

Resultatregnskap 2018

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
Driftsinntekter	5	13 161 982	11 568 850
Prosjektkostnader	12	-7 458 041	-6 489 544
Personalkostnader	6,7	-2 027 862	-2 021 215
Andre driftskostnader	8	-1 500 550	-1 296 335
Av- og nedskrivninger	14,15	-158 066	-134 687
Driftskostnader		-11 144 520	-9 941 782
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		2 017 463	1 627 068
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	16	553 641	661 980
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	16	1 014	120 488
Verdiendring investeringseiendommer	13	466 085	429 435
Driftsresultat		3 038 203	2 838 972
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		100 886	147 617
Finanskostnader		-439 628	-408 170
Netto valutagevinst/(tap)		-753	21 943
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		219 790	-69 487
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		9 445	111 856
Netto finansposter	9,11	-110 260	-196 241
Resultat før skattekostnad		2 927 943	2 642 731
Skattekostnad	10	-295 726	-176 975
Resultat etter skatt		2 632 217	2 465 756
Herav minoritetens andel		10 875	7 656
Herav hybridkapitalens andel		8 695	6 816
Totalresultat			
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		-18 932	35 968
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		-162	17 230
Netto verdiendring aksjer tilgjengelig for salg		-	-63 989
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-10 490	1 080
Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	24	-29 584	-9 712
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		-980	-19 649
Netto estimatendringer relatert til pensjoner		-1 986	-3 031
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-1 524	-6 862
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	24	-4 490	-29 542
Sum øvrige resultatelementer i perioden	24	-34 074	-39 254
Totalresultat		2 598 143	2 426 502
Herav minoritetens andel		11 134	9 126
Herav hybridkapitalens andel		8 695	6 816

Oppstilling av finansiell stilling

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
Eiendeler			
Goodwill	15	1 079 300	1 067 189
Varemerker	15	638 117	646 878
Andre immaterielle eiendeler	15	332 387	225 011
Varige driftsmidler	14	1 842 814	1 524 358
Investerings eiendommer	13	10 574 490	10 866 271
Eierbenyttede eiendommer	14	958 486	952 659
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	16	3 951 624	3 632 121
Finansielle anleggsmidler	17	7 754 913	6 956 497
Utlån fra bankvirksomhet	26,27	34 564 243	28 480 301
Andre anleggsmidler		657 953	518 418
Sum anleggsmidler		62 354 328	54 869 702
Boligtomter for utvikling		10 267 914	10 680 932
Boligprosjekter under oppføring		7 153 531	5 126 564
Ferdige, usolgte boliger		470 661	407 763
Sum varelager	12	17 892 106	16 215 259
Kundefordringer	19	440 823	503 382
Utlån fra bankvirksomhet	26,27	317 783	234 422
Eiendeler klassifisert som holdt for salg	19	948 901	346 474
Andre omløpsmidler	17,19	875 652	1 003 081
Konter og kontantekvivalenter	25	644 926	1 257 213
Sum andre omløpsmidler		3 228 085	3 344 572
Sum eiendeler		83 474 519	74 429 533

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
Egenkapital og gjeld			
Andelskapital		96 107	89 701
Annen egenkapital		22 192 172	19 561 706
Hybridkapital	24	199 550	199 550
Minoritetsinteresser	24	43 203	63 813
Sum egenkapital		22 531 032	19 914 770
Pensjonsforpliktelser	7	112 693	111 384
Utsatt skatt-forpliktelser	10	1 584 693	1 668 213
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		265 977	256 464
Langsiktig rentebærende gjeld	11	27 780 292	25 142 553
Sum langsiktig gjeld		29 743 655	27 178 614
Leverandørgjeld	20	1 213 177	1 134 852
Betalbar skatt	10	294 451	294 984
Gjeld klassifisert som holdt for salg	20	107 535	75 886
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	20	2 392 693	3 713 840
Bankinnskudd fra kunder	11	16 584 346	15 133 203
Kortsiktig rentebærende gjeld	11	10 607 630	6 983 383
Sum kortsiktig gjeld		31 199 832	27 336 149
Sum gjeld		60 943 487	54 514 763
Sum egenkapital og gjeld		83 474 519	74 429 533

Oslo 26. mars 2019

Styret og konsernsjef i OBOS BBL


Roar Engeland
Leder


Inger Stray Lien
Nestleder


Heidi Ulmo


Torger Reve


Bjørn Frode Skaar


Eva Eriksson


Tove Heggelund


Lars Örjan Reinholdsson


Nina Hoff Haraton


Rina Brunsell Harsvik


Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Oppstilling av endringer i egenkapital

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	Annen egenkapital				Hybrid-kapital ¹⁾	Minoritet	Sum egenkapital
		Andels-kapital	Andre inntekter og kostnader	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital			
Egenkapital per 1. januar 2017		84 024	233 065	16 916 463	17 149 520	99 800	57 883	17 391 227
Periodens resultat		-	-	2 451 283	2 451 283	6 816	7 656	2 465 756
Øvrige resultatetelementer	24	-	-40 724	-	-40 724	-	1 470	-39 254
Totalresultat		-	-40 724	2 451 283	2 410 560	6 816	9 126	2 426 502
Økning i andelskapital		5 676	-	1 626	1 626	-	-	7 303
Utbytte		-	-	-	-	-	-9 746	-9 746
Transaksjoner med minoritetsinteresser		-	-	-	-	-	6 550	6 550
Hybridkapital klassifisert som egenkapital		-	-	-	-	99 750	-	99 750
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-6 816	-	-6 816
Egenkapital per 31. desember 2017		89 701	192 341	19 369 372	19 561 706	199 550	63 813	19 914 770
Implementeringseffekter nye standarder 1		-	-81 550	122 371	40 821	-	-	40 821
Egenkapital per 1. januar 2018		89 701	110 791	19 491 743	19 602 527	199 550	63 813	19 955 591
Periodens resultat		-	-	2 612 647	2 612 647	8 695	10 875	2 632 217
Øvrige resultatetelementer	24	-	-34 333	-	-34 333	-	259	-34 074
Totalresultat		-	-34 333	2 612 647	2 578 314	8 695	11 134	2 598 143
Økning i andelskapital		6 407	-	1 635	1 635	-	-	8 042
Utbytte		-	-	-	-	-	-21 490	-21 490
Transaksjoner med minoritetsinteresser		-	-	9 696	9 696	-	-10 255	-559
Utbetalt renter hybridkapital		-	-	-	-	-8 695	-	-8 695
Egenkapital per 31. desember 2018		96 107	76 458	22 115 721	22 192 172	199 550	43 203	22 531 032

¹⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital. Se note 24 for ytterligere informasjon.

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
Resultat før skatt		2 927 943	2 642 731
Netto finansposter		110 260	196 241
Av- og nedskrivninger	14,15	158 066	134 687
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	13	-466 085	-429 435
Resultat fra tilknyttede selskaper	16	-554 655	-782 469
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 091	44 820
Endring i varelager	12	51 992	-1 251 904
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	26	-4 697 167	-3 832 860
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-662 302	217 700
Mottatte utbytter		598 132	491 499
Betalte renter		-307 200	-350 685
Mottatte renter		49 019	36 604
Betalte skatter		-346 033	-287 064
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-3 114 941	-3 170 135
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	14,15	-1 082 193	-1 113 484
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	14,15	118 043	20 943
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	25	-7 811 120	-6 387 662
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	25	7 019 422	5 183 851
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	25	-391 667	-557 881
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	25	507 006	601 101
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		-420 428	-624 401
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer		201 402	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 859 536	-2 877 534
Nedbetaling sertifikatgjeld	25	-	-300 000
Opptrekk sertifikatgjeld	25	-	300 000
Nedbetaling obligasjonsgjeld	25	-1 829 991	-1 549 000
Opptrekk obligasjonsgjeld	25	6 093 812	7 004 743
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	25	133 976	222 085
Opptrekk av hybridkapital		-	99 750
Transaksjoner med minoritet		-559	-
Utbytte til minoritet		-25 179	-5 919
Betalte renter hybridkapital		-8 695	-6 816
Innbetaling av andelskapital		6 407	7 184
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		4 369 771	5 772 028
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		-8 704	3 013
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-613 411	-272 628
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		1 258 336	1 530 964
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		644 926	1 258 336
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg		-	1 123
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		644 926	1 257 213

Noter til konsernregnskapet

OBOS-konsernet

Innholdsfortegnelse noter

Note 1: Generell informasjon, grunnlag for utarbeidelse og endrede regnskapsprinsipper

Note 2: Sentrale regnskapsvurderinger og estimatusikkerhet

Note 3: Vesentlige transaksjoner

Note 4: Segmenter

Note 5: Driftsinntekter

Note 6: Personalkostnader

Note 7: Pensjonskostnader

Note 8: Andre driftskostnader

Note 9: Finansinntekter og -kostnader

Note 10: Inntektsskatt

Note 11: Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld

Note 12: Varelager

Note 13: Investerings eiendommer

Note 14: Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

Note 15: Immaterielle eiendeler og nedskrivningsvurderinger

Note 16: Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Note 17: Finansielle investeringer og utlån til kunder

Note 18: Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi

Note 19: Kundefordringer, andre omløpsmidler og eiendeler holdt for salg

Note 20: Ikke-rentebærende gjeld og gjeld klassifisert som holdt for salg

Note 21: Klassifikasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser

Note 22: Pantstillelser og garantier

Note 23: Avsetning for forpliktelser

Note 24: Tilleggsinformasjon om egenkapital

Note 25: Tilleggsinformasjon om kontantstrømoppstilling

Note 26: Utlån til kunder fordelt på kundesegmenter i finansvirksomheten

Note 27: Risikoklassifisering av utlån og garantier i finansvirksomheten

Note 28: Tap og nedskrivninger på utlån og garantier i finansvirksomheten

Note 29: Ytelser til ledende ansatte

Note 30: Transaksjoner med nærstående parter

Note 31: Hendelser etter balansedagen

Note 01

Generell informasjon, grunnlag for utarbeidelse og endrede regnskapsprinsipper

OBOS BBL er et norsk boligbyggelag etter boligbyggelagsloven av 6. juni 2003 og er eid av 454 442 betalende medlemmer. Selskapets hovedkontor har adresse Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo med telefonnummer +47 22865500.

OBOS BBLs hovedformål er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne. Laget har videre til formål å:

1. motta til forvaltning sparemidler, samt å drive utlånsvirksomhet
2. tegne andeler eller aksjer i selskap med begrenset ansvar som driver virksomhet av betydning for boligsamvirket
3. forestå oppføring og/eller forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne
4. drive eiendomsmedling

Laget kan også drive annen virksomhet til det beste for andelseierne.

Hovedaktivitetene til morselskapet OBOS BBL og andre konsernselskaper (OBOS-konsernet) er beskrevet i note 4.

Konsernregnskapet for 2018 er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Forenklet IFRS innebærer at regnskapsføring og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), mens presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk (GRS). Konsernet har anvendt tillatte forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS relatert til utbytte og konsernbidrag (IAS 10.12-13 og IAS 27.12), som regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser (GRS).

Dette konsernregnskapet er godkjent av styret 26. mars 2019 for vedtak av Generalforsamlingen 14. mai 2019.

Alle tall er i tusen norske kroner dersom ikke annet er oppgitt. Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosenter ikke summeres opp til totalen.

Grunnlag for utarbeidelse

Hvordan lese OBOS-konsernets regnskapsprinsipper

OBOS-konsernet beskriver relevante regnskapsprinsipper i de respektive notene for å gi økt forståelse av den spesifikke regnskapsdelen i stedet for i én samlet regnskapsprinsippnote.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet OBOS BBL og datterselskaper. Datterselskaper er alle enheter konsernet har kontroll over. Kontroll oppstår når konsernet er utsatt for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sin investering i enheten og har evnen til å påvirke denne avkastningen gjennom sin innflytelse over enheten. Kontroll vil normalt foreligge når konsernet har en stemmeandel på mer enn 50 %. For oversikt over de vesentligste datterselskapene henvises det til note 6 i OBOS BBLs årsregnskap for 2018. Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealiserte gevinster og tap elimineres i konsernregnskapet.

Ved virksomhetssammenslutninger anvendes oppkjøpsmetoden. Vederlaget måles til virkelig verdi. Betingede vederlag og ervervede identifiserbare eiendeler, gjeld og betingede forpliktelser innregnes til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Utgifter knyttet til virksomhetssammenslutninger kostnadsføres når de påløper. Ved trinnvise oppkjøp måles eierandelen fra tidligere kjøp på nytt til virkelig verdi på kontrolltidspunktet med verdiendringen ført over resultatet. Ved overtakelse av en eiendel eller en gruppe av eiendeler som ikke utgjør en virksomhet, innregnes anskaffelseskost fordelt på de individuelle identifiserbare eiendelene og forpliktelsene.

Minoritetsinteresser i datterselskaper vises som en separat del av konsernets egenkapital og deres andel av resultatet vises i fordelingen av periodens ordinære resultat og totalresultat. Ytterligere informasjon vedrørende minoritetsinteresser finnes i note 24.

Informasjon vedrørende vesentlige kjøp og salg av virksomhet og eiendeler finnes i note 3.

Valutaomregning

Konsernregnskapet presenteres i norske kroner (NOK), som også er OBOS BBLs funksjonelle valuta. Konsernet har utenlandske enheter med annen funksjonell valuta enn norske kroner. Disse er lik valutaen i det landet selskapene tilhører. Transaksjoner i utenlandsk valuta i det enkelte konsernselskapet innregnes initielt i den funksjonelle valutaen til kursen på transaksjonsdagen. Eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta omregnes til funksjonell valuta basert på kursen på rapporteringsdatoen. Alle valutadifferanser innregnes i resultatregnskapet med unntak av valutadifferanser på et utlån til et dansk datterselskap ansett som en nettoinvestering i utenlandsk virksomhet. Disse valutadifferansene innregnes som en separat del av øvrige resultatelementer inntil nettoinvesteringen avhendes, da de innregnes i resultatregnskapet.

På rapporteringsdatoen omregnes eiendeler og gjeld i utenlandske enheter til norske kroner med kursen oppgitt av Norges Bank på rapporteringsdatoen. Resultatregnskapene omregnes til gjennomsnittskurser basert på daglige oppgitte kurser fra Norges Bank gjennom året. Omregningsdifferansene innregnes som en separat del av øvrige resultatelementer inntil nettoinvesteringen avhendes, da de innregnes i resultatregnskapet.

For informasjon vedrørende valutarisiko, henvises det til note 11.

Nedenfor vises valutakursene som er anvendt i konsernregnskapet:

Sluttkurser per	31.12.18	31.12.17
SEK	0,9701	0,9996
DKK	1,3322	1,3218
Gjennomsnittskurser for	2018	2017
SEK	0,9359	0,9680
DKK	1,2875	1,2539

Implementering av nye og reviderte standarder og fortolkninger

Bortsett fra implementeringen av regnskapsstandardene beskrevet nedenfor, er de anvendte regnskapsprinsippene konsistente med prinsippene som ble anvendt i forrige regnskapsår.

IFRS 9 Finansielle instrumenter ble implementert fra 1. januar 2018 og omhandler klassifikasjon, innregning og måling av finansielle eiendeler og forpliktelser, samt sikringsbokføring. Sammenlignet med IAS 39, som standarden erstatter, introduserte IFRS 9 nye prinsipper for klassifisering og måling av finansielle instrumenter, nedskrivning av finansielle eiendeler og sikringsbokføring.

Etter IFRS 9 klassifiseres finansielle eiendeler i en av tre målekategorier: virkelig verdi over resultatet, virkelig verdi over utvidet resultat eller amortisert kost. Målekategori bestemmes ved førstegangsinnregning av eiendelen. Klassifiseringen avhenger av enhetens forretningsmodell for styring av finansielle instrumenter og karakteristikken av kontantstrømmene til det enkelte instrumentet. For finansielle forpliktelser viderefører standarden stort sett kravene fra IAS 39.

Nedskrivningsreglene for finansielle eiendeler i IFRS 9 medfører en overgang fra en påløpt tapsmodell etter IAS 39, hvor innregning av tap ble innregnet når det forelå objektive bevis for tap, til en forventet tapsmodell der verdifall innregnes basert på forventet kredittap. Eiendeler som er gjenstand for nedskrivningsvurdering plasseres for nedskrivningsformål i et av tre steg, basert på graden av kredittkvalitet. Implementeringseffekten av nedskrivningsmodellen i IFRS 9 for

konsernets finansielle virkingsomhet ble negativ med 14 millioner kroner etter skatt. For konsernets øvrige virksomhet var implementeringseffekten negativ med 5 millioner kroner etter skatt.

En endring i forhold til IAS 39 er at målekategorien «tilgjengelig-for-salg» forsvinner. Konsernets investeringer i Eika Gruppen AS og Eika Boligkreditt AS har tidligere blitt klassifisert i denne kategorien. Etter IFRS 9 er disse investeringene klassifisert i kategorien virkelig verdi over resultatet. Reklassifiseringen var på 81,6 millioner kroner.

IFRS 15 *Inntekter fra kundekontrakter* ble implementert fra 1. januar 2018. Standarden fordrer en inndeling av kundekontrakten i de enkelte ytelsesplikter. En ytelsesplikt kan være en vare eller en tjeneste. Inntekt regnskapsføres når en kunde oppnår kontroll over en vare eller tjeneste, og dermed har muligheten til å bestemme bruken av og kan motta fordelene fra varen eller tjenesten. Standarden erstatter IAS 18 *Driftsinntekter* og IAS 11 *Anleggskontrakter* og tilhørende tolkninger, herunder IFRIC 15 *Agreements for the Construction of Real Estate*.

For konsernets boligprosjekter i egenregi i Norge, har OBOS vært med på å søke avklaring av forståelsen for inntektsføring etter IFRS 15 hos fortolkningsorganet International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Deres vurdering var at kriteriet rett til betaling etter IFRS 15.35(c) ikke er oppfylt, som medfører at boligprosjekter i egenregi i Norge fortsatt inntektsføres etter fullført kontraktsmetode. Kartleggingen av konsernets boligprosjekter i Sverige har medført samme konklusjon, bortsett fra produksjonen av Myresjöhus som tilfredsstillte kriteriene for løpende avregning. Grunnet mange prosjekter og relativt kort produksjonssyklus har ikke dette medført implementeringseffekter. Konsernets andel av implementeringseffekter fra tilknyttede selskaper er positiv med 61 millioner kroner etter skatt. Dette skyldes endret periodisering for enkelte inntektsstrømmer i de tilknyttede selskapene. Konsernet har ikke identifisert andre ytelsesplikter som har hatt betydning ved implementeringen av standarden.

På tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet for 2018 var følgende viktige standarder og fortolkninger utgitt, men ikke tatt i bruk:

IFRS 16 *Leieavtaler* trer i kraft fra 1. januar 2019 og erstatter IAS 17 *Leieavtaler*. Standarden innfører en felles regnskapsmodell for leietakere og fjerner det eksisterende skillet mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler. Etter IFRS 16 vil både en eiendel (retten til å benytte den leide eiendelen) og en finansiell leieforpliktelse innregnes og presenteres separat. Unntakene er ved leieavtaler med en varighet på under tolv måneder eller leieavtaler der underliggende eiendel som ny har lav verdi. I resultatoppstillingen vil avskrivninger av leide eiendeler og renter på leieforpliktelsen innregnes separat.

Leieforpliktelser vil bli målt på nytt ved visse hendelser som endring i leieperioder eller endring i fremtidige leiebetalinger basert på indekser og lignende. Endring i leieforpliktelser som følge av ny måling vil generelt bli innregnet som en justering av den leide eiendelen.

Konsernet har besluttet å anvende den modifiserte retrospektive metoden ved implementering, noe som betyr at sammenligningstall for 2018 ikke vil bli omarbeidet. Leide eiendeler og leieforpliktelser vil ved implementering bli innregnet til samme beløp, hensyntatt eventuelle forskuddsbetalinger.

For utleiere vil det ikke være vesentlige endringer i forhold til dagens regnskapsstandard.

Konsernet har estimert at effekten på leieforpliktelser og leide eiendeler er i størrelsesorden 500 millioner kroner.

Det er ingen andre kjente standarder eller fortolkninger som ikke er trådt i kraft som forventes å innebære vesentlige effekter for konsernregnskapet.

Note 02

Sentrale regnskapsvurderinger 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 anvendelse av regnskapsprinsipper og 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 anvendelser og estimater og dermed påvirke selskapets eiendeler, gjeld, egenkapital og resultat.

Sentrale vurderinger ledelsen har foretatt i anvendelsen av konsernets regnskapsprinsipper som anses å ha størst betydning for regnskapet er følgende:

Tilknyttede selskaper

Konsernets investeringer i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA vurderes som investeringer i tilknyttede selskaper. Det henvises til note 16 for redegjørelse av vurderinger om betydelig innflytelse i selskapene.

Sentrale regnskapsestimater ledelsen har vurdert i presentasjonen av konsernets økonomiske stilling og resultater er følgende:

Investerings eiendom

Konsernets investeringer i nærings eiendom som klassifiseres i henhold til IAS 40 Investerings eiendom innregnes til virkelig verdi. Det henvises til note 13 for redegjørelse av estimert markedsverdi.

Boligtomter og -prosjekter

Konsernets boligtomter og boligutviklingsprosjekter innregnes som varelager til laveste verdi av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Det henvises til note 12 for redegjørelse av prosjektverdier og nedskrivningsvurderinger.

Nedskrivningstesting av goodwill og andre immaterielle eiendeler

Konsernet gjennomfører årlige nedskrivningsvurderinger av goodwill, merkevarenavn og andre immaterielle eiendeler. Vurderingene baseres på ledelsens beste estimater for fremtidig inntjening i de kontantgenererende enhetene. Det henvises til note 15 for redegjørelse av bokført goodwill og merkevarenavn med nedskrivningsvurderinger.

Avsetning for forpliktelser

Konsernet kan være part i ulike tvister og kommersielle uenigheter. Utfallssannsynligheter og avsetninger måles til ledelsens beste estimat for å gjøre opp forpliktelsene på rapporteringsdatoen. Det henvises til note 23 for redegjørelse av vesentlige vurderinger.

Skatt

Konsernet rapporterer betalbar og utsatt skatt på bakgrunn av eksisterende regler og fortolkninger av disse. Dette kan medføre vurderinger basert på ledelsens beste forståelse. Det henvises til note 10 for spesifisering av konsernets skatteposisjoner.

Note 03

Vesentlige transaksjoner

Vesentlige transaksjoner i 2018

Den 1. februar 2018 solgte konsernet alle aksjene i OBOS Eiendomsdrift AS til COOR Service Management AS for et aksjevederlag på 46 millioner kroner. Transaksjonen medførte en gevinst i konsernregnskapet på 15 millioner kroner.

Den 22. mars 2018 solgte konsernet aksjene i de heleide datterselskapene OBOS B3 AS og OBOS B4 AS til FP OBOS JV AS for en samlet salgspris på 247 millioner kroner. Transaksjonen vurderes som salg av eiendeler. FP OBOS JV AS er et felleskontrollert selskap hvor OBOS og Aker har en eierandel på 50 % hver. Konsernets forholdsmessige andel av gevinsten elimineres i henhold til konsernets regnskapsprinsipp. Transaksjonen medførte en gevinst i konsernregnskapet på 87 millioner kroner. Selskapet er fra samme dato innregnet som investering i felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Den 15. juni 2018 solgte konsernet alle aksjene i Persveien 26 AS til Ulven Eiendomsinvest II AS for et aksjevederlag på 72 millioner kroner. Eiendommen ligger på Ulven i Oslo og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Den 29. juni 2018 overtok konsernet alle aksjene i Kristiansholm AS. Eiendommen ligger i Sandviken i Bergen og har et tomteareal på over 24 000 m². Selskapet er fra samme dato konsolidert i konsernregnskapet. Transaksjonen vurderes som kjøp av eiendeler.

Den 1. oktober 2018 solgte konsernet alle aksjene i Strandveien 43 AS til Strandveien 43 Holding AS for et aksjevederlag på 170 millioner kroner. Eiendommen ligger i Trondheim og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

OBOS ble i løpet av 2018 største aksjonær i det børsnoterte svenske boligutviklingselskapet JM AB med en eierandel på 15,3 % per 31. desember 2018. Investeringen var i størrelsesorden 1,6 milliarder kroner og er i 2018 klassifisert som en finansiell eiendel til virkelig verdi over resultatet.

Vesentlige transaksjoner i 2017

Den 14. februar 2017 solgte konsernet alle aksjene i Vitaminveien 1 AS til Realkapital AS for et aksjevederlag på 286 millioner kroner. Eiendommen ligger på Storo i Oslo og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet for 2017.

Den 17. februar 2017 solgte konsernet alle aksjene i Gårdpass AS til Vaktmesterkompaniet AS for et aksjevederlag på 34 millioner kroner. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet for 2017.

Den 13. mars 2017 overtok konsernet 50 % av aksjene i Brobekkveien 50 AS for et aksjevederlag på 247 millioner kroner. Eiendommen ligger på Vollebekk, nord i Hovinbyen i Oslo, og kan gi plass for inntil 800 boliger, butikker og andre servicefunksjoner. Selskapet er fra samme dato innregnet som investering i felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Den 3. mai 2017 overtok konsernet 95 % av aksjene i Aslakveien Invest AS, som eier 50 % av aksjene i Aslakveien Holding AS, for et aksjevederlag på 124 millioner kroner. Eiendommen ligger på Røa i Oslo og prosjektutbygging er planlagt for 360 leiligheter. OBOS-konsernet hadde fra før en eierandel på 50 % i Aslakveien Holding AS. Selskapene er fra samme dato konsolidert i konsernregnskapet. Transaksjonen vurderes som kjøp av eiendeler. Merverdien på oppkjøpstidspunktet på 203 millioner kroner er i sin helhet henført til tomter for boligutvikling/varelager. Revalueringen til virkelig verdi av tidligere eierandel etter egenkapitalmetoden, medførte en gevinst på 108 millioner kroner i konsernregnskapet for 2017.

Den 1. juni 2017 solgte konsernet alle aksjene i OBOS Forsikring AS til Tryg Forsikring A/S for et aksjevederlag på 213 millioner kroner. OBOS Forsikring tilbød forsikringsprodukter til privatkunder og boligselskaper. Transaksjonen medførte en gevinst på 64 millioner kroner i konsernregnskapet for 2017.

Den 30. august 2017 solgte konsernet sine gjenværende 3,8 millioner aksjer i JM AB. Medregnet et salg tidligere i 2017 av 775 000 aksjer ble samlet vederlag rundt 1,1 milliarder kroner. Investeringen har blitt klassifisert som finansiell investering og innregnet til virkelig verdi over resultatet i henhold til notert børskurs. Samlet avkastning på investeringen, inkludert mottatt utbytte, har vært 219 millioner kroner.

Den 15. desember 2017 overtok konsernet de resterende 50 % av aksjene i de felleskontrollerte virksomhetene Vollebekk Tomt B1A AS og Vollebekk Boligtomt 40 AS for et samlet aksjevederlag på 182 millioner kroner. Selskapene ble tidligere i året fisjonert ut av den felleskontrollerte virksomheten Brobekkveien 50 AS, der OBOS-konsernet fra før hadde en eierandel på 50 %. Selskapene er fra samme dato konsolidert i konsernregnskapet. Transaksjonen vurderes som kjøp av eiendeler. Merverdien på oppkjøpstidspunktet på 357 millioner kroner er i sin helhet henført til tomter for boligutvikling/varelager.

Den 20. desember 2017 solgte konsernet alle aksjene i det 50 %-eide tilknyttede selskapet Chr. Kroghs Gate 32 AS for et aksjevederlag på 130 millioner kroner. Eiendommen har blitt klassifisert som investeringseiendom i det tilknyttede selskapet og innregnet løpende til virkelig verdi via «Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet».

Note 04

Segmenter

Regnskapsprinsipp

Segmentinformasjonen er presentert i samsvar med rapporteringen til administrerende direktør 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. Balansen følges opp på totalt konsolidert nivå. Konsernledelsen er foretakets øverste beslutningstakere.

Konsernets driftssegmenter er basert på forretningsaktivitetene. I tillegg rapporteres «Annen virksomhet» som et eget segment. Annen virksomhet inkluderer produksjon og salg av grønn energi fra vannkraftverk og konsernheter. Konsernheter består av digitale tjenester, medlemsvirksomhet, sponsorvirksomhet, OBOS gir tilbake, fellestjenester, konsernets finansavdeling, strategiske konsernprosjekter og sentrale stabs- og støttefunksjoner.

Konserninterne transaksjoner mellom segmentene er basert på forhandlede markedspriser. Gevinster og tap fra konserninterne overføringer av virksomheter, konsernbidrag og utbytte er ikke inkludert i segment-resultatene.

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Boligutvikling	11 267 616	10 914 650
Forvaltning og rådgivning	964 247	906 617
Næringseiendom	839 080	880 584
Bank, forsikring og eiendomsmegling	493 691	480 328
Aksjeinvesteringer	-	-
Annen virksomhet	584 271	524 323
Elimineringer	-522 857	-483 498
Inntekter, operasjonelt	13 626 049	13 223 005
Boligutvikling	1 509 668	1 421 214
Forvaltning og rådgivning	211 893	205 886
Næringseiendom	532 347	887 439
Bank, forsikring og eiendomsmegling	243 930	349 364
Aksjeinvesteringer	224 200	510 323
Annen virksomhet/elimineringer	-262 261	-161 365
Resultat før skatt, operasjonelt	2 459 776	3 212 860
Avstemming operasjonelt resultat mot finansregnskap		
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-106 395	-482 386
Verdiendring investeringseiendom	466 085	429 435
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	70 278	103 488
Verdiendring aksjeinvesteringer	107 620	-87 077
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	80 310	6 621
Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer	-81 314	-402 237
Andre forskjeller	-68 417	-137 973
Resultat før skatt, IFRS	2 927 943	2 642 731

Avstemmingspostene fra operasjonelle tall til finansregnskapet kan i all hovedsak forklares av:

- Operasjonelle tall inkluderer inntekter fra Boligutviklingssegmentet etter løpende avregning.
- Operasjonelle tall inkluderer gevinst/(tap) ved salg av aksjer og andre investeringer beregnet basert på kostpris aksjer etter norske regnskapsregler.
- Operasjonelle tall inkluderer ikke urealiserte verdiendringer på aksjeinvesteringer, finansielle derivater og investeringseiendom.
- Posten «Andre forskjeller» inkluderer for det meste interngevinster som periodiseres i samsvar med prosjektfremdrift etter løpende avregning.

Note 05

Driftsinntekter

Regnskapsprinsipp

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

Inntekter fra boligprosjekter

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

Egenregi er boligprosjekter hvor konsernet kontrollerer og utvikler et tomteområde gjennom hele verdikjeden fra tomtekjøp, via tomteregulering til utbygging av infrastruktur, oppføring og salg av boliger. Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstillelse av boligen. Kjøper har begrensede valgmuligheter hva gjelder utformingen av boligen med tilhørende tomt. Inntekter fra boligprosjekter i egenregi innregnes når bolig overleveres/overskjøtes til kjøper (fullført kontraktsmetode). Det er på dette tidspunktet kontroll anses å gå over til kjøper i samsvar med IFRS 15.

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

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

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

Leieinntekter eiendommer

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

Netto rente- og provisjonsinntekter i finansvirksomhet

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

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

Forvaltningsinntekter, medlemskontingent og andre driftsinntekter

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

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Prosjektinntekter	10 611 104	9 143 202
Leieinntekter eiendommer	841 826	789 033
Forvaltningsinntekter	620 580	586 812
Tekniske konsulentinntekter	381 815	315 495
Netto rente- og provisjonsinntekter	341 452	299 766
Eiendomsmegling	126 756	116 505
Kontingenter medlemmer	90 142	86 717
Eiendomsdrift	23 975	90 215
Andre driftsinntekter	124 332	141 105
Sum driftsinntekter	13 161 982	11 568 850

Tabellen nedenfor viser geografisk fordeling av konsernets driftsinntekter basert på lokasjonen til de enkelte virksomhetene.

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Norge	9 007 829	7 990 962
Sverige	3 944 071	3 565 516
Danmark	210 082	12 371
Sum driftsinntekter	13 161 982	11 568 850

Note 06

Personalkostnader

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Lønn og feriepenger	-1 436 346	-1 415 487
Arbeidsgiveravgift	-317 274	-309 791
Pensjonskostnader	-119 404	-109 491
Andre personalkostnader	-154 839	-186 446
Sum personalkostnader	-2 027 862	-2 021 215
Antall ansatte i konsernet	2 614	2 661

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 564 ansatte som har rentesubsidierte lån til en rente på 2,0 % (517 ansatte til en rente på 1,75 % ved utgangen av 2017). Totalt rentesubsidiert lånebeløp utgjør 1 242,8 millioner kroner per 31. desember 2018 (1 053,6 millioner kroner per 31. desember 2017). Ellers ytes lån til ansatte, styremedlemmer og medlemmer til ordinære betingelser.

For ytterligere informasjon vedrørende pensjonskostnader, henvises det til note 7. For ytterligere informasjon vedrørende ytelser til ledende ansatte, henvises det til note 29.

Note 07

Pensjonskostnader

Regnskapsprinsipp

Konsernet har ulike landspesifikke pensjonsordninger for ansatte. Ordningene innregnes etter IAS 19 og omfatter både ytelsesbaserte og innskuddsbaserte pensjonsordninger. De fleste norske selskaper i konsernet er med i den norske AFP-ordningen (avtalefestet pensjon). I samsvar med Finansdepartementets konklusjon om at disse ordningene ikke medfølger plikt til balanseføring, kostnadsføres pensjonspremiene løpende.

Ytelsesordning

Ytelsesbaserte pensjonsordninger vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. De usikrede ordninger er knyttet til ledende ansatte med lønn over 12G.

Periodens pensjonsopptjening innregnes som personalkostnad. Denne kostnaden inkluderer økning 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 personalkostnad i resultatregnskapet. Estimaterendringer, som består av aktuarielle gevinster og tap, samt avkastning på pensjonsmidlene utover resultatført avkastning, innregnes i øvrige resultatelementer som en del av totalresultatet. Estimatavvik blir ikke reklassifisert over resultatet i senere perioder.

Pensjonsforpliktelsen beregnes av en uavhengig aktuar som anvender en lineær opptjeningsmetode på bakgrunn av estimer og forutsetninger, hvorav diskonteringsrenten er den mest vesentlige. anbefalingene fra Norsk Regnskapsstiftelse legges til grunn. Pensjonsforpliktelsen diskonteres til nåverdi ved bruk av renten på obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). OMF er obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av kredittforetak eid av norske banker og er regulert i egen lov. Konsernet har benyttet OMF i det norske markedet som grunnlag for å fastsette diskonteringsrenten per 31. desember 2018 og 2017.

Innskuddsordning

Innskuddsordningen ivaretas gjennom privat administrerte forsikringsplaner for pensjon på obligatorisk og avtalemessig basis.

Pensjonspremien, inklusive arbeidsgiveravgift, kostnadsføres når den påløper og det foreligger ingen forpliktelse for selskapet utover årlig innbetaling. Forskuddsbetalte innskudd bokføres som en eiendel i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere fremtidige innbetalinger.

Norske virksomheter i konsernet er underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningene som tilbys i Norge er i tråd med denne. 1 665 ansatte var medlem av den norske pensjonsordningen per 31. desember 2018 (1 662 per 31. desember 2017). I de svenske virksomhetene er det etablert ulike pensjonsplaner som finansieres gjennom innbetalinger til pensjonsinstitutt eller forvalteradministrerte fond.

Konsernet betaler et årlig tilskudd til den enkelte ansattes kollektive pensjonssparing på 5,5 % av lønn mellom 1G og 7,1G, og 8 % av lønn mellom 7,1G og 12G.

Fra 2017 ble det etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere var med i konsernets sikrede pensjonsordninger. Opptjent kompensasjon er vurdert å være en innskuddsbasert ytelse og blir utbetalt fra og med oppnådd pensjonsalder fordelt over 17 år. For ansatte som slutter før oppnådd pensjonsalder vil opptjent beløp utbetales i sin helhet ved sluttdato. Kostnadene er inkludert i personalkostnader i resultatoppstillingen og forpliktelsen balanseføres inntil utbetaling foretas.

Pensjonsforpliktelse per 31. desember 2018 er 112,7 millioner kroner (111,4 millioner kroner per 31. desember 2017) og er knyttet til usikrede pensjonsavtaler til ledende ansatte for pensjonsgrunnlag ut over 12G.

Hovedforutsetninger benyttet i beregning av netto pensjonsforpliktelse

	2018	2017
Forventet avkastning på pensjonsmidler/diskonteringsrente	2,60 %	2,40 %
Forventet lønnsvekst	2,75 %	2,25 %
Forventet årlig regulering folketrygd grunnbeløp (G)	2,75 %	2,25 %
Forventet årlig regulering utbetaling av pensjoner	0,00 %	0,00 %
Dødelighetstabell	K2013BE	K2013BE
Uførhetstabell	KU	KU

Pensjonskostnad

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	-3 539	-3 208
Rentekostnader på netto forpliktelse	-2 353	-2 412
Arbeidsgiveravgift	-831	-1 075
Planendring/andre effekter	3 422	-2 001
Netto påløpt pensjonskostnad fra ytelsesordninger	-3 301	-8 697
Kostnader knyttet til innskuddsbaserte ordninger	-116 103	-100 794
Sum pensjonskostnad	-119 404	-109 491

Endringer i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Netto pensjonsforpliktelse 1. januar	-111 384	-103 001
Periodens pensjonsopptjening	-3 301	-8 697
Periodens estimatendringer ført over utvidet resultat	-2 080	-3 936
Utbetalt pensjon	4 072	4 250
Netto pensjonsforpliktelse 31. desember	-112 693	-111 384

Sensitivitetsberegninger

De oppgitte pensjonskostnadene og pensjonsforpliktelsene for ytelsesbaserte pensjonsordninger er basert på forutsetningene som angitt ovenfor. De aktuarielle beregningene er følsomme for endringer i disse forutsetningene. Normalt vil en endring på 1 % i diskonteringsrenten innebære en 20 %-endring i pensjonsforpliktelsen og pensjonskostnadene (ytelsesbaserte pensjonsordninger) og en 1 %-endring i lønnsjusteringen vil føre til en endring i pensjonsforpliktelsen og pensjonskostnadene (ytelsesbaserte pensjonsordninger) på 10 %.

Note 08

Andre driftskostnader

Regnskapsprinsipp

Operasjonelle leieavtaler der konsernet er leietaker, innregnes lineært over leieperioden i resultatregnskapet. Forskuddsbetalinger og eventuelle ytelser ved inngåelse eller fornyelse av operasjonelle leieavtaler fordeles også lineært over leieperioden. Konsernets operasjonelle leieavtaler er i stor grad relatert til leie av kontorlokaler og fabrikker i den svenske virksomheten.

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Erstatningskostnader skadeforsikring	-	-32 391
Driftskostnader eiendom	-189 192	-139 346
Leiekostnader lokaler og utstyr	-244 901	-240 526
Salg- og markedsføringskostnader	-514 769	-414 960
Rådgivningskostnader	-238 095	-156 113
Tap på fordringer	-12 913	-5 433
Gevinst/(tap) ved salg av anleggsmidler	7 135	180
Avsetning for restrukturering og forpliktelser	-30 225	-45 000
Øvrige driftskostnader	-277 590	-262 747
Sum andre driftskostnader	-1 500 550	-1 296 335

For ytterligere informasjon vedrørende tapsavsetninger i konsernets finansvirksomhet henvises det til note 28. For ytterligere informasjon vedrørende avsetning for forpliktelser henvises det til note 23.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsførte honorar fra konsernets revisor har vært følgende:

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Lovpålagt revisjon	-10 364	-6 936
Andre attestasjonstjenester	-852	-317
Skatterådgivning ¹⁾	-219	-866
Andre tjenester ²⁾	-4 698	-3 058
Sum godtgjørelse til revisor³⁾	-16 134	-11 176

¹⁾ Gjelder i hovedsak bistand til dokumentasjon og oppfølging av skatte- og avgiftssaker med offentlige myndigheter.

²⁾ Gjelder i hovedsak teknisk regnskapsmessig bistand og lovpålagt internrevisjon av OBOS-banken, som utføres av BDO.

³⁾ Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Note 09

Finansinntekter og -kostnader

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Renteinntekter	57 457	52 334
Utbytte	33 346	92 445
Annen finansinntekt	10 083	2 838
Sum finansinntekter	100 886	147 617

I 2018 utgjør utbytte fra Eika Gruppen AS store deler av totalt inntektsført utbytte. Nedgangen sammenlignet mot 2017 skyldes konsernets investering i JM AB som ble solgt i 2017.

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Rentekostnader	-415 311	-387 024
Annen finanskostnad	-24 317	-21 146
Sum finanskostnader	-439 628	-408 170

Rentekostnadene økte i 2018 sammenlignet mot 2017 som følge av økt rentebærende gjeld og høyere gjennomsnittrente.

Følgende tabell viser gevinster og tap fra finansielle instrumenter innregnet i resultatregnskapet, herunder beløp som er innregnet ved avhending av finansielle instrumenter:

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Netto verdiendring virkelig verdi-sikringer	10 529	59 327
Netto verdiendring derivater	88 458	-26 617
Positiv verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	22 253	22 159
Negativ verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	-9 960	-38 937
Netto verdiendring aksjer	108 509	-85 419
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	219 790	-69 487
Netto gevinst/(tap) ved salg av selskap	13 762	57 192
Øvrige gevinst/(tap) på finansielle investeringer	-4 317	54 663
Netto gevinst/tap og nedskrivninger av finansielle eiendeler	9 445	111 856

Konsernets positive verdiendring aksjer i 2018 var knyttet til investeringen i JM AB, delvis motvirket av negativ verdiendring knyttet til investeringene i Multiconsult ASA og BetonmastHæhre AS. I 2017 bestod verdiendring aksjer i all hovedsak av verdiregulering av investeringene i Multiconsult ASA og JM AB.

Netto gevinst/(tap) ved salg av datterselskaper er i 2018 relatert til salget av OBOS Eiendomsdrift AS. I 2017 bestod gevinsten av salget av OBOS Forsikring AS og Gårdpass AS.

Øvrige gevinst/(tap) på finansielle investeringer bestod i 2017 hovedsakelig av salg av aksjene i Finn Eiendom AS.

Note 10

Inntektsskatt

Regnskapsprinsipp

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og utsatt skatt.

Betalbar skatt innregnes til det beløpet som forventes å bli betalt ut fra skattepliktig inntekt i konsoliderte regnskaper. Andel resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet innregnes etter skatt. Andel av skatt i disse selskapene er derfor ikke vist som skattekostnad i konsernregnskapet. Betalbar skatt beregnes basert på skattesatser som var vedtatt på balansedatoen.

Utsatt skatt i balansen er beregnet på forskjeller mellom konsoliderte regnskapsmessige og skattemessige verdier på eiendeler og gjeld. Skattereduserende midlertidige forskjeller utlignes mot skatteøkende midlertidige forskjeller så fremt de kan nettoføres innenfor samme skatteregime. Utsatt skattefordel blir balanseført i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de skattereduserende midlertidige forskjellene kan utnyttes.

Eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

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 i og beste skjønn på anvendelsen av disse. Skattesatsen i 2018 var 23 % (24 % i 2017) i Norge og 22 % i Sverige. Det kan være en risiko for at skattemyndighetene kan gjøre andre vurderinger enn konsernet av fordelingen mellom betalbar og utsatt skatt. Konsernet er ikke kjent med noen slike tilfeller av vesentlig karakter på tidspunktet for avleggelse av konsernregnskapet.

Skattekostnad

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Resultat før skattekostnad	2 927 943	2 642 731
Betalbar skatt	-262 314	-248 612
Endring i utsatt skatt	-33 412	71 637
Sum skattekostnad	-295 726	-176 975

Fordeling av skattekostnad

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Norge	-305 230	-142 913
Utenfor Norge	9 504	-34 062
Sum skattekostnad	-295 726	-176 975

Tabellen nedenfor viser en avstemming av rapportert skattekostnad mot forventet skattekostnad basert på konsernets nominelle skattesats på 23 % (24 % i 2017), hvor de vesentligste forklaringskomponentene er omtalt under tabellen.

Avstemming av effektiv skattesats

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Skattekostnad basert på nominell skattesats i Norge, 23 % (24 %)	-673 427	-634 255
Effekter av skattesatser utenfor Norge som avviker fra 23 % (24 %)	1 250	3 763
Effekt av endrede skattesatser	56 748	69 500
Andel av resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	127 811	136 131
Ikke-fradragsberettigede eller skattepliktige poster	182 549	189 589
Andre justeringer	9 702	2 131
For mye/(lite) avsatt betalbar skatt tidligere år	-358	56 166
Sum skattekostnad	-295 726	-176 975
Effektiv skattesats i %	10,1 %	6,7 %

«Effekter av endrede skattesatser» i 2017 er i sin helhet relatert til norske selskaper som følge av en reduksjon i den nominelle skattesatsen fra 24 % til 23 % med virkning fra 1. januar 2018. Med virkning fra 1. januar 2019 vil den nominelle skattesatsen bli redusert fra 23 % til 22 % for norske selskaper og fra 22 % til 21,4 % for svenske selskaper. Utsatt skatt på eiendeler/forpliktelse er innregnet med en skattesats på 22 % per 31. desember 2018 for norske selskaper og 21,4 % for svenske selskaper. Dette gjelder ikke konsernets finansielle virksomhet, hvor det ikke er endring i skattesats for 2018. Utsatt skatt på relevante eiendeler/forpliktelse i finansielle virksomheten er innregnet med en skattesats på 25 % per 31. desember 2018.

«Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet» innregnes etter skatt og inngår dermed ikke i grunnlag for skattekostnad. Salg av aksjer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er i sin helhet knyttet til norske selskaper og unntatt beskatning i henhold til fritaksmetoden.

«Ikke-fradragsberettigede eller skattepliktige poster» består i all hovedsak av gevinster ved aksjesalg fra norske selskaper og inntektsført utbytte. Begge forhold er unntatt fra beskatning i henhold til fritaksmetoden.

Endringer i netto forpliktelse/eiendeler ved utsatt skatt

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Per 1. januar	1 668 213	1 698 099
Innregnet i resultatregnskapet	33 412	-71 637
Innregnet i øvrige resultatelementer	867	2 425
Implementeringseffekter nye standarder	-6 413	-
Kjøp og salg av datterselskaper	63	62 293
Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg	-107 535	-7 416
Andre endringer	-2 971	-18 922
Valutaeffekter	-942	3 370
Per 31. desember	1 584 693	1 668 213

«Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg» omhandler utsatt skatt/skattefordel klassifisert som henholdsvis eiendeler og gjeld holdt for salg i konsernets finansielle stilling. I 2018 utgjør reklassifiseringen av utsatt skatt i Kjøttbasaren Byens Basar AS og Ørnen Eiendom AS, med tilhørende utsatt skatt av verdiendring, den vesentligste delen av endringen.

«Implementeringseffekter nye standarder» utgjør endringen i utsatt skatt som følge av implementering av IFRS 9. Utsatt skatt som følge av nedskrivningsreglene i IFRS 9 er ført mot egenkapitalen.

«Kjøp og salg av datterselskaper» gjaldt hovedsakelig salget av Vitaminveien 1 AS i 2017 som var klassifisert som holdt for salg i konsernets finansielle stilling per 31. desember 2016.

Note 11

Finansiell risikostyring og rentebærende gjeld

Finansiell risiko

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko. Risikostyringen for morselskapet og datterselskaper, med unntak av OBOS-banken, ivaretas av konsernets sentrale finansavdeling. Dette inkluderer finansiering og styring av likviditet og valuta-, rente- og kredittrisiko. OBOS-banken har etablert egen avdeling og systemer for kreditt og kredittvurdering. Det henvises til nærmere omtale i note 26, 27 og 28, samt ytterligere detaljert informasjon i OBOS-bankens årsregnskap.

Renterisiko

Konsernet er eksponert for renterisiko via finansieringsaktiviteter og likviditetsstyring. Konsernet benytter rentebytteavtaler for å styre porteføljens renterisiko og redusere den finansielle risikoen. For OBOS-banken innebærer dette rentebytteavtaler som skifter fast rente på innlån til flytende rente for å sammenstille mot profilen på utlånsporteføljen. For nærmere detaljert beskrivelse, henvises det til OBOS-bankens årsrapport. For øvrig virksomhet inngås rentebytteavtaler fra flytende innlånsrente til fast rente. Endring i markedsrentene påvirker virkelig verdi av eiendeler og gjeld, samt renteinntekter og rentekostnader. Alle rentebytteavtaler innregnes til virkelig verdi, hvor de aller fleste er basert på NIBOR 3 måneder. Deler av den rentebærende gjelden er eksponert mot flytende rente og svingninger i rentenivåene. Gjennom bruk av derivater er i størrelsesorden 11 % av den rentebærende gjelden, eksklusive OBOS-banken, sikret mot endringer i markedsrentene. Konsernet anvender ikke sikringsbokføring.

Rentebytteavtalene har en gjenværende løpetid som spenner fra seks måneder til tretten år og en måned målt fra balansetidspunktet.

Rentebytteavtaler Beløp i tusen kroner	Kontraktsbeløp ¹⁾ per 31.12.18	Kontraktsbeløp ¹⁾ gj.snitt 2018	Virkelig verdi ²⁾ per 31.12.18	Verdiendring 2018
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mndr NIBOR)	2 345 000	2 345 000	8 571	5 244
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	2 232 298	2 419 355	-41 511	23 922
Betaler flytende rente (STIBOR/SEK), mottar flytende rente (NIBOR/NOK)	485 441	485 441	-36 218	17 205
Sum sikringsinstrumenter	5 062 739	5 249 796	-69 158	46 370

¹⁾ Kontraktsbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

²⁾ Virkelig verdi er beregnet som nettosummen av anslått realisasjonsverdi.

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

Nedenfor vises konsernets vektete gjennomsnittrenter på de ulike rentebærende finansielle forpliktelsene per 31. desember 2018 og 31. desember 2017:

Beløp i tusen kroner	2018		2017	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente
Gjeld til kredittinstitusjoner - langsiktig	4 751 537	2,79 %	5 014 548	2,19 %
Gjeld til kredittinstitusjoner - kortsiktig	7 466 914	2,39 %	5 129 923	2,18 %
Bankinnskudd fra kunder	16 584 346	1,27 %	15 133 203	1,04 %
Obligasjonsgjeld - langsiktig	22 673 254	2,09 % ¹⁾	19 739 967	1,88 %
Obligasjonsgjeld - kortsiktig	3 138 030	2,29 % ¹⁾	1 829 543	1,97 %
Finansielle derivater	82 056	-	130 624	-
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	2 166	0,40 %	9 864	1,37 %
Annen langsiktig rentebærende gjeld	273 966	2,62 %	271 466	2,45 %
Sum rentebærende gjeld	54 972 269	1,95 %	47 259 139	1,68 %

¹⁾ Gjennomsnittlig kupongrente. Av obligasjonsgjelden er 2 387 millioner kroner pantet i fast eiendom.

Følgende oversikt viser de kommende rentereguleringstidspunktene for konsernets ulike rentebærende forpliktelser:

Tid frem til første mulige rentereguleringstidspunkt

Beløp i tusen kroner	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	2020	2021	2022	2022	Etter 2023	Sum
Utlån og fordringer										
til kunder										
Utlån til										
personmarked	11 535 480	5 543	5 989	16 467	16 432	157 469	2 871	74 214	74 679	11 889 145
Personallån	1 442 802	-	-	-	-	-	-	756	6 718	1 450 276
Utlån til										
bedriftsmarked	21 293 570	44 371	-	-	11 908	68 999	-	14 497	51 952	21 485 297
Kasse, drifts- og brukskreditter	57 308	-	-	-	-	-	-	-	-	57 308
Sum utlån og for- dringer til kunder	34 329 160	49 913	5 989	16 467	28 340	226 468	2 871	89 467	133 350	34 882 026
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kreditt- institusjoner										
	4 644 060	81 371	12 512	-	-	-	-	-	13 595	4 751 537
Obligasjoner	17 484 695	-	-	-	400 763	1 510 799	579 066	324 260	2 373 670	22 673 254
Finansielle derivater	56 044	183	-	-	-	950	23 059	1 299	-	81 535
Finansiell leasing	-	-	-	-	-	-	-	-	2 017	2 017
Annen langsiktig gjeld	270 566	-	-	-	1 383	-	-	-	-	271 949
Sum langsiktig rentebærende gjeld	22 455 364	81 554	12 512	-	402 146	1 511 749	602 125	325 559	2 389 282	27 780 292
Gjeld til kreditt- institusjoner										
	7 466 706	-	-	208	-	-	-	-	-	7 466 914
Bankinnskudd fra kunder										
	16 584 346	-	-	-	-	-	-	-	-	16 584 346
Obligasjoner	2 522 898	-	146 019	449 113	-	-	-	-	20 000	3 138 030
Finansielle derivater	521	-	-	-	-	-	-	-	-	307
Finansiell leasing	-	-	-	1 009	-	-	-	-	-	1 009
Annen kortsiktig gjeld	1 157	-	-	-	-	-	-	-	-	1 157
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	26 575 628	-	146 019	450 330	-	-	-	-	20 000	27 191 977
Sum rente- bærende gjeld	49 030 992	81 554	158 530	450 330	402 146	1 511 749	602 125	325 559	2 409 282	54 972 269

Likviditetsrisiko

OBOS BBL og datterselskaper skal til enhver tid ha finansiell fleksibilitet til å dekke forventede likviditetsbehov på kort og mellomlang sikt og for å betjene sine finansielle forpliktelser etter hvert som de forfaller. Dette gjøres gjennom en diversifisert tilgang av finansieringskilder. Mulige oppkjøp av virksomheter, næringseiendom og tomter med tilhørende likviditetsbehov vurderes separat. Konsernet, og særskilt OBOS-banken, balanserer sine kortsiktige økonomiske forpliktelser med durasjon på finansielle midler både målt ut fra normale betingelser og ut fra ekstraordinære forhold i markedet.

Konsernets gjeldsportefølje søkes å ha en jevn balansert forfallsprofil over de kommende årene for blant annet å redusere refinansieringsrisiko. Forfallsprofilen vises nedenfor.

Beløp i tusen kroner	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	2020	2021	2022	2022	Etter 2023	Sum
Utlån og fordringer til kunder										
Utlån til personmarked	19 408	35 564	28 649	125 017	59 139	54 118	19 470	18 078	11 529 701	11 889 145
Personallån	61	81	166	10 986	2 044	5 302	4 718	5 411	1 421 508	1 450 276
Utlån til bedriftsmarked	475	174	102 617	392 265	92 356	26 295	30 663	116 050	20 724 402	21 485 297
Kasse, drifts- og brukskreditter	48 408	-	-	8 900	-	-	-	-	-	57 308
Sum utlån og fordringer til kunder	68 352	35 819	131 431	537 168	153 539	85 715	54 851	139 540	33 675 612	34 882 026
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-	879 636	2 732 762	561 311	295 523	282 304	4 751 537
Obligasjoner	-	-	-	-	4 391 370	5 148 341	5 067 132	5 832 754	2 233 658	22 673 254
Finansielle derivater	-	-	-	-	41 733	10 362	120	95	29 225	81 535
Finansiell leasing	-	-	-	-	1 008	1 008	-	-	-	2 017
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	-	149 907	-	120 658	-	1 383	271 949
Sum langsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	-	5 463 655	7 892 473	5 749 222	6 128 372	2 546 570	27 780 292
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 854 659	57 966	280 480	273 810	-	-	-	-	-	7 466 914
Bankinnskudd fra kunder	16 584 346	-	-	-	-	-	-	-	-	16 584 346
Obligasjoner	86 779	20 000	485 941	2 545 310	-	-	-	-	-	3 138 030
Finansielle derivater	-	213	-	307	-	-	-	-	-	521
Finansiell leasing	252	252	252	252	-	-	-	-	-	1 009
Annen kortsiktig gjeld	1 157	-	-	-	-	-	-	-	-	1 157
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	23 527 193	78 431	766 673	2 819 680	-	-	-	-	-	27 191 977
Sum rentebærende gjeld	23 527 193	78 431	766 673	2 819 680	5 463 655	7 892 473	5 749 222	6 128 372	2 546 570	54 972 269

For å dekke potensielle likviditetsbehov har konsernet 400 millioner kroner per 31. desember 2018 (400 millioner kroner per 31. desember 2017) i innvilget kassekreditt og 3,3 milliarder kroner (3,0 milliarder kroner per 31. desember 2017) i ubenyttede kommitterte trekkrettigheter.

Når lokale reguleringer tillater det, deltar datterselskaper i OBOS BBLs konsernkontoordning for plassering av overskuddslikviditet.

Konsernet har betydelige merverdier i sine investeringer i Veidekke ASA og AF Gruppen ASA som kan realiseres om nødvendig. Investeringer i tilknyttede selskaper omtales i note 16.

Kredittrisiko

Kredittrisiko er det tap som konsernet vil bli påført hvis motpart ikke gjør opp sine finansielle forpliktelser. Boligsalg utgjør den største delen av driftsinntektene og oppgjør skjer kontant ved levering. Konsernet har det vesentlige av kredittrisiko knyttet til kundefordringer og utlån til kunder. Utlån til kunder utføres i sin helhet i OBOS-banken. 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 historiske tap.

Konsernet vurderer kredittrisikoen i kundefordringene som lav på bakgrunn av mange kunder med geografisk spredning. Ved utleie av næringsseiendom forskuddsfaktureres vanligvis kommende kvartals leie. Konsernet vurderer også kredittrisikoen i utlån til kunder som lav med bakgrunn i høyt antall kunder innen privatmarkedet, rutinene for kredittvurdering, lave historiske tap og en stor andel av utlån til borettslag innen bedriftsmarkedet. Det henvises til note 28 for oppstilling av tap på utlån i OBOS-banken.

Konsernets garantiansvar fremgår av note 22. Konsernet har utstedt selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskap i størrelsesorden 116 millioner kroner, men har utover dette ikke garantert for tredjeparts gjeld.

Valutarisiko

Konsernet har sin hovedvirksomhet i Norge og norske kroner, men er eksponert for endringer i verdien av norske kroner relativt til hovedsakelig svenske kroner gjennom en betydelig virksomhet i Sverige. For den enkelte virksomhet gjøres alle vesentlige salg og kjøp av varer og tjenester i dens funksjonelle valuta og konsernet har derfor en ubetydelig valutaeksponering gjennom sin operative virksomhet.

Den regnskapsførte verdien av konsernets nettoinvesteringer i utenlandske enheter og resultat fra disse vil påvirkes av translasjonseffekter ved omregning til norske kroner. En sensitivitetsanalyse hvor konsernets presentasjonsvaluta (norske kroner) styrker/svekker seg med 10 % mot svenske og danske kroner, viser at konsernets resultat etter skatt ville ha vært omtrent 40 millioner kroner lavere/høyere i 2018 (omtrent 27 millioner kroner i 2017).

Prosjektfinansiering foretas i hvert enkelt selskap i lokal valuta. Konsernets langsiktige finansiering er i norske kroner.

Nettoinvesteringer i utenlandske virksomheter

Konsernet har ytt et lån i danske kroner til det danske datterselskapet SPD Danmark A/S. Dette utlånet anses som en nettoinvestering i utenlandsk virksomhet. Omregningsdifferansen innregnet i utvidet resultat i 2018 er en kostnad på 0,2 millioner kroner etter skatt (inntekt på 17,2 millioner kroner etter skatt i 2017).

Finansielle lånebetingelser

Konsernets obligasjonslån inneholder begrensninger i opptak av gjeld. OBOS-konsernet skal påse at;

(a) total konsolidert rentebærende gjeld (eksklusive gjeld i OBOS-banken) ikke overstiger 50 % av summen av total konsolidert verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld (eksklusive gjeld i OBOS-banken), og

(b) total rentebærende gjeld for OBOS BBL ikke overstiger 35 % av summen av verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld for OBOS BBL.

OBOS-konsernet definerer verdijustert egenkapital som summen av:

- Bokført egenkapital
- + merverdier eiendom
- + merverdier datterselskaper
- + merverdier aksjeinvesteringer.

Merverdi eiendommer består av tre poster:

- Merverdier på boligtomter for utvikling
- Justering for overgang fra løpende inntektsføring av boligprosjekter til inntektsføring etter fullført kontraktsmetode
- Skattemessig justering av investeringseiendommer

OBOS innhenter eksterne verdivurderinger av alle vesentlig datterselskaper innenfor virksomhetsområdene Forvaltning og rådgivning og Bank, forsikring og eiendomsmevling, samt for OBOS Energi.

Merverdiene i finansielle investeringer gjelder i sin helhet investeringene i Veidekke ASA og AF Gruppen ASA. Disse to selskapene innregnes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet, som følge av betydelig innflytelse, og endring i virkelig verdi (børskurs) innregnes derfor ikke over resultatregnskapet løpende.

Alle beløp i tusen kroner	31.12.2018	31.12.2017
Bokført egenkapital	22 531 032	19 914 770
Merverdi eiendommer	11 628 545	6 693 091
Merverdi finansielle investeringer	3 204 324	3 143 853
Merverdi datterselskaper	3 250 573	-
Sum merverdier	18 083 442	9 836 945
Verdijustert egenkapital	40 614 474	29 751 715
Verdijustert totalbalanse	101 557 961	84 266 478
Verdijustert egenkapitalandel	40,0 %	35,3 %
Verdijustert balanse eksklusiv OBOS-banken	64 861 604	52 754 520
Verdijustert egenkapitalandel eksklusiv OBOS-banken	62,6 %	56,4 %

Per 31. desember 2018 var den beregnede verdijusterte egenkapitalen i konsernet 40,6 milliarder kroner (29,8 milliarder kroner i 2017). Konsernet har overholdt lånebetingelsene ved samtlige målepunkter i 2018 og 2017.

I tillegg inneholder obligasjonslån utstedt av datterselskaper i konsernet lånebetingelser om egenkapitalgrad. Disse betingelsene er overholdt gjennom 2018 og 2017.

Note 12

Varelager

Regnskapsprinsipp

Boligtomter for utvikling

Konsernet besitter et betydelig antall tomter for utviklingsformål. Tomter som er anskaffet med henblikk på utvikling og oppføring av boliger for salg er en innsatsfaktor i konsernets produksjon/varekretsløp og klassifiseres som varebeholdning.

Tomtene er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi basert på ledelsens estimat over fremtidig utviklingspotensial for tomten. Netto realisasjonsverdi av tomter er basert på konkrete, individuelle vurderinger. Estimater inneholder vurderinger av blant annet regulerings- og markedsmessige forhold. OBOS foretar årlig verdivurdering, eller oftere om det foreligger indikasjoner på verdifall, av alle tomter i porteføljen. Disse kan være basert på både eksterne og interne estimater av netto realisasjonsverdi.

Anskaffelseskost er virkelig verdi av vederlaget på overtakelsestidspunktet. Betingede vederlag ved kjøp definert som kjøp av eiendel innregnes til virkelig verdi på overtakelsestidspunktet, og eventuell endring innregnes som en justering av anskaffelseskost. Eventuell

forpliktelse inngår i regnskapslinjen «Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld». Tomter tilhørende igangsatte, men ikke fullførte prosjekter, regnskapsføres som del av «Boligtomter for utvikling».

En vanlig modell ved bygging av boliger for borettslag er at tomten selges til borettslaget før byggingen igangsettes. Tomten anses imidlertid ikke realisert før OBOS mister regnskapsmessig kontroll over borettslaget og den inntektsføres således i samsvar med fullført kontraktsmetode på lik linje med byggeprosjektet. Tomter solgt til privatpersoner anses realisert på transaksjonstidspunktet.

Boligprosjekter under oppføring

Boligprosjekter under oppføring omfatter oppføring av boliger på egne tomter hvor konsernet utvikler et tomteområde og selger de enkelte boenheter (egenregi) og oppføring av boliger på annen manns eiendom (fremmedregi). Boligbyggingen i OBOS skjer hovedsakelig gjennom selskapene OBOS Nye Hjem AS, OBOS Kværnerbyen AS, OBOS Fornebu AS, Hundsunnd AS, Block Watne AS, OBOS Kärnhem AB og OBOS Sverige AB med merkevarene Myresjöhus og SmålandsVillan.

Det all vesentligste av boligbyggingen skjer i egenregi. Egenregi er boligprosjekter hvor konsernet kontrollerer og utvikler et tomteområde gjennom hele verdikjeden fra tomtekjøp, via tomteregulering til utbygging av infrastruktur, oppføring og salg av boliger. Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstilling av boligen.

Boligprosjekter under oppføring i egenregi balanseføres til anskaffelseskost eller til estimert netto realisasjonsverdi om denne er lavere. Prosjektkostnader aktiveres fra tidspunktet for godkjenning av reguleringsplan. 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. Salgs- og markedsføringskostnader er ikke gjenstand for aktivering, men kostnadsføres løpende. Rentekostnader relatert til boligprosjekter i produksjon, aktiveres løpende og inngår i anskaffelseskost fra tidspunktet for byggestart og frem til oppgjør for boligene mottas. Inntekt og fortjeneste på salg av boligprosjekter innregnes i resultatregnskapet først når en bolig er ferdig produsert og kontraktmessig overlevert til kjøper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Avsetningen klassifiseres som en del av varebeholdningen. Beste estimat for garantikostnader avsettes når boligen er ferdigstilt og kontraktmessig overlevert til kjøper.

Boligutbyggingsprosjekter organiseres både via datterselskaper og gjennom å etablere felles utbyggingssselskaper med samarbeidspartnere. De fleste av samarbeidsselskapene regnskapsføres som felleskontrollert virksomhet, se note 16. Det som fremkommer som boligprosjekter under oppføring i oppstilling av finansiell stilling er de prosjektene som utvikles i datterselskaper.

OBOS har som prinsipp at minimum 50 % av salgsgrad målt i verdi skal være oppnådd før beslutning om byggestart tas. Dersom et prosjekt igangsettes før 50 % forhåndssalg er oppnådd, vil hovedrisikoen primært være hvorvidt resterende boliger i produksjon blir solgt. Når produksjon av et boligprosjekt er igangsatt er det begrenset risiko relatert til størrelsen på byggekostnadene, da de fleste sentrale innkjøp inngås på et tidlig tidspunkt i byggefasen.

Avhengig av prosjektenes størrelse og kompleksitet, kan produksjonstiden variere fra uker, for Myresjöhus og SmålandsVillan i OBOS Sverige, opptil 18 måneder eller mer for større prosjekter for borettslag.

Verdien av boligprosjekter under oppføring inkluderer utviklingskostnader samt bygningsmassen som er produsert i prosjektet. Innbetalte forskudd fra kunder inngår i «Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld».

Fremmedregi er boligprosjekter hvor kunden selv eier tomten og besørger grunnarbeider med mer. Kundene kan være både private som bygger ut enkelttomter eller profesjonelle kunder som bygger ut større tomteområder. Konsernet inngår da en entreprisetale med kunden for boligoppføring. Konsernet leverer tjenester og materialer som inkorporeres på kundens tomt. Risiko og kontroll for utførte arbeider anses løpende overført til kunden som eier tomten. Fremmedregiprojekter er en uvesentlig del av konsernets virksomhet i Norge. I konsernets virksomhet i Sverige er fremmedregiprojekter mer utbredt. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Beste estimat for garantikostnader avsettes løpende gjennom prosjektfasen.

Se også omtale av inntektsføringsprinsipper i note 5.

Ferdige, usolgte boliger

Ferdigstilte men usolgte boliger, vises som «Ferdige, usolgte boliger» i varelageret og balanseføres til anskaffelseskost eller til estimert netto realisasjonsverdi om denne er lavere.

Oversikten nedenfor viser periodens bevegelse i varelager:

Periodens bevegelse i varelager

2018	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
Per 1. januar	10 680 932	5 126 564	407 763
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	1 552 555	7 468 687	71 858
Reklassifiseringer	-596 082	386 467	248 075
Varekostnad	-1 324 866	-5 873 190	-259 986
Nedskrivning	-	-	-
Reversering tidligere nedskrivning	-	-	-
Valutaeffekter	-44 626	45 003	2 950
Per 31. desember	10 267 914	7 153 531	470 661

2017	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
Per 1. januar	8 679 586	4 574 224	555 588
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	2 819 977	5 953 166	17 700
Reklassifiseringer ¹⁾	-142 666	-84 853	226 456
Varekostnad	-756 318	-5 329 601	-395 858
Nedskrivning	-7 768	-	-
Reversering tidligere nedskrivning	-	-	-
Valutaeffekter	88 121	13 627	3 878
Per 31. desember	10 680 932	5 126 564	407 763

¹⁾ Foruten reklassifisering mellom de ulike kategoriene i varelageret, inkluderer posten «Reklassifiseringer» hovedsakelig som følge av bruksendring.

Oversikten nedenfor viser geografisk fordeling av varelageret:

Geografisk inndeling

2018	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
Stor-Oslo	6 163 866	3 125 327	12 606
Øvrig Østlandet	289 116	507 429	19 709
Sørlandet	327 139	280 379	69 074
Rogaland	390 190	302 546	45 191
Hordaland	471 142	161 070	21 039
Nord-Vestlandet	370 550	280 960	27 051
Midt-Norge	474 891	501 118	30 572
Innlandet	115 178	175 604	10 603
Sverige	1 401 278	1 819 099	234 815
Danmark	264 563	-	-
Per 31. desember	10 267 914	7 153 531	470 661

2017	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
Stor-Oslo	7 046 200	3 163 915	27 134
Øvrig Østlandet	549 536	489 150	10 636
Sørlandet	94 338	70 206	39 984
Rogaland	518 097	355 850	215 854
Hordaland	173 734	92 871	10 009
Nord-Vestlandet	187 639	96 722	4 670
Midt-Norge	213 510	373 543	12 720
Innlandet	96 799	184 155	3 146
Sverige	1 460 415	300 152	83 609
Danmark	340 664	-	-
Per 31. desember	10 680 932	5 126 564	407 763

Oversikten nedenfor viser antall boligprosjekter under oppføring basert på geografiske områder. Antall boligprosjekter i oversikten er boligprosjekter som utvikles i datterselskaper samt, relativ andel av boligprosjekter i felleskontrollerte utbyggingsselskaper.

Antall boliger under oppføring basert på geografisk inndeling

2018

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	I gang satt	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	2 334	768	-980	2 122
Øvrig Østlandet	313	205	-186	333
Sørlandet	59	17	-32	44
Rogaland	247	63	-115	195
Hordaland	144	45	-85	104
Nord-Vestlandet	45	33	-42	36
Midt-Norge	207	217	-188	236
Innlandet	120	94	-91	123
Sverige	2 056	1 511	-1 854	1 713
Danmark	63	-	-63	-
Per 31. desember	5 587	2 952	-3 636	4 904

2017

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	I gang satt	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	1 726	1 289	-682	2 334
Øvrig Østlandet	276	284	-247	313
Sørlandet	79	23	-43	59
Rogaland	220	160	-133	247
Hordaland	335	39	-230	144
Nord-Vestlandet	54	30	-39	45
Midt-Norge	290	89	-172	207
Innlandet	130	88	-98	120
Sverige	1 603	1 709	-1 256	2 056
Danmark	63	-	-	63
Per 31. desember	4 775	3 711	-2 899	5 587

Note 13

Investerings eiendommer

Regnskapsprinsipp

Eiendom som ikke benyttes av konsernet og som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning i form av leieinntekter, verdistigning eller begge deler, klassifiseres som investerings eiendom. Investerings eiendommer verdsettes til virkelig verdi og består av bygninger og tomter. På kjøpstidspunktet verdsettes investerings eiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investerings eiendom til virkelig verdi. Virkelig verdi av investerings eiendom 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 kontantstrømmer 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 investerings eiendommer».

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investerings eiendom 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 investerings eiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investerings eiendom til forventet virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader. Dersom virkelig verdi av en investerings eiendom under bygging ikke kan måles pålitelig, måles eiendommen til anskaffelseskost frem til virkelig verdi enten kan måles på en pålitelig måte eller til eiendommen er ferdigstilt.

Konsernet reklassifiserer en eiendom til eller fra investerings eiendom når en dokumenterbar bruksendring har funnet sted. Det kan være relatert til at eiendommen ikke lenger benyttes i konsernets egen virksomhet eller at eiendommen omreguleres til boligformål. Verdiendring fra bokført verdi som eierbenyttet eiendom til virkelig verdi på bruksendringstidspunktet innregnes i utvidet resultat. Ved bruksendring til boligformål innregnes virkelig verdi som anskaffelseskost og klassifiseres som varelager.

Oversikten nedenfor viser endringene i balanseførte verdier:

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Per 1. januar	10 866 271	10 088 888
Kjøp av investerings eiendommer	24 806	12 655
Salg av investerings eiendommer, historisk kostpris	-354 161	-15 085
Akkumulert verdistigning, solgte investerings eiendommer	-138 915	-
Investeringer/påkostninger	450 905	683 625
Reklassifiseringer ¹⁾	-740 501	-333 247
Verdiendring investerings eiendommer	466 085	429 435
Per 31. desember	10 574 490	10 866 271

¹⁾ Hovedsakelig reklassifisering fra investerings eiendom til eiendeler holdt for salg på 694 millioner kroner (250 millioner kroner i 2017) og til eierbenyttede eiendommer på 14 millioner kroner.

Forretningsledelsen i segmentet Nærings eiendom er ansvarlig for utarbeidelsen av de ulike verddivurderingene av konsernets investerings eiendommer. Konsernets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verddivurderinger av utvalgte eiendommer med vesentlige verdier. Disse kombineres med interne verddivurderinger og andre eksterne analyser for å kunne konkludere med beste estimat på virkelig verdi på konsernets investerings eiendommer. Det foretas jevnlig befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Se også note 2 for beskrivelse av estimatusikkerhet.

Investerings eiendommer verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer basert på ikke-observerbar markedsinformasjon (nivå 3 i verdsettelseshierarkiet, se også note 18). Kontraktsfestede og forventede kontantstrømmer inkluderes i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investerings eiendommer 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 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 2,0 %. 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 %. Dette gjelder ikke utviklings eiendom som ligger noe høyere. Residualverdien for de ulike eiendommene er beregnet ut fra en exit yield. Utviklings tomter verdsettes basert på forventet verdi per kvadratmeter utviklingsbart areal.

Med bakgrunn i verdsettelsesprosessen som beskrevet over, ble konsernets eiendommer per 31. desember 2018 verdsatt til omtrent 10,6 milliarder kroner (10,9 milliarder kroner per 31. desember 2017).

Note 14

Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

Regnskapsprinsipp

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler, inkludert eierbenyttet eiendom, innregnes til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter for å anskaffe eller utvikle eiendelen. For kvalifiserende eiendeler kapitaliseres renter som en del av eiendelen. Nærings eiendom som klassifiseres som investerings eiendom i henhold til IAS 40 er ikke en del av varige driftsmidler. Se note 13 for informasjon vedrørende investerings eiendom.

Varige driftsmidler består i hovedsak av eierbenyttede eiendommer, bygninger og tomter, kraftverk, maskiner og annet produksjonsutstyr. Eierbenyttet eiendom er eiendom som benyttes av konsernet i egen virksomhet, først og fremst konsernets hovedkontor.

Konsernet avskriver eiendelene fra det tidspunktet hvor eiendelene er tilgjengelig for bruk. Avskrivningene reduserer bokført verdi av eiendelene, med unntak av tomter som ikke avskrives. Estimert utnyttbar levetid, avskrivningsmetode og restverdi vurderes årlig. Det benyttes lineære avskrivninger, da dette anses best å reflektere forbruket av eiendelene. Restverdien anslås til null for de fleste eiendeler. Reparasjoner og vedlikehold innregnes i resultatregnskapet som andre driftskostnader når de påløper.

Benyttede avskrivningstider er:

Eierbenyttet eiendom/bygninger	50-100 år
Tekniske installasjoner i bygninger	20 år
Transportmidler	5 år
Inventar/Maskiner	3-5 år

Gevinst eller tap ved avgang av varige driftsmidler beregnes som differansen mellom netto salgsinntekt og eiendelens regnskapsførte verdi og klassifiseres netto som del av «Andre driftskostnader» i resultatregnskapet.

Finansielle leieavtaler

Konsernets finansielle leieavtaler er av uvesentlig størrelse.

Beløp i tusen kroner	Eierbenyttede eiendommer	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler
Akkumulert kostpris				
Per 1. januar 2017	970 703	1 279 093	512 348	2 762 144
Reklassifiseringer	40 230	-34 269	5 892	11 853
Tilgang	12 572	291 305	42 311	346 188
Avgang	-	-9 363	-30 118	-39 480
Omregningsdifferanser	-	10 242	16 749	26 991
Per 31. desember 2017	1 023 505	1 537 008	547 183	3 107 696
Reklassifiseringer	14 447	-14 647	14 647	14 447
Tilgang	37 910	386 162	78 979	503 051
Avgang	-28 380	-37 567	-18 420	-84 368
Omregningsdifferanser	-	-539	-9 641	-10 180
Per 31. desember 2018	1 047 482	1 870 416	612 749	3 530 647
Akkumulerte av- og nedskrivninger				
Per 1. januar 2017	-52 648	-124 689	-384 348	-561 685
Reklassifiseringer	-	-	11 416	11 416
Av- og nedskrivninger	-18 198	-47 777	-39 936	-105 912
Avgang	-	5 980	33 902	39 882
Omregningsdifferanser	-	-2 166	-12 215	-14 381
Per 31. desember 2017	-70 846	-168 651	-391 182	-630 680
Reklassifiseringer	-	-	-	-
Av- og nedskrivninger	-19 136	-58 598	-52 170	-129 903
Avgang	987	6 485	16 103	23 575
Omregningsdifferanser	-	370	7 292	7 662
Per 31. desember 2018	-88 995	-220 394	-419 957	-729 347
Netto bokført verdi per 31. desember 2017	952 659	1 368 356	156 001	2 477 016
Netto bokført verdi per 31. desember 2018	958 486	1 650 022	192 792	2 801 300

Note 15

Immaterielle eiendeler og nedskrivningsvurderinger

Regnskapsprinsipp

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

Immaterielle eiendeler ervervet separat balanseføres til anskaffelseskost. Anskaffelseskost inkluderer utgifter til å anskaffe eller utvikle eiendelen. For immaterielle eiendeler som inngår i en virksomhetssammenslutning eller ervervet ved oppkjøp definert som kjøp av eiendel, er anskaffelseskost målt til virkelig verdi på transaksjonstidspunktet.

I senere perioder innregnes immaterielle eiendeler til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte amortiseringer og eventuelle nedskrivninger. Immaterielle eiendeler med bestemt levetid avskrives over utnyttbar levetid. Utnyttbar levetid og avskrivningsmetode for immaterielle eiendeler med bestemt levetid vurderes årlig. Lineære avskrivninger brukes for de fleste immaterielle eiendeler, da dette anses å reflektere forbruket av eiendelene best. Kundeporteføljer amortiseres over forventet kundeforhold. Utgifter som påløper i forskningsstadiet av et prosjekt kostnadsføres løpende. Konsernet har ikke hatt utviklingsutgifter som har oppfylt kriteriene for aktivering.

Anskaffelseskostnader for IT-systemer, programvare og lisenser amortiseres lineært over forventet brukstid som normalt er 3-5 år. Integrerte virksomhetssystemer amortiseres lineært opp til 10 år. Anskaffelseskostnadene til ervervet kundeportefølje i finansvirksomheten amortiseres lineært over 10 år, som er den estimerte gjenværende tiden på kundeforholdene.

Goodwill, merkevarenavn og tilknytningsavgift for nasjonalt betalingsformidlingssystem anses å ha ubestemt levetid og amortiseres ikke. Disse er gjenstand for årlig nedskrivningsvurdering. Se ytterligere detaljer rundt nedskrivningsvurderinger nedenfor.

Gevinst eller tap ved avgang av immaterielle eiendeler beregnes som differansen mellom netto salgsinntekt og eiendelens regnskapsførte verdi, og klassifiseres netto som del av «Andre driftskostnader» i resultatregnskapet.

Beløp i tusen kroner	Programvare og lisenser	Kundeportefølje	Andre immaterielle eiendeler	Sum andre immaterielle eiendeler	Merkenavn	Goodwill	Sum immaterielle eiendeler
Akkumulert kostpris							
Per 1. januar 2017	82 655	57 112	94 548	234 315	632 504	1 105 479	1 972 297
Tilgang	18 889	-	75 412	94 301	-	-	94 301
Avgang	-1 779	-14 798	1 069	-15 509	-	-34 075	-49 584
Reklassifiseringer	274	-	-274	-	-	-26 587	-26 587
Omregningsdifferanser	-	-	1 094	1 094	14 375	22 372	37 840
Per 31. desember 2017	100 039	42 313	171 849	314 201	646 878	1 067 189	2 028 268
Tilgang	35 315	-	98 649	133 964	-	28 041	162 005
Avgang	-230	-	-738	-968	-	-	-968
Reklassifiseringer	-	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-672	-672	-8 761	-15 929	-25 363
Per 31. desember 2018	135 125	42 313	269 087	446 525	638 117	1 079 300	2 163 942
Akkumulerte av- og nedskrivninger							
Per 1. januar 2017	-39 905	-26 401	-9 842	-76 148	-	-10 000	-86 147
Av- og nedskrivninger	-19 647	-9 330	199	-28 777	-	-	-28 777
Avgang	2 171	15 602	-1 069	16 704	-	10 000	26 704
Reklassifiseringer	-257	-	257	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-969	-969	-	-	-969
Per 31. desember 2017	-57 637	-20 129	-11 424	-89 190	-	-	-89 190
Av- og nedskrivninger	-21 541	-3 328	-1 613	-26 482	-	-0	-26 482
Avgang	230	-	737	967	-	-	967
Reklassifiseringer	-	-	-	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	568	568	-	-	568
Per 31. desember 2018	-78 949	-23 456	-11 732	-114 137	-	-0	-114 137
Netto bokført verdi per							
31. desember 2017	42 402	22 185	160 425	225 011	646 878	1 067 189	1 939 078
Netto bokført verdi per							
31. desember 2018	56 176	18 857	257 355	332 387	638 117	1 079 300	2 049 804

Av bokført verdi av merkevarenavn er 256 millioner kroner henført til OBOS Sverige (Mÿresjöhus og SmålandsVillan) og 350 millioner kroner til Block Watne per 31. desember 2018. Av bokført verdi av goodwill er 484 millioner kroner henført til OBOS Sverige og 448 millioner kroner til Block Watne per 31. desember 2018.

Regnskapsprinsipp – Nedskrivningsvurderinger

For immaterielle eiendeler med ubestemt levetid og immaterielle eiendeler som ikke er tatt i bruk, vurderer konsernet årlig om det foreligger indikasjoner på verdifall. Er slike indikasjoner til stede, estimeres det gjenvinnbare beløpet for eiendelene for å beregne eventuell nedskrivning. Goodwill og merkenavn ervervet ved virksomhetssammenslutninger er allokert til individuelle kontantgenererende enheter.

Det gjenvinnbare beløpet for en eiendel er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Ved vurdering av bruksverdi neddiskonteres estimerte fremtidige kontantstrømmer etter skatt til nåverdi ved hjelp av en diskonteringsrate etter skatt. Bruksverdiene ville ikke ha endret seg vesentlig med kontantstrømmer og diskonteringsrenter før skatt. 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 10-årig statsobligasjonsrente, observert meravkastning i markedet, bransjespesifikk risikopremie og konsernets finansiering. Denne reflekterer nåværende markedsvurderinger som er spesifikke for eiendelen eller den kontantgenererende enheten som eiendelen tilhører.

Hvis det gjenvinnbare beløpet for en eiendel eller kontantgenererende enhet anslås å være lavere enn regnskapsført verdi, reduseres regnskapsført verdi for eiendelen eller den kontantgenererende enheten til gjenvinnbart beløp. Verdifallet innregnes i resultatregnskapet. Hvis et verdifall senere blir reversert, økes regnskapsført verdi av eiendelen eller den kontantgenererende enheten til oppdatert estimat av gjenvinnbart beløp, men begrenset til den verdien som ville vært innregnet hvis eiendelen eller den kontantgenererende enheten ikke hadde vært nedskrevet i tidligere perioder. Dette gjelder ikke for goodwill. Reversering av nedskrivning innregnes i resultatregnskapet.

Basert på disse analysene er ledelsen av den oppfatning at det ikke har vært behov for å foreta nedskrivninger av goodwill eller merkevarer per 31. desember 2018. Det ble ikke identifisert nedskrivningsbehov i 2017.

Note 16

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Regnskapsprinsipp

Investeringer i tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper er selskaper hvor konsernet har en betydelig innflytelse. Betydelig innflytelse foreligger i de fleste tilfeller når konsernet har mellom 20 og 50 % av stemmeberettiget kapital gjennom eierskap eller avtaler. Betydelig innflytelse innebærer at konsernet tar del i strategiske avgjørelser om selskapets økonomi og drift uten å kontrollere disse avgjørelsene.

Konsernets investeringer i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA er per 31. desember 2018 på henholdsvis 18,25 % og 18,12 %. Ledelsens vurdering er at konsernet har betydelig innflytelse i disse selskapene. I AF Gruppen ASA er OBOS BBL selskapets største eier, det er få store aksjonærer og ledelsen i OBOS-konsernet er representert i styret. Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj var styremedlem inntil Konserndirektør for Boligutvikling, Arne Baumann, overtok den 9. juli 2018. I Veidekke ASA er OBOS BBL selskapets største eier, det er få store aksjonærer og ledelsen i OBOS-konsernet er representert i styret ved Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj. OBOS-konsernet er også medlem av valgkomiteén. For begge selskapene har antall representerende stemmeberettigede på generalforsamlingene historisk vært betydelig lavere enn totalt antall utstedte stemmeberettigede aksjer. Dette indikerer en relativt sett høyere innflytelse enn OBOS BBLs eierandel isolert. Konsernet vurderer med bakgrunn i dette investeringene i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA som tilknyttede selskaper.

Investeringer i felleskontrollerte ordninger

En investering i felleskontrollert ordning er en kontraktmessig avtale der konsernet og en eller flere parter påtar seg en økonomisk aktivitet som er underlagt felles kontroll. Felles kontroll foreligger bare når strategiske, finansielle og operasjonelle beslutninger krever enstemmighet mellom partene som deler kontroll. Felleskontrollerte ordninger defineres enten som felleskontrollerte driftsordninger eller felleskontrollert virksomhet. Konsernet har ingen felleskontrollerte driftsordninger. Felleskontrollert virksomhet er en felleskontrollert ordning hvor to eller flere parter som har felles kontroll over ordningen har rettigheter til ordningens netto eiendeler.

Flere av konsernets bolig- og næringsprosjekter er klassifisert som felleskontrollerte virksomheter. Disse virksomhetene er organisert i egne juridiske enheter, enten som aksjeselskap eller ansvarlig selskap. Felleskontrollert virksomhet er relativt vanlig i utviklingsprosjekter innen bolig og næringseiendom. Slike prosjekter utføres i samarbeid med andre parter for å tilføre komplementær kompetanse og diversifisere risiko i prosjektporteføljen.

Egenkapitalmetoden

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet innregnes etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse eller kontroll opphører. Etter egenkapitalmetoden innregnes anskaffelseskost i oppstillingen av finansiell stilling justert for konsernets andel av totalresultatet og fratrukket eventuelle utdelinger.

Ved førstegangsinngregning vurderes tilknyttede selskaper 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 nettoresultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet resultatføres på egen linje innenfor driftsresultatet i resultatregnskapet. Selskapsregnskapene i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet omarbeides når det er nødvendig for å tilpasse regnskapsprinsippene til konsernets prinsipper.

Regnskapet for enkelte investeringer er ikke tilgjengelig ved avleggelse av konsernregnskapet. For disse estimeres konsernets resultatandel basert på beste tilgjengelige informasjonsgrunnlag.

Ved transaksjoner mellom et konsernselskap og et tilknyttet selskap eller en felleskontrollert virksomhet elimineres eller utsettes urealiserte gevinster eller tap forholdsmessig i henhold til konsernets andel i det tilknyttede selskapet eller den felleskontrollerte virksomheten.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap eller felleskontrollert virksomhet, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap innregnes ikke med mindre konsernet har påtatt seg juridiske eller underforståtte forpliktelser eller foretatt utbetalinger på vegne av disse tilknyttede selskapene eller felleskontrollerte virksomhetene.

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 selskap 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.

Tabellen nedenfor viser en spesifisering av resultatførte beløp knyttet til investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet:

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	483 363	558 493
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	70 278	103 488
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	1 014	120 488
Sum resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	554 655	782 469

Årets bevegelser for investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet fremkommer av følgende tabell:

Beløp i tusen kroner Firmanavn/forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel 31.12.2018	Anskaf- felseskost 31.12.2018	Bokført verdi 01.01.2018	Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer 2018	Utbytte 2018	Kjøp/(salg) og annet 2018	Bokført
							verdi 31.12.2018
Aksjeinvesteringer							
AF Gruppen ASA, Oslo	18,25 %	771 603	644 668	144 715	-153 567	2 711	633 104
Veidekke ASA, Oslo	18,12 %	344 143	827 399	97 034	-121 152	92 029	895 310
Annen virksomhet							
Folketeateret Produksjonsfond DA, Oslo	50,00 %	6 009	5 231	38	-	-	5 269
Småvoll Kraftverk AS, Bergen	50,00 %	9 074	-	-	-	9 074	9 074
Hybel AS, Oslo	20,00 %	5 000	-	159	-	5 000	5 159
Construct Venture AS, Oslo	50,00 %	8 776	-	-357	-	8 776	8 419
Boligutvikling							
Portalen Boliger AS, Oslo	50,00 %	38 564	94 005	873	-87 500	1 531	8 909
OBOS Ulveseth Utvikling AS, Bergen	50,00 %	28 053	28 957	512	-	-	29 469
OBOS Ulveseth Kronstadparken AS, Oslo	50,00 %	103	21 489	5 227	-15 000	-	11 716
OBOS Ulveseth Straumfjellet AS, Oslo	50,00 %	47 904	37 228	33 613	-25 000	-	45 841
Lillo Gård KS, Oslo	22,50 %	13 503	4 933	33 711	-	-	38 644
Gladengveien DA, Oslo	50,00 %	500	15 999	1 015	-	-	17 014
Lørenvangen Utvikling AS, Oslo	50,00 %	69 667	129 883	11 915	-	-	141 797

Beløp i tusen kroner	Eierandel/ stemmeandel	Anskaf- felseskost	Bokført verdi	Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer	Utbytte	Kjøp/(salg) og annet	Bokført verdi
Firmanavn/forretningskontor	31.12.2018	31.12.2018	01.01.2018	2018	2018	2018	31.12.2018
M17 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	103 880	102 948	-3 138	-	-	99 810
Sandsli Boligutvikling AS, Bergen	50,00 %	510	1 264	8 074	-	-	9 338
Kaldnes Boligutvikling AS, Tønsberg	50,00 %	50	8 772	-1 307	-6 588	-	878
Grenseveien 69 AS, Oslo	34,00 %	16 627	12 486	5 193	-	-	17 679
Martodden Bolig AS, Hamar	50,00 %	569	7 300	4 807	-9 700	-	2 408
LØBOS AS, Oslo	50,00 %	96 169	56 317	1 618	-	-	57 935
Langøya vest eiendom AS, Oslo	50,00 %	1 008	12 547	4 137	-	-	16 684
Søndre Bondi Park AS, Asker	50,00 %	49 167	46 617	29 308	-50 000	-	25 925
Elvegata 11 AS, Oslo	50,00 %	1 008	6 905	-113	-5 850	-	942
Prestelandet Boligutvikling AS, Oslo	50,00 %	15	10 432	3 661	-12 500	-	1 593
Bjørnegårdssvingen 11 - 13 ANS, Oslo	50,00 %	1 250	30 948	-1 677	-	-	29 271
Frysjaparken Utvikling AS, Oslo	50,00 %	181 556	150 608	-876	-	-	149 732
Husbyåsen Utbyggingsselskap AS, Stjørdal	49,50 %	7 972	15 676	-48	-4 000	-	11 627
Horneberg Utbyggingsselskap AS, Trondheim	50,00 %	5 000	6 305	-200	-	-	6 105
Sjetnan Nedre AS, Oslo	50,00 %	41 711	57 500	4 551	-40 000	-	22 051
Brobekkveien 50 AS, Oslo	50,00 %	73 373	72 060	-1 816	-	-	70 244
Stiklestadveien Eiendom AS, Trondheim	50,00 %	55 010	50 003	4 836	-	-	54 839
Vangsveien 33 AS, Hamar	50,00 %	9 998	9 998	-107	-	-	9 891
Vangsveien Prosjekt AS, Hamar	33,33 %	11 118	9 096	99	-	2 000	11 194
Nøstegaten 72-74 AS, Bergen	50,00 %	35 062	-	1 288	-	35 062	36 350
Veifor AS, Oslo	50,00 %	60	19 266	-425	-	-	18 841
FP OBOS JV AS, Oslo	50,00 %	193 106	-	71	-	193 106	193 176
Jåsund Utviklingsselskap AS, Sola	18,00 %	890	7 038	1 163	-	-	8 202
Ulset Utvikling AS, Oslo	50,00 %	60	22 854	273	-	-	23 126
Næringseiendom							
Åsegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	173 374	29 149	-10 000	-	192 524
Østre Aker vei 33 AS, Oslo	50,00 %	24 122	42 103	-749	-	-	41 354
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10 000	52 345	5 586	-823	-	57 109
Utstillingsplassen Eiendom AS, Hamar	38,34 %	274 474	634 116	55 967	-24 952	-	665 131
Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS, Hamar	27,22 %	52 853	80 227	38 928	-	-	119 155
Telefonfabrikken AS, Oslo	50,00 %	8 729	31 958	4 456	-	-	36 414
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	17 023	10 329	-	-	27 351
Fanteria AS, Bergen	50,00 %	22 786	31 899	8 371	-1 571	-2 185	36 514
Berget Utviklingseiendom AS, Oslo	50,00 %	8 785	8 785	3 811	-	-	12 596
Øvrige selskaper		75 652	33 560	9 966	-13 600	4 483	35 909
Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		2 739 347	3 632 121	553 641	-581 803	346 165	3 951 624

OBOS har ervervet aksjer for 41 millioner kroner i Veidekke ASA i 2018. Konsernet har per 31. desember 2018 ytt lån til tilknyttede selskaper på til sammen 406,5 millioner kroner (330,3 millioner kroner per 31. desember 2017).

Note 17

Finansielle investeringer og utlån til kunder

Regnskapsprinsipp

Finansielle investeringer består av investeringer i ulike verdipapirer som aksjer, andeler i aksje- og pengemarkedsfond, sertifikater og obligasjoner. Slike finansielle investeringer klassifiseres i kategorien «Finansielle eiendeler til virkelig verdi» med innregning av endringen i markedsverdi i konsernets resultatregnskap som en del av finanspostene. Se note 18 og 21 for nærmere beskrivelse av klassifikasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser.

For investeringer i børsnoterte aksjer, fondsandeler og andre verdipapirer, fastsettes markedsverdien til sist tilgjengelige noterte sluttkurs 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. Se note 18 for nærmere beskrivelse av finansielle instrumenter til virkelig verdi.

Beløp i tusen kroner	31.12.2018	31.12.2017
Børsnoterte foretak	1 892 961	143 896
Ikke-børsnoterte foretak	658 764	745 533
Markedsbaserte investeringer	560 071	1 772 887
Langsiktige obligasjoner	4 643 117	4 294 182
Sum finansielle anleggsmidler	7 754 913	6 956 497
Kortsiktige obligasjoner og sertifikater	198 702	100 220
Sum finansielle omløpsmidler	198 702	100 220
Langsiktige utlån til kunder	34 564 243	28 480 301
Kortsiktige utlån til kunder	317 783	234 422
Sum utlån til kunder	34 882 026	28 714 723
Sum finansielle instrumenter	42 835 641	35 771 440

«Børsnoterte foretak» består i 2018 av investeringene i Multiconsult ASA og JM AB. I 2017 bestod posten av investeringen i Multiconsult ASA.

«Ikke-børsnoterte foretak» består i hovedsak av investeringene i Eika Gruppen AS, Eika Boligkreditt AS og BetonmastHæhre AS.

I «Markedsbaserte investeringer» inngår blant annet konsernets plassering av overskuddslikviditet i ulike pengemarkedsfond.

Spesifikasjon av obligasjoner – 2018

Beløp i tusen kroner	Risiko-klasser	Anskaffelses kost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	928 578	929 374	795
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	3 707 235	3 713 743	6 508
Sum		4 635 813	4 643 117	7 304

Spesifikasjon av obligasjoner – 2017

Beløp i tusen kroner	Risiko-klasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	457 247	453 783	-3 465
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	3 817 256	3 840 399	23 143
Sum		4 274 503	4 294 182	19 678

Note 18

Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi

Regnskapsprinsipp

Basert på karakteristika til de ulike finansielle instrumentene som er innregnet i konsernregnskapet, er disse gruppert i klasser og kategorier som beskrevet nedenfor.

Estimerte virkelige verdier er basert på tilgjengelige markedspriser eller verdsettelsesmetoder som beskrevet i følgende verdsettelseshierarki;

Nivå 1: Noterte markedspriser i et aktivt marked for identiske finansielle instrumenter.

Nivå 2: Annen observerbar informasjon om finansielle instrumenter som ikke er noterte markedspriser som i nivå 1, men som er utledet enten direkte eller indirekte, eksempelvis fra prisinformasjon.

Nivå 3: Annen informasjon om finansielle instrumenter som ikke er basert på observerbare markedsdata.

Rentebærende gjeld

Virkelig verdi av rentebærende gjeld er basert på noterte priser der slike er tilgjengelige. Verdien av andre rentebærende forpliktelser er beregnet ved å benytte aktuelle rentekurver og kredittmargin på balansetidspunktet.

Finansielle derivater

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunktet derivatkontrakten inngås og deretter løpende til virkelig verdi. Derivater presenteres som eiendel dersom verdien er positiv og som forpliktelse dersom verdien er negativ. Virkelige verdier av rente- og valutabytteavtaler beregnes basert på neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer ved bruk av rentekurver, valutakurser og valutadifferanser. Markedsverdirapporter fra finansinstitusjoner mottas på jevnlig basis for konsernets finansielle derivater.

Utlån til og fordringer på kunder:

Virkelige verdier beregnes basert på kontraktsfestede kontantstrømmer på fastrentelån, neddiskontert med markedsrente inklusive en kredittpremie på balansetidspunktet. Rentekurven utledes av observerbare markedsrenter.

Investerings eiendom

Se note 13 for ytterligere informasjon.

Finansielle instrumenter verdsatt til virkelig verdi

Per 31. desember 2018

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investerings eiendommer	-	-	10 574 490	10 574 490
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	-	596 817	596 817
Sertifikater og obligasjoner	-	4 643 117	-	4 643 117
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	1 892 961	560 071	658 764	3 111 796
Finansielle derivater	-	6 077	-	6 077
Sum eiendeler	1 892 961	5 209 264	11 830 071	18 932 296
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 190 639	-	2 190 639
Finansielle derivater	-	82 056	-	82 056
Sum forpliktelser	-	2 272 695	-	2 272 695

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

Per 31. desember 2017

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investeringseiendommer	-	-	10 866 271	10 866 271
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	-	300 389	300 389
Sertifikater og obligasjoner	-	4 294 182	-	4 294 182
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	143 896	1 772 887	745 533	2 662 315
Finansielle derivater	-	41 752	-	41 752
Sum eiendeler	143 896	6 108 820	11 912 192	18 164 908
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 154 048	-	2 154 048
Finansielle derivater	-	130 624	-	130 624
Sum forpliktelser	-	2 284 672	-	2 284 672

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

Note 19

Kundefordringer, andre omløpsmidler og eiendeler holdt for salg

Regnskapsprinsipp

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 førstegangsinnregning. Ved etterfølgende måling vurderes fordringer til amortisert kost, fratrukket avsetning for inntrufne tap.

Kundefordringer og andre fordringer er redusert med avsetninger for forventet kredittap. Spesifikke fordringer nedskrives når ledelsen anser at de ikke lenger kan innføres helt eller delvis. Konsernet har historisk sett hatt lave tap på sine fordringer.

Eiendeler holdt for salg

Eiendeler og gjeld 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. Ledelsen må ha forpliktet seg til et salg og salget må være forventet gjennomført innen ett år fra balansedato. I konsernets oppstilling av finansiell stilling presenteres relevante eiendeler og forpliktelser som henholdsvis Eiendeler holdt for salg og Gjeld holdt for salg fra tidspunktet kriteriene for holdt for salg er oppfylte. Måling skjer til det laveste av balanseført verdi og virkelig verdi fratrukket salgsgiffter, med unntak av investeringseiendom som måles til virkelig verdi.

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Kundefordringer	456 318	517 253
Avsetning tap på fordringer	-15 495	-13 871
Sum kundefordringer per 31. desember	440 823	503 382

Spesifikasjon av aldersfordeling for kundefordringer per 31. desember 2018

Beløp i tusen kroner	Regnskapsført verdi	Ikke forfalt på balansedagen	Mindre enn 30 dager	Mellom 30 og 365 dager	Over 1 år
Kundefordringer	456 318	412 305	31 459	3 829	8 725
Avsetning tap på fordringer	-15 495	-2 321	-2 006	-3 050	-8 117
Sum kundefordringer	440 823	409 984	29 453	778	608

Spesifikasjon av aldersfordeling for kundefordringer per 31. desember 2017

Beløp i tusen kroner	Regnskapsført verdi	Ikke forfalt på balansedagen	Mindre enn 30 dager	Mellom 30 og 365 dager	Over 1 år
Kundefordringer	517 253	355 319	80 321	72 778	8 835
Avsetning tap på fordringer	-13 871	-251	-5	-5 133	-8 481
Sum kundefordringer	503 382	355 068	80 317	67 645	353

Spesifikasjon av andre omløpsmidler

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Andre rentebærende fordringer	70 268	81 742
Opptjente inntekter	249 364	119 996
Forskuddsbetalte kostnader	76 234	96 727
Finansielle omløpsmidler ¹⁾	198 702	100 220
Andre ikke-rentebærende fordringer	281 085	604 396
Sum andre omløpsmidler per 31. desember	875 652	1 003 081

¹⁾ For ytterligere informasjon vedrørende finansielle omløpsmidler henvises det til note 17.

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Sum eiendeler klassifisert som holdt for salg per 31. desember	948 901	346 474

Eiendelene i Kjøttbasaren Byens Basar AS og Ørnen Eiendom AS utgjør store deler av balanseposten eiendeler klassifisert som holdt for salg per 31. desember 2018. For begge selskapene er det inngått avtaler om salg med overtakelse i 2019.

I 2017 inkluderte eiendeler klassifisert som holdt for salg i all hovedsak eiendommen Persveien 26 AS. Eiendommen ble solgt i juni 2018.

Note 20

Ikke-rentebærende gjeld og gjeld klassifisert som holdt for salg

Regnskapsprinsipp

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld er forpliktelser til å betale for varer eller tjenester som er levert fra leverandørene til den ordinære driften. Leverandørgjeld klassifiseres som kortsiktig og måles til virkelig verdi ved førstegangsinnregning. Ved etterfølgende måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost.

Gjeld holdt for salg

Eiendeler og gjeld 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. Ledelsen må ha forpliktet seg til et salg og salget må være forventet gjennomført innen ett år fra balansedato. I konsernets oppstilling av finansiell stilling presenteres relevante eiendeler og forpliktelser som henholdsvis Eiendeler holdt for salg og Gjeld holdt for salg fra tidspunktet kriteriene for holdt for salg er oppfylte. Måling skjer til det laveste av balanseført verdi og virkelig verdi fratrukket salgsutgifter.

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Sum leverandørgjeld per 31. desember	1 213 177	1 134 852

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk, feriepenger og lignende	464 857	435 314
Påløpte kostnader, inkludert finanskostnader	409 055	1 245 846
Forskuddsbetalt og utsatt inntekt	676 772	1 018 489
Avsetning for restrukturering og forpliktelser ¹⁾	87 733	107 913
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	754 276	906 278
Sum kortsiktig ikke-rentebærende gjeld per 31. desember	2 392 693	3 713 840

¹⁾ For ytterligere informasjon vedrørende avsetning for restrukturering og avsetning for forpliktelser henvises det til note 23.

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Sum gjeld klassifisert som holdt for salg per 31. desember	107 535	75 886

Gjeldspostene i Kjøttbasaren Byens Basar AS og Ørnen Eiendom AS utgjør store deler av balanseposten gjeld klassifisert som holdt for salg per 31. desember 2018. For begge selskapene er det inngått avtaler om salg med overtakelse i 2019.

Gjeld klassifisert som holdt for salg inkluderer i all hovedsak gjeld knyttet til eiendommen Persveien 26 AS i 2017. Eiendommen ble solgt i juni 2018.

Note 21

Klassifikasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser

Regnskapsprinsipp

IFRS 9 *Finansielle Instrumenter* erstatter IAS 39 *Finansielle Instrumenter: Innregning og måling* og er gjeldende fra 1. januar 2018. IFRS 9 omhandler innregning, klassifisering og måling, tapsavsetning, fraregning og sikringsbokføring.

Klassifisering

I henhold til IFRS 9 klassifiseres konsernets finansielle eiendeler basert på virksomhetsmodellen for hvordan finansielle eiendeler styres samt kjennetegnene til de finansielle eiendelenes kontraksregulerte kontantstrømmer.

Finansielle eiendeler og forpliktelser klassifiseres i en av følgende kategorier:

- virkelig verdi over resultatet
- virkelig verdi over utvidet resultat (øvrige resultatelementer)
- amortisert kost

Finansielle eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi over resultatet

Finansielle eiendeler og forpliktelser kan ugjenkallelig bli bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet dersom klassifiseringen eliminerer eller i vesentlig grad reduserer uoverensstemmelse i måling eller innregning som ellers ville ha oppstått ved måling av eiendeler eller ved regnskapsføring av tilhørende gevinster eller tap på ulikt grunnlag. Finansielle forpliktelser kan også klassifiseres i denne kategorien dersom de finansielle instrumentene er en del av en portefølje som styres og vurderes på bakgrunn av virkelig i samsvar med en dokumentert risikohåndterings- eller investeringsstrategi.

Finansielle eiendeler og forpliktelser over utvidet resultat (øvrige resultatelementer)

En finansiell eiendel som innehas i en virksomhetsmodell hvis formål kan oppnås ved både å motta kontraksregulerte kontantstrømmer og selge finansielle eiendeler skal måles til virkelig verdi over utvidet resultat. OBOS-konsernet har ingen finansielle instrumenter klassifisert i denne målekategorien per 31. desember 2018.

Finansielle eiendeler og forpliktelser regnskapsført til amortisert kost

Investeringer i finansielle eiendeler, som ikke er bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet, er balanseført til amortisert kost hvis begge følgende kriterier er oppfylt:

- Eiendelene omfattes av en virksomhetsmodell der formålet er å holde eiendelene for å motta de kontraktsregulerte kontantstrømmene
- De kontraktsregulerte kontantstrømmene består kun av betaling av hovedstol og renter.

Finansielle forpliktelser balanseført til amortisert kost er ved førstegangsinregning regnskapsført til virkelig verdi fratrukket eventuelle henførbare transaksjonskostnader.

Innregning

Finansielle eiendeler innregnes enten på avtaletidspunktet eller på oppgjørstidspunktet. Avtaletidspunktet brukes for finansielle eiendeler balanseført til virkelig verdi over resultatet mens oppgjørstidspunktet benyttes for finansielle eiendeler balanseført til amortisert kost. Finansielle forpliktelser innregnes på det tidspunktet konsernet blir part i instrumentets kontraktsmessige betingelser.

Fraregning

Finansielle eiendeler fraregnes når retten til å motta og beholde kontantstrømmen fra den finansielle eiendelen har utløpt eller er overført. Finansielle forpliktelser fraregnes når de kontraktsmessige betingelsene er innfridd, kansellert eller utløpt.

Nettopresentasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser

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

Per 31. desember 2018

Beløp i tusen kroner	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		Virkelig verdi over utvidet resultat	Totalt
	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser		
Finansielle eiendeler						
Derivater						
Finansielle derivater	6 077	-	-	-	-	6 077
Rentebærende fordringer						
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	576 947	-	-	576 947
Netto utlån til og fordringer på kunder	596 817	-	34 285 209	-	-	34 882 026
Gjeldsinstrumenter						
Sertifikater og obligasjoner	4 643 117	-	-	-	-	4 643 117
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	3 111 796	-	-	-	-	3 111 796
Kundefordringer	-	-	440 823	-	-	440 823
Kontanter	-	-	67 978	-	-	67 978
Sum finansielle eiendeler	8 357 806	-	35 370 958	-	-	43 728 764
Finansielle forpliktelser						
Derivater						
Finansielle derivater	-	82 056	-	-	-	82 056
Rentebærende gjeld						
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	12 218 451	-	12 218 451
Ansvarlig lånekapital	-	-	-	250 244	-	250 244
Innskudd fra og gjeld til kunder	-	-	-	16 584 346	-	16 584 346
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 190 639	-	23 620 645	-	25 811 284
Andre finansielle forpliktelser						
Leverandørgjeld	-	-	-	1 213 177	-	1 213 177
Sum finansielle forpliktelser	-	2 272 695	-	53 886 864	-	56 159 558

IFRS 9-implementeringen medførte følgende endringer i klassifisering for 2017:

	Målekategori		Beløp	
	Opprinnelig målekategori under IAS 39	Ny målekategori etter IFRS 9	Opprinnelig bokført verdi IAS 39	Ny bokført verdi IFRS 9
Finansielle eiendeler				
Finansielle derivater	Eiendeler holdt for handel	Finansielle eiendeler virkelig verdi	41 752	41 752
Kontanter	Utlån og fordringer	Amortisert kost	60 109	60 109
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	Utlån og fordringer	Amortisert kost	1 197 104	1 197 104
Netto utlån til og fordringer på kunder	Utlån og fordringer	Amortisert kost	28 117 686	28 117 686
Kundefordringer	Utlån og fordringer	Amortisert kost	503 382	503 382
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	Eiendeler tilgjengelig for salg med virkelig verdi over OCI	Finansielle eiendeler med virkelig verdi over resultatet	600 399	600 399
Sum finansielle eiendeler			30 520 433	30 520 433
Finansielle forpliktelser				
Finansielle derivater	Forpliktelser holdt for handel	Finansielle forpliktelser virkelig verdi	130 624	130 624
Sum finansielle forpliktelser			130 624	130 624

Overgangen til IFRS 9 medførte ingen endringer i konsernets bokførte verdier. Konsernets investeringer i Eika Gruppen AS og Eika Boligkreditt AS, som etter IAS 39 var klassifisert i målekategorien «tilgjengelig-for-salg», ble innregnet til virkelig verdi over utvidet resultat i 2017. Fra implementeringstidspunktet av IFRS 9 er virkelig verdi ført over resultatet. Implementeringseffekten medførte en reklassifisering i egenkapitalen på 81,6 millioner kroner fra «andre inntekter og kostnader» til «opptjent egenkapital».

Per 31. desember 2017

Beløp i tusen kroner	Finansielle eiendeler til virkelig verdi						Totalt
	Holdt for handel	Bestemt regnskapsført til virkelig verdi	Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser vurdert til amortisert kost	Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	Finansielle eiendeler som holdes til forfall	
Kontanter	-	-	60 109	-	-	-	60 109
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	1 197 104	-	-	-	1 197 104
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	300 389	28 414 114	-	-	-	28 714 503
Kundefordringer	-	-	503 382	-	-	-	503 382
Sertifikater og obligasjoner	-	4 294 182	-	-	-	-	4 294 182
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	2 061 916	-	-	600 399	-	2 662 315
Finansielle derivater	41 752	-	-	-	-	-	41 752
Sum finansielle eiendeler	41 752	6 656 487	30 174 710	-	600 399	-	37 473 347
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	10 144 472	-	-	10 144 472
Innskudd fra og gjeld til kunder	-	-	-	15 133 203	-	-	15 133 203
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 154 048	-	19 415 462	-	-	21 569 510
Leverandørgjeld	-	-	-	1 134 852	-	-	1 134 852
Ansvarlig lånekapital	-	-	-	249 626	-	-	249 626
Finansielle derivater	130 624	-	-	-	-	-	130 624
Sum finansielle forpliktelser	130 624	2 154 048	-	46 077 616	-	-	48 362 288

Note 22

Pantstillelser og garantier

Pantstillelser per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Pantstillelser overfor kredittinstitusjoner	36 776 204	32 665 809
Sum pantstillelser	36 776 204	32 665 809

Eiendeler stilt som sikkerhet per 31. desember 2018 består av 11,3 milliarder kroner på varige driftsmidler og investeringseiendommer, 8,4 milliarder kroner på varelager og 17,1 milliarder kroner på kundefordringer og utlån i bankvirksomheten.

Eiendeler stilt som sikkerhet per 31. desember 2017 består av 10,5 milliarder kroner på varige driftsmidler og investeringseiendommer, 9,4 milliarder kroner på varelager og 12,6 milliarder kroner på kundefordringer og utlån i bankvirksomheten.

Garantier per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Lånegarantier	5 360 013	4 979 714
Betalingsgarantier	191 550	162 860
Kontraktsgarantier	5 328 281	5 631 810
Annet garantiansvar	66 024	129 633
Sum garantier¹⁾	10 945 868	10 904 018
¹⁾ Hvorav selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskaper	116 147	176 035

Note 23

Avsetning for forpliktelser

Regnskapsprinsipp

Konsernet kan være part i ulike tvister, kommersielle uenigheter og krav, herunder dialoger med myndigheter relatert til konsernets virksomhet, skatteposisjoner, investeringer og lignende. Utfallet av disse er heftet med usikkerhet. Ledelsen vurderer blant annet sannsynligheter for ugunstig utfall og muligheten til å foreta et rimelig sikkert estimat av mulige tap. Uforutsette hendelser eller endringer i disse faktorene kan medføre at konsernet må endre avsetningene for et forventet utfall. Likeledes kan det medføre at konsernet må avsette for forhold det ikke tidligere er avsatt for, hvis ikke et tap ble vurdert som sannsynlig eller at tapet ikke kunne estimeres pålitelig.

Den vesentligste tvistesaken omhandler entreprenørprosjekter Reinertsen AS har utført for OBOS-konsernet. Konsernet har benyttet Reinertsen AS som entreprenør blant annet i Kværnerbyen i Oslo, Hundsund på Fornebu i Bærum og Ladebyhagen i Trondheim. I alle disse prosjektene er det gjenstående garantiarbeider av varierende omfang. Ledelsens beste estimat på gjenstående utbedringsarbeider per 31. desember 2018 er 26 millioner kroner som utgjør gjenstående avsetning. Avsetningen ble økt med 30 millioner kroner i 2018 og det er påløpt kostnader til utbedringsarbeider på 85 millioner kroner i 2018. Rettede krav mot selskapet er vurdert som en betinget eiendel og er ikke innregnet i konsernregnskapet.

Det er usikkerhet ved flere av sakene, men ledelsen er av den oppfatning at disse, basert på tilgjengelig informasjon, vil bli løst uten at de individuelt eller samlet svekker konsernets finansielle stilling i særlig grad.

Note 24

Tilleggsinformasjon om egenkapital

Regnskapsprinsipp

Andelskapital

OBOS er et boligbyggelag som er eid av sine medlemmer. Medlemmenes innskudd er konsernets andelskapital. Andelskapitalen utgjør summen av de til enhver tid tegnede andelenes pålydende.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser i datterselskaper vises som en separat del av konsernets egenkapital og deres andel av resultatet vises i fordelingen av periodens ordinære resultat og totalresultat. Prinsipp for måling av minoritetsinteresser besluttes for hver virksomhetssammenslutning spesifikt. Transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere i datterselskaper som ikke medfører endret kontroll behandles som egenkapitaltransaksjoner. Forskjellen mellom vederlaget og forholdsmessig andel av balanseført verdi av minoritetsinteresser innregnes mot egenkapitalen til morselskapets eiere.

Hybridkapital

Utstedte hybridkapitalinstrumenter er evigvarende fondsobligasjoner hvor konsernet har en ensidig rett til å ikke betale renter eller tilbakebetale hovedstolen til investorene. Obligasjonslånene er utstedt med en pålydende rente, men utsteder har ikke plikt til å betale renter. Renter i perioden utbetales løpende til hybridkapitalinvestorene. Som følge av disse vilkårene tilfredsstiller ikke instrumentene kravene til forpliktelse i IAS 32 og innregnes som egenkapital.

Følgende oversikt viser spesifikasjonen av andre inntekter og kostnader som inngår i konsernets totalresultat tilordnet majoriteten:

Andre inntekter og kostnader

Beløp i tusen kroner	Omregnings- differanser på investeringer i utenlandske virksomheter	Omregnings- differanser på utlån til utenlandske virksomheter	Øvrige resultat- elementer i tilknyttede selskaper og for-salg- felleskontrollert virksomhet		Verdiendring egen kredittrisiko	Estimatavvik pensjon	Sum
			Tilgjengelig- investeringer	Tilgjengelig- for-salg- investeringer			
Egenkapital per 1. januar 2017	46 359	6 835	145 539	-	14 568	19 763	233 065
Øvrige resultatelementer i perioden	34 498	22 260	-9 665	-5 782	-26 199	-3 936	11 176
Inntektsskatt	-	-5 030	-	-	6 550	905	2 425
Reklassifisert fra øvrige resultatelementer til resultatet ved avgang	-	-	-54 325	-	-	-	-54 325
Sum øvrige resultatelementer i perioden	34 498	17 230	-63 989	-5 782	-19 649	-3 031	-40 724
Egenkapital per 31. desember 2017	80 857	24 065	81 550	-5 782	-5 082	16 732	192 341
Implementeringseffekter nye standarder ¹⁾	-	-	-81 550	-	-	-	-81 550
Egenkapital per 1. januar 2018	80 857	24 065	-	-5 782	-5 082	16 732	110 791
Øvrige resultatelementer i perioden	-19 191	-608	-	-12 014	-1 307	-2 080	-35 200
Inntektsskatt	-	446	-	-	327	94	867
Sum øvrige resultatelementer i perioden	-19 191	-162	-	-12 014	-980	-1 986	-34 333
Egenkapital per 31. desember 2018	61 666	23 903	-	-17 796	-6 062	14 746	76 458

¹⁾ Overføring til annen egenkapital som følge av implementering av IFRS 9, se ytterligere kommentarer i note 21.

Beløp i tusen kroner	2018			2017		
	Andre inntekter og kostnader	Minoritetens andel av omregningsdifferanser	Sum totalresultat	Andre inntekter og kostnader	Minoritetens andel av omregningsdifferanser	Sum totalresultat
Øvrige resultatелеmenter i perioden	-35 200	259	-34 941	11 176	1 470	12 646
Inntektsskatt	867	-	867	2 425	-	2 425
Reklassifisert fra øvrige resultatелеmenter til resultatet ved avgang	-	-	-	-54 325	-	-54 325
Sum øvrige resultatелеmenter i perioden	-34 333	259	-34 074	-40 724	1 470	-39 254

Tabellen nedenfor viser andelen av konsernets totalresultat og egenkapital tilordnet minoritetsinteresser:

Beløp i tusen kroner	OBOS Danmark	Øvrige i		Sum
		Boligutvikling	Øvrige	
Minoritet per 1. januar 2017	18 297	14 026	25 560	57 883
Andel av årets resultat	-398	1 840	6 214	7 656
Andel av øvrige resultatелеmenter	1 470	-	-	1 470
Utbytte	-	-	-9 746	-9 746
Transaksjoner med minoritet	-	6 550	-	6 550
Minoritet per 31. desember 2017	19 369	22 417	22 028	63 813
Andel av årets resultat	3 074	5 220	2 581	10 875
Andel av øvrige resultatелеmenter	259	-	-	259
Utbytte	-19 983	-	-1 507	-21 490
Transaksjoner med minoritet	-	-	-10 255	-10 255
Minoritet per 31. desember 2018	2 719	27 637	12 847	43 202

Datterselskaper med de vesentligste minoritetsinteressene er 20 % i Odense Prosjektutviklingsselskap A/S, 41,3 % i Austrått Utvikling AS, 2,5 % i Aslakveien Invest AS innenfor Boligutvikling og 40 % i Stema Rådgivning AS innenfor Forvaltning og rådgivning.

Note 25

Tilleggsinformasjon om kontantstrømoppstilling

Regnskapsprinsipp

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontantstrømoppstillingen viser konsernets samlede kontantstrøm fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteter. Innbetalinger og utbetalinger vises separat for investerings- og finansieringsaktiviteter, mens operasjonelle aktiviteter inkluderer både kontant- og ikke-kontantlinjer. Mottatte og betalte renter og mottatt utbytte klassifiseres som del av operasjonelle aktiviteter.

Kontanter og kontantekvivalenter

Som kontanter og kontantekvivalenter regnes kontantbeholdning og bankinnskudd.

Inkludert i kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember 2018 er bundne midler på 60 millioner kroner (51 millioner kroner i 2017), som hovedsakelig relaterer seg til skattetrekkskonti.

Inn-/Utbetalinger ved avgang/tilgang av selskap, fratrukket kontanter anhendet/overtatt

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Kontant vederlag	513 755	673 276
Kontanter i solgte selskaper	-6 750	-72 176
Netto innbetaling i forbindelse med salg av datterselskaper	507 006	601 101
Kontant utbetaling	-395 532	-562 029
Kontanter overtatt i kjøpte selskaper	3 864	4 148
Netto utbetalt i forbindelse med kjøp av datterselskaper	-391 667	-557 881

I 2018 utgjør salgene av OBOS B3 AS, OBOS B4 AS, Persveien 26 AS og Strandveien 43 KS de vesentligste transaksjonene. Innbetalinger ved salg av selskaper i 2017 var i all hovedsak knyttet til salgene av OBOS Forsikring AS og Vitaminveien 1 AS.

Kjøp av Kristiansholm AS og OpenNet AS utgjør de største utbetalingene knyttet til kjøp av datterselskaper i 2018. I 2017 var utbetalingene i all hovedsak knyttet til kjøp av Aslakveien Invest AS, Nordisk Lagereidendom AS, Vollebekk Tomt B1A og Vollebekk Boligtomt AS.

Inn-/Utbetalinger ved avgang/tilgang av aksjer og verdipapirer

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Innbetalinger ved salg av aksjer	114 582	1 275 768
Innbetalinger ved salg av obligasjoner	5 646 056	2 919 645
Innbetalinger ved salg av verdipapirer	1 258 784	988 438
Sum innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	7 019 422	5 183 851
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-1 675 113	-270 372
Utbetalinger ved kjøp av obligasjoner	-5 917 515	-3 998 390
Utbetalinger ved kjøp av verdipapirer	-218 492	-2 118 900
Sum utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-7 811 120	-6 387 662

Utbetalinger ved kjøp av aksjer knytter seg til konsernets investering i JM AB i 2018. I 2017 solgte OBOS-konsernets sin daværende eierandel i samme selskap, som utgjorde det meste av innbetalingene ved salg av aksjer. Konsernet solgte deler av investeringen i Eika Boligkreditt AS i 2018, som hovedsakelig utgjør innbetalinger fra salg av aksjer.

Inn-/utbetalinger ved kjøp og salg av obligasjoner er i all hovedsak relatert til OBOS-banken.

Inn-/utbetalinger ved kjøp og salg av verdipapirer er relatert til kjøp og salg av andeler i pengemarkedsfond for plassering av overskuddslikviditet.

Spesifikasjonen nedenfor viser sammenhengen mellom endringene i balanseført verdi av rentebærende gjeld og tilhørende kontantstrømmer:

Beløp i tusen kroner	Per 31. desember 2017		Kjøpte/solgte selskaper	Overføringer	Andre effekter	Valuta-omregning	Per 31. desember 2018	
	Opptrekk	Nedbetaling					Opptrekk	Nedbetaling
Kontantstrømmer sertifikatgjeld	-	-	-	-	-	-	-	-
Kontantstrømmer obligasjonsgjeld	21 569 510	6 093 812	-1 829 991	-	-	-22 048	-	25 811 284
Kontantstrømmer banklån og andre gjeldsposter	10 556 426	6 623 165	-6 489 748	1 702 291	-	140 852	43 652	12 576 638
Langsiktig rentebærende gjeld	25 142 553	8 195 119	-1 381 845	1 563	-3 971 625	-183 957	-21 516	27 780 292
Kortsiktig rentebærende gjeld	6 983 383	4 521 858	-6 937 894	1 700 729	3 971 625	302 762	65 168	10 607 630

Beløp i tusen kroner	Per 31. desember 2016		Kjøpte/solgte selskaper	Overføringer	Andre effekter	Valuta-omregning	Per 31. desember 2017	
	Opptrekk	Nedbetaling						
Kontantstrømmer fra sertifikattgjeld	-	300 000	-300 000	-	-	-	-	-
Kontantstrømmer fra obligasjonsgjeld	16 077 365	7 004 743	-1 549 000	-	-	35 920	-	21 569 510
Kontantstrømmer fra banklån og andre gjeldsposter	9 979 364	8 571 358	-8 349 273	181 515	-	141 350	32 112	10 556 426
Langsiktig rentebærende gjeld	18 643 625	9 877 316	-1 807 990	-184	-1 622 289	29 321	22 755	25 142 553
Kortsiktig rentebærende gjeld	7 413 105	5 699 267	-8 090 283	181 699	1 622 289	147 949	9 357	6 983 383

«Andre effekter» består i all hovedsak av ikke-kontantgenererende transaksjoner som virkelig verdijustering av rentebærende gjeld, samt kapitalisering av rentekostnader.

Note 26

Utlån til kunder fordelt på kundesegmenter i finansvirksomheten

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 til kunder som geografisk hører til området Stor-Oslo.

Per 31.12.2018

Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Nedskrivninger		Sum	Herav misligh. engasj.
				individuelle/ gruppe			
Personmarked (PM)	13 377 949	745 376	-	-25 758	14 097 566	67 621	
Bedriftsmarked (BM)	21 526 180	510 480	38 633	-3 814	22 071 480	-	
Sum hovedsegmenter	34 904 129	1 255 856	38 633	-29 572	36 169 046	67 621	
Medlemmer i OBOS	11 559 755	602 767	-	-15 743	12 146 780	54 320	
Ansatte i OBOS-konsernet	1 451 457	95 224	-	-715	1 545 966	52	
Øvrig personmarked	366 737	47 385	-	-9 301	404 821	13 249	
Sum personmarked	13 377 949	745 376	-	-25 758	14 097 566	67 621	
Boligselskaper forvaltet av OBOS	19 915 185	51 244	38 633	-1 436	20 003 625	-	
Boligselskaper for øvrig	795 933	-	-	-74	795 860	-	
Tilknyttede selskaper av OBOS	220	-	-	-0	220	-	
Andre næringskunder	814 841	459 237	-	-2 303	1 271 775	-	
Sum bedriftsmarked	21 526 180	510 480	38 633	-3 814	22 071 480	-	

Utover ovennevnte ubenyttede bevilgning og garantier, har OBOS-banken innvilget lånetilsagn på til sammen 3,8 milliarder kroner fordelt på 2,1 milliarder kroner til bedriftsmarkedet (BM) og 1,6 milliarder kroner til personmarkedet (PM). Tilsvarende tall per 31. desember 2017 var 4,3 milliarder kroner fordelt på henholdsvis 2,7 milliarder kroner til BM og 1,7 milliarder kroner til PM. Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS sin regi, som ferdigstilles i perioden.

Per 31.12.2017

Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Nedskrivninger individuelle/ gruppe	Sum	Herav
						misligh. engasj.
Personmarked (PM)	11 964 466	723 155	-	-6 491	12 681 131	87 430
Bedriftsmarked (BM)	16 756 748	75 918	28 919	-	16 861 585	500
Sum hovedsegmenter	28 721 214	799 073	28 919	-6 491	29 542 715	87 930
Medlemmer i OBOS	10 140 359	573 093	-	-4 423	10 709 029	66 533
Ansatte i OBOS-konsernet	1 293 051	97 869	-	-	1 390 920	52
Øvrig personmarked	531 056	52 193	-	-2 067	581 182	20 845
Sum personmarked	11 964 466	723 155	-	-6 491	12 681 131	87 430
Boligselskaper forvaltet av OBOS	15 868 469	75 609	28 919	-	15 972 997	-
Boligselskaper for øvrig	606 052	-	-	-	606 052	500
Tilknyttede selskaper av OBOS	286	-	-	-	286	-
Andre næringskunder	281 940	309	-	-	282 249	-
Sum bedriftsmarked	16 756 748	75 918	28 919	-	16 861 585	500

Alle medlemslag har factoringavtale med OBOS Factoring AS som sikrer borettslagenes innbetaling av felleskostnader. Ordningen innebærer at OBOS Factoring AS månedlig overtar borettslagenes fordringer på andelseierne og krever disse inn for egen regning og risiko.

Utlån formidlet til Eika Boligkreditt AS

OBOS-banken har formidlet lån til kunder gjennom en distribusjonsavtale med Eika Boligkreditt AS (EBK) hvor banken opptrer som agent og mottar en portefølje provisjon for formidlede lån. EBK er et kredittforetak som eies av OBOS BBL og bankene i Eika-gruppen. Som følge av oppstart av eget boligkredittselskap (OBOS Boligkreditt AS) i 2016, ble distribusjonsavtalen med EBK sagt opp med virkning fra 15. februar 2017. OBOS-banken har inngått en avviklingsavtale med EBK. Avviklingsavtalen viderefører hovedprinsippene fra tidligere distribusjonsavtale med unntak av muligheten for formidling av nye lån. Provisjonen OBOS-banken mottar er bestemt av differansen mellom lånekundens rente og OBOS-bankens individuelle nettorente i EBK. Nettorenten beregnes kvartalsvis på bakgrunn av samlet finansiering i EBK.

Beløp i tusen kroner	Utlån formidlet		Provisjon	
	31.12.2018	31.12.2017	2018	2017
Personmarked (PM)	-	-	-	-
Bedriftsmarked (BM)	4 429 166	5 696 527	8 425	9 335
Utlån formidlet til Eika boligkreditt	4 429 166	5 696 527	8 425	9 335

OBOS-banken har per 31. desember 2018 formidlet lån til EBK for 4,4 milliarder kroner og inntektsført 8,4 millioner kroner i portefølje- og garantiprovisjon mot 9,3 millioner kroner i 2017. I løpet av 2018 har Banken formidlet 55,9 millioner kroner i nye lån til EBK. Alle lån formidlet til EBK ligger innenfor 60 % av vurdert verdi og risikoen knyttet til disse vurderes som begrenset. OBOS-banken overtok ingen misligholdte lån fra EBK i 2018 eller 2017.

OBOS-banken stiller garanti for lån formidlet til EBK. Garantiansvaret for 2018 og 2017 er regulert av revidert distribusjonsavtale gjeldende fra og med 1. oktober 2015, og som videreføres i avviklingsavtalen. Garantibeløpene utgjøres av en bestemt maksimal garantiforpliktelse i en rullerende 12-måneders periode.

Beløp i tusen kroner	31.12.2018	31.12.2017
Tapsgaranti	44 929	59 965
Saksgaranti	-	-
Sum garantiansvar	44 929	59 965

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

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

I tillegg har Banken medansvar sammen med alle andre banker for motregning av den delen av tapet som overstiger bankenes 80 % andel. Tap på lån som ikke dekkes av tapsgarantien kan EBK motregne i provisjoner, proratisk fordelt ut fra den enkelte banks andel av den samlede låneporteføljen i EBK på det tidspunktet tapet ble konstatert. Motregningsretten er begrenset til 12 måneders provisjonsinntekt opptjent i inntil fire etterfølgende kvartaler fra den datoen tapet ble konstatert.

Note 27

Risikoklassifisering av utlån og garantier i finansvirksomheten

OBOS-banken benytter et egenutviklet risikoklassifiseringssystem. Instrumenter med tilsvarende kredittrisikoegenskaper er gruppert i samme porteføljer. For boliglån til personmarkedet benyttes sannsynlighet for mislighold (PD) multiplisert med tap gitt mislighold (LGD) multiplisert med eksponeringen ved mislighold (EAD). For kredittkort, lån til boligselskaper og øvrige utlån benyttes tapsgradtilnærming.

Basert på Bankens risikovurderinger kan kundeengasjementene risikogrupperes som følger:

Engasjementer fordelt på risikogrupper basert på sannsynlighet for mislighold og tap

Beløp i tusen kroner	Utlån	Garantier	Ubenyttede kredittrammer	Sum
31.12.2018				
1 – Lav risiko	34 446 323	38 633	1 250 904	35 735 860
2 – Middels risiko	316 244	-	3 866	320 110
3 – Høy risiko	74 503	-	553	75 056
4 – Misligholdt	67 059	-	534	67 592
Sum før tapsavsetninger	34 904 129	38 633	1 255 856	36 198 618
- Tapsavsetninger	-28 487	-0	-1 085	-29 572
Netto utlån og fordringer på kunder	34 875 641	38 633	1 254 772	36 169 046
31.12.2017				
1 – Lav risiko	27 918 335	28 919	624 630	28 571 884
2 – Middels risiko	586 795	-	80 422	667 216
3 – Høy risiko	128 006	-	91 069	219 075
4 – Misligholdt	88 078	-	2 952	91 030
Sum før nedskrivninger	28 721 214	28 919	799 073	29 549 206
- Nedskrivning (individuelle og gruppe)	-6 491	-	-	-6 491
Netto utlån og fordringer på kunder	28 714 723	28 919	799 073	29 542 715

Note 28

Tap og nedskrivninger på utlån og garantier i finansvirksomheten

Regnskapsprinsipp

IFRS 9 *Finansielle Instrumenter* erstattet IAS 39 *Finansielle Instrumenter: Innregning og måling* med virkning fra 1. januar 2018. IFRS 9 omhandler innregning, klassifisering og måling, tapsavsetning, fraregning og sikringsbøkføring.

Metoden for måling av nedskrivninger for forventet tap for finansielle eiendeler i resultatregnskapet under IFRS 9 avhenger av om kredittrisikoen har økt vesentlig siden førstegangsinnregning. De eiendelene som vurderes for nedskrivning deles inn i tre steg, basert på graden av kredittforverring:

Steg 1 – ved førstegangsinnregning, og dersom kredittrisikoen ikke har økt vesentlig, skal det foretas avsetning for 12-måneders forventet tap.

Steg 2 – dersom kredittrisikoen har økt vesentlig etter førstegangsinnregning, men det ikke foreligger objektive bevis på tap, skal det avsettes for forventet tap over hele levetiden.

Steg 3 – hvis kredittrisikoen har økt vesentlig og det foreligger objektive bevis på verdifall, skal det avsettes for forventet tap over levetiden.

I tillegg vil renteinntektene for finansielle eiendeler under steg 3 bli beregnet på netto balanseført verdi av utlånet, etter fradrag av nedskrivninger for forventede tap over lånets løpetid. Dette er forskjellig fra steg 1 og steg 2 der renteinntektene blir beregnet på brutto balanseført verdi.

2017 er avlagt under bestemmelsene i IAS 39 *Finansielle Instrumenter*. 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.

Ved implementering av ny regnskapsstandard 1. januar 2018 ble det gjort følgende klassifiseringsendringer i konsernets balanseposter og målingskategorier.

	Målekategori IAS 39	Balanseført verdi IAS 39	Målekategori IFRS 9	Balanseført verdi IFRS 9	Endring
Finansielle eiendeler					
Kontanter og fordringer					
på sentralbanken	Amortisert kost	60 109	Amortisert kost	60 109	-
Utlån til og fordringer					
på kredittinstitusjoner	Amortisert kost	679 406	Amortisert kost	679 406	-
Utlån til og fordringer på kunder					
-Utlån med flytende rente	Amortisert kost	27 201 314	Amortisert kost	27 187 829	-13 486
-Rammelån	Amortisert kost	1 229 468	Amortisert kost	1 227 328	-2 139
-Kredittkort	Amortisert kost	30 344	Amortisert kost	26 759	-3 585
-Utlån med fast rente	Virkelig verdi over resultat	300 389	Virkelig verdi over resultat	300 389	-
Sertifikater og obligasjoner	Virkelig verdi over resultat	4 500 401	Virkelig verdi over resultat	4 500 401	-
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	Virkelig verdi over resultat	289	Virkelig verdi over resultat	289	-
Finansielle derivater	Virkelig verdi over resultat	71 793	Virkelig verdi over resultat	71 793	-
Sum finansielle eiendeler		34 073 513		34 054 303	-19 210

Egenkapitalen til konsernet ble redusert med 14,4 millioner kroner etter skatt per 1. januar 2018 ved overgangen til IFRS 9.

Utlån og fordringer (IAS 39) / Finansielle eiendel målt til amortisert kost (IFRS 9)

Alle beløp i tusen kroner	Tapsavsetning etter IAS 39	Reklassifisering	Endring måling av nye tap	Tapsavsetning etter IFRS 9
Kontanter og fordringer på sentralbanken	-	-	-	-
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	-	-
Utlån til og fordringer på kunder				
Utlån med flytende rente	6 491	-	13 486	19 977
Rammelån	-	-	2 139	2 139
Kredittkort	-	-	3 585	3 585
Totalt	6 491	-	19 210	25 701
Garantier og lånetilsagn (IFRS 9)	-	-	-	-
Garantier og lånetilsagn	-	-	-	-
Totalt	6 491	-	19 210	25 701

Tabellen nedenfor viser tapsavsetningene fordelt på de ulike segmentene og stegene ved overgangen til IFRS 9 per 1. januar 2018 og per 31. desember 2018, samt netto endring i tapsavsetninger i perioden.

Alle beløp i tusen kroner

Segment	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
Tapsavsetninger per 31. desember 2018				
BM sikrede utlån	905	-	-	905
BM usikrede utlån	605	-	-	605
BM øvrige utlån	2 303	-	-	2 303
Kredittkort	3 071	347	1 821	5 239
PM bolig	6 810	6 359	7 351	20 520
Sum utlån og fordringer på kunder	13 695	6 705	9 172	29 572
Garantier og lånetilsagn	-	-	0	0
Sum	13 695	6 705	9 172	29 572

Tapsavsetninger per 1. januar 2018

Segment	Steg 1	Steg 2	Steg 3	Totalt
BM sikrede utlån	710	-	-	710
BM usikrede utlån	549	-	-	549
BM øvrige utlån	58	-	-	58
Kredittkort	2 721	152	712	3 585
PM bolig	5 748	11 579	3 473	20 800
Sum utlån og fordringer på kunder	9 785	11 732	4 184	25 701
Garantier og lånetilsagn	-	-	0	0
Sum	9 785	11 732	4 184	25 701

Endring tapsavsetninger ført over resultatregnskapet 2018

BM sikrede utlån	196	-	-	196
BM usikrede utlån	56	-	-	56
BM øvrige utlån	2 246	-	-	2 246
Kredittkort	350	194	1 109	1 654
PM bolig	1 062	-5 221	3 878	-280
Sum endring tapsavsetning	3 910	-5 026	4 987	3 871
Garantier og lånetilsagn	-	-	0	0
Sum	3 910	-5 026	4 987	3 871

Note 29

Ytelser til ledende ansatte

2018

Beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Annet	Pensjon ⁴⁾
Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj	3 540	891	190	1 338
Morten Aagenæs	2 030	547	189	590
Arne Baumann	2 805	702	205	1 070
Nils Morten Bøhler	2 171	570	95	726
Ingunn Andersen Randa	713	-	4	27
Anne E. Thurmann-Nielsen	2 159	603	171	867
Boddvar Kaale ³⁾	2 225	380	168	436
Cathrine Wolf Lund	1 323	353	14	71
Sum godtgjørelse konsernledelsen¹⁾	16 966	4 046	1 036	5 126

2017

Beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Annet	Pensjon ⁴⁾
Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj	3 402	834	171	414
Morten Aagenæs	1 950	543	154	469
Arne Baumann	2 697	688	213	1 480
Nils Morten Bøhler	2 051	543	124	2 178
Ove B. Hauptberg	2 323	645	209	1 206
Anne E. Thurmann-Nielsen	2 096	585	177	1 000
Boddvar Kaale ³⁾	1 656	284	163	588
Cathrine Wolf Lund	1 234	102	9	82
Sum godtgjørelse konsernledelsen²⁾	17 410	4 223	1 220	7 417

¹⁾ Ved årsskiftet 2018 bestod konsernledelsen av Daniel Kjørberg Siraj (Konsernsjef), Arne Baumann (Konserndirektør, boligutvikling), Nils Morten Bøhler (Konserndirektør, næringseiendom), Morten Aagenæs (Konserndirektør, forvaltning og rådgivning), Anne Elisabet Thurmann-Nielsen (Konserndirektør, konsernstab), Boddvar Kaale (Konserndirektør, bank, forsikring og eiendomsmevling og Konserndirektør, økonomi og finans), Ingunn Andersen Randa (Konserndirektør, aksjer og forretningsutvikling) og Cathrine Wolf Lund (Konserndirektør, digitale tjenester).

²⁾ Ved årsskiftet 2017 bestod konsernledelsen av Daniel Kjørberg Siraj (Konsernsjef), Arne Baumann (Konserndirektør, boligutvikling), Nils Morten Bøhler (Konserndirektør, næringseiendom), Morten Aagenæs (Konserndirektør, forvaltning og rådgivning), Anne Elisabet Thurmann-Nielsen (Konserndirektør, konsernstab), Boddvar Kaale (Konserndirektør, bank, forsikring og eiendomsmevling og konstituert konserndirektør økonomi og finans) og Cathrine Wolf Lund (Konserndirektør, digitale tjenester).

³⁾ Bonus inkluderer utbetalt beløp i henhold til forskrift som omhandler godtgjørelsesordninger i finansinstitusjoner. Årlig opptjening utbetales over en periode på fire år.

⁴⁾ Årets pensjonsopptjening på ytelsesbaserte ordninger og innskudd i tjenstepensjonsordning.

Nedenfor oppgis godtgjørelsen til styret, samt honorar til kontrollutvalgets og representantskapets medlemmer:

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Sum styrets honorar¹⁾²⁾	3 238	3 340
Sum kontrollutvalgets honorar	175	133
Sum representantskapets honorar	1 251	1 161

¹⁾ Ved årsskiftet 2018 bestod styret av Roar Engeland (Styreleder), Inger Stray Lien (Nestleder), Heidi Ulmo (Styremedlem), Torger Reve (Styremedlem), Bjørn Frode Skaar (Styremedlem), Eva Eriksson (Styremedlem), Lars Ørjan Reinholdsson (Ansatterrepresentant), Nina Hoff Haraton (Ansatterrepresentant) og Tove Heggelund (Ansatterrepresentant).

²⁾ Ved årsskiftet 2017 bestod styret av Roar Engeland (Styreleder), Inger Stray Lien (Nestleder), Lisbeth Dyrberg (Styremedlem), Torger Reve (Styremedlem), Bjørn Frode Skaar (Styremedlem), Eva Eriksson (Styremedlem), Lars Ørjan Reinholdsson (Ansatterrepresentant), Nina Hoff Haraton (Ansatterrepresentant) og Tove Heggelund (Ansatterrepresentant).

Ansattevalgte styrerepresentanter har i tillegg til styrehonorar mottatt ordinær lønn fra selskapene de er ansatt i.

For 2018 vedtok styret en resultatlønsordning for konsernsjefen på opptil 35 % av den faste årslønnen. Opptil 20 % av den faste årslønnen i ordningen er basert på konsernets resultat før skatt-oppnåelse som definert i segmentrapporteringen (se note 4) og resterende del er basert på operative mål som sikkerhet og kundetilfredshet. To av medlemmene av konsernledelsen har en variabel godtgjørelse som er oppad begrenset til 35 % av den faste årslønnen. Opptil 20 % av den faste årslønnen i ordningen er basert på konsernets resultat før skatt-oppnåelse og resterende del er basert på vedkommende leders forretningsenhets-resultater og individuell vurdering av bidrag til måloppnåelse. De øvrige medlemmene av konsernledelsen har en variabel godtgjørelse som er oppad begrenset til 30 % av den faste årslønnen, hvorav halvparten er basert på konsernets resultat før skatt-oppnåelse og den andre halvparten er basert på vedkommende leders forretningsenhets-resultater og individuell vurdering av bidrag til måloppnåelse. Det vil bli utbetalt bonus i 2019 for det finansielle året 2018 når dette blir endelig godkjent. Den estimerte bonusen er avsatt for i regnskapet for 2018.

For 2017 vedtok styret en resultatlønsordning for konsernsjefen på opptil 30 % av den faste årslønnen. To tredjedeler av den variable godtgjørelsen er basert på konsernets resultat før skatt-oppnåelse som definert i segmentrapporteringen (se note 4) og en tredjedel er basert på operative mål som sikkerhet og kundetilfredshet. De øvrige medlemmene av konsernledelsen har en variabel godtgjørelse som er oppad begrenset til 30 % av den faste årslønnen, hvorav halvparten er basert på konsernets resultat før skatt-oppnåelse og den andre halvparten er basert på vedkommende leders forretningsenhets-resultater og individuell vurdering av bidrag til måloppnåelse. Det vil bli utbetalt bonus i 2018 for det finansielle året 2017 når dette blir endelig godkjent. Den estimerte bonusen er avsatt for i regnskapet for 2017.

Konsernsjefen er medlem av konsernets pensjonsordninger som beskrevet i note 7.

Det har i perioden ikke blitt gitt lønn eller annen godtgjørelse som ikke anses normalt for en konsernsjef. Daniel Kjørberg Siraj har rett på seks måneders sluttvederlag, utover oppsigelsestiden på seks måneder, hvis selskapet avslutter ansettelsesforholdet.

Verken konsernsjefen eller andre i konsernets ledergruppe har lån fra selskapet per 31. desember 2018 eller 31. desember 2017.

Retningslinjer for lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte

Hovedprinsippene for konsernets lønnsbetingelser for ledende ansatte er å kunne tilby konkurransedyktige betingelser uten å være lønnsledende og skape et godt arbeids- og læringsmiljø. Konsernsjefens betingelser fastsettes av styret.

Note 30

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 noten. Se note 16 for oversikt over tilknyttede selskaper. For informasjon om ytelser til ledende ansatte, se note 29.

OBOS har per 31. desember 2018 en eierandel på 18,25 % i AF Gruppen ASA og 18,12 % i Veidekke ASA. OBOS-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. Konsernsjef i OBOS, Daniel Kjørberg Siraj, ble valgt inn som styremedlem i Veidekke ASA den 21. juni 2018. Styrehonorar for 2018 blir vedtatt av generalforsamlingen i 2019. Frem til 9. juli 2018, da han fratrådte, var Daniel Kjørberg Siraj styrets nestleder i AF Gruppen ASA og mottok styrehonorar på 300 000 kroner. Fra samme dato ble Konserndirektør for Boligutvikling, Arne Baumann, valgt inn som styremedlem i AF Gruppen ASA. Styrehonorar for 2018 blir vedtatt av generalforsamlingen i 2019.

Ved prosjektutvikling i samarbeid med AF Gruppen er det etablert selskaper som både OBOS og AF Gruppen har eierskap i. Dette gjelder selskapene 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 som OBOS og Veidekke hver har en lik eierandel i. Dette gjelder selskapene Portalen Boliger AS, Lørenvangen Utvikling AS, Svankevigå AS, Horneberg Utbyggingsselskap AS, Sjetnan Nedre AS, Sjetnan Nedre B7/B8 AS, M17 Utvikling AS, Stadionboligene Hamar AS, Veifor AS, Raubekkgata Eiendom AS, Raubekkgata 13 AS og Ulset Utvikling AS.

De vesentligste transaksjonene i 2018 er som følger:

Beløp i tusen kroner	AF Gruppen	Veidekke	Øvrige tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
Salg av varer og tjenester til	-	-	53 610
Kjøp av varer og tjenester fra	-1 141 569	-808 820	-
Fordring på	-	2 850	406 859
Gjeld til	-86 950	-44 899	-6 305

De vesentligste transaksjonene foretatt i 2017 er som følger:

Beløp i tusen kroner	AF Gruppen	Veidekke	Øvrige tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
Salg av varer og tjenester til	-	-	37 347
Kjøp av varer og tjenester fra	-633 016	-906 035	-5 243
Fordring på	-	-	332 325
Gjeld til	-47 235	-54 453	-

Note 31

Hendelser etter balansedagen

Den 17. januar 2019 solgte konsernet alle aksjene i Kjøttbasaren Byens Basar AS for et aksjevederlag på 133 millioner kroner. Eiendommen ligger i Bergen og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen vil medføre en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Den 16. januar 2019 kjøpte konsernet 36,6 % av aksjene i det svenske boligforvaltningsselskapet SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB (SBC). Aksjene ble kjøpt fra SBCs største aksjonær, Riksförbundet Bostadsrätterna. Investeringen i SBC forventes å bli innregnet etter egenkapitalmetoden fra samme dato. Aksjebeholdningen er senere økt til 39,6 %.

Den 21. januar 2019 solgte konsernet alle aksjene i Eika Gruppen AS til 15 banker i Eika Alliansen for 223 millioner kroner. Den finansielle investeringen har i henhold til IFRS 9 blitt klassifisert i kategorien virkelig verdi over resultatet. Transaksjonen vil medføre en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Konsernet har inngått en avtale om å selge alle aksjene i Ørnen Eiendom AS. Overtakelse forventes gjennomført våren 2019. Eiendommen ligger i Bergen og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen vil medføre en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Den 15. februar 2019 solgte konsernet 1 700 000 aksjer i AF Gruppen ASA for et vederlag på 251,6 millioner kroner. Transaksjonen er estimert å gi en gevinst i konsernregnskapet på omtrent 190 millioner kroner i 2019. OBOS eier etter salget 16,41 % av den stemmeberettigede aksjekapitalen i selskapet.

Den 26. februar 2019 meddelte konsernet at eierandelen i JM AB ble økt til 22,4 %. Investeringen i JM AB forventes å bli innregnet etter egenkapitalmetoden fra samme dato.

Resultatregnskap 2018

OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
Kontingenter medlemmer		90 138	86 717
Forvaltningsinntekter		280 601	270 018
Konserninterne tjenester		395 594	358 709
Andre driftsinntekter		52 910	44 586
Sum driftsinntekter		819 244	760 030
Personalkostnader	2,3	-537 644	-498 051
Salgs- og markedsføringskostnader		-239 399	-147 068
Eksterne tjenester		-80 543	-32 518
Andre driftskostnader	4	-222 191	-226 587
Av- og nedskrivninger	8,9	-13 516	-12 341
Sum driftskostnader		-1 093 293	-916 565
Driftsresultat		-274 049	-156 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		76 998	74 234
Rentekostnader		-70 629	-93 901
Konsernbidrag fra datterselskaper		125 176	103 710
Utbytte fra datterselskaper		72 974	385 750
Utbytte aksjer		308 066	341 225
Gvinster/(tap) aksjer		171 119	219 292
Andre finanskostnader		-60 925	-29 728
Netto finansposter		622 778	1 000 583
Resultat før skattekostnad		348 729	844 049
Skattekostnad	5	16 258	12 398
Resultat etter skatt		364 988	856 447

Oppstilling av finansiell stilling

OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
Eiendeler			
Andre immaterielle eiendeler	8	199 208	107 434
Sum immaterielle eiendeler		199 208	107 434
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	25 762	26 772
Driftsløsøre og inventar	9	25 773	26 048
Sum varige driftsmidler		51 535	52 820
Investeringer i datterselskap	6	8 860 346	8 290 658
Lån til foretak i samme konsern		1 440 521	1 534 237
Investeringer i tilknyttet selskap	7	1 134 840	1 080 362
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet		-	35 173
Investeringer i aksjer og andeler	10	440 388	522 214
Andre langsiktige fordringer		33 049	31 995
Sum finansielle anleggsmidler		11 909 144	11 494 639
Sum anleggsmidler		12 159 887	11 654 893
Boligtomter for utvikling		49 993	49 993
Sum varelager		49 993	49 993
Kundefordringer		68 424	71 233
Fordringer på datterselskaper		392 625	354 673
Andre fordringer		48 158	38 207
Sum fordringer		509 207	464 113
Obligasjoner og sertifikater	11	556 489	1 589 087
Markedsbaserte aksjer	10	1 855 687	278 100
Sum finansielle omløpsmidler		2 412 176	1 867 187
Bankinnskudd, kontanter og lignende		377 334	255 263
Sum omløpsmidler		3 348 711	2 636 556
Sum eiendeler		15 508 598	14 291 449

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
Egenkapital og gjeld			
Andelskapital		96 107	89 700
Annen egenkapital		10 188 947	9 822 325
Sum egenkapital		10 285 054	9 912 025
Pensjonsforpliktelser	3	78 502	78 760
Utsatt skatt	5	56 239	79 941
Obligasjonslån	13	2 550 103	1 751 498
Annen langsiktig gjeld	3	18 982	13 122
Sum langsiktig gjeld		2 703 827	1 923 322
Obligasjonslån	13	299 857	699 673
Leverandørgjeld		61 353	60 250
Betalbar skatt	5	704	12 308
Skyldige offentlige avgifter		39 323	32 870
Gjeld til datterselskaper, rentebærende	13	1 931 735	1 473 639
Annen gjeld til datterselskaper		11 748	28 341
Annen kortsiktig gjeld, rentebærende	13	1 157	-
Annen kortsiktig gjeld		173 840	149 022
Sum kortsiktig gjeld		2 519 717	2 456 102
Sum gjeld		5 223 544	4 379 424
Sum egenkapital og gjeld		15 508 598	14 291 449

Oslo 26. mars 2019

Styret og konsernsjef i OBOS BBL


Roar Engeland
Leder


Inger Stray Lien
Nestleder


Heidi Ulmo


Torger Reve


Bjørn Frode Skaar


Eva Eriksson


Tove Heggelund


Lars Örjan Reinholdsson


Nina Hoff Haraton


Rina Brunsell Harsvik


Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Oppstilling av endringer i egenkapital

OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Andelskapital	Annen egenkapital *)	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2017	84 024	8 964 251	9 048 275
Periodens resultat	-	856 447	856 447
Økning i andelskapital nye medlemmer	7 303	-	7 303
Andeler utmeldte/overført til annen egenkapital	-1 626	1 626	-
Egenkapital per 31. desember 2017	89 700	9 822 325	9 912 025
Egenkapital per 1. januar 2018	89 700	9 822 325	9 912 025
Periodens resultat	-	364 987	364 987
Økning i andelskapital nye medlemmer	8 042	-	8 042
Andeler utmeldte/overført til annen egenkapital	-1 635	1 635	-
Egenkapital per 31. desember 2018	96 107	10 188 947	10 285 054

*) Er i sin helhet opptjent egenkapital

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS BBL

Beløp i tusen kroner	Note	2018	2017
Resultat før skatt		348 729	844 049
Netto finansposter		-622 778	-1 000 583
Av- og nedskrivninger	8,9	13 516	12 341
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		900	-284
Endring i andre tidsavgrensingsposter		45 781	-26 516
Inn-/utbetalinger av utbytte og konsernbidrag		634 388	521 793
Betalte renter		-73 257	-90 676
Mottatte renter		74 993	64 287
Betalte skatter		-18 792	-9 994
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		403 480	314 415
Inn-/utbetalinger ved salg/(kjøp) av driftsmidler	8,9	-104 905	-92 620
Inn-/utbetalinger utlån		108 441	3 118 587
Inn-/utbetalinger ved salg/kjøp av aksjer og andre verdipapirer		-317 030	-690 655
Inn-/utbetalinger ved investering i datterselskaper		-543 000	-310 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-856 494	2 025 312
Inn-/utbetalinger gjeld kredittinstitusjoner og andre		-41 077	-2 585 964
Inn-/utbetalinger obligasjonslån/sertifikater		400 000	-
Inn-/utbetalinger konsernmellomværende		216 173	-150 936
Innbetaling av andelskapital		6 407	7 184
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		581 503	-2 729 715
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		-6 418	-3 879
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		122 071	-393 867
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden ^{*)}		255 263	649 130
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		377 334	255 263

^{*)} Herav 20,6 millioner kroner bundne skattetrekkmidler

Noter 2018

OBOS BBL

Note 01

Regnskapsprinsipper

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

Investeringer i datterselskaper

Aksjer i datterselskaper er vurdert etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsett i avgivers regnskap. Overstiger utbyttet/konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i oppstilling av finansiell stilling.

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Tilknyttede selskaper, hvor OBOS har en langsiktig investering med eierandel mellom 20 og 50 % og har betydelig innflytelse, samt felleskontrollerte virksomheter, er vurdert etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte er vist under regnskapslinjen for utbytte aksjer datterselskaper i resultatregnskapet.

Andre investeringer

Aksjer og andre verdipapirer er klassifisert som omløpsmidler og 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. Direkte kostnader i forbindelse med låneopptak kostnadsføres i sin helhet i etableringsåret, mens etableringsgebyr og 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

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 forpliktelser 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 etableringstidspunktet.

Gjeld i obligasjonsmarkedet

Obligasjonsgjeld blir ført i regnskapet til opptakskost. Opptakskost 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 bankinnskudd uten løpetid samt trekk på kassekreditt.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler vurderes til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte amortiseringer og eventuelle nedskrivninger. Immaterielle eiendeler med bestemt levetid amortiseres lineært over antatt økonomisk levetid.

Varelager (boligtomter for utvikling)

Tomtene er vurdert til lavest verdi av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi basert på estimat over fremtidig utviklingspotensiale for tomtene.

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.

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

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 forsikringsselskap 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 % av det høyeste av forpliktelsene eller midlene. Planendringer regnskapsføres over forventet gjenværende opptjeningstid.

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 personalkostnad 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. I samsvar med Finansdepartementets konklusjon om at disse ordningene ikke medfører plikt til balanseføring, kostnadsføres pensjonspremiene løpende.

Skatter

OBOS betaler vanlig selskapsskatt. I tillegg betales 0,15 % formuesskatt. Årets skattekostnad i resultatregnskapet består av betalbar skatt på årets inntekt og endring i utsatt skatt. Formuesskatt klassifiseres som driftskostnad.

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	2018	2017
Lønn og feriepenger	-406 106	-370 000
Arbeidsgiveravgift	-66 156	-57 130
Pensjonskostnader	-36 069	-39 400
Andre personalkostnader	-29 313	-31 521
Sum personalkostnader	-537 644	-498 051

Antall ansatte	2018	2017
Gjennomsnittlig antall årsverk	557	492
Antall ansatte ved årets slutt	558	494

Rentesubsidierte lån via OBOS-banken til ansatte i OBOS ytes med inntil 3 millioner kroner. For lån utover 3 millioner kroner gjelder ordinære betingelser. Det er ved utgangen av året 274 ansatte som har rentesubsidierte lån til en rente på 2,0 % (252 ansatte til en rente på 1,75 % ved utgangen av 2017). Totalt rentesubsidiert lånebeløp utgjør 587,4 millioner kroner per 31. desember 2018 (489,4,3 millioner kroner per 31. desember 2017).

For øvrige ytelser til ledende ansatte henvises til note 29 i konsernregnskapet.

Note 03

Pensjonskostnader

OBOS er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. OBOS' pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven. OBOS hadde per 31.12.2016 ytelsesbasert ordning for 108 ansatte, men som ble avvirket ved utstedelse av fripoliser. Fra og med 2017 er alle ansatte en del av selskapets innskuddsordning. Årlig innbetaling i den innskuddsbaserte ordningen er 5,5 % for lønn fra og med 1G og til og med 7,1G, og 8 % for lønn fra og med 7,1G til og med 12G.

For de som gikk over til innskuddsordning per 1.1.2017 ble det besluttet å kompensere dette på grunn av forventet lavere fremtidige pensjonsutbetalinger. Per 31.12.2018 er det kostnadsført 6,3 millioner kroner i kompensasjon inkludert opptjent avkastning. Ved beregning av avkastning brukes pensjonsfondene i Nordea som referanse. Opptjent kompensasjon er klassifisert som langsiktig gjeld og vil bli utbetalt fra og med oppnådd pensjonsalder fordelt over 17 år. Hvis noen av de ansatte med løpende kompensasjon slutter før oppnådd pensjonsalder vil opptjent beløp utbetales i sin helhet ved sluttdato. Per 31.12.2018 er det avsatt 13,0 millioner kroner i kompensasjon fordelt på 94 ansatte.

OBOS har også en usikret ordning som gjelder rett/plikt for konsernsjef til å fratruke ved fylte 65 år. I tillegg har enkelte andre ledende ansatte en usikret pensjonsavtale som gir en pensjonsytelse for pensjonsgrunnlag ut over 12G. For den usikrede ordningen gis det en bestemt fremtidig pensjonsytelse (ytelsesplan). Denne er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår og lønnsnivået ved oppnådd pensjonsalder. 3 pensjonerte tidligere ledende ansatte får utbetalinger i denne ordningen per 31.12.18.

Antall personer som er med i selskapets kollektive pensjonsordning

	Per 31.12.18	Per 31.12.17
Ytelsesbasert		
Aktive	6	6
Pensjonister	3	3
Sum	9	9
Innskuddsbasert	558	494
Sum	567	503

Netto pensjonskostnader

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Ytelsesbasert usikrede ordninger	-3 149	-9 116
Kompensasjon ved avvikling ytelsesordning	-6 314	-7 419
Innskuddsbasert ordninger	-19 966	-17 805
AFP-ordning, premie	-6 639	-5 060
Sum pensjonskostnader	-36 069	-39 400

Hovedforutsetninger benyttet i beregningene av netto pensjonsforpliktelse

	2018	2017
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,30 %	3,00 %
Diskonteringsrente	2,60 %	2,40 %
Årlig lønnsvekst	2,75 %	2,25 %
Årlig G-vekst	2,50 %	2,25 %
Årlig regulering av pensjonene	2,50 %	2,25 %
Gjennomsnittlig arb.g.avg faktor	14,1 %	14,1 %
Dødelighetstabell	K2013BE	K2013BE

Ytelsesbasert pensjonsordning

Sammensetning av periodens pensjonskostnader

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	-3 535	-3 357
+ Netto rentekostnad av påløpte pensjonsforpliktelser	-2 286	-1 962
+ Resultatført effekt ved avkorting/oppgjør	3 422	-
+ Resultatført endring av planendring	-	-818
+ Resultatførte estimatendringer	-750	-2 979
+ Administrasjonskostnader	-	-
= Periodens netto pensjonskostnad, ytelsesbasert	-3 149	-9 116

Balanse

Beløp i tusen kroner

	2018	2017
Estimerte pensjonsmidler	-	-
- Estimert påløpt pensjonsforpliktelse	-87 022	-86 467
= Estimert netto pensjonsmidler/(forpliktelse)	-87 022	-86 467
+ Ikke resultatførte avvik	20 790	19 899
Netto ikke resultatført virkning av planendring	-	-
= Netto balanseførte pensjonsmidler/(forpliktelser)	-66 232	-66 568
+ Periodisert arbeidsgiveravgift	-12 270	-12 192
= Balanseførte pensjonsmidler/(forpliktelser) inkludert arbeidsgiveravgift	-78 502	-78 760

Note 04

Ytelser til revisor

Det er kostnadsført følgende honorarer til revisor:

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Lovpålagt revisjon	-1 510	-795
Andre attestasjonstjenester	-292	-6
Skatterådgivning	-138	-303
Andre tjenester	-2 926	-665
Sum godtgjørelse til revisor	-4 867	-1 769

Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for medverdiavgift.

Note 05

Skatt

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Betalbar skatt	-704	-12 308
Avsatt for lite tidligere år	-6 484	-511
Skatteeffekt av konsernbidrag	-255	-6 573
Endring i utsatt skatt	23 703	31 790
Årets skattekostnad	16 258	12 398
Betalbar skatt		
Betalbar skatt på årets resultat	-704	
Sum betalbar skatt	-704	

Oversikt over midlertidige forskjeller

Beløp i tusen kroner	2018	2017	Endring
Fordringer	-1 600	-1 500	100
Anleggsmidler	-7 881	-7 348	532
Pensjoner	-78 847	-77 449	1 398
Gevinst- og tapskonto	357 106	447 583	90 477
Andre	-13 148	-13 715	-567
Sum midlertidige forskjeller	255 631	347 571	91 940
22/23 % utsatt skatt/(skattefordel)	56 239	79 941	23 703
Resultat før skatt	348 729	844 049	
Endring i midlertidige forskjeller	91 940	117 977	
Avgitt konsernbidrag	-1 110	-27 388	
Andre permanente forskjeller	115 626	62 355	
Regnskapsmessig tap/(gevinst) realisasjon aksjer	-171 083	-218 736	
Tilbakeføring inntektsført utbytte	-381 040	-726 975	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-	
Skattegrunnlag	3 063	51 281	
23 % (24 %) betalbar skatt	-704	-12 308	
Forklaring til hvorfor skattekostnaden ikke utgjør 23 % (24 %) av resultat før skatt:			
Forventet skattekostnad 23 % (24 %) av resultat før skatt	-80 208	-202 572	
Regnskapsmessig skattekostnad	16 258	12 148	
Forskjell	-96 466	-214 720	
Forskjellen forklares med:			
Permanente forskjeller	100 394	212 006	
Skatteeffekt av endring i skattesats	2 556	3 225	
Avsatt for lite tidligere år	-6 484	-511	
Sum forklart	96 466	214 720	

Note 06

Investeringer i datterselskap

Beløp i tusen kroner

Firmanavn	Forretningsadresse	Eierandel	Bokført verdi
Aldersboliger for Læger AS	Oslo	96 %	9 548
BWG Homes AS (underkonsern)	Oslo	100 %	2 491 393
Exact Eiendomsmeglere AS	Oslo	100 %	569
OBOS Danmark AS (underkonsern)	Bærum	100 %	63 836
OBOS Fornebu AS (underkonsern)	Bærum	100 %	1 850 000
Hamar Utleieboliger AS	Hamar	100 %	313
Hammersborg Inkasso AS	Oslo	100 %	2 500
Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingservice AS	Oslo	100 %	200
Megleroppgjør AS	Oslo	100 %	2 700
Mjølkeråen Aldersboliger AS	Bergen	100 %	4 095
OBOS Eiendomsforvaltning AS	Oslo	100 %	2 500
OBOS Eiendomsmeglere AS	Oslo	100 %	46 299
OBOS Energi AS (underkonsern)	Oslo	100 %	606 596
OBOS Fellestjenester AS	Oslo	100 %	500
OBOS Fellekost AS	Oslo	100 %	1 000
OBOS Finans Holding AS (underkonsern)	Oslo	100 %	2 313 537
OBOS Forretningsbygg AS (underkonsern)	Oslo	100 %	530 234
OBOS Nye Hjem AS (underkonsern)	Oslo	100 %	836 478
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 %	4 713
Tandem AS	Bærum	100 %	30 000
Opennet Norge AS	Oslo	100 %	26 867
OBOS Smart Living AS	Oslo	100 %	3 000
Sum datterselskaper			8 860 346

Note 07

Investeringer i tilknyttet selskap

Årets bevegelser for investering i tilknyttede selskaper fremkommer av følgende tabell:

Beløp i tusen kroner Firmanavn/ Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 01.01.2018	Kjøp/(salg) og annet	Bokført verdi 31.12.2018	Andel resultat	Utbytte	Andel egenkapital
AF Gruppen ASA, Oslo ¹⁾	18,25 %	771 603	771 603	-	771 603	144 715	153 567	387 630
Veidekke ASA, Oslo ¹⁾	18,12 %	344 143	303 441	40 702	344 143	97 034	121 152	705 412
Boligenergi AS, Oslo	50,00 %	45	45	-	45	2 425	-	4 003
Folketeaterets								
Produksjonsfond DA, Oslo	50,00 %	6 009	5 063	-	5 063	38	-	5 313
Oslo Idrettshaller AS, Oslo	49,00 %	210	210	-	210	-	-	210
Hybel AS, Oslo	20,00 %	5 000	-	5 000	5 000	159	-	354
Construct Venture AS, Oslo	50,00 %	8 776	-	8 776	8 776	(357)	-	8 393
Sum tilknyttede selskaper		1 135 785	1 080 362	54 478	1 134 840	244 014	274 719	1 111 315

¹⁾ Selskapets investering i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA vurderes som investering i tilknyttet selskap. Det henvises til note 16 i konsernregnskapet. Andel resultat og egenkapital som er oppgitt er etter IFRS.

Note 08

Andre immaterielle eiendeler

Beløp i tusen kroner	IT-systemer
Akkumulert kostpris	
Per 1. januar 2017	36 995
Tilgang	74 930
Per 31. desember 2017	111 924
Tilgang	93 616
Avgang	-230
Per 31. desember 2018	205 310
Akkumulerte av- og nedskrivninger	
Per 1. januar 2017	-2 522
Av- og nedskrivninger	-1 968
Per 31. desember 2017	-4 490
Av- og nedskrivninger	-1 841
Avgang	230
Per 31. desember 2018	-6 102
Netto bokført verdi per 31. desember 2017	107 434
Netto bokført verdi per 31. desember 2018	199 208
Forventet økonomisk levetid	5 eller 10 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 09

Varige driftsmidler

Beløp i tusen kroner	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Driftsløsøre og inventar	Sum varige driftsmidler
Akkumulert kostpris			
Per 1. januar 2017	25 317	54 803	80 120
Tilgang	2 528	15 696	18 224
Avgang	-	-2 530	-2 530
Per 31. desember 2017	27 846	67 969	95 815
Tilgang	-	11 290	11 290
Avgang	-900	-1 560	-2 460
Per 31. desember 2018	26 946	77 699	104 644
Akkumulerte av- og nedskrivninger			
Per 1. januar 2017	-963	-33 940	-34 903
Av- og nedskrivninger	-111	-10 262	-10 372
Avgang	-	2 281	2 281
Per 31. desember 2017	-1 074	-41 921	-42 995
Av- og nedskrivninger	-111	-11 565	-11 675
Avgang	-	1 560	1 560
Per 31. desember 2018	-1 184	-51 926	-53 110
Netto bokført verdi per 31. desember 2017	26 772	26 048	52 820
Netto bokført verdi per 31. desember 2018	25 762	25 773	51 535

Prosentstørrelse og økonomisk levetid for ordinære (lineære) avskrivninger

Maskiner	30 %	3,3 år
Inventar og transportmidler	20 %	5 år
Bygninger eksklusive tekniske installasjoner	1 %	100 år
Tekniske installasjoner bygg	5 %	20 år
Fritidsboliger avskrives ikke		

Note 10

Aksjer, andeler og andre verdipapirer med variabel avkastning

Beløp i tusen kroner		Anskaf-	Bokført	Tilgang	Avgang	Ned-	Bokført	Markeds-
Selskap	Eierandel	felses-	verdi	2018	2018	skrivning	verdi	verdi
		kost	01.01.18				31.12.18	31.12.18
Anleggsmidler								
Eika Boligkreditt AS	7,40 %	337 137	421 686	28 324	-112 873	-	337 137	339 211
Eika Gruppen AS	6,35 %	97 481	94 757	2 723	-	-	97 480	200 091
Cantenda AS	5,50 %	5 000	5 000	-	-	-	5 000	5 000
Andre		771	771	-	-	-	771	771
Sum anleggsmidler		440 388	522 214	31 047	-112 873	-	440 388	545 073

Beløp i tusen kroner		Anskaf-	Bokført	Tilgang	Avgang	Ned-	Bokført	Markeds-
Selskap	Eierandel	felses-	verdi	2018	2018	skrivning	verdi	verdi
		kost	01.01.18				31.12.18	31.12.18
Omløpsmidler								
BSA Berlin AS	9,89 %	17 152	17 152	-	-	-	17 152	17 364
Mulitconsult ASA	6,52 %	156 075	143 896	-	-16 548	-20 805	106 543	106 543
Storebrand Int Pr Eq V AS	0,40 %	361	599	-	-238	-	361	925
Storebrand Int Pr Eq VI AS	0,40 %	394	498	-	-104	-	394	883
Storebrand Int Pr Eq VII AS	0,40 %	754	955	-	-201	-	754	1 773
JM AB	15,29 %	1 642 194	-	1 642 194	-	-	1 642 194	1 786 419
BetonmastHæhre AS	1,80 %	100 000	100 000	-	-	-34 210	65 789	65 789
Otovo AS	7,50 %	22 500	15 000	7 500	-	-	22 500	22 508
Sum omløpsmidler		1 939 430	278 100	1 649 694	-17 091	-55 015	1 855 687	2 002 203

Note 11

Obligasjoner, sertifikater og andre verdipapirer

Beløp i tusen kroner	Anskaffelses-	Bokført-	Markeds-	Urealisert
	kost	verdi	verdi	verdiendring
Pengemarkedsfond	558 047	556 489	556 489	-1 558
Sum	558 047	556 489	556 489	-1 558

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Balanseført verdi 01.01.2018	1 589 087
Tilgang	230 329
Avgang	-1 261 369
Netto urealisert verdiendring	-1 558
Balanseført verdi 31.12.2018	556 489

Gjennomsnittlig rente ved beregning av tidsvektet avkastning gir 1,20 %.

OBOS BBL har en aksjonæravtale om etablering av likviditetsfasilitet til Eika Boligkreditt AS (EBK), se note 26 i 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. desember 2018. OBOS' andel av en eventuell likviditetstilførsel ville ha vært 7,4 % på det tidspunktet.

Note 12

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 (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 verdiendringer i sikringsobjektet og sikringsinstrumentet skal motvirke hverandre. Derivatene klassifiseres derfor som sikringsforretninger.

Sikringene har en gjenværende løpetid til tre år og elleve måneder målt fra balansetidspunktet.

Rentebytteavtaler	Kontraktbeløp ¹⁾ pr. 31.12.18	Kontraktbeløp ¹⁾ gj.snitt 2018	Virkelig verdi ²⁾ pr. 31.12.18	Verdiendring 2018
Beløp i tusen kroner				
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mnd NIBOR)	200 000	200 000	1 027	-2 300
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mnd NIBOR)	-	-	-	-
Sum sikringsinstrumenter	200 000	200 000	1 027	-2 300

¹⁾ Kontraktbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

²⁾ Virkelig verdi er beregnet som nettosummen av anslått realisasjonsverdi.

Note 13

Vilkår for gjeld

Beløp i tusen kroner	2018		2017	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnitts- rente	Volum	Vektet nominell gjennomsnitts- rente
Obligasjonsgjeld	2 849 960	2,74 % ¹⁾	2 451 172	2,55 % ¹⁾
Annen kortsiktig gjeld - rentebærende	1 157	0,75 %	-	
Gjeld til datterselskaper, rentebærende	1 931 735	0,75 %	1 473 639	0,50 %
Sum rentebærende gjeld	4 782 853		3 924 810	
Ubenyttet kassakreditt	400 000			
Ubenyttede trekkrettighet	2 500 000			

¹⁾ Gjennomsnittlig kupongrente.

Note 14

Garantier og pantstillelser

Garantier per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2018	2017
Lånegarantier ¹⁾	17 000	17 000
Betalingsgarantier ²⁾	10 000	10 000
Kontraktsgarantier ³⁾	18 564	18 564
Annet garantiansvar	1 400	1 400
Sum garantier	46 964	46 964
¹⁾ Hvorav konserninterne garantier	17 000	17 000
²⁾ Hvorav konserninterne garantier	10 000	10 000
³⁾ Hvorav konserninterne garantier	18 564	18 564
Sum konserninterne garantier	45 564	45 564

OBOS har ikke avgitt pantstillelser.

Note 15

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 i 2018 er som følger:

Beløp i tusen kroner	Datterselskaper	Tilknyttede selskaper
Kjøp av tjenester fra	-15 144	-5 547
Salg av tjenester til ¹⁾	352 592	2 047
Viderfakturering av fellesanskaffelser til	43 002	-
Leie av eiendom fra	-35 184	-
Renteinntekter fra	50 924	1 247
Rentekostnader fra	-5 800	-

De vesentligste transaksjonene i 2017 er som følger:

Beløp i tusen kroner	Datterselskaper	Tilknyttede selskaper
Kjøp av tjenester fra	-13 919	-5 237
Salg av tjenester til ¹⁾	312 350	2 321
Viderfakturering av fellesanskaffelser til	46 359	-
Leie av eiendom fra	-27 874	-
Renteinntekter fra	60 258	1 446
Rentekostnader fra	-7 115	-

¹⁾ Salg av administrative tjenester fra konsernstaber herunder økonomi, regnskap, IT, administrasjon, personal og lønn.



Til generalforsamlingen i OBOS BBL

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert OBOS BBLs årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av oppstilling av finansiell stilling per 31. desember 2018, resultatregnskap, oppstilling av endringer i egenkapital og oppstilling av kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av oppstilling av finansiell stilling per 31. desember 2018, resultatregnskap som inkluderer totalresultat, oppstilling av endringer i egenkapital og oppstilling av kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til OBOS BBL per 31. desember 2018 og av boligbyggelagets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet OBOS BBL per 31. desember 2018 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.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av boligbyggelaget og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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



Uavhengig revisors beretning - OBOS BBL

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligbyggelaget og konsernets evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Oslo, 26. mars 2019

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Reidar H.', is written over a light blue horizontal line.

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor