrevet i datterselskap er også tilbakeført. I tillegg er oppkjøpsanalysen for BWG per 1406 regnet om i henhold til IFRS, noe som medfører en økt goodwill på 200 millioner. Dette resulterer i en oppjustering av egenkapitalen per 31.12.14 på TNOK 249 194. Det beregnes ikke utsatt skatt på Goodwill.

**NOTE L****Endringer i egenkapital**

Effekten av overgang til forenklet IFRS er ført mot egenkapitalen. Endringene medførte en netto økning av egenkapitalen pr.

01.01.14 på TNOK 3 022 255. Pr. 31.12.14 har effekten av overgang til forenklet IFRS medført en netto økning på TNOK 2 808 981.

**Korreksjon av feil tidligere år**

I forbindelse med arbeidet med omarbeiding av balansen per 1401 og 1412 er det avdekket feil behandling av indeksregulering av ikke oppgjort kostpris for tomter kjøpt av Oslo Kommune på Fornebu. Feilen er rettet i henhold til IAS 8 ved at effekten til og med 2013 er bokført mot egenkapitalen i åpningsbalansen, mens effekten for 2014 er vist over resultatet. Tomtekjøpet er endelig oppgjort i 4. kvartal 2015.

Korreksjonen av feil fra tidligere år er ikke relatert til omarbeidelsen til IFRS, men er vist for fullstendighetens skyld for å forklare overgangen fra tidligere vist egenkapital i samsvar med NGAAP og ny egenkapital i henhold til IFRS som vist i balansen.

**note  
04****Virksomhetssammenslutninger**

OBOS Nye Hjem AS inngikk den 18. mai 2015 avtale om å overta 100 prosent av aksjene i selskapet Nydalen Næringseiendom AS. Omsetningen i selskapet var 57,4 millioner kroner i 2014. Eiendommen ses på som en meget attraktiv utviklingseiendom og er i tråd med OBOS' visjon om å oppfylle medlemmenes boligdrøm.

OBOS BBL har med regnskapsmessig virkning fra 1. januar 2015 fusjonert med Ålesund BBL med rundt 6000 medlemmer. En fusjon mellom boligbyggelag betyr at økonomien i lagene slås sammen og at medlemmene i det overtatte laget blir medlemmer i det overtakende. Fusjonen foretas med skattemessig kontinuitet og til virkelig verdi regnskapsmessig. Andelskapitalen økte som følge av fusjonen med 3,1 millioner kroner og annen egenkapital med 16,1 millioner kroner. I forbindelse med fusjonen overtok OBOS det heleide datterselskapet Utbygging AS.

20. april 2015 overtok Fornebu Boligspare AS, et selskap i OBOS Fornebulandet AS, 50 prosent av aksjene i Oxenøen Bruk AS for 83 millioner kroner. Kjøpesummen baseres på en samlet verdi av eiendommene, inklusive bebyggelse, på 400 millioner kroner. Selskapet eier og er hjemmelshaver til eiendommene gnr 41, bnr 716, 717 (strandparsellen) og 718 (Oksenøyveien) i Bærum Kommune og eier i tillegg deler av gnr 41 bnr 101, 154 og 197 i samme kommune. OBOS eide fra tidligere de resterende 50 prosent av Oxenøen Bruk via OBOS Forretningsbygg AS. Kjøpet antas å gi mulighet for å bygge et større antall boliger i Bærum kommune.

OBOS Prosjekt AS inngikk den 4. mai 2015 avtale om å overta 52 prosent av aksjene i Heiskonsulenten AS med en årsomsetning på omtrent 5,5 millioner kroner. Kjøpesum var 4,2 millioner kroner, hvor goodwill er beregnet til 3,9 millioner kroner.

OBOS Basale AS kjøpte 19. juni 2015 det tekniske konsultentselskapet Venator AS for 12,5 millioner kroner. Kjøpet ga en goodwill på 10,4 millioner kroner. Selskapets 14 ansatte vil styrke forvaltnings- og rådgivningstjenesten i Oslo-markedet.

OBOS Prosjekt AS overtok med virkning fra 1. oktober 2015 60 prosent av aksjene i Stema Rådgivning AS for 80 millioner kroner, et norsk rådgivende ingeniørselskap som tilbyr tjenester innenfor prosjektadministrasjon og taksering. Mange av selskapets prosjekter er knyttet til rådgivning og prosjektledelse innen bygg og anlegg, med en særlig vekt på oppføring av næringsbygg og samferdselsanlegg, både i privat og offentlig sektor. Stema Rådgivning har 80 medarbeidere. Hovedkontoret ligger i Oslo, med avdelingskontorer i Nannestad, Bergen, Stavanger og Trondheim. Minoritetens andel er beregnet som andel av virkelig verdi på anskaffede eiendeler.

Beløp i tusen kroner	Nydalen	Oxenøen *	Stema	Andre	Fusjon	Sum
					Ålesund	
Kjøpesum	484 468	163 835	80 000	16 700	745 003	
Virkelig verdi anskaffede netto eiendeler	484 468	163 835	25 673	2 400	19 239	695 615
Minoritetens andel			-10 269		-10 169	
<b>Goodwill</b>			<b>64 596</b>	<b>14 300</b>		



## Virkelig verdi

Beløp i tusen kroner	Nydalen	Oxenøen *	Stema	Andre	Fusjon	Sum
					Ålesund	
Tomter under utvikling	860 529	242 800			10 000	1 113 329
Bygninger, varige driftsmidler	295 485	150 000	1 905	1 793	635	449 818
Kundeportefølje			11 277			11 277
Finansielle anleggsmidler			7 786	0		7 786
Kundefordringer og andre fordringer	729		30 200	4 309	3 498	38 736
Kontanter og kontantekvivalenter	9 233	11 581	7 567	1 298	6 625	36 304
Utsatt skatt	-101 424	4 263		-5 000	-1 519	-103 680
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	-77 734	-17 157	-33 063			-127 954
Lån	-502 350	-227 652				-730 002
<b>Anskaffede netto eiendeler</b>	<b>484 468</b>	<b>163 835</b>	<b>25 673</b>	<b>2 400</b>	<b>19 239</b>	

\* Oxenøen, kjøpesum for 50 % av aksjene 83 mill

note

## 05 Virksomhetsområder

Virksomhetsområdene er fastsatt basert på segmentinformasjonen presentert til konsernsjef og ledergruppen og er konsistent med den finansielle informasjonen konsernledelsen benytter til å vurdere utviklingen og allokere ressurser. Segmentresultatet er definert som resultat før skatt. Konsernledelsen er foretakets øverste beslutningstakere. Konsernets driftssegmenter er basert på forretningsaktivitetene. I tillegg rapporteres «Annen virksomhet» som et eget segment. Konserninterne transaksjoner mellom segmentene er basert på markedspriser.

Beløp i tusen kroner	2015	2014*
<b>Driftsinntekter</b>		
Boligutvikling	8 189 434	4 407 955
Forvaltning og rådgivning	693 886	623 737
Næringseiendom	972 834	787 641
Bank og forsikring	138 578	183 607
Eiendomsmegling	163 096	155 488
Aksjeinvesteringer	-	-
Utleieboliger	23 447	97 070
Annen virksomhet	97 683	132 700
<b>Sum driftsinntekter, operasjonelt</b>	<b>10 278 958</b>	<b>6 388 199</b>
<b>Resultat før skatt</b>		
Boligutvikling	385 919	87 300
Forvaltning og rådgivning	168 542	172 745
Næringseiendom	671 301	594 610
Bank og forsikring	113 479	146 300
Eiendomsmegling	12 639	21 336
Aksjeinvesteringer	1 240 499	777 348
Utleieboliger	11 082	35 700
Annen virksomhet	-101 377	-59 083
<b>Sum resultat før skatt, operasjonelt</b>	<b>2 502 084</b>	<b>1 776 256</b>
<b>Avstemming operasjonelt resultat mot finansregnskap</b>		
IFRIC 15	-287 650	70 818
Verdiendring finansielle instrumenter	138 178	-31 400
BWG Homes ASA – fra tilknyttet selskap til datter	-	31 148
Pensjonskostnader	15 635	7 800
Andre forskjeller	-1 402	-35 041
<b>Resultat før skatt etter IFRS</b>	<b>2 366 845</b>	<b>1 819 581</b>

\* BWG Homes-konsernet rapporteres som et tilknyttet selskap under Aksjeinvesteringer i perioden 01.01.14–30.06.14 og et datterselskap under Boligutvikling i perioden 30.06.14–31.12.14

note

## 06 Driftsinntekter

Beløp i tusen kroner	2015	2014
Kontingenter medlemmer	79 889	76 738
Tekniske konsulentinntekter	157 676	105 506
Prosjektinntekter	7 248 027	4 308 536
Forvaltningsinntekter	649 621	584 592
Eiendomsdrift	224 857	218 009
Eiendomsmegling	160 695	158 822
Leieinntekter eiendommer	599 924	532 211
Gevinst ved salg av eiendommer	100 773	778
Premieinntekt skadeforsikring	88 195	96 493
Andre driftsinntekter	220 989	251 748
<b>Driftsinntekter</b>	<b>9 530 645</b>	<b>6 333 433</b>

note

## 07 Personalkostnader

Beløp i tusen kroner	2015	2014
Lønn og feriepenger	-1 291 273	-952 856
Arbeidsgiveravgift	-239 232	-157 889
Pensjonskostnader	-81 335	-59 900
Andre personalkostnader	-180 355	-71 505
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>-1 792 195</b>	<b>-1 242 150</b>
Antall ansatte i konsernet	2 540	2 014
Gjennomsnittlig antall ansatte	2 277	1 540

For ytterligere informasjon vedrørende pensjonskostnader, henvises det til note 10.

note

## 08 Andre driftskostnader

Beløp i tusen kroner	2015	2014
Erstatningskostnader skadeforsikring	-67 193	-62 937
Driftskostnader eiendom	-140 235	-153 159
Salg- og markedsføringskostnader	-155 446	-88 986
Rådgivningskostnader	-118 393	-43 954
Tap på fordringer	1 632	-1 255
Øvrige driftskostnader	-757 090	-442 824
<b>Andre driftskostnader</b>	<b>-1 236 725</b>	<b>-793 115</b>

### Godtgjørelse til revisor

Kostnadsførte honorar fra konsernets revisor har vært følgende:

Beløp i tusen kroner	2015	2014
Lovpålagt revisjon	-6 599	-5 303
Andre attestasjonstjenester	-328	-150
Skatterådgivning <sup>1)</sup>	-3 795	-1 577
Andre tjenester <sup>2)</sup>	-1 563	-701
<b>Sum <sup>3)</sup></b>	<b>-12 286</b>	<b>-7 731</b>

<sup>1)</sup> Gjelder i hovedsak bistand til dokumentasjon av skattemessige poster og korrespondanse med ligningsmyndighetene.

<sup>2)</sup> Gjelder i hovedsak teknisk regnskapsmessig bistand.

<sup>3)</sup> Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

note  
09

## Ytelse til ledende ansatte

2015								
Ledelsen/Tittel		Bonus – opptjent 2013/2014/ 2015 <sup>1)</sup>	Bonus – utbetalt og opptjent 2015 <sup>2)</sup>	Bonus opptjent tidligere år, ubetalt 2015 <sup>2)</sup>	Annet	Pensjons- premie ordinær avtale	Usikret pensjons- avtale <sup>4)</sup>	Lån
Beløp i tusen kroner	Lønn							
Daniel Kjørberg Siraj <sup>3)</sup> Konsernsjef (fra 01.10.15)	2 545	675	-	-	169	100	559	-
Martin Mæland <sup>3)</sup> Konsernsjef (til 30.09.15)	3 804	2 050	-	-	688	158	1 962	-
Morten Aagenæs Konserndirektør forvaltning og rådgivning	1 883	525	-	-	159	159	605	-
Arne Baumann Konserndirektør boligutvikling	2 274	600	-	-	152	136	788	-
Nils Bøhler Konserndirektør næringseiendom (fra 01.07.15)	1 524	395	-	-	176	112	-	-
Ove B. Haupberg CFO/Konserndirektør økonomi og finans	2 164	623	-	-	217	66	717	-
Elisabet Landsend Konserndirektør styreadministrasjon	1 357	563	-	-	116	334	-	1 488
Anne E. Thurmann-Nielsen Konserndirektør konsernstab	2 012	563	-	-	168	199	847	-
Boddvar Kaale Konserndirektør bank, forsikring og eiendomsmegling	1 512	424	-	140	151	146	579	-
<b>Konsernledelsen</b>	<b>19 077</b>	<b>6 417</b>	<b>-</b>	<b>140</b>	<b>1 997</b>	<b>1 410</b>	<b>6 058</b>	<b>1 488</b>
2014								
Ledelsen/Tittel		Bonus – opptjent 2013/2014/ 2014 <sup>1)</sup>	Bonus – utbetalt og opptjent 2014 <sup>2)</sup>	Bonus opptjent tidligere år, ubetalt 2014 <sup>2)</sup>	Annet	Pensjons- premie ordinær avtale	Usikret pensjons- avtale <sup>4)</sup>	Lån
Beløp i tusen kroner	Lønn							
Martin Mæland <sup>3)</sup> Konsernsjef	3 482	-	1 005	981	232	156	1 999	-
Daniel Kjørberg Siraj Visekonsernsjef, Konserndirektør boligutvikling	1 899	-	540	459	158	109	181	-
Morten Aagenæs Konserndirektør forvaltning og rådgivning	1 750	-	510	466	162	174	409	-
Arne Baumann Konserndirektør næringseiendom	2 022	-	585	570	159	139	673	-
Ove B. Haupberg CFO/Konserndirektør økonomi og finans	1 808	-	600	-	200	82	610	-
Elisabet Landsend Konserndirektør styreadministrasjon	1 277	-	488	-	126	313	-	-
Anne E. Thurmann-Nielsen Konserndirektør konsernstab	1 848	-	540	481	174	227	526	-
Boddvar Kaale Konserndirektør bank, forsikring og eiendomsmegling	1 316	246	78	47	127	154	261	-
Åge Pettersen Kommunikasjonsdirektør	1 108	-	312	315	150	174	-	3 000
<b>Konsernledelsen</b>	<b>16 508</b>	<b>246</b>	<b>4 658</b>	<b>3 319</b>	<b>1 491</b>	<b>1 529</b>	<b>4 659</b>	<b>3 000</b>

- <sup>1)</sup> Konsernet har tilpasset seg ny forskrift om godtgjørelsesordninger, se uttalelse fra styret, side 88. Det er kun konserndirektør for bank, forsikring og eiendomsmegling som er omfattet av reglene i forskriften.
- <sup>2)</sup> OBOS har endret prinsipp i 2015 slik at bonus ikke utbetales i opptjeningsåret i motsetning til i 2014 hvor det aller meste ble utbetalt samme år som opptjent.
- <sup>3)</sup> Daniel Kjørberg Siraj tiltrådte som konsernsjef 1. oktober 2015. Martin Mæland fratrådte som konsernsjef fra samme dato. Martin Mæland har over en toårsperiode opparbeidet seg en tilleggsbonus på 1,0 millioner kroner. Utbetalingstidspunkt er etter fylte 67 år.
- <sup>4)</sup> Konsernledelsen har individuelle pensjonsavtaler som garanterer ytelser ut over ordinær pensjonsordning. For å møte mulige fremtidige pensjonsutbetalinger i henhold til de individuelle avtalene er det i regnskapet for 2015 belastet 6,1 millioner kroner under posten pensjonskostnader. Se note 10 for ytterlige informasjon om pensjonskostnader.

Øvrige konserndirektører for forretningsområdene (eksklusiv næringseiendom i 2015) og konsernstab har rett til tilleggspensjon av lønn som overstiger 12G, og pensjonen vil være 65 prosent av dette ved full opptjening.

Rentesubsidierte lån via OBOS-banken til ansatte i OBOS-konsernet ytes med inntil 3 millioner kroner. For lån utover 3 millioner kroner gjelder ordinære betingelser. Det er ved utgangen av året 528 ansatte som har rentesubsidierte lån til en rente på 1,85 prosent. Totalt rentesubsidiert lånebeløp utgjør 1 046,6 millioner kroner pr. 31.12.15. Ellers ytes lån til ansatte, styremedlemmer og medlemmer til ordinære betingelser.

Styret	2015					2014				
	Honorar	Lønn	Bonus	Annet	Lån	Honorar	Lønn	Bonus	Annet	Lån
Beløp i tusen kroner										
Lars Buer	475					442				
Solfrid Berntsen (fratrådte våren 2015)	290					262				
Tove Bjørnstad	220	572	-	6	-	210	562	19	3	1 537
Morten Dick	220	702	32	21	3 000	210	689	-	7	3 000
Inge Nidar Dolve	255					232				
Lisbeth Dyrberg	280					253				
Tove Heggelund	220	755	-	6	-	210	734	20	3	
Ingrid Iversen (nyvalgt vara)	-									
Inger Stray Lien	275					252				
Torger Reve	280					253				
Bjørn Frode Skaar	280	-								
<b>Styrets honorar</b>	<b>2 795</b>	<b>2 028</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>3 000</b>	<b>2 577</b>	<b>1 985</b>	<b>39</b>	<b>13</b>	<b>4 536</b>
<b>Kontrollutvalg</b>	<b>Honorar</b>					<b>Honorar</b>				
Wenche Andersen	41									
Anne Cecilie Andresen	34					32				
Mette Braathen	-					32				
Knut Jan Nielsen	41					32				
Svein Sandnes	60					53				
<b>Kontrollutvalgets honorar</b>	<b>176</b>					<b>149</b>				
<b>Representantskapets honorar</b>	<b>1 031</b>					<b>1 141</b>				

note

## 10 Pensjonskostnader

OBOS er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. OBOS' pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven. Selskapets ytelsesbaserte pensjonsordning ble lukket i 2006 og nye ansatte inngår i en innskuddsbasert ordning. Årlig innbetaling i den innskuddsbaserte ordningen er 2–5 prosent for lønn mellom 1G og 6G, og 5–8 prosent for lønn mellom 7G og 12G.

For den ytelsesbaserte ordningen gis det en bestemt fremtidig pensjonsytelse (ytelsesplan). Denne er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivået ved oppnådd pensjonsalder og størrelse på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsen er dekket gjennom et forsikringselskap. OBOS har også en usikret ordning som gjelder avtalefestet pensjon (AFP) og en forpliktelse knyttet til rett/plikt for konsernsjef til å fratre ved fylte 65 år. I tillegg har øvrige konserndirektører en usikret pensjonsavtale som gir en pensjonsytelse for pensjonsgrunnlag ut over 12G. 3 pensjonerte tidligere ledende ansatte får utbetalinger i denne ordningen per. 31.12.15.

## Antall personer som er med i selskapets kollektive pensjonsordning

Ytelsesbasert	Pr. 31.12.15	Pr. 31.12.14
Aktive	259	273
Pensjonister	264	275
<b>Sum</b>	<b>523</b>	<b>548</b>
Innskuddsbasert	2 094	1 953
<b>Sum</b>	<b>2 617</b>	<b>2 471</b>

## Sammensetning av periodens pensjonskostnader

Beløp i tusen kroner	2015			2014		
	Forsikret	Uforsikret	Sum	Forsikret	Uforsikret	Sum
Nåverdi av årets pensjonsopptjening, ytelsesbasert	23 939	4 088	28 027	19 790	2 901	22 692
Netto rentekostnad av påløpte pensjonsforpliktelser	3 988	2 121	6 109	3 258	2 940	6 197
Periodens pensjonskostnad, innskuddsbaserte ordninger		47 199	47 199		31 011	31 011
Pensjonskostnad i ordinært resultat	27 927	53 408	81 335	23 048	36 852	59 900
Effekt av ny måling av pensjonsforpliktelse i ytelsesordningene	-115 168	-764	-115 932	87 537	16 731	104 268
<b>Pensjonskostnad i totalresultatet</b>	<b>-87 241</b>	<b>52 644</b>	<b>-34 597</b>	<b>110 585</b>	<b>53 583</b>	<b>164 168</b>

## Balanse

	2015			2014		
	Forsikret	Uforsikret	Sum	Forsikret	Uforsikret	Sum
Estimerte pensjonsmidler	459 157		459 157	418 454	-	418 454
Estimert påløpt pensjonsforpliktelse	-513 804	-96 145	-609 949	-594 514	-99 336	-693 849
<b>Balanseførte pensjonsforpliktelser inkludert arbeidsgiveravgift</b>	<b>-54 647</b>	<b>-96 145</b>	<b>-150 792</b>	<b>-176 060</b>	<b>-99 336</b>	<b>-275 395</b>

## Hovedforutsetninger benyttet i beregningene av netto pensjonsforpliktelse

	2015	2014
Forventet avkastning på pensjonsmidler <sup>1)</sup>	2,70 %	2,30 %
Diskonteringsrente	2,70 %	2,30 %
Årlig lønnsvekst	2,50 %	2,75 %
Årlig G-vekst	2,25 %	2,50 %
Årlig regulering av pensjonene	0,00 %	0,70 %
Gjennomsnittlig arb.g.avg faktor	14,10 %	14,10 %
Dødelighetstabell	K2013BE	K2013BE
Uføretabell	KU	KU

Selskapets forpliktelse i de ytelsesbaserte ordningene beregnes iht IAS19R. Ved beregningen av pensjonsforpliktelsen brukes anbefaling fra Norsk Regnskapsstiftelse tilpasset selskapets virksomhet. Som anslag på selskapets lønnsvekst brukes gjennomsnittlig forventet lønnsvekst i populasjonen inklusive karrieretillegg. Som grunnlag for neddiskontering av fremtidig forpliktelse brukes merkeidsrenter for foretaksobligasjoner av høy kvalitet, den såkalte OMF-renten.

## Pensjonsmidlene forvaltes av Storebrand Kapitalforvaltning og har følgende sammensetning pr. 31.12.

	2015	2014
Aksjer, egenkapitalinstrumenter	6,0 %	5,0 %
Obligasjoner	22,0 %	22,0 %
Eiendom	12,0 %	11,0 %
Obligasjoner til amortisert kost	51,0 %	49,0 %
Pengemarked	8,0 %	10,0 %
Annet	1,0 %	2,0 %
<b>Sum</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Spesifikasjon av virkning av rekalkulering av forpliktelsen

Beløp i tusen kroner	2015			2014		
	Forsikret	Uforsikret	Sum	Forsikret	Uforsikret	Sum
- diskonteringsrente	-41 346	-5 972	-47 318	178 190	26 358	204 548
- på pensjonsforpliktelsen	-24 622	8 689	-15 932	-15 300	7 140	-8 160
- på pensjonsmidlene	-4 508	-	-4 508	-30 806	-	-30 806
- andre forutsetninger	-44 693	-3 481	-48 174	-44 546	-16 767	-61 313
<b>Sum</b>	<b>-115 169</b>	<b>-764</b>	<b>-115 932</b>	<b>87 537</b>	<b>16 731</b>	<b>104 268</b>

note

**11** Varelager

Boligbyggingen i OBOS skjer gjennom selskapene OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebulandet og BWG Homes konsernet med merkevarene Block Watne (Norge) og Myresjøhus, Smålandsvillan og Kärnhem (Sverige). Alt vesentlig av boligbyggingen skjer i egen regi, dvs. at konsernet bygger på egne tomter og med egne boligkonsepter hvor kjøper bare har begrenset mulighet til å påvirke eiendommens utforming.

En vanlig modell ved bygging av boliger for borettslag er at tomten av skattemessige årsaker selges til borettslaget før byggingen igangsettes. Regnskapsmessig anses imidlertid ikke tomten realisert, og den inntektsføres i samsvar med IAS 18 Fullført kontrakts metode på lik linje med byggeprosjektet. Tomter tilhørende igangsatte, men ikke fullførte prosjekter regnskapsføres som del av "Boligtomter for utvikling". Boligtomter vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og påregnelig salgsverdi som del av et boligprosjekt fratrukket salgskostnader. Tomter solgt til privatpersoner anses endelig realisert på transaksjonstidspunktet.

Oversikten nedenfor viser konsernets boligtomter basert på geografiske områder.

Beløp i tusen kroner	31/12/2015	31/12/2014
Stor-Oslo	4 637 310	3 903 923
Øvrig Østlandet	118 218	92 123
Sørlandet	101 492	114 251
Rogaland	413 905	521 512
Hordaland	139 829	189 117
Nord-Vestlandet	113 968	116 788
Midt-Norge	166 052	298 775
Innlandet	14 532	28 055
Sverige	721 122	468 040
<b>Bokført verdi</b>	<b>6 426 428</b>	<b>5 732 584</b>

Det ble i 2015 nedskrevet tomteverdier for 231 millioner kroner.

Igangsetting av bygging i egenregiprojekter krever normalt at bindende avtale om salg av mer enn 50 prosent av boligene i prosjektet er inngått. Innbetalte forskudd inngår i "Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld". Avhengig av prosjektenes størrelse og kompleksitet kan produksjonstiden variere fra uker, for Myresjøhus og SmålandsVillan, opp til 18 måneder eller mer for større prosjekter for borettslag. Produksjonsverdien av boligene vises som "Boligprosjekter under oppføring". Verdi av prosjekter i arbeid vurderes til laveste verdi av produksjonskostnad og salgsverdi fratrukket salgskostnader.

Prosjektene inntektsføres når bolig overleveres kjøper. Kun et fåtall boliger hvor OBOS bygger på vegne av privatpersoner på deres egen tomt, inntektsføres i henhold til IAS 11 fremdriftsinntektsføring.

Oversikten nedenfor viser konsernets boligprosjekter under oppføring i de ulike boligutviklingselskapene.

## 2015

Beløp i tusen kroner	Bokført verdi
Boligprosjekter under oppføring 1.1.2015	3 910 363
Herav ferdigstilt og solgt	-3 574 930
Ikke slutførte egenregiprosjekter	3 950 306
<b>Boligprosjekter under oppføring 31.12.2015</b>	<b>4 285 739</b>

Antall boliger	I produksjon			I produksjon
	01.01	Igang satt	Ferdigstilt	31.12
OBOS Nye Hjem	1 063	954	-498	1 520
OBOS Fornebulandet	346	276	-112	510
Block Watne	459	734	-557	642
OBOS Sverige	382	1 265	-949	698
Kärnhem	136	263	-143	256
<b>Totalt</b>	<b>2 386</b>	<b>3 492</b>	<b>-2 259</b>	<b>3 626</b>

## 2014

Beløp i tusen kroner	Bokført verdi
Boligprosjekter under oppføring 1.1.2014	3 595 985
Herav ferdigstilt og solgt	-2 193 179
Ikke slutførte egenregiprosjekter	2 507 558
<b>Boligprosjekter under oppføring 31.12.2014</b>	<b>3 910 363</b>

Antall boliger	I produksjon			I produksjon
	01.01	Igang satt	Ferdigstilt	31.12
OBOS Nye Hjem	1 109	703	-750	1 062
OBOS Fornebulandet	299	234	-188	346
Block Watne *		501	-307	460
OBOS Sverige*		788	-628	382
Kärnhem*		145	-139	136
<b>Totalt</b>	<b>1 408</b>	<b>2 371</b>	<b>-2 012</b>	<b>2 386</b>

\* Inngår i BWG, datterselskap fra juli 2014

Ferdigstilte boliger som ikke er solgt vises som "Ferdig usolgte boliger" til laveste verdis prinsipp. Tabellen nedenfor viser konsernets usolgte boliger basert på geografiske områder.

Beløp i tusen kroner	31/12/2015	31/12/2014
Stor-Oslo	26 044	127 396
Øvrig Østlandet	583	558
Sørlandet	-	-
Rogaland	8 467	14 220
Hordaland	-	-
Nord-Vestlandet	-	-
Midt-Norge	50 301	17 302
Innlandet	-	-
Sverige	-	-
<b>Bokført verdi</b>	<b>85 395</b>	<b>159 476</b>

note

## 12 Tap på utlån og garantier

Beløp i tusen kroner	2015	2014
<b>Nedskrivninger på individuelle utlån</b>		
Nedskrivninger på individuelle utlån 01.01	896	-
- Periodens konstaterte tap, hvor det tidligere er foretatt nedskrivning	-	-
+ Økte nedskrivninger på individuelle utlån i perioden	479	-
+ Nye nedskrivninger på individuelle utlån i perioden	3 944	896
- Tilbakeføring av nedskrivninger på individuelle utlån i perioden	357	-
<b>= Nedskrivninger på individuelle utlån 31.12</b>	<b>4 962</b>	<b>896</b>
<b>Nedskrivninger på grupper av utlån</b>		
Nedskrivninger på grupper av utlån 01.01	172	-
+/- Periodens nedskrivninger på grupper av utlån	614	172
<b>= Nedskrivninger på grupper av utlån 31.12</b>	<b>787</b>	<b>172</b>
<b>Tap på utlån</b>		
Periodens endring i nedskrivninger på individuelle utlån	4 066	896
+ Periodens endring i nedskrivninger på grupper av utlån	614	172
+ Periodens konstaterte tap som det tidligere år er nedskrevet for	-	-
+ Periodens konstaterte tap som det tidligere år ikke er nedskrevet for	-	-
- Periodens inngang på tidligere perioders konstaterte tap	-	-
<b>= Periodens tapskostnader</b>	<b>4 680</b>	<b>1 068</b>
<b>Misligholdte og tapsutsatte engasjementer</b>		
Brutto misligholdte engasjementer uten verdifall	60 296	103 191
Brutto misligholdte engasjementer med verdifall	15 601	9 748
Brutto tapsutsatte ikke misligholdte engasjementer	-	-
-Tilhørende nedskrivninger	4 962	896
<b>Netto misligholdte og tapsutsatte engasjementer 31.12</b>	<b>70 936</b>	<b>112 043</b>
<b>Nedskrevne individuelle utlån</b>		
Før nedskrivninger på individuelle utlån	15 601	9 748
-Tilhørende nedskrivninger	4 962	896
<b>Netto nedskrevne individuelle utlån 31.12</b>	<b>10 639</b>	<b>8 851</b>
<b>Renteinntekter på nedskrevne utlån</b>		
Inntektsførte renter	1 526	207

note

## 13 Risikoklassifisering av utlån og garantier

Pr. 31.12.15

Risikoklassifisering	Brutto utlån	Nedskrivning		Garantier	Innvilget ikke-utbetalt	Sum	Prosent
		Indivuell/ gruppe	Ubenyttet bevilgning				
Boliglån med pant <60%	13 361 820	-	660 073	14 173	2 528 777	16 564 843	68,8 %
Boliglån med pant >60%<80%	3 371 119	-871	14 408	-	637 998	4 022 653	16,7 %
Boliglån med pant >80%	923 958	-	452	-	174 863	1 099 272	4,6 %
Næringslån med pant <80%	84 020	-	91 990	-	75 990	252 000	1,0 %
Næringslån med pant >80%	-	-	-	-	-	-	0,0 %
Boliglån uten pant	1 867 647	-4 091	11 923	16 218	262 119	2 153 817	8,9 %
Nedskrivning grupper av utlån	-	-787	-	-	-	-787	0,0 %
<b>Sum</b>	<b>19 608 564</b>	<b>-5 749</b>	<b>778 845</b>	<b>30 391</b>	<b>3 679 747</b>	<b>24 091 799</b>	<b>100,0 %</b>



## Pr. 31.12.14

Risikoklassifisering	Beløp i tusen kroner	Nedskrivning		Garantier	Innvilget ikke-utbetalt	Sum	Prosent
		Brutto utlån	Individuell/ gruppe				
Boliglån med pant <60%	10 398 355	-	407 408	3 457	3 339 580	14 148 799	68,8 %
Boliglån med pant >60%<80%	2 790 145	-294	159 951	-	227 013	3 176 815	15,5 %
Boliglån med pant >80%	719 046	-107	159 030	11 985	58 503	948 457	4,6 %
Næringslån med pant <80%	4 704	-	3	-	-	4 707	0,0 %
Næringslån med pant >80%	-	-	-	-	-	-	0,0 %
Boliglån uten pant	1 710 824	-495	5 390	10 206	546 112	2 272 038	11,1 %
Nedskrivning grupper av utlån	-	-172	-	-	-	-172	0,0 %
<b>Sum</b>	<b>15 623 073</b>	<b>-1 068</b>	<b>731 783</b>	<b>25 648</b>	<b>4 171 208</b>	<b>20 550 644</b>	<b>100,0 %</b>

OBOS benytter en risikoklassifisering ut fra sikkerhetsdekning for lånet. Risikogrupperne er delt inn i lån med boligpant innenfor 60 prosent, mellom 60 og 80 prosent og utover 80 prosent, samt lån med næringspant innenfor 80 prosent og utover 80 prosent. Videre er det angitt risikogrupper for usikrede lån. Boliglån uten pant er i all vesentlighet utlån til eierseksjonssameier med pant i fordringsmassen.

OBOS-banken yter lån til personmarked og bedriftsmarked hvor lånene hovedsakelig er godt sikret med pant i fast eiendom i sentrale områder. Bedriftsmarkedsporføljen er i all hovedsak utlån til borettslag, boligaksjeselskap og eierseksjonssameier.

Kvaliteten på utlånsporteføljen vurderes til å være høy innen begge hovedsegmenter. Hovedvekten av lånene er gitt innenfor 60 prosent av godkjent verdigrunnlag. Grundig kjennskap til kundene, bl.a. gjennom boligselskapenes tilknytning til OBOS, gir lav kredittrisiko for OBOS-banken.

Misligholdte boliglånsengasjementer (forfalt  $\geq$  32 dager) har gjennomsnittlig belåningsgrad på ca. 50 prosent. Misligholdte engasjementer som er usikret utgjør 4,0 millioner kroner.

note

**14** Utlån til kunder fordelt på de viktigste kundesegmenter

## Pr. 31.12.2015

Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	Mulig eksponering trekkrettigheter	Garantier	Nedskrivninger		Herav misligholdte engasjementer
				individuelle/ gruppe	Sum	
Personmarked (PM)	9 349 306	670 392	-	-5 749	10 013 950	75 898
Bedriftsmarked (BM)	10 259 258	108 453	30 391	-	10 398 102	-
<b>Sum hovedsegmenter <sup>1)</sup></b>	<b>19 608 564</b>	<b>778 845</b>	<b>30 391</b>	<b>-5 749</b>	<b>20 412 052</b>	<b>75 898</b>
Medlemmer i OBOS	7 467 752	496 918	-	-377	7 964 293	1 889
Ansatte i OBOS konsernet <sup>2)</sup>	1 046 594	78 441	-	-	1 125 035	-
Øvrig personmarked	834 961	95 033	-	-5 372	924 622	74 008
<b>Sum personmarked</b>	<b>9 349 306</b>	<b>670 392</b>	<b>-</b>	<b>-5 749</b>	<b>10 013 950</b>	<b>75 898</b>
Boligselskaper forvaltet av OBOS	9 887 971	15 313	30 391	-	9 933 675	-
Boligselskaper for øvrig	243 601	-	-	-	243 601	-
OBOS tilknyttede selskaper	84 020	91 990	-	-	176 010	-
Andre næringskunder	43 666	1 150	-	-	44 816	-
<b>Sum bedriftsmarked</b>	<b>10 259 258</b>	<b>108 453</b>	<b>30 391</b>	<b>-</b>	<b>10 398 102</b>	<b>-</b>

Pr. 31.12.2014

Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	Mulig	Nedskrivninger		Sum	Herav
		eksponering	Garantier	individuelle/ gruppe		misligholdte engasjementer
Personmarked (PM)	7 558 324	715 307	-	-1 068	8 272 563	112 939
Bedriftsmarked (BM)	8 064 750	16 476	25 648	-	8 106 874	-
<b>Sum hovedsegmenter <sup>1)</sup></b>	<b>15 623 074</b>	<b>731 783</b>	<b>25 648</b>	<b>-1 068</b>	<b>16 379 437</b>	<b>112 939</b>
Medlemmer i OBOS	5 415 659	526 688	-	-	5 942 347	1 204
Ansatte i OBOS konsernet <sup>2)</sup>	921 260	56 142	-	-	977 402	-
Øvrig personmarked	1 221 405	132 476	-	-1 068	1 352 813	111 735
<b>Sum personmarked</b>	<b>7 558 324</b>	<b>715 307</b>	<b>-</b>	<b>-1 068</b>	<b>8 272 562</b>	<b>112 939</b>
Boligselskaper forvaltet av OBOS	7 864 109	16 473	25 648	-	7 906 230	-
Boligselskaper for øvrig	195 937	-	-	-	195 937	-
OBOS tilknyttede selskaper	-	-	-	-	-	-
Andre næringskunder	4 703	3	-	-	4 707	-
<b>Sum bedriftsmarked</b>	<b>8 064 750</b>	<b>16 476</b>	<b>25 648</b>	<b>-</b>	<b>8 106 874</b>	<b>-</b>

Tabellen for 2015 over lån og garantier i OBOS-banken AS og OBOS Factoring AS som inngår i OBOS Finans Holding konsern. Alle medlemslag har factoringavtale med OBOS Factoring AS som sikrer borettslagenes innbetaling av felleskostnader. Ordningen innebærer at OBOS Factoring månedlig overtar borettslagenes fordringer på andelseierne og krever disse inn for egen regning og risiko. Ordningen ble pr. 01.01.2014 overført fra OBOS BBL. OBOS-banken definerer sine hovedkundesegmenter til å være bedriftsmarked og personmarked. Innenfor segmentet bedriftsmarked er boligselskaper bankens viktigste kundegruppe. Innen personmarked er OBOS-medlemmer den dominerende kundegruppen. Hovedvekten av lånene er gitt i det alt vesentlige til kunder som geografisk hører til området Stor-Oslo.

<sup>1)</sup> Det er i tillegg blitt innvilget engasjementer for til sammen 3,68 milliarder kroner som forventes utbetalt i løpet av 2016–2018, fordelt på 1,59 milliarder kroner til bedriftsmarkedet (BM) og 2,09 milliarder kroner til personmarkedet (PM). Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS' regi, som ferdigstilles i perioden. Tilsvarende tall pr. 31.12.2014 var henholdsvis 3,04 milliarder kroner og 1,13 milliarder kroner. Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS' regi, som ferdigstilles i perioden.

<sup>2)</sup> Rentesubsiderte lån

Formidling av lån til Eika Boligkreditt AS	2015	2014
Gjenstående lånebeløp	7 547 313	7 539 498
Antall løpende lån	644	618

OBOS BBL inngikk i 2008 en distribusjonsavtale med Eika Boligkreditt AS (EBK) vedrørende formidling av boliglån. I tilknytning til denne inngikk OBOS en aksjonæravtale sammen med Eika Gruppen AS og øvrige eiere i Eika Boligkreditt med ikrafttredelse 10. mai 2012. Aksjonæravtalen regulerer blant annet forpliktelser vedrørende tilførsel av kapital og/eller likviditet til EBK i nærmere definerte situasjoner. Pr 31.12.2015 utgjør forpliktelsen kr 0,-. Med virkning fra 12. november 2013 ble distribusjonsavtalen overdratt til OBOS-banken AS. Overføringen av distribusjonsavtalen til OBOS-banken har ikke betydning for OBOS' plikter og rettigheter etter aksjonæravtalen.

Distribusjonsavtalen omhandler blant annet fastsettelsen av provisjoner fra EBK og garantier OBOS-banken må stille overfor EBK. Provisjonen banken mottar er gitt av differansen mellom lånekundens rente bestemt av banken, og bankens individuelle nettorente i EBK. Nettorenten beregnes kvartalsvis på bakgrunn av samlet finansiering i EBK, og er med virkning fra 1. januar 2015 regulert av en tilleggsavtale til revidert distribusjonsavtale gjeldende fra 1. oktober 2015. OBOS-banken har inntektsført 27,1 millioner kroner i porteføljeprovisjon mot 58,1 millioner kroner i 2014.

OBOS-banken AS har per 31.12.15 formidlet lån til EBK for 7,55 milliarder kroner og stilt garanti til EBK på 138,7 millioner kroner. Antall løpende lån pr. 31.12.15 er 644. Alle lån formidlet til EBK ligger innenfor 60 prosent av vurdert verdi og risikoen knyttet til disse vurderes som begrenset. OBOS-banken har ikke overtatt noen misligholdte lån fra EBK i 2015. OBOS-banken sin andel av totale utlån i EBK utgjør 11,7 prosent pr. 31.12.15. Eierandelen til OBOS i EBK er på 11,9 prosent i per 31.12.15. I henhold til aksjonæravtalen mellom eierne i EBK er eierne forpliktet til å delta i emisjoner og årlig rebalansering av eierposten i overensstemmelse med utlånsandelen.

Banken stiller garanti for lån formidlet til EBK. Garantiansvaret for 2015 er regulert av revidert distribusjonsavtale gjeldende fra og med 1.oktober 2015 hvor den viktigste endring er ny avtale om kredittgarantier fra bankene overfor Eika Boligkreditt. Mens garantibeløpene tidligere var faste andeler av det enkelte lån, samt en felles garantiramme, har bankene i ny avtale en nærmere bestemt maksimal garantiforpliktelse i en rullerende 12 måneders periode.

OBOS-banken AS har følgende garantier til EBK

Beløp i tusen kroner	2015	2014
Tapsgaranti	75 473	17 616
Saksgaranti	63 216	90 555
Andel av felles garantiramme (avviklet fra og med 1. oktober 2015)	-	75 395
<b>Totalt garantiansvar</b>	<b>138 689</b>	<b>183 566</b>

**Tapsgaranti** – dekker 80 prosent av det tap som konstateres på hvert enkelt lån begrenset til 1 prosent av bankens låneportefølje i EBK, beregnet over de siste 4 kvartaler på rullerende basis. Tapsgarantien er begrenset nedad til 5 millioner kroner for låneporteføljer som overstiger 5 millioner kroner. For låneporteføljer opp til 5 millioner kroner er tapsgarantien lik verdien av porteføljen.

**Saksgaranti** – oppad begrenset til hele lånets hovedstol med tillegg av renter og omkostninger fra tidspunktet OBOS-banken AS anmoder om utbetaling av lånet, til pantesikkerhetene har oppnådd rettsvern og Bankens depotavdeling har kontrollert og bekreftet dokumentasjonen.

**Medansvar/Motregning** – I tillegg har banken medansvar sammen med alle andre banker for motregning av den delen av tapet som overstiger bankenes 80 prosent andel. Tap på lån som ikke dekkes av tapsgarantien kan EBK motregne i provisjoner, proratisk fordelt ut fra den enkelte bank sin andel av den samlede låneportefølje i EBK på det tidspunkt tapet ble konstatert. Motregningsretten er begrenset til 12 måneders provisjonsinntekt opptjent i inntil fire etterfølgende kvartaler fra den dato tapet ble konstatert.

note

## 15 Netto verdiendring og gevinst/(tap) på finansielle instrumenter

Beløp i tusen kroner	2015	2014
Netto verdiendring virkelig verdisikringer	101 842	-
Netto verdiendring derivater	-44 158	-179 510
Positiv verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	1 468	6 597
Negativ verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	-31 370	-
Netto verdiendring aksjer	51 971	174 511
<b>Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet</b>	<b>79 753</b>	<b>1 598</b>
Netto gevinst/(tap) ved salg av selskap	105 395	19 857
Øvrige gevinst/(tap) på finansielle investeringer	1 220	-
<b>Netto gevinst/tap og nedskrivninger av finansielle eiendeler</b>	<b>106 614</b>	<b>19 857</b>

note  
**16** *Inntektsskatt*

Skattekostnad innregnet i resultatet fordeler seg på	2015	2014
Skatt på årets resultat	197 800	96 720
Endring i utsatt skatt	92 364	419 521
For mye/for lite (-) betalt tidligere år	8 751	13 218
Skatteeffekt av fusjon, kjøp/salg av selskaper	110	-290 731
Formueskatt (OBOS BBL)	16 000	24 000
Inntekt som følge av endring i skatteprosent	-130 625	
<b>Sum skattekostnad i ordinært resultatet</b>	<b>184 401</b>	<b>262 728</b>
Skatt på poster i utvidet resultat	31 302	-28 152
<b>Periodens totale skattekostnad</b>	<b>215 703</b>	<b>234 576</b>

Avstemming effektiv skattesats	2015			2014		
	Beløp	%	Skatt	Beløp	%	Skatt
Resultat før skattekostnad	2 366 848	27 %	639 049	1 819 581	27 %	491 287
Effekt av lavere skatteprosent i Sverige	-		-13 356	-		-1 220
Effekt av ikke fradragsberettigede kostnader	122 735		26 290	186 036		50 230
Effekt av innregning av tidligere utnyttede sk.m underskudd	-11 954		-3 228	-		-
Effekt av skattefrie inntekter	-1 117 860		-301 822	-728 780		-195 551
Resultatandel fra tilsluttede selskap	-350 274		-94 574	-441 614		-119 236
Kostnad/inntekt som følge av endring i skatteprosent			-130 625			-
Andre justeringer			37 916			-
For lite betalt tidligere år			8 751			13 218
Formueskatt OBOS BBL			16 000			24 000
<b>Sum skattekostnad i ordinært resultat</b>			<b>184 401</b>			<b>262 728</b>

Midlertidige forskjeller mellom regnskaps- og skattemessiger verdier

	2015	Årets endring	Kjøp/fusjon	2014
Prosjektreserve	380 749	156 087	-	224 662
Kundefordringer	11 750	3 058	14 548	-5 856
Gevinst- og tapskonto	1 041 699	-223 763	3 228	1 262 235
Netto pensjonsforpliktelser	-157 672	121 531	-	-279 203
Varelager	65 915	65 915	-	-
Anleggsmidler	5 594 728	381 067	484 019	4 729 642
Andre avsetninger	-536 359	-47 363	-45	-488 950
Finansielle eiendeler vurdert til markedsverdi	-44 125	-131 484	342	87 017
Underskudd til fremføring	-121 194	-6 169	-75 004	-40 021
Varemerker	610 508	63 643	-	546 865
Merverdi finansielle anleggsmidler	-39 228	-39 228	-	-
Merverdi i tomter	412 447	151 482	-	260 965
Poster som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	45 104			
<b>Sum grunnlag utsatt skatt</b>	<b>7 264 323</b>	<b>494 775</b>	<b>427 088</b>	<b>6 297 355</b>

Utsatt skatt på årets endring		133 589	111 628	
Effekt av ny nominell skattesats i Norge 2016		-130 625		
<b>Beregnet netto utsatt skatt forpliktelse</b>	<b>1 799 369</b>			<b>1 684 777</b>
Utsatt skatt fordel (Andre anleggsmidler)	73 680			
<b>Utsatt skatt forpliktelse i balansen</b>	<b>1 873 049</b>			<b>1 684 777</b>

Betalbar skatt i balansen	2015	2014
Årets betalbare skatt	197 800	96 720
For lite betalt tidligere år	8 751	13 218
Formueskatt	16 000	24 000
Avsatt skatt vedr. feil tidligere år, annet	77 070	85 149
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>299 621</b>	<b>219 087</b>

note  
**17** Vilkår for gjeld

	2015		2014	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 328 846	2,50 %	6 258 347	3,10 %
Bankinnskudd fra kunder	11 021 263	1,11 %	11 169 609	2,09 %
Obligasjongjeld	13 788 212	2,49 % <sup>1)</sup>	7 403 602	3,31 %
Finansielle derivater og virkelig verdisikring	203 216		139 392	
Annen langsiktig rentebærende gjeld	273 138	3,18 %	28 394	4,04 %
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	20 477	2,90 %	1 004 441	2,10 %
<b>Sum rentebærende gjeld</b>	<b>31 635 151</b>		<b>26 003 785</b>	

<sup>1)</sup> Gjennomsnittlig kupongrente. Av obligasjonsgjelden er 1 281 millioner kroner pantsikret i fast eiendom.

	2015	2014
Gjeld som forfaller mer enn fem år frem i tid	4 889 348	2 843 761

note  
**18** Likviditetsrisiko

	Inntil 1 mnd	Fra 1 mnd til 3 mnd	Fra 3 mnd til 12 mnd	Fra 1 år til 5 år	Over 5 år	Uten restløpetid	Totalt
<b>Kontanter og bankinnskudd</b>							
Kontanter	-	-	-	-	-	55 168	55 168
Bankinnskudd	-	30 702	5 000	-	-	1 329 592	1 365 294
Sertifikater og obligasjoner	-	8 010	1 664 834	636 271	-	-	2 309 115
<b>Utlån og fordringer til kunder</b>							
Nedbetalingslån personmarked	62	2 810	98 643	125 660	6 490 918	-13 508	6 704 586
Rammelån	6 045	-	4 727	87 768	1 277 266	-	1 375 805
Personallån	5	8	2 710	21 076	1 239 367	-	1 263 166
Nedbetalingslån boligselskaper	6	190	5 163	70 761	10 048 723	2 481	10 127 326
Nedbetalingslån næringskunder	-	-	-	-	43 666	-	43 666
Byggelån	-	-	-	-	84 020	-	84 020
Kasse, drifts- og brukskreditter	411	474	3 339	-	21	-	4 246
<b>Øvrige eiendeler</b>							
Øvrige eiendeler med løpetid	148 303	101 321	29 729	197 377	517 402	-	994 132
Øvrige eiendeler uten løpetid	-	-	-	-	-	27 964 424	27 964 424
<b>Sum eiendeler</b>	<b>154 833</b>	<b>143 515</b>	<b>1 814 146</b>	<b>1 138 914</b>	<b>19 701 385</b>	<b>29 338 156</b>	<b>52 290 947</b>
<b>Innskudd fra og gjeld til kunder og institusjoner</b>							
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 184	464 667	2 487 816	1 876 178	1 497 268	1 733	6 328 846
Innskudd personmarked	-	-	-	-	-	5 479 349	5 479 349
Innskudd boligselskaper	-	-	-	-	-	4 656 802	4 656 802
Innskudd næringselskaper	-	-	-	-	-	885 112	885 112
<b>Øvrige forpliktelser</b>							
Utstedt verdipapirgjeld	-	424 272	658 127	9 340 562	3 357 074	8 177	13 788 212
Derivater	-	2 099	18 886	152 742	29 489	-	203 216
Øvrig gjeld med løpetid	168 891	124 903	159 607	301 348	5 517	-	760 266
Øvrig gjeld uten løpetid	-	-	-	-	-	5 553 373	5 553 373
Egenkapital	-	-	-	-	-	14 635 773	14 635 773
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>170 075</b>	<b>1 015 941</b>	<b>3 324 435</b>	<b>11 670 829</b>	<b>4 889 348</b>	<b>31 220 318</b>	<b>52 290 947</b>
Netto likvid.eksp. på balanseposter	-15 243	-872 426	-1 510 289	-10 531 916	14 812 037	-1 882 162	-

For å dekke et mulig likviditetsbehov har OBOS konsern, pr. 31.12.15, 300 millioner kroner i innvilget kassekreditt og 3,1 milliarder kroner i ubenyttede kommitterte trekkrettigheter.

note

## 19 Rentetrisiko

Tid frem til første mulige rentereguleringstidspunkt	Inntil	Fra 1mnd	Fra 3 mnd	Fra 1 år	Over	Uten rente-	
Beløp i tusen kroner	1 mnd	til 3mnd	til 1 år	til 5 år	5 år	eksponering	Sum
<b>Kontanter og bankinnskudd</b>							
Kontanter	-	-	-	-	-	55 168	55 168
Bankinnskudd	1 047 941	30 702	127 309	-	-	159 342	1 365 294
Sertifikater og obligasjoner	347 815	1 846 203	14 751	100 347	-	-	2 309 115
<b>Utlån og fordringer til kunder</b>							
Nedbetalingslån personmarked	-	6 464 022	-	23 856	12 784	-	6 500 662
Personallån	-	1 263 166	-	-	-	-	1 263 166
Nedbetalingslån boligselskaper	9 840 190	-	230 378	55 587	1 171	-	10 127 326
Nedbetalingslån næringskunder	43 666	-	-	-	-	-	43 666
Byggelån	84 020	-	-	-	-	-	84 020
Kasse, drifts- og brukskreditter	4 637	1 579 338	-	-	-	-	1 583 975
Øvrig rentebærende eiendeler	397 162	156 470	86 709	29 525	-	3 890	673 756
Ikke rentebærende eiendeler	-	-	-	-	-	28 284 800	28 284 800
<b>Sum eiendeler</b>	<b>11 765 431</b>	<b>11 339 900</b>	<b>459 147</b>	<b>209 315</b>	<b>13 955</b>	<b>28 503 200</b>	<b>52 290 947</b>
<b>Innskudd fra og gjeld til kunder og institusjoner</b>							
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 870 824	4 014 564	418 077	-	12 757	12 623	6 328 846
Innskudd personmarked	-	5 479 349	-	-	-	-	5 479 349
Innskudd boligselskaper	-	4 656 802	-	-	-	-	4 656 802
Innskudd næringselskaper	-	885 112	-	-	-	-	885 112
<b>Øvrige forpliktelser</b>							
Utstedt verdipapirgjeld	2 586 074	6 167 049	3 228 230	199 550	1 599 133	8 177	13 788 212
Derivater	7 153	196 063	-	-	-	-	203 216
Øvrig rentebærende gjeld	15 157	395 520	50 191	539	-	-	461 407
Ikke rentebærende gjeld	-	-	-	-	-	5 852 232	5 852 232
Egenkapital	-	-	-	-	-	14 635 773	14 635 773
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>4 479 207</b>	<b>21 794 458</b>	<b>3 696 498</b>	<b>200 089</b>	<b>1 611 890</b>	<b>20 508 805</b>	<b>52 290 947</b>
Netto renteeksponering på balanseposter	7 286 224	-10 454 558	-3 237 351	9 226	-1 597 935	7 994 394	
Netto renteeksponering på utenombalanseposter	-	-	-	-	-	-	
Netto renteeksponering	7 286 224	-10 454 558	-3 237 351	9 226	-1 597 935	7 994 394	
Netto renteeksponering som gj.snitt av forvaltningskapital	13,93 %	-19,99 %	-6,19 %	0,02 %	-3,06 %	15,29 %	

note  
**20** *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 (kontantstrøm-sikring). En sikring er gjort for å sikre virkelig verdi av objektet. Alle renteswapper vises til virkelig verdi i balansen med verdiendring over periodens ordinære resultat.

Sikringene har en gjenværende løpetid som spenner fra tre måneder til ni år og ni måneder målt fra balansetidspunktet.

Rentebytteavtaler	Kontraksbeløp <sup>1)</sup>	Kontraksbeløp <sup>1)</sup>	Virkelig verdi <sup>2)</sup>	Verdiendring
Beløp i tusen kroner	pr. 31.12.15	gj.snitt 2015	pr. 31.12.15	2015
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mndr NIBOR)	2 670 000	1 820 000	57 523	64 372
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	2 511 545	2 350 682	-111 365	36 645
Betaler flytende rente (STIBOR/SEK), mottar flytende rente (NIBOR/NOK)	485 441	242 721	-84 046	-84 046
<b>Sum sikringsinstrumenter</b>	<b>5 666 986</b>	<b>4 413 402</b>	<b>-137 889</b>	<b>16 971</b>

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

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

Kreditrisikoen for inngåtte avtaler anses som lav, da avtalene er inngått med solide norske og internasjonale finansinstitusjoner. Det er ikke inngått motregningsavtaler.

note  
**21** *Varige driftsmidler, immaterielle eiendeler og eierbenyttede eiendommer*

Beløp i tusen kroner	Bygninger og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler	Eierbenyttede eiendommer
<b>Akkumulert kostpris</b>				
Per 1. januar 2014	125 624	384 542	510 166	1 281 000
Tilgang	174 676	179 978	354 654	-
Avgang	-	-95 454	-95 454	-
Omregningsdifferanser	-	-	-	-
<b>Per 31. desember 2014</b>	<b>300 300</b>	<b>469 066</b>	<b>769 366</b>	<b>1 281 000</b>
Tilgang	740 416	55 557	1 199 634	-
Avgang	-3 406	-11 410	-11 816	-
Omregningsdifferanser	1 694	26 964	28 658	-
<b>Per 31. desember 2015</b>	<b>1 039 004</b>	<b>540 176</b>	<b>1 985 842</b>	<b>1 281 000</b>
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger</b>				
Per 1. januar 2014	-73 122	-298 228	-371 350	-
Av- og nedskrivninger	-6 002	-39 078	-45 080	-24 876
Avgang	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-	-
<b>Per 31. desember 2014</b>	<b>-79 124</b>	<b>-337 306</b>	<b>-416 430</b>	<b>-24 876</b>
Av- og nedskrivninger	-19 823	-41 235	-61 058	-23 445
Avgang	2 905	-	2 905	-
Omregningsdifferanser	-504	-19 059	-19 562	-
<b>Per 31. desember 2015</b>	<b>-96 545</b>	<b>-397 599</b>	<b>-494 144</b>	<b>-48 321</b>
<b>Netto bokført verdi per 31. desember 2014</b>	<b>221 176</b>	<b>131 760</b>	<b>352 936</b>	<b>1 256 124</b>
<b>Netto bokført verdi per 31. desember 2015</b>	<b>942 459</b>	<b>142 577</b>	<b>1 085 036</b>	<b>1 232 679</b>

Beløp i tusen kroner	Kraftut- bygging	Bolig- bygging	Kunde- portefølje	Andre		Merkenavn	Goodwill
				immaterielle eiendeler	immaterielle eiendeler		
<b>Akkumulert kostpris</b>							
Per 1. januar 2014	16 760	20 350	-	58 615	95 725	-	79 732
Tilgang	11	500	40 382	33 541	74 434	620 000	949 759
Avgang	-	-	-	-10 647	-10 647	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	-	-	-
<b>Per 31. desember 2014</b>	<b>16 771</b>	<b>20 850</b>	<b>40 382</b>	<b>81 509</b>	<b>159 512</b>	<b>620 000</b>	<b>1 029 491</b>
Tilgang	1 420	498	15 432	54 905	72 255	-	80 795
Avgang	-	-	-	-	-	-	-1 700
Omregningsdifferanser	-	-	-	1 770	1 770	25 414	25 037
<b>Per 31. desember 2015</b>	<b>18 191</b>	<b>21 348</b>	<b>55 813</b>	<b>138 184</b>	<b>233 537</b>	<b>645 414</b>	<b>1 133 623</b>
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger</b>							
Per 1. januar 2014	-	-	-2 293	-6 505	-8 798	-	-
Av- og nedskrivninger	-	-	-	-12 792	-12 792	-	-
Avgang	-	-	-	-675	-675	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	-	-	-
<b>Per 31. desember 2014</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2 293</b>	<b>-19 972</b>	<b>-22 265</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Av- og nedskrivninger	-	-	-8 461	-15 490	-23 951	-	-
Avgang	-	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-	-1 464	-1 464	-	-
<b>Per 31. desember 2015</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-10 755</b>	<b>-36 925</b>	<b>-47 680</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Netto bokført verdi per 31. desember 2014	16 771	20 850	38 088	61 538	137 247	620 000	1 029 491
Netto bokført verdi per 31. desember 2015	18 191	21 348	45 059	101 259	185 857	645 414	1 133 623

#### Nedskrivningsvurderinger

Goodwill ervervet ved virksomhetssammenslutninger er allokert til individuelle kontantgenererende enheter. Den vesentligste delen av konsernets bokførte goodwill er henført til oppkjøpet av BWG Homes ASA i juli 2014. Konsernets bokførte goodwill avskrives ikke, men er gjenstand for en årlig nedskrivningsvurdering eller oftere hvis indikasjoner på verdifall inntreffer.

Bokført verdi av merkevarer er henført til merkenavnene Myresjøhus, SmålandsVillan og Block Watne. Merkevarer anses å ha en udefinert økonomisk levetid og avskrives ikke, men er gjenstand for nedskrivningsvurdering på linje med goodwill som beskrevet ovenfor. Merkevarer er allokert til individuelle kontantgenererende enheter.

Nedskrivningsvurderingen baseres på neddiskontert verdi av fremtidig kontantstrøm for den enkelte kontantgenererende enhet goodwill og merkenavn er henført til. Fremtidige kontantstrømmer som legges til grunn ved beregningen er basert på ledelsens beste estimater av fremtidig inntjening i de kontantgenererende enheter. Terminalverdier beregnes ved hjelp av Gordons formel. Diskonteringsrenten (WACC) er beregnet ut fra risikofri rente (10-årig statsobligasjonsrente), observert meravkastning i markedet, bransjespesifikk risikopremie og konsernets finansiering.

Basert på disse analysene, er ledelsen av den oppfatning at det ikke har vært behov for å foreta nedskrivninger av goodwill eller merkenavn per 31. desember 2015 eller 31. desember 2014.

note

## 22 Investeringseiendom

Konsernets investeringseiendommer verdsettes til virkelig verdi. Oversikten nedenfor viser endringen i balanseførte verdier:

Beløp i tusen kroner	2015	2014
Balanseført verdi 01.01	7 011 185	6 256 397
Tilgang ved kjøp/påkostning	491 904	434 911
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	220 079	319 877
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>7 723 168</b>	<b>7 011 185</b>

Forretningsledelsen i segmentet næringseiendom er ansvarlig for utarbeidelsen av de ulike verddivurderingene av konsernets investeringseiendommer. Disse gjennomgås av konsernets sentrale økonomiavdeling. Konsernets verdsettelsesprosess er basert eksterne verddivurderinger av utvalgte eiendommer med vesentlige verdier. Disse kombineres med interne verddivurderinger og andre eksterne analyser for å kunne konkludere med beste estimat for virkelig verdi på konsernets investeringseiendommer. Det foretas jevnlig befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Se også note 1B for beskrivelse av estimatusikkerhet.

Investeringseiendommer verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer basert på ikke-observerbar markedsinformasjon.



masjon (nivå 3 i verdsettelseshierarkiet, se også note 26). Kontraktfestede og forventede kontantstrømmer inkluderes i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer er vesentlig påvirket av faktorer som forutsatt markedsleie, fremtidig vedlikehold, diskonteringsrente, inflasjon og residualverdi. Markedsleie er basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom/kontrakt, med arealdifferensiering innenfor den enkelte eiendom hvis dette er relevant. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå og inflasjonsforventninger legges til grunn i beregningene. Inflasjonsforutsetningene er basert på langsiktig inflasjonsmål fra Norges Bank på 2,5 prosent. Vurderinger av de ulike eiendommene og leietakerne diskonteres med separate diskonteringsrenter i kontantstrømmene fra nåværende leie. Benyttede diskonteringsrenter på nåværende leie er i intervallet 7–10 prosent. Residualverdien for de ulike eiendommene er beregnet ut fra en exit yield.

Med bakgrunn i verdsettelsesprosessen som beskrevet over, ble konsernets eiendommer per 31. desember 2015 verdsatt til en virkelig verdi på 7 723,2 millioner kroner.

note

## 23 Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Firmanavn/ Forretningskontor Beløp i tusen kroner	Eierandel/ stemmeandel	Anskaf- felseskost	Bokført verdi 01.01.2015	Andel resultat 2015	Utbytte 2015	Annet 2015	Bokført verdi 31.12.2015	Andel av EK i selskapet
AF-Gruppen ASA, Oslo	16,88 %	391 049	387 038	143 953	157 151	-65 918	307 922	307 216
Veidekke ASA, Oslo	17,78 %	303 441	817 510	160 336	107 693	-186 342	683 811	572 160
Eiendomsservice Vest AS, Bergen	50,00 %	2 038	2 038	-	-	-2 038	-	-
Hotell 33 AS, Oslo	50,00 %	35 141	20 597	14 557	-	-	35 154	37 734
Telefonfabrikken AS, Oslo	50,00 %	8 729	47 784	6 209	-	-	53 993	54 181
Kabelgata 6 AS, Oslo	50,00 %	-	9 803	-	-	-9 803	-	-
Østre Aker Vei 33 AS, Oslo	50,00 %	24 122	16 306	2 053	-	22 918	41 277	37 467
Oxenøen Bruk AS <sup>1</sup> , Oslo	50,00 %	100 065	81 488	-1 881	-	-79 606	-	80 122
Aasegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	97 969	5 819	6 000	-6 000	91 788	83 647
Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS, Oslo	27,22 %	49 000	49 231	-2 257	-	-	46 974	46 418
Jernbanegata Lillestrøm AS <sup>1</sup> , Oslo	100,00 %	-	29 748	-	-	-29 748	-	-
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10 000	38 230	1 269	-	-	39 498	32 206
Youngstorget 3 AS, Oslo	50,00 %	-	8 868	-22 500	-	13 632	-	-
Utstillingsplassen Eiendom AS, Hamar	38,34 %	274 474	405 407	25 039	-	-2 288	428 158	337 709
Christian Kroghsgt. 32 AS, Oslo	50,00 %	20 054	2 554	-4 340	-	17 500	15 714	15 788
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	11 068	-	-	886	11 954	9 093
Jåmund Utviklingsselskap AS, Sola	17,80 %	890	6 068	607	-	-	6 675	6 324
Sørbø Hove AS, Sandnes	16,00 %	1 105	3 509	1 841	-	-	5 350	6 815
Brattebø Gård AS, Sandnes	30,00 %	750	2 524	592	-	-2 100	1 016	1 521
Nord-Jæren Utvikling Sandnes AS, Sandnes	12,60 %	1 820	2 981	-	-	-	2 981	2 713
Ulset Utvikling AS, Oslo	50,00 %	60	15 060	-	-	-	15 060	-301
Reiestadmarka Utvikling AS, Oslo	50,00 %	60	60	-	-	3 500	3 560	3 560
Stavsberg Utvikling AS <sup>1</sup> , Oslo		32 626	32 492	123	123	-32 492	-	-
Haugstenåsen Utvikling AS <sup>1</sup> , Oslo		126	63	63	-	-126	-	-
Lafteråsen Utbygging AS <sup>1</sup> , Kongsberg		3 000	10	-	-	-10	-	-
Austrått Utvikling AS <sup>1</sup> , Sandnes		5 339	5 339	-	-	-5 339	-	-
Smebab Granit AB, Växjö	50,00 %	3 021	-	-295	-	3 196	2 901	2 967
Veifor AS, Oslo	50,00 %	60	68 043	15 783	75 000	10 777	19 603	18 731
CBRE Basale AB, Stockholm	37,00 %	1 000	1 000	-	-	-	1 000	1 000
Portalen Boliger AS, Oslo	50,00 %	38 564	-	3 165	-	38 564	41 728	41 715
UPL & OBOS Utvikling AS, Hamar	50,00 %	3 200	193	-36	-	3 000	3 157	3 160
LØBOS AS, Oslo	50,00 %	96 169	59 447	-772	-	-	58 674	94 538
Frysjaparken Utvikling AS inkl. DS, Oslo	50,00 %	181 556	177 779	-3 476	-	-	174 303	174 014
OBOS Vest-Land Eiendom AS, Oslo	50,00 %	4 011	2 996	-238	-	-	2 757	2 747
Konowsgate 9 AS, Oslo	50,00 %	1 250	1 490	2	2	-1 490	-	-
Stadionboligene Hamar AS, Oslo	50,00 %	58	4 114	2 604	-	-	6 718	6 710
Bellevue Utvikling AS, Fredrikstad	50,00 %	6 720	19 455	3 403	12 625	-	10 233	10 278
Aslakveien Holding AS inkl. DS, Oslo	50,00 %	32 500	29 952	1 186	-	-	31 137	47 987
Nordliveien Utbygging AS, Oslo	33,00 %	5 200	5 225	-138	-	-	5 087	438

Firmanavn/ Forretningskontor Beløp i tusen kroner	Eierandel/ stemmeandel	Anskaf- felseskost	Bokført verdi 01.01.2015	Andel resultat 2015	Utbytte 2015	Annet 2015	Bokført verdi 31.12.2015	Andel av EK i selskapet
OBOS Ulveseth Utvikling AS, Bergen	50,00 %	28 053	29 487	-95	-	-	29 393	2 848
OBOS Ulveseth Kronstadparken AS, Oslo	50,00 %	103	5 869	-1 472	-	-	4 397	4 395
OBOS Ulveseth Straumfjellet AS, Oslo	50,00 %	47 904	-	-8 234	-	47 650	39 416	39 363
Lørenvangen Utvikling AS inkl. DS, Oslo	50,00 %	61 166	18 121	-1 710	-	43 337	59 748	54 958
Gladengveien DA, Oslo	50,00 %	500	11 359	20 872	-	-	32 231	32 231
Sandakerveien 99B KS, Oslo	30,00 %	1 205	2 500	577	1 600	-	1 477	1 463
Sandakerveien 99B AS, Oslo	33,33 %	355	2 726	440	3 150	-	16	549
Lillo Gård KS, Oslo	22,50 %	22 503	9 746	-1 078	-	11 250	19 919	28 986
Lillo Gård AS, Oslo	25,00 %	6 254	6 264	-1	-	-	6 263	6 259
M17 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	103 880	-	3 871	-	102 500	106 371	106 371
Greenseveien 69 AS, Oslo	34,00 %	10 200	9 472	-718	-	-	8 754	8 756
Kaldnes Boligutvikling AS, Tønsberg	50,00 %	15 538	15 538	961	-	-14 700	1 799	-3 873
Martodden Bolig AS, Oslo	50,00 %	569	58	2 385	-	-	2 443	2 443
Søndre Bondi Park AS, Asker	50,00 %	49 167	-	-17	-	49 167	49 150	3 962
Elvegata 11 AS, Oslo	50,00 %	1 008	-	-	-	1 008	1 008	1 005
Husbyåsen Utbyggingsselskap AS, Stjørdal	50,00 %	8 053	16 069	517	-	-	16 586	12 197
Haakon VII gt. 14 AS, Trondheim	25,00 %	5 250	939	-690	-	4 250	4 498	4 498
Horneberg Utbyggingsselskap AS, Trondheim	50,00 %	5 000	27 687	-510	-	-	27 177	27 041
Sjetnan Nedre AS, Oslo	50,00 %	41 711	1 444	4 447	-	40 711	46 601	24 849
Solstrandveien AS, Rådal	35,00 %	9 000	8 978	-1 005	-	-	7 973	1 282
Os Sjøfront AS, Bergen	50,00 %	4 700	4 254	-264	-	-	3 991	4 339
Møllestranden AS, Bergen	50,00 %	6 000	5 974	-362	-	-	5 612	4 661
Bjånes Fjordboliger AS inkl. DS, Bergen	22,37 %	7 000	5 205	-1 038	-	-	4 167	22 679
Sartorggården Eiendomsutvikling AS, Bergen	50,00 %	2 900	6 426	-797	-	-3 600	2 029	2 029
Svankevigå AS, Oslo	50,00 %	5 733	1 702	-1 702	-	-	-	-4 247
Øvrige tilknyttede selskaper		22 861	9 547	-551	6 117	6 224	9 094	7 051
<b>Sum tilknyttede selskaper</b>		<b>2 137 687</b>	<b>2 662 802</b>	<b>366 496</b>	<b>369 460</b>	<b>-22 503</b>	<b>2 638 295</b>	<b>2 434 754</b>

<sup>1)</sup> Konsernet har økt sin eierandel i 2015 slik at selskapet går fra å være et tilknyttet selskap til et datterselskap.

Konsernet har ytt lån til tilknyttede selskaper på til sammen TNOK 292 067.

OBOS bokførte i 2015 en gevinst på 895,6 millioner kroner, hovedsakelig som følge av aksjesalg i Veidekke ASA og AF Gruppen ASA på henholdsvis 7,0 og 4,0 millioner aksjer. OBOS eier ved årsslutt 17,8 prosent av Veidekke ASA og 16,9 prosent av AF Gruppen ASA. Begge selskapene defineres som tilknyttede selskaper med bakgrunn i styrerepresentasjon og diversifisert eierstruktur i selskapene.

OBOS bokførte i 2014 en gevinst på 450,3 millioner kroner, hovedsakelig som følge av aksjesalg i Veidekke ASA og AF Gruppen ASA på henholdsvis 13,7 og 6,7 millioner aksjer. OBOS eide ved årsslutt 2014 23,0 prosent av Veidekke ASA og 22,1 prosent av AF Gruppen ASA.

note  
**24** Finansielle instrumenter

For investeringer i børsnoterte aksjer, fondsandeler og andre verdipapirer, fastsettes markedsverdien til sluttkurs siste handelsdag før eller på balansedagen. For øvrige aksjeinvesteringer fastsettes verdien på grunnlag av relevant tilgjengelig markedsinformasjon. Informasjon fra Nordic Bond Pricing benyttes som grunnlag for verdsettelse av markedsverdi for sertifikater og obligasjoner.

Beløp i tusen kroner	31/12/15	31/12/14
Børsnoterte foretak	162 756	10 772
Ikke børsnoterte foretak	760 400	716 329
Markedsbaserte investeringer	705 621	5 589
Obligasjoner	2 289 397	881 847
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>3 918 174</b>	<b>1 614 537</b>
Utlån til kunder	19 602 816	15 622 005
<b>Sum finansielle instrumenter</b>	<b>23 520 990</b>	<b>17 236 542</b>

Spesifikasjon av obligasjoner – 31/12/15

Beløp i tusen kroner	Risiko- klasser	Anskaffelses- kost	Bokført- verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	290 047	290 049	1
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	2 005 717	1 982 905	-22 811
Obligasjoner/lån (bank/finans)	20 %	4 512	4 461	-52
Obligasjoner/lån (bank/finans)	100 %	12 018	11 982	-36
<b>Sum</b>		<b>2 312 294</b>	<b>2 289 397</b>	<b>-22 898</b>

Spesifikasjon av obligasjoner – 31/12/14

Beløp i tusen kroner	Risiko- klasser	Anskaffelses- kost	Bokført- verdi*	Urealisert verdiendring
Sertifikater (industri)	100 %	4 002	4 000	-2
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	95 547	95 128	-419
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	604 427	605 441	1 014
Obligasjoner/lån (bank/finans)	20 %	120 942	121 175	233
Obligasjoner/lån (industri)	100 %	45 358	45 697	339
Pengemarkedsfond	20 %	10 540	10 405	-135
<b>Sum</b>		<b>880 817</b>	<b>881 847</b>	<b>1 030</b>

*note*  
**25** *Klassifikasjon av finansielle instrumenter*

Beløp i tusen kroner	Finansielle eiendeler til virkelig verdi		Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser vurdert til amortisert kost	Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	Finansielle eiendeler som holdes til forfall	Totalt
	Holdt for handel	Bestemt regnskapsført til virkelig verdi					
<b>Per 31.12.2015</b>							
Kontanter	-	-	55 168	-	-	-	55 168
Utlån til og fordringer på kredittinst.	-	-	1 365 294	-	-	-	1 365 294
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	323 776	19 279 040	-	-	-	19 602 816
Sertifikater og obligasjoner	-	2 289 397	-	-	-	-	2 289 397
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	947 449	-	-	681 328	-	1 628 778
Finansielle derivater	63 220	-	-	-	-	-	63 220
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>63 220</b>	<b>3 560 622</b>	<b>20 699 501</b>	<b>-</b>	<b>681 328</b>	<b>-</b>	<b>25 004 671</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	6 328 846	-	-	6 328 846
Innskudd fra og gjeld til kunder	-	-	-	11 021 263	-	-	11 021 263
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdip.	-	2 426 886	-	11 361 326	-	-	13 788 212
Ansvarlig lånekapital	-	-	-	249 550	-	-	249 550
Finansielle derivater	203 216	-	-	-	-	-	203 216
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>203 216</b>	<b>2 426 886</b>	<b>-</b>	<b>28 960 984</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31 591 085</b>
<b>Per 31.12.2014</b>							
Kontanter og fordringer på sentralb.	-	-	54 561	-	-	-	54 561
Utlån til og fordringer på kredittinst.	-	-	1 037 372	-	-	-	1 037 372
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	85 885	15 536 120	-	-	-	15 622 005
Sertifikater og obligasjoner	-	881 847	-	-	-	-	881 847
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	171 378	-	-	561 312	-	732 690
Finansielle derivater	29 453	-	-	-	-	-	29 453
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>29 453</b>	<b>1 139 109</b>	<b>16 628 053</b>	<b>-</b>	<b>561 312</b>	<b>-</b>	<b>18 357 927</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	6 258 347	-	-	6 258 347
Innskudd fra og gjeld til kunder	-	-	-	11 169 609	-	-	11 169 609
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdip.	-	799 737	-	6 603 865	-	-	7 403 602
Finansielle derivater	139 392	-	-	-	-	-	139 392
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>139 392</b>	<b>799 737</b>	<b>-</b>	<b>24 031 821</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24 970 950</b>

*note*  
**26** *Eiendeler og forpliktelser målt til virkelig verdi*

OBOS benytter følgende verdsettelseshierarki for finansielle instrumenter til virkelig verdi:

**Nivå 1:** Markedspris (justert) som er notert i et aktivt marked for identiske eiendeler eller forpliktelser.

**Nivå 2:** Markedspris som ikke er notert, men som er observerbar for eiendeler eller forpliktelser, enten direkte (for eksempel priser) eller indirekte (for eksempel utledet fra priser).

**Nivå 3:** Informasjon hvor en eller flere vesentlige komponenter ikke er basert på observerbare markedsdata.

**Metode for beregning av virkelig verdi på finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi**

Ingen eiendels- eller gjeldsposter til virkelig verdi er reklassifisert i perioden.

**Sertifikater og obligasjoner**

OBOS innhenter markedsverdier fra eksterne markedsaktører for å beregne virkelig verdi.

**Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer**

Virkelig verdi av utstedt verdipapirgjeld beregnes utfra neddiskonterte kontantstrømmer basert på aktuelle rentekurver og kredittspread på balansetidspunktet.

### Finansielle derivater

Virkelig verdi av finansielle derivater beregnes utfra neddiskonterte kontantstrømmer basert på valutakurser og aktuelle rentekurver på balansetidspunktet. OBOS mottar markedsverdirapporter fra bankene på månedlig basis.

### Utlån til og fordringer på kunder

OBOS beregner kontraktsfestede kontantstrømmer på fastrentelån neddiskontert med markedsrente inklusive en kredittpremie på balansetidspunktet. Rentekurven utledes av observerbare markedsrenter.

### Investeringseiendom

Virkelig verdi av investeringseiendom beregnes utfra neddiskonterte kontantstrømmer. For ytterligere informasjon, se note 22.

### Finansielle instrumenter verdsatt til virkelig verdi

Per 31.12.2015 (beløp i tusen kroner)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
<b>Eiendeler</b>				
Investeringseiendommer	-	-	7 723 168	7 723 168
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	-	323 776	323 776
Sertifikater og obligasjoner	-	2 289 397	-	2 289 397
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	162 756	705 621	760 400	1 628 778
Finansielle derivater	-	63 220	-	63 220
<b>Sum eiendeler</b>	<b>162 756</b>	<b>3 058 238</b>	<b>8 807 344</b>	<b>12 028 338</b>
<b>Forpliktelser</b>				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 426 886	-	2 426 886
Finansielle derivater	-	203 216	-	203 216
<b>Sum forpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>2 630 102</b>	<b>-</b>	<b>2 630 102</b>

Det har ikke vært overføringer mellom nivå 1 og nivå 2 i perioden.

Per 31.12.2014 (beløp i tusen kroner)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
<b>Eiendeler</b>				
Investeringseiendommer	-	-	7 011 185	7 011 185
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	-	85 885	85 885
Sertifikater og obligasjoner	-	881 847	-	881 847
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	10 772	5 589	716 329	732 690
Finansielle derivater	-	29 453	-	29 453
<b>Sum eiendeler</b>	<b>10 772</b>	<b>916 888</b>	<b>7 813 399</b>	<b>8 741 059</b>
<b>Forpliktelser</b>				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	799 737	-	799 737
Finansielle derivater	-	139 392	-	139 392
<b>Sum forpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>939 129</b>	<b>-</b>	<b>939 129</b>

Det har ikke vært overføringer mellom nivå 1 og nivå 2 i perioden.

## note 27 Pantstillelser og garantier

Pantstillelser pr 31.12 (beløp i tusen kroner)	2015	2014
Pantstillelser overfor kredittinstitusjoner	12 377 556	8 545 213
<b>Sum</b>	<b>12 377 556</b>	<b>8 545 213</b>
<b>Garantier pr 31.12 (beløp i tusen kroner)</b>		
Lånegarantier	1 521 798	3 040 783
Betalingsgarantier	137 361	73 813
Kontraktsgarantier	3 976 904	3 065 535
Annet garantiansvar	325 674	142 100
<b>Sum <sup>1)</sup></b>	<b>5 961 736</b>	<b>6 322 231</b>
<sup>1)</sup> Hvorav selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskaper	138 457	146 108

note

**28** *Transaksjoner med nærstående parter*

Alle datterselskaper, tilknyttede selskaper og medlemmer av styret og konsernledelsen er nærstående parter av OBOS. Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og vises ikke i denne note. Se note 23 for oversikt over tilknyttede selskaper. For informasjon om ytelser til ledelsen, se note 9.

OBOS har en eierandel på henholdsvis 16,9 prosent i AF Gruppen ASA og 17,8 prosent i Veidekke ASA. Konsernet har løpende kontrakter med AF Gruppen og Veidekke om felles utvikling av prosjekter. Selskaper innen OBOS-konsernet kjøper byggeleveranser fra AF Gruppen og Veidekke til markedsmessige vilkår i konkurranse med andre leverandører. Tidligere konsernsjef i OBOS Martin Mæland er styreleder i Veidekke og har i 2015 mottatt 569 500 kroner i styrehonorar for 2014. Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj er styremedlem i AF Gruppen og har i 2015 mottatt 265 000 kroner i styrehonorar for 2014.

Ved prosjektutvikling i samarbeid med AF Gruppen er det etablert selskaper hvor OBOS og AF Gruppen hver har en lik eierandel. Dette gjelder følgende selskaper: Sandakerveien 99 B KS, Sandakerveien 99 B AS, Elvesiden Utvikling AS, Nordliveien Utbygging AS, Nordliveien KS, Lillo Gård AS og Lillo Gård KS.

Ved prosjektutvikling i samarbeid med Veidekke er det etablert selskaper hvor OBOS og Veidekke hver har en eierandel på 50 prosent. Dette gjelder følgende selskaper: Portalen Boliger AS, Sjølyststranda Eiendom AS, Lørenvangen Utvikling AS, Svankevigå AS, Horneberg Utbyggingsselskap AS, Sjetnan Nedre AS, M17 Utvikling AS og Stadionboligene Hamar AS.

**De vesentligste transaksjonene som er foretatt i 2015 er som følger**

Beløp i tusen kroner	AF Gruppen	Veidekke
Kjøp av varer og tjenester fra	270 842	541 793

note

**29** *Forsikringstekniske avsetninger*

Beløp i tusen kroner	2015	2014
Premieavsetning, uopptjent premie	39 348	36 810
– herav uopptjent premie for Naturskadepoolen	3 774	3 663
Premieavsetning ekskl. premie for Naturskadepoolen	35 574	33 147
Finanstilsynets minstekrav	24 641	24 954
<b>Erstatningsavsetning</b>	<b>45 623</b>	<b>42 695</b>
Finanstilsynets minstekrav	25 078	26 867
<b>Sikkerhetsavsetning</b>	<b>25 974</b>	<b>27 220</b>
Finanstilsynets minstekrav	25 974	27 220
<b>Sum forsikringstekniske avsetninger</b>	<b>110 946</b>	<b>106 725</b>

note

**30** *Hendelser etter balansedagen*

OBOS BBL har inngått avtale med Storebrand og Fabritius om kjøp av Ulven AS med tilhørende eiendommer på 280 mål. Avtalen har virkning fra 1. februar 2016. OBOS' målsetning med området er å utvikle en ny bydel med inntil 3 000 boliger og næringsareal med inntil 5 000 arbeidsplasser.

I forbindelse med etablering av eget boligkredittforetak i regi av OBOS-banken med forventet oppstart i 2016, avvikles distribusjonsavtalen med Eika Boligkreditt AS med virkning fra februar 2017. Gjeldende distribusjonsavtale vil løpe på vanlig måte til februar 2017. For ytterligere redegjørelse se årsrapporten til OBOS-banken.

Benth A. Eik er ansatt som ny administrerende direktør i Block Watne AS. Eik har vært ansatt i Block Watne siden 2007 og kommer fra stillingen som regiondirektør for selskapets distriktskontorer i Vestfold, Agder og Bergen.

# Resultatregnskap 2015

OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	2015	2014
Kontingenter medlemmer		79 888	76 737
Forvaltningsinntekter		210 449	204 774
Konserninterne tjenester		301 126	229 163
Gebyr forkjøpsrett		24 812	23 233
Leieinntekter eiendommer		2 050	76 549
Gevinst ved salg av eiendommer		-	1 039 060
Refusjon felleskostnader konsern		38 085	32 217
Andre inntekter		54 224	56 521
<b>Driftsinntekter</b>		<b>710 634</b>	<b>1 738 254</b>
Personalkostnader	2, 3	-478 092	-401 714
Org.messige kostnader		-34 376	-33 389
Salgs- og markedsføringskostnader		-88 297	-63 664
Drift og vedlikehold eiendommer		-1 488	-28 448
Andre driftskostnader		-162 143	-145 779
Avskrivninger	8, 9, 10	-10 540	-9 166
<b>Driftskostnader</b>		<b>-774 936</b>	<b>-682 160</b>
<b>Driftsresultat (EBIT)</b>		<b>-64 302</b>	<b>1 056 094</b>
Renteinntekter		53 234	43 090
Rentekostnader		-87 709	-129 775
Utbytte fra datterselskaper		94 250	143 020
Utbytte aksjer		302 535	279 520
Verdiendringer aksjer	6	115 084	150 118
Gevinster/tap aksjer	11	961 614	488 112
<b>Resultat før skatt (EBT)</b>		<b>1 374 706</b>	<b>2 030 179</b>
Skattekostnad	5	-11 931	-330 684
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>1 362 775</b>	<b>1 699 495</b>

# Oppstilling av finansiell stilling

OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	31/12/15	31/12/14
<b>Eiendeler</b>			
Goodwill	8	385	805
Andre immaterielle eiendeler	9	3 244	1 515
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 629</b>	<b>2 320</b>
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	22 785	22 387
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l	10	20 490	21 632
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>43 275</b>	<b>44 018</b>
Investeringer i datterselskap	6	7 620 152	7 430 119
Lån til foretak i samme konsern		1 405 444	853 435
Investeringer i tilknyttet selskap	7	696 573	880 470
Lån tilk. selskap og felles kontr. virksomhet		61 249	177 105
Investering i aksjer og andeler	11	536 467	508 565
Pensjonsmidler	3	5 256	11 340
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 325 141</b>	<b>9 861 035</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 372 045</b>	<b>9 907 372</b>
Boligtomter for utvikling		49 994	49 947
Beholdning leiligheter		584	584
<b>Sum boligtomter for utvikling</b>		<b>50 578</b>	<b>50 531</b>
Kundefordringer		19 397	20 956
Fordringer mot datterselskaper		119 365	262 252
Andre fordringer		24 124	893 656
<b>Sum fordringer</b>		<b>162 886</b>	<b>1 176 864</b>
Obligasjoner og sertifikater	12	650 906	-
Markedsbaserte aksjer	11	175 841	70 917
<b>Sum finansielle omløpsmidler</b>		<b>826 747</b>	<b>70 917</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 666	507 426
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 180 877</b>	<b>1 805 739</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>11 552 922</b>	<b>11 713 111</b>

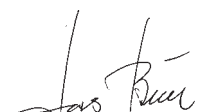


# Oppstilling av finansiell stilling


OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	31/12/15	31/12/14
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
Andelskapital		77 118	69 571
Annen egenkapital		8 436 631	7 064 661
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 513 749</b>	<b>7 134 232</b>
		-	-
Pensjonsforpliktelser	3	69 534	55 452
Utsatt skatt	5	151 400	215 874
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>220 934</b>	<b>271 326</b>
		-	-
Obligasjonslån	14	1 296 924	2 145 712
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	-	1 638
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 296 924</b>	<b>2 147 351</b>
		-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	-	964 915
Obligasjonslån	14	749 442	-
Leverandørgjeld		23 536	25 404
Betalbar skatt	5	37 167	37 091
Skyldig offentlige avgifter		27 680	44 247
Gjeld til datterselskaper, rentebærende	14	477 330	805 923
Annen gjeld til datterselskaper		114 999	203 993
Annen kortsiktig gjeld		91 161	78 630
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 521 315</b>	<b>2 160 203</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 039 173</b>	<b>4 578 879</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>11 552 922</b>	<b>11 713 111</b>

Oslo, 14. mars 2016  
Styret og konsernsjef i OBOS BBL

  
Lars Buer  
Leder

  
Inger Stray Lien  
Nestleder

  
Tove Bjørnstad

  
Inge N. Dolve

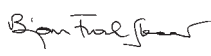
  
Lisbeth Dyrberg

  
Ingrid Iversen

  
Tove Heggelund

  
Lars Ørjan Reinholdsson

  
Torger Reve

  
Bjørn Frode Skaar

  
Daniel Kjørberg Siraj  
Konsernsjef

## Oppstilling av endringer i egenkapitalen

OBOS BBL

Beløp i tusen kroner

<b>Egenkapital 31.12.14</b>		<b>7 134 232</b>
Resultat		1 362 775
Økning i andelskapital nye medlemmer <sup>1)</sup>	7 100	
Økning i andelskapital som følge av fusjon	1 951	
Andeler utmeldte	-1 503	7 548
Andeler utmeldte overført annen egenkapital		1 503
Tilbakeført avsatt utbytte fra datterselskap i 2014		-9 000
Fusjon Ålesund BBL		16 690
<b>Egenkapital pr. 31.12.15</b>		<b>8 513 749</b>

<sup>1)</sup> Pr. 31.12.15 er det innbetalt 77,118 millioner kroner i andelskapital fra 408 610 medlemmer, hvorav 393 923 har betalt kontingenten siste år.

# Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	2015	2014
Resultat før skatt	1 374 706	2 030 154
Netto finansposter	-1 439 008	-973 998
Av- og nedskrivninger	10 540	9 166
Gevinst/tap ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	-1 039 049
Inn-/utbetalinger av utbytte og konsernbidrag	348 331	256 312
Endring i andre tidsavgrensningsposter	27 520	-22 500
Betalte renter	-86 026	-128 840
Mottatte renter	9 025	41 936
Betalte skatter	-42 831	-9 371
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>202 257</b>	<b>163 810</b>
Inn-/utbetalinger ved salg/kjøp av driftsmidler	847 293	524 597
Inn-/utbetalinger utlån	-436 152	0
Inn-/utbetalinger ved salg/kjøp av aksjer og andre verdipapirer	1 055 049	532 405
Netto utbetaling ved kjøp av datterselskap	1 318	-1 362 357
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>1 467 508</b>	<b>-305 355</b>
Inn-/utbetalinger innskudd	0	0
Inn-/utbetalinger gjeld kredittinstitusjoner og andre	-963 277	744 043
Inn-/utbetalinger obligasjonslån/sertifikater	-750 252	499 514
Inn-/utbetalinger konsernmellomværende	-328 593	-729 019
Netto endring andelskapital	5 597	9 968
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-2 036 525</b>	<b>524 506</b>
<b>Netto endring i likvide midler</b>	<b>-366 760</b>	<b>382 961</b>
Likvide midler ved starten av perioden	507 426	124 465
<b>Likvide midler ved periodens utgang</b>	<b>140 666</b>	<b>507 426</b>

# Noter 2015

OBOS BBL

note

## 01 Regnskapsprinsipper

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

### Investering i datterselskaper

Aksjer i datterselskaper vurdert etter kostmetoden.

### Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Tilknyttede selskaper, hvor OBOS har en langsiktig investering med eierandel mellom 20 og 50 prosent og har betydelig innflytelse, samt felleskontrollerte virksomheter, er vurdert etter kostmetoden. Utbytte vist under regnskapslinjen for inntekter av eierinteresser i tilknyttede selskaper.

### Andre investeringer

Aksjer og andre verdipapirer klassifisert som omløpsmidler 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. Etableringsgebyrer på utlån aktiveres og inntektsføres over lånets forventede løpetid etter effektiv rentemethode. Direkte kostnader i forbindelse med låneopptak kostnadsføres i sin helhet i etableringsåret, mens 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

For aksjer notert på børs eller annen regulert markedsplass,

settes virkelig verdi (markedsverdi) til sluttkurs siste handledag frem til og med balansedagen. For øvrige aksjer fastsettes markedsverdien ut fra tilgjengelig informasjon (verdivurdering fra selskapet eller siste transaksjon). Det vil være noe usikkerhet knyttet til verdsettelsen av ikke-børsnoterte aksjer.

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 forpliktelse 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 etablerings-tidspunktet.

### Gjeld i obligasjonsmarkedet

Obligasjonsgjeld blir ført i regnskapet til opptakskost. Opp-takskost 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 obligasjonsgjelden.

### 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 kontanter, bankinnskudd uten løpetid samt trekk på kassakreditt.

### 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.

Påkostninger på eksisterende bygg som øker byggenes verdi, samt kostnader i forbindelse med nybygg, aktiveres. Finansieringskostnader/byggelånsrenter vedrørende slike prosjekter blir også aktivert. Ved beregning av finansieringskostnadene som aktiveres, blir gjennomsnittlig finansieringsrente for OBOS-konsernet lagt til grunn.

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

#### Finansielle leieavtaler (leasing)

Finansielle leieavtaler (leasing) er leieavtaler hvor det vesentligste av økonomisk risiko og kontroll vedrørende leieobjektet er overført leietaker. Ved finansielle leieavtaler av driftsmidler balanseføres leieavtalen og avskrives på vanlig måte, mens leieforpliktelsen føres som gjeld til kredittinstitusjoner.

Årets leiebetaling består av en rentedel som føres som rentekostnader, og en avdragsdel som føres som avdrag på gjelden.

#### 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 forsikringssekskap 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 prosent av det høyeste

av forpliktelsene eller midlene. Planendringer regnskapsføres over forventet gjenværende opptjeningsstid.

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 lønnskostnad 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. Foreløpig regnskapsføres ordningen som en innskuddsplan, det vil si løpende resultatføring av påløpte premier, da det ikke foreligger tall og informasjon for å kunne beregne en fremtidig forpliktelse.

#### Skatter

OBOS BBL skattlegges som et andelslag. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og netto endring i utsatt skatt. I tillegg betales formuesskatt med 0,15 prosent av skattemessig formue (0,3 prosent i 2014).

Årets skattekostnad i resultatregnskapet består av betalbar skatt på årets inntekt, formuesskatt for OBOS, samt endring i utsatt skatt.

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	2015	2014
Lønninger	338 853	297 502
Arbeidsgiveravgift	49 914	44 639
Pensjonskostnader	50 254	31 644
Andre ytelser	39 071	27 929
<b>Sum</b>	<b>478 092</b>	<b>401 714</b>
<b>Antall ansatte</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	446	435
Antall ansatte ved årets slutt	466	405

note

### 03 Pensjonskostnader

OBOS er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. OBOS' pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven. Frem til og med 2006 hadde de fleste ansatte i konsernet en ytelsesbasert pensjonsordning. Fra og med 01.01.07 ble det besluttet å lukke den ytelsesbaserte ordningen og innføre innskuddsbasert ordning for alle nyansatte. Ansatte pr 01.01.07 fikk tilbud om frivillig overgang til innskuddsbasert ordning. For den ytelsesbaserte ordningen gis det en bestemt fremtidig pensjonsytelse (ytelsesplan). Denne er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivået ved oppnådd pensjonsalder og størrelse på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsen er dekket gjennom et forsikringsselskap. OBOS har også en usikret ordning som gjelder rett/plikt for konsernsjef til å fratre ved fylte 65 år. I tillegg har øvrige konserndirektører en usikret pensjonsavtale som gir en pensjonsytelse for pensjonsgrunnlag ut over 12G.

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

	Pr. 31.12.15	Pr. 31.12.14
<b>Ytelsesbasert</b>		
Aktive	128	134
Pensjonister	197	202
<b>Sum</b>	<b>325</b>	<b>336</b>
<b>Innskuddsbasert</b>		
	326	301
<b>Sum</b>	<b>651</b>	<b>637</b>

#### Netto pensjonskostnader

Beløp i tusen kroner	Pr. 31.12.15	Pr. 31.12.14
Ytelsesbasert	27 788	17 525
Innskuddsbasert	9 661	8 379
Andre usikrede	12 805	5 740
<b>Netto</b>	<b>50 254</b>	<b>31 644</b>

#### Pensjonsmidlene forvaltes av Storebrand Kapitalforvaltning og har følgende sammensetning pr. 31.12.

	2015	2014
Aksjer, egenkapitalinstrumenter	6,0 %	5,0 %
Obligasjoner	22,0 %	22,0 %
Eiendom	12,0 %	11,0 %
Obligasjoner til amortisert kost	51,0 %	49,0 %
Pengemarked	8,0 %	10,0 %
Annet	1,0 %	2,0 %
<b>Sum</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

#### Hovedforutsetninger benyttet i beregningene av netto pensjonsforpliktelse

	2015	2014
Forventet avkastning på pensjonsmidler	2,70 %	3,20 %
Diskonteringsrente	3,30 %	2,30 %
Årlig lønnsvekst	2,50 %	2,75 %
Årlig G-vekst	2,25 %	2,50 %
Årlig regulering av pensjonene	0,00 %	0,70 %
Gjennomsnittlig arb.g.avg faktor	14,10 %	14,10 %
Dødelighetstabell	K2013	K2013

**Ytelsesbasert pensjonsordning**

Sammensetning av periodens pensjonskostnader

Beløp i tusen kroner	2015			2014
	Forsikret	Uforsikret	Sum	Totalt
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	14 571	4 088	18 659	12 894
+ Netto rentekostnad av påløpte pensjonsforpliktelser	771	1 775	2 546	4 334
+ Resultatførte estimatendringer	11 965	6 942	18 907	5 483
+ Administrasjonskostnader	481	-	481	555
<b>= Periodens netto pensjonskostnad, ytelsesbasert</b>	<b>27 788</b>	<b>12 805</b>	<b>40 593</b>	<b>23 265</b>

Balanse Beløp i tusen kroner	2015			2014	
	Forsikret	Uforsikret	Sum	Forsikret	Uforsikret
Estimerte pensjonsmidler	287 895	-	287 895	270 507	-
- Estimert påløpt pensjonsforpliktelse	314 180	74 620	388 801	353 217	63 000
<b>= Estimert netto pensjonsmidler/-forpliktelse</b>	<b>-26 285</b>	<b>-74 620</b>	<b>-100 906</b>	<b>-82 710</b>	<b>-63 000</b>
+ Ikke resultatførte avvik	35 912	15 606	51 516	105 712	16 564
= Netto balanseførte pensjonsmidler/-forpliktelser	9 626	-59 015	-49 388	23 002	-46 437
+ Periodisert arbeidsgiveravgift	-4 371	-10 524	-14 894	-11 662	-8 884
+ Fellesregning på gammel AFP - tilleggsavsetning	-	-	-	-	-133
<b>= Balanseførte pensjonsmidler/-forpliktelser inkludert arbeidsgiveravgift</b>	<b>5 256</b>	<b>-69 536</b>	<b>-64 281</b>	<b>11 340</b>	<b>-55 452</b>

**04** *note* **Ytelse til revisor**

Det er kostnadsført følgende honorarer til revisor:

Beløp i tusen kroner	2015
Honorar for ordinær lovpålagt revisjon	989
Skatterådgivning	344
Utvidede revisjonshandlinger og andre tillegg	1 223
Andre attestasjonstjenester	8
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>2 564</b>

**05** *note* **Skatt**

Beløp i tusen kroner	2015	2014
Betalbar skatt	33 111	37 092
Avsatt for mye/lite tidligere år	9 743	10 617
Skatteeffekt av konsernbidrag	31 976	66 250
Skatteeffekt av fusjon, kjøp/salg av selskaper	1 576	2 120
Endring i utsatt skatt	-64 475	214 605
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>11 931</b>	<b>330 684</b>

**Betalbar skatt**

Årets betalbar skatt	33 111
Avsatt for tidligere år, ennå ikke betalt	4 056
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>37 167</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller

Beløp i tusen kroner	2015	2014	Endring
Fordringer	-4 200	-4 300	-100
Anleggsmidler	-8 019	-7 601	418
Pensjoner	-66 376	-50 386	15 990
Gevinst- og tapskonto	699 348	872 783	173 435
Andre	-15 158	-10 963	4 195
<b>Sum</b>	<b>605 595</b>	<b>799 533</b>	<b>193 938</b>

Andre forskjeller

Underskudd til fremføring	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>605 595</b>	<b>799 533</b>	<b>193 938</b>

25/27 % utsatt skatt/skattefordel (-)

151 399      215 874      64 475

Balanseføring av utsatt skattefordel er foretatt  
begrunnet med forventning om fremtidig inntjening

Resultat før skatt	1 374 726	2 030 155
Avgitt konsernbidrag	-118 430	-245 370
Permanente forskjeller	23 960	13 635
Endring i midlertidige forskjeller	188 100	-797 588
Utbytte, gevinst/tap ved realisasjon andre aksjer og verdipapirer, motatt konsernbidrag	-1 393 794	-947 247
Anvendelse av fremførbart underskudd	-11 187	-5 098
<b>Skattegrunnlag</b>	<b>63 375</b>	<b>53 586</b>

27 % inntektsskatt

17 111      13 092

Faktisk betalbar skatt

33 111      37 092

**Formuesskatt**

**-16 000      -24 000**

Forklaring til hvorfor skattekostnaden  
ikke utgjør 27 % av resultat før skatt

27 % skatt av resultat før skatt	371 176	548 142
Regnskapsmessig skattekostnad	11 931	330 684
<b>Forskjell</b>	<b>359 245</b>	<b>217 458</b>

Forskjellen forklares med:

Permanente forskjeller	6 469	3 681
Finansielle anleggsmidler	-376 324	-255 757
Formuesskatt	16 000	24 000
Endring av skattesats fra 27 % til 25 %	-12 112	-
Fremførbart underskudd	-3 021	-
For lite/mye avsatt i fjor	9 743	10 617
<b>Sum forklart</b>	<b>-359 245</b>	<b>-217 458</b>



note

**06** Investering i datterselskaper

Beløp i tusen kroner			
Firmanavn	Forretningsadresse	Eierandel	Bokført verdi
Aldersboliger for Læger AS	Oslo	90 %	9 548
BWG Homes AS (underkonsern)	Oslo	100 %	2 487 507
Exact Eiendomsmeglere AS	Oslo	100 %	569
OBOS Fornebulandet AS (underkonsern)	Bærum	100 %	1 914 666
Hamar Utleieboliger AS	Hamar	100 %	313
Hammersborg Inkasso AS	Oslo	100 %	2 500
Hammersborg Regnskaps- og Innbet.serv. AS	Oslo	100 %	200
Megleroppgjør AS	Oslo	100 %	2 700
Mjølkeråen Aldersboliger AS	Bergen	100 %	4 095
OBOS Basale AS (underkonsern)	Trondheim	100 %	78 644
OBOS Eiendomsforvaltning AS (underkonsern)	Oslo	100 %	2 500
OBOS Eiendomsmeglere AS	Oslo	100 %	41 673
OBOS Energi AS (underkonsern)	Oslo	100 %	130 413
OBOS Fellestjenester AS	Oslo	100 %	500
OBOS Finans Holding (underkonsern)	Oslo	100 %	1 552 239
OBOS Forretningsbygg AS (underkonsern)	Oslo	100 %	530 234
OBOS Nye Hjem AS (underkonsern)	Oslo	100 %	808 354
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 %	3 825
Tandem Regnskap AS	Oslo	51 %	15 000
Varden Eiendomsmegling AS	Oslo	100 %	204
OBOS Felleskost AS	Oslo	100 %	1 000
<b>Sum datterselskaper</b>			<b>7 620 152</b>

Siste del av tidligere nedskrivning på BWG Homes AS fra 2012 / 13 er reversert i 2015 med 115 084.

note

**07** Investering i tilknyttede selskaper

Beløp i tusen kroner			Bokført	Andel	Bokført			Andel
Firmanavn/ Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Anskaf- felseskost	verdi 01.01.2015	resultat 2015	Utbytte 2015	Annet 2015	verdi 31.12.2015	av EK i selskapet
Bolig energi AS, Oslo	50 %	45	45	788			45	648
AF-Gruppen ASA, Oslo	16,88 %	391 049	485 585	144 500	157 151		391 049	307 216
Veidekke ASA, Oslo	17,78 %	303 441	392 803	160 300	107 693		303 441	572 160
Folketeaterets Produksjonsfond DA, Oslo	50 %	3 009		-970		3 009	2 039	-
Eiendomsservice Vest AS, Bergen	50 %		2 038			-2 038	-	-
<b>Sum tilknyttede selskaper</b>		<b>697 544</b>	<b>880 470</b>	<b>304 618</b>	<b>264 844</b>	<b>971</b>	<b>696 574</b>	<b>880 025</b>

Morselskapet har ytt lån til direkte og indirekte eide tilknyttede selskaper på til sammen TNOK 54 249.

OBOS BBL har solgt aksjeposter i Veidekke ASA og AF-gruppen både i 2014 og 2015. Det vises til note 23 i OBOS' konsernregnskap. Gevinst i morselskapet beregnes ut fra investeringenes kostpris og avviker fra således fra konserngevinsten som beregnes ut fra investeringens verdi i henhold til egenkapitalmetoden.

note

## 08 Goodwill

Beløp i tusen kroner	2015
Anskaffelseskost pr. 01.01.15	2 100
Tilgang i år	-
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.15	1 715
<b>Bokført verdi pr. 31.12.15</b>	<b>385</b>
Bokført verdi pr. 31.12.14	805
Årets ordinære avskrivninger	420
Prosent for ordinære (lineære) avskrivninger	20 %
Økonomisk levetid	5 år

note

## 09 Andre immaterielle eiendeler

Beløp i tusen kroner	IT-system
Anskaffelseskost 01.01.15	2 027
Tilgang	2 412
Avgang	-
Anskaffelseskost 31.12.15	4 439
Akkumulerte avskrivninger/nedskrivninger 31.12.15	1 194
<b>Balanseført verdi 31.12.15</b>	<b>3 244</b>
Balanseført verdi 31.12.14	1 515

note

## 10 Varige driftsmidler

Beløp i tusen kroner	Maskiner,	Bygninger,	Total
	inventar og transportmidler	tomter og annen fast eiendom	
Anskaffelseskost inkl. oppskrivninger pr. 1.1.15	38 070	23 129	61 199
Tilgang	8 922	509	9 430
Avgang til anskaffelseskost	2 651	-	2 651
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.15	23 850	853	24 702
<b>Bokført verdi pr. 31.12.15</b>	<b>20 490</b>	<b>22 785</b>	<b>43 275</b>
Bokført verdi pr. 31.12.14	21 632	22 387	44 018
Uavskrevet rest oppskrivning pr. 31.12.15			
Årets ordinære avskrivninger	9 328	111	9 438
Årets nedskrivninger		-	-
Bokført verdi ved salg	735	-	735

note  
**11** Aksjer og andeler

Beløp i tusen kroner		Anskaf-	Bokført				Bokført	Markeds-
Selskap	Eierandel	felses-	verdi	Tilgang	Avgang	Ned-	verdi	verdi
		kost	01.01.15	2015	2015	skrivning	31.12.15	31.12.15
<b>Anleggsmidler</b>								
Finn Eiendom AS	3,78 %	-	-	-	-	-	-	41 488
Eika BoligKreditt AS	11,86 %	441 224	413 548	73 300	-45 624	-	441 224	459 323
Eika Gruppen AS	6,27 %	94 757	94 757	-	-	-	94 757	180 517
Andre		484	259	50	175	-	484	484
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>536 466</b>	<b>508 565</b>	<b>73 350</b>	<b>-45 449</b>	<b>-</b>	<b>536 466</b>	<b>681 813</b>

Beløp i tusen kroner		Anskaf-	Bokført				Bokført	Markeds-
Selskap	Eierandel	felses-	verdi	Tilgang	Avgang	Ned-	verdi	verdi
		kost	01.01.15	2015	2015	skrivning	31.12.15	31.12.15
<b>Omløpsmidler</b>								
BSA Berlin AS	9,89 %	17 152	26 942	-	-9 790	-	17 152	45 888
BSA Private Equity AS	18,70 %	-	210		-210	-	-	-
Mulitconsult ASA	5,24 %	116 574	-	116 574	-	-	116 574	148 450
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	0,00 %	53	53		-	-	53	412
Oslo Børs ASA	0,87 %	27 457	27 457		-	-	27 457	38 813
Storebrand Int Pr Eq II AS	2,99 %	-	374		-374	-	-	-
Storebrand Int Pr Eq V AS	0,47 %	1 018	1 212		-193	-	1 018	23 847
Storebrand Int Pr Eq VI AS	0,36 %	1 124	1 262		-138	-	1 124	2 596
Storebrand Int Pr Eq VII AS	0,47 %	1 743	2 686		-944	-	1 743	3 514
Victoria Eiendom AS	0,00 %	2	2		-	-	2	68
JM AB	0,03 %	4 375	4 375		-	-	4 375	5 290
NCC AB (B-aksjer)	0,01 %	2 396	2 396		-	-	2 396	3 303
Skanska AB (B-aksjer)	0,00 %	2 086	2 086		-	-	2 086	2 587
PEAB AB (B-aksjer)	0,01 %	1 861	1 861		-	-	1 861	2 715
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>175 841</b>	<b>70 917</b>	<b>116 574</b>	<b>-11 650</b>	<b>-</b>	<b>175 841</b>	<b>277 483</b>

note  
**12** Obligasjoner, sertifikater og andre verdipapirer

Beløp i tusen kroner		Anskaffelses-	Markeds-	Urealisert
Lånesektor	Risikoklasser	kost	verdi	verdiendring
Pengemarkedsfond	20 %	650 000	650 906	906
<b>Sum</b>		<b>650 000</b>	<b>650 906</b>	<b>906</b>

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Balanseført verdi 01.01.2015	-
Tilgang	650 000
Netto urealisert verdiendring	906
<b>Balanseført verdi 31.12.2015</b>	<b>650 906</b>

Gjennomsnittlig rente ved beregning av tidsvektet avkastning gir 1,02 prosent.

OBOS morselskap har en aksjonæravtale om etablering av likviditetsfasilitet til Eika Boligkreditt AS (EBK), se note 14 til 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 31.12.2015. OBOS' andel av en eventuell likviditetstilførsel ville ha vært 11,87 prosent på det tidspunkt.

note

## 13 Finansielle derivater

OBOS-konsernet benytter rentebytteavtaler (renteswapper), som er avtaler om bytte av rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp for en bestemt periode. Hensikten med flertallet av renteswapene 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 at verdiendringer i sikringsobjektet og sikringsinstrumentet skal motvirke hverandre. Derivatene klassifiseres derfor som sikringsforretninger.

Sikringene har en gjenværende løpetid som spenner fra tre måneder til ni år og ni måneder målt fra balansetidspunktet.

Rentebytteavtaler Beløp i tusen kroner	Kontraksbeløp <sup>1)</sup>	Kontraksbeløp <sup>1)</sup>	Virkelig verdi <sup>2)</sup>	Verdiendring
	pr. 31.12.15	gj.snitt 2015	pr. 31.12.15	2015
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mndr NIBOR)	200 000	200 000	4 903	1 952
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)				
<b>Sum sikringsinstrumenter</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>	<b>4 903</b>	<b>1 952</b>

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

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

note

## 14 Vilkår for gjeld

Beløp i tusen kroner	2015		2014	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente
Gjeld til kredittinstitusjoner	-		966 553	2,58 %
Obligasjonsgjeld	2 046 366	2,49 % <sup>1)</sup>	2 145 712	3,10 %
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	477 330	1,00 %	805 923	1,50 %
<b>Sum rentebærende gjeld</b>	<b>2 523 696</b>		<b>3 918 188</b>	

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

note

## 15 Garantier og pantstillelser

Beløp i tusen kroner Garantier pr. 31.12	2015	2014
	Lånegarantier	-
Betalingsgarantier <sup>1)</sup>	7 400	7 725
Kontraktsgarantier <sup>2)</sup>	20 653	20 275
Annet garantiansvar	-	-
<b>Sum</b>	<b>28 053</b>	<b>28 000</b>

<sup>1)</sup> Hvorav konserninterne garantier

<sup>2)</sup> Hvorav konserninterne garantier

<b>Sum konserninterne garantier</b>	<b>27 653</b>	<b>27 600</b>
-------------------------------------	---------------	---------------

OBOS har ikke avgitt pantstillelser

note  
**16** *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 som er foretatt i 2015 er som følger

Beløp i tusen kroner	Datterselskaper	Tilknyttede selskaper
Kjøp av tjenester fra	17 259	-
Salg av tjenester til <sup>1)</sup>	301 126	2 266
Viderfakturering av fellesanskaffelser til	38 085	
Leie av eiendom fra	23 309	-
Renteinntekter fra	41 545	1 494
Rentekostnader fra	7 523	-

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



Til generalforsamlingen i OBOS BBL

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for OBOS BBL som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9, for konsernregnskapet, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon om selskapsregnskapet*

Etter vår mening er morselskapets regnskap avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til OBOS BBL per 31. desember 2015, og av selskapets

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



resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Konklusjon om konsernregnskapet*

Etter vår mening er konsernregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet OBOS BBL per 31. desember 2015, 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.

#### **Uttalelse om øvrige forhold**

##### *Konklusjon om årsberetningen og om redegjørelse om samfunnsansvar*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsen om samfunnsansvar om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 14. mars 2016  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
 Magne Sem  
 Statsautorisert revisor