

Resultatregnskap 2017

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2017	2016
Driftsinntekter	5	11 568 850	11 287 283
Prosjektkostnader	12	-6 489 544	-6 496 143
Personalkostnader	6,7	-2 021 215	-1 996 565
Andre driftskostnader	8	-1 296 335	-1 408 832
Av- og nedskrivninger	14,15	-134 687	-153 935
Driftskostnader		-9 941 782	-10 055 475
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		1 627 068	1 231 808
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	16	661 980	666 404
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	16	120 488	7 716
Verdiendring investeringseiendommer	13	429 435	794 144
Driftsresultat		2 838 972	2 700 073
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		147 617	132 911
Finanskostnader		-408 170	-455 343
Netto valutagevinst/(tap)		21 943	-54 281
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		-69 487	289 437
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		111 856	223 817
Netto finansposter	9,11	-196 241	136 541
Resultat før skattekostnad		2 642 731	2 836 614
Skattekostnad	10	-176 975	-174 573
Resultat etter skatt		2 465 756	2 662 040
Herav minoritetens andel		7 656	5 163
Herav hybridkapitalens andel		6 816	4 269
Totalresultat			
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		35 968	-3 571
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		17 230	-16 782
Netto verdiendring aksjer tilgjengelig for salg		-63 989	2 598
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		1 080	-
Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	24	-9 712	-17 755
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		-19 649	-59 720
Netto estimatendring relatert til pensjoner		-3 031	11 263
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer		-	36 058
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-6 862	-
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	24	-29 542	-12 399
Sum øvrige resultatelementer i perioden	24	-39 254	-30 155
Totalresultat		2 426 502	2 631 886
Herav minoritetens andel		9 126	3 967
Herav hybridkapitalens andel		6 816	4 269

Oppstilling av finansiell stilling

OBOS-konsernet


Beløp i tusen kroner	Note	2017	2016
Eiendeler			
Goodwill	15	1 067 189	1 095 479
Varemerker	15	646 878	632 504
Andre immaterielle eiendeler	15	225 011	158 167
Varige driftsmidler	14	1 524 358	1 282 404
Investerings eiendommer	13	10 866 271	10 088 888
Eierbenyttede eiendommer	14	952 659	918 055
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	16	3 632 121	2 996 270
Finansielle anleggsmidler	17	6 956 497	5 693 313
Utlån fra bankvirksomhet	26,27	28 480 301	23 716 013
Andre anleggsmidler		518 418	454 750
Sum anleggsmidler		54 869 702	47 035 843
Boligtomter for utvikling		10 680 932	8 679 586
Boligprosjekter under oppføring		5 126 564	4 574 224
Ferdige, usolgte boliger		407 763	555 588
Sum varelager	12	16 215 259	13 809 398
Kundefordringer	19	503 382	391 693
Utlån fra bankvirksomhet	26,27	234 422	146 175
Eiendeler klassifisert som holdt for salg	19	346 474	962 764
Andre omløpsmidler	17,19	1 003 081	793 541
Kontanter og kontantekvivalenter	25	1 257 213	1 518 455
Sum andre omløpsmidler		3 344 572	3 812 628
Sum eiendeler		74 429 533	64 657 868

Beløp i tusen kroner	Note	2017	2016
Egenkapital og gjeld			
Andelskapital		89 701	84 024
Annen egenkapital		19 561 706	17 149 520
Hybridkapital	24	199 550	99 800
Minoritetsinteresser	24	63 813	57 883
Sum egenkapital		19 914 770	17 391 227
Sum langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	7	111 384	103 001
Utsatt skatt forpliktelser	10	1 668 213	1 698 099
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		256 464	200 414
Langsiktig rentebærende gjeld	11	25 142 553	18 643 625
Sum langsiktig gjeld		27 178 614	20 645 138
Sum kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	20	1 134 852	899 554
Betalbar skatt	10	294 984	337 338
Gjeld klassifisert som holdt for salg	20	75 886	419 939
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	20	3 713 840	3 471 609
Bankinnskudd fra kunder	11	15 133 203	14 079 959
Kortsiktig rentebærende gjeld	11	6 983 383	7 413 105
Sum kortsiktig gjeld		27 336 149	26 621 504
Sum gjeld		54 514 763	47 266 641
Sum egenkapital og gjeld		74 429 533	64 657 868

Oslo 19. mars 2018

Styret og konsernsjef i OBOS BBL


Roar Engeland
Leder

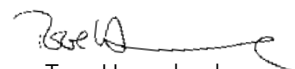

Inger Stray Lien
Nestleder


Lisbeth Dyrberg


Torger Reve


Bjørn Frode Skaar


Eva Eriksson


Tove Heggelund


Lars Örjan Reinholdsson


Nina Hoff Haraton


Rina Brunzell-Harsvik


Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Oppstilling av endringer i egenkapital

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	Annen egenkapital						Sum egenkapital
		Andelskapital	Andre inntekter og kostnader	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybridkapital ¹⁾	Minoritet	
Egenkapital per 1. januar 2016		77 119	298 082	14 222 989	14 521 063	-	57 072	14 655 254
Periodens resultat		-	-	2 652 608	2 652 608	4 269	5 163	2 662 040
Øvrige resultatелеmenter i perioden	24	-	-65 017	36 058	-28 959	-	-1 196	-30 155
Totalresultat		-	-65 017	2 688 666	2 623 649	4 269	3 967	2 631 886
Økning i andelskapital		6 905	-	5 859	5 859	-	-	12 764
Utbytte		-	-	-	-	-	-2 444	-2 444
Transaksjoner med minoritetsinteresser		-	-	-	-	-	-712	-712
Hybridkapital klassifisert som egenkapital		-	-	-	-	99 800	-	99 800
Utbetalte renter hybridkapital		-	-	-	-	-4 269	-	-4 269
Andre transaksjoner		-	-	-1 051	-1 051	-	-	-1 051
Egenkapital per 31. desember 2016		84 024	233 065	16 916 463	17 149 520	99 800	57 883	17 391 227
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 resultatелеmenter i perioden	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
Utbetalte 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

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

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2017	2016
Resultat før skatt		2 642 731	2 836 614
Netto finansposter		196 241	-136 541
Av- og nedskrivninger	14,15	134 687	153 935
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	13	-429 435	-794 144
Resultat fra tilknyttede selskaper	16	-782 469	-674 121
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		44 820	-9 242
Endring i varelager	12	-1 251 904	-820 866
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	26	-3 832 860	-1 202 788
Endring i andre tidsavgrensningsposter		217 700	783 025
Mottatte utbytter		491 499	390 600
Betalte renter		-350 685	-362 738
Mottatte renter		36 604	47 893
Betalte skatter		-287 064	-267 363
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-3 170 135	-55 737
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	14,15	-1 113 484	-969 948
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	14,15	20 943	50 144
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	25	-6 387 662	-3 197 925
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	25	5 183 851	1 514 884
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	25	-557 881	-2 806 830
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	25	601 101	226 551
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		-624 401	16 749
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-2 877 534	-5 166 375
Nedbetaling sertifikatgjeld	25	-300 000	-
Opptrekk sertifikatgjeld	25	300 000	-
Nedbetaling obligasjonsgjeld	25	-1 549 000	-4 012 466
Opptrekk obligasjonsgjeld	25	7 004 743	6 256 753
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	25	222 085	3 131 450
Opptrekk av hybridkapital		99 750	-
Transaksjoner med minoritet		-	-15 000
Utbytte til minoritet		-5 919	-2 966
Betalte renter hybridkapital		-6 816	-4 269
Innbetaling av andelskapital		7 184	8 543
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		5 772 028	5 362 044
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter		3 013	-29 430
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-272 628	110 503
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		1 530 964	1 420 461
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		1 258 336	1 530 964
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg		1 123	12 509
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		1 257 213	1 518 455

Noter til konsernregnskapet

OBOS-konsernet

Innholdsfortegnelse noter

Note 01: Generell informasjon, grunnlag for utarbeidelse og endringer i internasjonale regnskapsstandarder

Note 02: Sentrale regnskapsvurderinger og estimatusikkerhet

Note 03: Vesentlige transaksjoner

Note 04: Segmenter

Note 05: Driftsinntekter

Note 06: Personalkostnader

Note 07: Pensjonskostnader

Note 08: Andre driftskostnader

Note 09: 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 endringer i internasjonale regnskapsstandarder

Generell informasjon

OBOS BBL er et norsk boligbyggelag etter boligbyggelagsloven av 6. juni 2003 og er eid av 435 451 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 eiendomsmegling

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 2017 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 regnskapsskikk (GRS). Konsernet har anvendt tillatte forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS relatert til utbytte og konsernbidrag (IAS 10.12–13 og IAS 18.30), som regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser (GRS).

Dette konsernregnskapet er godkjent av styret 19. mars 2018 for vedtak av Generalforsamlingen 14. mai 2018.

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 2017. 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 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	31.12.17	31.12.16
SEK	0,9996	0,9512
DKK	1,3218	1,2222
Gjennomsnittskurs for	2017	2016
SEK	0,9680	0,9816
DKK	1,2539	1,2478

Implementering av nye og reviderte standarder og fortolkninger

De anvendte regnskapsprinsippene er konsistente med prinsippene som ble anvendt i forrige regnskapsår.

På tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet for 2017 var følgende viktige standarder og fortolkninger utgitt, men ikke tatt i bruk eller delvis tatt i bruk:

IFRS 9 *Finansielle instrumenter* trer i kraft fra 1. januar 2018 og omhandler klassifikasjon, innregning og måling av finansielle eiendeler og forpliktelser, samt sikringsbokføring. Sammenlignet med IAS 39 introduserer IFRS 9 nye prinsipper for klassifisering og måling av finansielle instrumenter, nedskrivning av finansielle eiendeler og sikringsbokføring. Standarden erstatter gjeldende IAS 39.

Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler klassifiseres i en av tre målekategorier: virkelig verdi over utvidet resultat, virkelig verdi over resultatet 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 i IAS 39. Det er i hovedsak bare endringer knyttet til håndtering av verdiendringer fra egen kredittrisiko ved frivillig måling av gjeld til virkelig verdi ved bruk av virkelig verdi-opsjonen. Verdiendringer fra egen kredittrisiko innregnes over utvidet resultat. IFRS 9 forenkler kravene til sikringsbokføring. Konsernet tidlig-implementerte i 2016 reglene relatert til frivillig måling av gjeld til virkelig verdi.

Nedskrivningsreglene for finansielle eiendeler i IFRS 9 medfører en overgang fra en påløpt tapsmodell etter IAS 39, hvor innregning av tap skjer når det foreligger objektive bevis for tap, til en forventet tapsmodell der verdifall innregnes basert på forventet kredittap. Nedskrivningsreglene i IFRS 9 vil gjelde for finansielle eiendeler som måles til amortisert kost eller til virkelig verdi med verdiendringer ført over utvidet resultat. I tillegg er også lånetilsagn, finansielle garantikontrakter og leieavtalefordringer omfattet. Eiendeler som er gjenstand for nedskrivningsvurdering plasseres for nedskrivningsformål i en av tre steg, basert på graden av kredittkvalitet. Hovedregelen er at finansielle eiendeler først plasseres i steg 1 uavhengig av kredittkvaliteten, men overføres til steg 2 eller 3 ved vesentlig økning i kredittrisikoen.

Ved førstegangsinnregning, og dersom kredittrisikoen ikke har økt vesentlig, skal det foretas avsetning for 12-måneders forventet tap (steg 1). Dersom kredittrisikoen har økt vesentlig, skal det foretas en tapsnedskrivning lik forventet tap over hele levetiden (steg 2). Denne todelte tilnærmingen erstatter dagens gruppenedskrivningsmodell. Dersom kredittrisikoen har økt vesentlig, og det foreligger objektive bevis på tap, skal det avsettes for forventet tap over hele levetiden (steg 3). For individuelle nedskrivninger (steg 3) er det ingen vesentlige endringer fra dagens regelverk.

Konsernets finansvirksomhet har utført en omfattende gjennomgang av sine kredittrisikomodeller for å sikre overholdelse av nedskrivningsreglene i IFRS 9. Konsernets finansvirksomhet har beregnet at økningen i totale nedskrivninger ikke vil være av vesentlig størrelse. Implementeringseffekten av nedskrivningsmodellen i IFRS 9 er estimert til omtrent 19 millioner kroner før skatt. For konsernets øvrige virksomhet er det heller ikke identifisert effekter av vesentlig størrelse.

En endring i forhold til IAS 39 er at målekategorien «tilgjengelig-for-salg» forsvinner. Konsernets investeringer i Eika Gruppen AS og Eika Boligkreditt AS er klassifisert i denne kategorien. Disse vil i forbindelse med implementeringen av IFRS 9 fra og med 2018 bli klassifisert i kategorien virkelig verdi over resultatet.

Konsernets vurdering er at virkningen av de øvrige delene i IFRS 9 ikke vil ha spesiell innvirkning på konsernregnskapet.

IFRS 15 *Inntekter fra kundekontrakter* trer i kraft 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*.

Konsernet har vært involvert i vurderinger og tolkninger av IFRS 15 i samarbeid med de største boligutviklingsselskapene i Norge og revisjonsselskapene på global basis. Forståelsen ble søkt avklart hos fortolkningsorganet International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Deres vurdering er at kriteriet rett til betaling etter IFRS 15.35(c) ikke er oppfylt. Konsekvensen av dette er at boligprosjekter i egenregi i Norge fremdeles skal inntektsføres etter fullført kontraktsmetode. Kartleggingen av boligprosjektene i Sverige har medført samme konklusjon, bortsett fra produksjonen av Myresjöhus som tilfredsstillende kriteriene for løpende avregning. Grunnet relativt kort produksjonssyklus vil ikke dette medføre særskilte effekter. Konsernet har ikke identifisert andre ytelsesplikter som vil ha betydning for implementeringen av standarden. Konsernet har således konkludert på at virkningen av IFRS 15 ikke vil medføre vesentlige effekter fra 1. januar 2018.

IFRS 16 *Leieavtaler* trer i kraft fra 1. januar 2019 og erstatter IAS 17 *Leieavtaler*. Standarden vil resultere i at leieavtaler vil bli balanseført ettersom skillet mellom finansiell og operasjonell leieavtale fjernes. Etter IFRS 16 vil både en eiendel (retten til å benytte det leide objektet) og en finansiell forpliktelse (verdien av fremtidige leiebetalinger) balanseføres. Unntakene er kortsiktige leieavtaler eller leieavtaler der underliggende eiendel som ny har lav verdi. I resultatoppstillingen vil leiebeløpet vises som avskrivninger og rentekostnader på leieforpliktelsen. For utleiende vil det trolig ikke være vesentlige endringer i forhold til dagens regnskapsføring. Konsernet vil i 2018 foreta vurderinger av avtaler som kan falle inn under den nye standarden og har således ikke konkludert på virkningen av IFRS 16.

Det er ingen andre kjente standarder eller fortolkninger som ikke er trådt i kraft som forventes å gi en vesentlig påvirkning på 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 antakelser 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 spesifikasjon av konsernets skatteposisjoner.

Note 03

Vesentlige transaksjoner

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 prosent 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 prosent av aksjene i Aslakveien Invest AS, som eier 50 prosent 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 prosent 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 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 prosent 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 2017 fisjonert ut av den felleskontrollerte virksomheten Brobekkveien 50 AS, der OBOS-konsernet fra før hadde en eierandel på 50 prosent. 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 prosent-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».

Vesentlige transaksjoner i 2016

OBOS BBL inngikk den 22. januar 2016 en avtale med Storebrand Eiendom Utvikling AS og Fabritius Gruppen AS om å overta 100 prosent av aksjene i selskapet Ulven AS, med tilhørende selskaper, for et kontantvederlag på omtrent 2,8 milliarder kroner. OBOS sin målsetning med området på 280 mål er å utvikle en ny bydel med inntil 3 000 boliger og næringsarealer for inntil 5 000 arbeidsplasser. Aksjene i Ulven AS er per 31. desember 2016 overdratt konserninternt til det heleide datterselskapet OBOS Forretningsbygg AS.

Transaksjonen vurderes som kjøp av eiendeler. Merverdiallokeringen av identifiserbare eiendeler og gjeld på oppkjøpstidspunktet ga en merverdi på omtrent 1,6 milliarder kroner. Av disse merverdiene er omtrent 1,3 milliarder kroner henført til tomter for boligutvikling/varelager og omtrent 0,3 milliarder kroner til investeringseiendom. Selskapene hadde på overtagelsestidspunktet 152 millioner kroner i kontanter. Ulven-konsernet hadde en omsetning på 121 millioner kroner i 2016 og et resultat før skatt på 77 millioner kroner etter IFRS.

OBOS BBL solgte den 31. desember 2016 alle aksjene i OBOS Basale AS, med tilhørende selskaper, til Newsec Nordic Asset Management AB for 269 millioner kroner. OBOS Basale tilhørte segmentet Næringseiendom og utfører tjenester innen rådgivning og forvaltning av eiendom. Selskapene hadde på salgstidspunktet 64 millioner kroner i kontanter. Salget medførte en konserngevinst på 219 millioner kroner i 2016.

Note 04

Segmenter

Regnskapsprinsipp

Segmentinformasjonen er presentert i samsvar med rapporteringen til konsernsjefen 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 medlemsvirksomhet, digitale tjenester, 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	2017	2016
Boligutvikling	10 914 650	10 251 197
Forvaltning og rådgivning	906 617	861 961
Næringseiendom	880 584	1 125 300
Bank, forsikring og eiendomsmegling	480 328	482 397
Aksjeinvesteringer	-	-
Annen virksomhet	524 323	501 659
Elimineringer	-483 498	-449 980
Inntekter, operasjonelt	13 223 005	12 772 536
Boligutvikling	1 421 214	1 273 943
Forvaltning og rådgivning	205 886	188 458
Næringseiendom	887 439	648 961
Bank, forsikring og eiendomsmegling	349 364	105 906
Aksjeinvesteringer	510 323	298 731
Annen virksomhet/elimineringer	-161 365	-114 334
Resultat før skatt, operasjonelt	3 212 860	2 401 666
Avstemming operasjonelt resultat mot finansregnskap		
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-482 386	-651 596
Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer	-402 237	-84 036
Verdiendring aksjeinvesteringer	-87 077	153 339
Verdiendring finansielle derivater	-7 281	50 115
Verdiendring investeringseiendom	429 435	794 144
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	103 488	238 214
Andre forskjeller	-124 071	-65 231
Resultat før skatt, IFRS	2 642 731	2 836 614

Avstemningspostene fra operasjonelle tall til finansregnskapet forklares hovedsakelig av følgende:

- 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 internegevinster som periodiseres i samsvar med prosjektfremdrift etter løpende avregning. I tillegg inkluderer operasjonelle tall pensjonskostnader beregnet etter norske regnskapsregler med korridormetoden.

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 tomtere regulering til utbygging av infrastruktur, oppføring og salg av boliger. Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstilling 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 risiko anses å gå over til kjøper i samsvar med fortolkningen IFRIC 15.

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

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

For boligbyggevirksomheten i Norge er fremmedregiprojekter 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 slutføres. I konsernregnskapet vises dette som en del av konsernets driftsinntekter på linjen «Netto rente- og provisjonsinntekter».

Forsikringstjenester

Konsernet solgte 1. juni 2017 sin forsikringsvirksomhet til Tryg Forsikring. Forsikringspremier ble inntektsført løpende over forsikringsperioden. Premieinntekt som tilfalt reassurandør for avgitt gjenforsikring reduserte brutto premieinntekt.

Tryg Forsikring ble i forbindelse med salget av OBOS Forsikring en samarbeidspartner som tilbyr forsikringstjenester til OBOS-medlemmer. OBOS mottar provisjon fra formidlingen av forsikringstjenestene som inntektsføres løpende over forsikringsperioden.

Forvaltningsinntekter, medlemskontingent og andre driftsinntekter

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

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Prosjektinntekter	9 143 202	8 578 780
Forvaltningsinntekter	586 812	699 470
Leieinntekter eiendommer	789 033	770 232
Netto rente- og provisjonsinntekter	299 766	235 455
Eiendomsdrift	90 215	225 994
Eiendomsmegling	116 505	144 365
Tekniske konsulentinntekter	315 495	328 892
Forsikringstjenester	96 258	95 669
Kontingenter medlemmer	86 717	82 090
Andre driftsinntekter/elimineringer	44 847	126 337
Sum driftsinntekter	11 568 850	11 287 283

Tabellen nedenfor viser konsernets driftsinntekter splittet på geografisk lokasjon av de enkelte virksomhetene.

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Norge	7 990 962	8 362 723
Sverige	3 565 516	2 898 884
Danmark	12 371	25 676
Sum driftsinntekter	11 568 850	11 287 283

Note 06

Personalkostnader

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Lønn og feriepenger	-1 415 487	-1 446 649
Arbeidsgiveravgift	-309 791	-295 153
Pensjonskostnader	-109 491	-67 822
Andre personalkostnader	-186 446	-186 941
Sum personalkostnader	-2 021 215	-1 996 565
Antall ansatte i konsernet	2 661	2 498
Gjennomsnittlig antall ansatte	2 580	2 471

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 517 ansatte som har rentesubsidierte lån til en rente på 1,75 prosent (625 ansatte til en rente på 1,75 prosent ved utgangen av 2016). Totalt rentesubsidiert lånebeløp utgjør 1 053,6 millioner kroner per 31. desember 2017 (1 172,2 millioner kroner per 31. desember 2016). For øvrig 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. Konsernets fonderte ytelsesbaserte pensjonsordninger ble avvirket i 2016. Gjenværende 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, avkortning 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 ordinært resultat i senere perioder.

Pensjonsforpliktelsen beregnes av en uavhengig aktuar som anvender en lineær opptjeningsmetode på bakgrunn av estimater 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 2017 og 2016.

Innskuddsordning

Innskuddsordningen ivaretas gjennom privat administrerte forsikringsplaner for pensjon på obligatorisk og avtalemessig basis. Pensjonspremien kostnadsføres når den påløper og det foreligger ingen forpliktelse for konsernet utover årlig innbetaling. Premie inklusive arbeidsgiveravgift kostnadsføres når de påløper. 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. 1 662 ansatte var medlem av den norske pensjonsordningen per 31. desember 2017 (1 644 per 31. desember 2016). 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 prosent av lønn mellom 1G og 7,1G, og 8 prosent av lønn mellom 7,1G og 12G.

I 2016 besluttet styret i OBOS BBL å avvikle konsernets sikrede pensjonsordninger gjennom utstedelse av fripoliser. Avviklingseffekten medførte en inntektsføring på 28,2 millioner kroner i 2016, inkludert i personalkostnader i resultatoppstillingen. 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 2017 er 111,4 millioner kroner (103,0 millioner kroner per 31. desember 2016) og er knyttet til usikrede pensjonsavtaler til ledende ansatte for pensjonsgrunnlag ut over 12G.

Hovedforutsetninger benyttet i beregning av netto pensjonsforpliktelse

	2017	2016
Forventet avkastning på pensjonsmidler/diskonteringsrente	2,40 %	2,60 %
Forventet lønnsvekst	2,25 %	2,25 %
Forventet årlig regulering folketrygd grunnbeløp (G)	2,25 %	2,25 %
Forventet årlig regulering utbetaling av pensjoner	0,00 %	0,00 %
Dødelighetstabell	K2013BE	K2013BE
Uførhetstabell	KU	KU

Pensjonskostnad

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	-3 208	-17 918
Rentekostnader på netto forpliktelse	-2 412	-3 944
Effekter fra avvikling av pensjonsordning	-	28 198
Administrasjonskostnader	-	-293
Arbeidsgiveravgift	-1 075	1 503
Planendring/andre effekter	-2 001	978
Netto påløpt pensjonskostnad fra ytelsesordninger	-8 697	8 524
Kostnader knyttet til innskuddsbaserte ordninger	-100 794	-76 346
Sum pensjonskostnad	-109 491	-67 822

Endringer i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Netto pensjonsforpliktelse per 1. januar	-103 001	-150 792
Periodens pensjonsopptjening	-8 697	8 524
Periodens estimatendringer ført over utvidet resultat (OCI)	-3 936	14 747
Utbetalt pensjon	4 250	24 520
Netto pensjonsforpliktelse per 31. desember	-111 384	-103 001

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 prosent i diskonteringsrenten innebære en 20 prosent endring i pensjonsforpliktelsen og pensjonskostnadene (ytelsesbaserte pensjonsordninger) og en 1 prosent-endring i lønnsjusteringen vil føre til en endring i pensjonsforpliktelsen og pensjonskostnadene (ytelsesbaserte pensjonsordninger) på 10 prosent.

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	2017	2016
Erstatningskostnader skadeforsikring	-32 391	-90 338
Driftskostnader eiendom	-139 346	-173 679
Leiekostnader lokaler og utstyr	-240 526	-224 306
Salg- og markedsføringskostnader	-414 960	-348 223
Rådgivningskostnader	-156 113	-171 663
Tap på fordringer	-5 433	-5 456
Gevinst/(tap) ved salg av anleggsmidler	180	9 242
Avsetning for restrukturering og forpliktelser	-45 000	-108 335
Øvrige driftskostnader	-262 747	-296 075
Sum andre driftskostnader	-1 296 335	-1 408 832

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	2017	2016
Lovpålagt revisjon	-6 936	-8 967
Andre attestasjonstjenester	-317	-270
Skatterådgivning ¹⁾	-866	-3 135
Andre tjenester ²⁾	-3 058	-3 419
Sum godtgjørelse til revisor³⁾	-11 176	-15 791

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	2017	2016
Renteinntekter	52 334	46 892
Utbytte	92 445	83 707
Annen finansinntekt	2 838	2 312
Sum finansinntekter	147 617	132 911

I 2017 og 2016 består inntektsført utbytte i all hovedsak av mottatte utbytter fra investeringene i JM AB og Eika Boligkreditt AS.

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Rentekostnader	-387 024	-428 088
Annen finanskostnad	-21 146	-27 255
Sum finanskostnader	-408 170	-455 343

Rentekostnadene er redusert i 2017 sammenlignet med 2016 som følge av lavere vektete gjennomsnittrenter på konsernets rentebærende gjeld.

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	2017	2016
Positiv verdiendring virkelig verdi-sikringer	95 989	15 370
Negativ verdiendring virkelig verdi-sikringer	-36 662	-4 986
Positiv verdiendring derivater	15 037	107 962
Negativ verdiendring derivater	-41 655	-
Positiv verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	22 159	19 395
Negativ verdiendring sertifikater, obligasjoner og pengemarkedsfond	-38 937	-2 585
Netto verdiendring aksjer	-85 419	154 282
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	-69 487	289 437
Netto gevinst/(tap) ved salg av datterselskaper	57 192	218 587
Øvrige gevinster/(tap) på finansielle investeringer	54 663	5 230
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler	111 856	223 817

I 2017 bestod verdiendring aksjer i all hovedsak av verdiregulering av investeringene i Multiconsult ASA og JM AB. I 2016 var den positive verdiendringen i all hovedsak knyttet til investeringen i JM AB.

Netto gevinst/(tap) ved salg av datterselskaper i 2017 er relatert til salg av OBOS Forsikring AS og Gårdpass AS. I 2016 var gevinsten relatert til salget av OBOS Basale AS.

Øvrige gevinster/(tap) på finansielle investeringer består 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 2017 var 24 prosent (25 prosent i 2016) i Norge og 22 prosent 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	2017	2016
Resultat før skattekostnad	2 642 731	2 836 614
Betalbar skatt	-248 612	-233 030
Endring i utsatt skatt	71 637	58 457
Sum skattekostnad	-176 975	-174 573

Fordeling av skattekostnad

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Norge	-142 913	-167 770
Utenfor Norge	-34 062	-6 804
Sum skattekostnad	-176 975	-174 573

Tabellen nedenfor viser en avstemming av rapportert skattekostnad mot forventet skattekostnad basert på konsernets nominelle skattesats på 24 prosent (25 prosent i 2016), hvor de vesentligste forklaringskomponentene er omtalt under tabellen.

Avstemming av effektiv skattesats

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Skattekostnad basert på nominell skattesats i Norge, 24 % (25 %)	-634 255	-709 153
Effekter av skattesatser utenfor Norge som avviker fra 24 % (25 %)	3 763	1 853
Effekt av endrede skattesatser	69 500	81 040
Andel av resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	136 131	163 023
Ikke-fradragsberettigede eller skattepliktige poster	189 589	203 883
Andre justeringer	2 131	16 729
For mye/(lite) avsatt betalbar skatt tidligere år	56 166	68 052
Sum skattekostnad	-176 975	-174 573
Effektiv skattesats i %	6,7 %	6,2 %

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

«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	2017	2016
Per 1. januar	1 698 099	1 805 863
Innregnet i resultatregnskapet	-71 637	-58 457
Innregnet i øvrige resultatelementer	2 425	-9 775
Kjøp og salg av datterselskaper	62 293	66 307
Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg	-7 416	-73 113
Andre endringer	-18 922	-26 495
Valutaeffekter	3 370	-6 232
Per 31. desember	1 668 213	1 698 099

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 2016 gjaldt det i all hovedsak utsatt skatteforpliktelse knyttet til den akkumulerte virkelige verdiendringen på investeringseiendom i Vitaminveien 1 AS.

Kjøp og salg av datterselskaper gjelder hovedsakelig salget av Vitaminveien 1 AS 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 prosent av den rentebærende gjelden, eksklusive OBOS-banken, sikret mot endringer i markedsrentene. Konsernet anvender ikke sikringsbokføring.

Rentebytteavtalene har en gjenværende løpetid som spenner fra tre måneder til fjorten år og to måneder målt fra balansetidspunktet.

Rentebytteavtaler Beløp i tusen kroner	Kontraktbeløp ¹⁾ per 31.12.17	Kontraktbeløp ¹⁾ gj.snitt 2017	Virkelig verdi ²⁾ per 31.12.17	Verdiendring 2017
Mottar fast rente, betaler flytende rente (3 mnd NIBOR)	2 345 000	2 345 000	34 694	41 215
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mnd NIBOR)	2 309 981	2 100 463	-66 073	-11 211
Betaler flytende rente (STIBOR/SEK), mottar flytende rente (NIBOR/NOK)	485 441	485 441	-53 423	-23 745
Sum sikringsinstrumenter	5 140 423	4 930 905	-84 803	6 259

¹⁾ Kontraktbeløp 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 2017 og 31. desember 2016:

Beløp i tusen kroner	2017		2016	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente
Gjeld til kredittinstitusjoner - langsiktig	5 014 548	2,19 %	3 132 862	2,58 %
Gjeld til kredittinstitusjoner - kortsiktig	5 129 923	2,18 %	6 580 572	2,45 %
Bankinnskudd fra kunder	15 133 203	1,04 %	14 079 959	1,04 %
Obligasjonsgjeld - langsiktig	19 739 967	1,88 % ¹⁾	15 246 591	2,32 %
Obligasjonsgjeld - kortsiktig	1 829 543	1,97 % ¹⁾	830 775	2,88 %
Finansielle derivater	130 624	-	98 844	-
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	9 864	1,37 %	826	0,00 %
Annen langsiktig rentebærende gjeld	271 466	2,45 %	166 260	2,74 %
Sum rentebærende gjeld	47 259 139	1,68 %	40 136 688	1,92 %

¹⁾ Gjennomsnittlig kupongrente. Av obligasjonsgjelden er 2 267 millioner kroner pantsikret 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 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	2019	2020	2021	2022	Etter 2022	Sum
Utlån og fordringer										
til kunder										
Utlån til										
personmarked	10 608 582	-	-	-	-	-	-	-	-	10 608 582
Personallån	1 291 931	-	-	-	-	-	-	-	-	1 291 931
Utlån til										
bedriftsmarked	16 775 348	-	-	-	-	-	-	-	-	16 775 348
Kasse, drifts- og brukskreditter	38 863	-	-	-	-	-	-	-	-	38 863
Sum utlån og fordringer til kunder	28 714 723	-	-	-	-	-	-	-	-	28 714 723
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kreditt-										
institusjoner	4 902 928	80 736	13 910	-	2 985	-	-	-	13 990	5 014 548
Obligasjoner	14 314 753	-	-	447 931	148 040	402 267	1 523 088	578 771	2 325 117	19 739 967
Finansielle derivater	94 596	-	-	-	-	-	-770	22 746	-	116 572
Finansiell leasing	-	-	-	-	-	-	-	-	1 010	1 010
Annen										
langsiktig gjeld	270 456	-	-	-	-	-	-	-	-	270 456
Sum langsiktig rentebærende gjeld	19 582 733	80 736	13 910	447 931	151 026	402 267	1 522 319	601 517	2 340 116	25 142 553
Gjeld til kredit-										
tinstitusjoner	5 129 706	-	-	217	-	-	-	-	-	5 129 923
Bankinnskudd										
fra kunder	15 133 203	-	-	-	-	-	-	-	-	15 133 203
Obligasjoner	1 809 543	-	-	-	-	-	-	-	20 000	1 829 543
Finansielle derivater	14 052	-	-	-	-	-	-	-	-	14 052
Finansiell leasing	-	-	-	868	-	-	-	-	-	868
Annen kortsiktig gjeld	8 996	-	-	-	-	-	-	-	-	8 996
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	22 095 501	-	-	1 085	-	-	-	-	20 000	22 116 586
Sum rentebærende gjeld	41 678 234	80 736	13 910	449 016	151 026	402 267	1 522 319	601 517	2 360 116	47 259 139

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 på finansieringskilder. Mulige oppkjøp av virksomheter, næringsseidom og tomter med tilhørende likviditetsbehov vurderes separat. Konsernet, og særlig 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 å blant annet redusere refinansieringsrisiko. Forfallsprofilen vises nedenfor.

Beløp i tusen kroner	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	2019	2020	2021	2022	Etter 2022	Sum
Utlån og fordringer										
til kunder										
Utlån til personmarked	4 527	20 173	44 660	140 054	57 038	67 119	18 555	18 944	10 237 512	10 608 582
Personallån	8	166	28	7 866	4 278	5 589	6 632	5 383	1 261 979	1 291 931
Utlån til bedriftsmarked	544	579	532	10 840	106 919	18 422	33 329	40 446	16 563 736	16 775 348
Kasse, drifts- og brukskreditter	30 474	-	-	8 389	-	-	-	-	-	38 863
Sum utlån og for- dringer til kunder	35 552	20 918	45 220	167 150	168 235	91 131	58 516	64 773	28 063 228	28 714 723
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kreditt-										
institusjoner	-	-	-	-	995 667	690 701	1 907 814	993 205	427 160	5 014 548
Obligasjoner	-	-	-	-	3 794 814	4 228 627	4 669 559	3 044 856	4 002 111	19 739 967
Finansielle derivater	-	-	-	-	791	62 610	21 674	233	31 264	116 572
Finansiell leasing	-	-	-	-	868	142	-	-	-	1 010
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	-	-	149 991	-	100 048	20 417	270 456
Sum langsiktig rente- bærende gjeld	-	-	-	-	4 792 140	5 132 071	6 599 047	4 138 343	4 480 952	25 142 553
Gjeld til kreditt-										
institusjoner	4 392 346	22 835	569 561	145 181	-	-	-	-	-	5 129 923
Bankinnskudd fra kunder	15 133 203	-	-	-	-	-	-	-	-	15 133 203
Obligasjoner	477 764	324 835	-	1 026 945	-	-	-	-	-	1 829 543
Finansielle derivater	1 845	-	-	12 207	-	-	-	-	-	14 052
Finansiell leasing	217	217	217	217	-	-	-	-	-	868
Annen kortsiktig gjeld	-	-	-	8 996	-	-	-	-	-	8 996
Sum kortsiktig rente- bærende gjeld	20 005 375	347 887	569 778	1 193 547	-	-	-	-	-	22 116 586
Sum rente- bærende gjeld	20 005 375	347 887	569 778	1 193 547	4 792 140	5 132 071	6 599 047	4 138 343	4 480 952	47 259 139

For å dekke potensielle likviditetsbehov har konsernet 400 millioner kroner per 31. desember 2017 (400 millioner kroner per 31. desember 2016) i innvilget kassekreditt og 3,0 milliarder kroner (3,3 milliarder kroner per 31. desember 2016) 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 næringseiendom 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 176 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 prosent mot svenske og danske kroner, viser at konsernets resultat etter skatt ville ha vært omtrent 27 millioner kroner lavere/høyere i 2017 (omtrent 10 millioner kroner i 2016).

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 2017 er en inntekt på 17,2 millioner kroner etter skatt (kostnad på 16,8 millioner kroner etter skatt i 2016).

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 utviklingspotensiale 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, eller oftere om det foreligger indikasjoner på verdifall, en intern verdivurdering av alle tomter i porteføljen.

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 kontrollen 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, Fornebu Boligspare AS, Hundsvund AS, Block Watne AS, 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. Beste estimat for garantikostnader avsettes når boligen er ferdigstilt og kontraktmessig overlevert til kjøper.

Boligutbyggingsprosjekter organiseres både via datterselskaper og gjennom å etablere felles utbyggingselskaper 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 prosent av salgsgrad målt i verdi skal være oppnådd før beslutning om byggestart tas. Dersom et prosjekt igangsettes før 50 prosent 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 entreprisetavle 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. Fremmedregiprosjekter er en uvesentlig del av konsernets virksomhet i Norge. I konsernets virksomhet i Sverige er fremmedregiprosjekter 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

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	1 499 948	5 935 796	17 700
Kjøp av selskaper	1 320 029	17 370	-
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

2016	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
Per 1. januar	6 761 677	4 086 782	355 764
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	1 363 781	5 940 545	39 400
Kjøp av selskaper	1 494 795	12 617	-
Reklassifiseringer ¹⁾	-42 829	-113 212	502 673
Varekostnad	-788 465	-5 337 882	-340 015
Nedskrivning	-23 784	-5 996	-
Reversering tidligere nedskrivning	-	-	-
Valutaeffekter	-85 588	-8 628	-2 234
Per 31. desember	8 679 586	4 574 224	555 588

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

Oversikten nedenfor viser geografisk fordeling av varelageret:

Geografisk inndeling

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

2016	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
Stor-Oslo	5 972 197	2 480 775	39 743
Øvrig Østlandet	316 998	434 902	28 890
Sørlandet	96 414	92 755	14 911
Rogaland	508 303	459 044	342 716
Hordaland	165 718	80 938	15 635
Nord-Vestlandet	138 799	92 759	2 142
Midt-Norge	251 509	584 048	35 304
Innlandet	77 148	114 687	6 342
Sverige	896 022	234 318	69 905
Danmark	256 479	-	-
Per 31. desember	8 679 586	4 574 224	555 588

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

2017

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	I gang satt	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	1 726	1 288	-682	2 333
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	1 653	1 900	-1 256	2 297
Danmark	63	-	-	63
Per 31. desember	4 825	3 901	-2 899	5 827

2016

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	I gang satt	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	1 472	968	-715	1 726
Øvrig Østlandet	294	213	-231	276
Sørlandet	59	65	-45	79
Rogaland	355	113	-248	220
Hordaland	411	112	-188	335
Nord-Vestlandet	34	52	-32	54
Midt-Norge	242	183	-135	290
Innlandet	136	80	-86	130
Sverige	1 116	1 768	-1 231	1 653
Danmark	46	63	-46	63
Per 31. desember	4 165	3 617	-2 957	4 825

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. I 2017 var det ingen bruksendringer. I 2016 ble 36,1 millioner kroner etter skatt innregnet i utvidet resultat som følge av at enkelte kontorlokaler ikke lenger ble benyttet av konsernets selskaper.

Oversikten nedenfor viser endringene i balanseførte verdier:

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Per 1. januar	10 088 888	7 723 168
Kjøp av investerings eiendommer	12 655	1 587 624
Salg av investerings eiendommer, historisk kostpris	-15 085	-29 381
Akkumulert verdistigning, solgte investerings eiendommer	-	-50 482
Investeringer/påkostninger	683 625	689 820
Reklassifiseringer ¹⁾	-333 247	-625 086
Verdiendring investerings eiendommer	429 435	794 144
Valutaeffekter	-	-918
Per 31. desember	10 866 271	10 088 888

¹⁾ Hovedsakelig reklassifisering fra investerings eiendom til eiendeler holdt for salg på 250 millioner kroner (657 millioner kroner i 2016). Reklassifiseringer til/fra eierbenyttede eiendommer og varelager som følge av bruksendringer er også inkludert i posten.

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 2,5 prosent. Vurderinger av de ulike eiendommene og leietakerne diskonteres med separate diskonteringsrenter i kontantstrømmene fra nåværende leie. Benyttede diskonteringsrenter på nåværende leie er i intervallet 7–10 prosent. 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 2017 verdsatt til 10,9 milliarder kroner (10,1 milliarder kroner per 31. desember 2016).

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 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 2016	1 281 000	1 039 004	540 176	2 860 181
Reklassifiseringer	-340 600	-23 614	11 953	-352 262
Tilgang	30 303	327 217	46 177	403 697
Avgang	-	-56 021	-55 809	-111 830
Omregningsdifferanser	-	-7 493	-30 149	-37 642
Per 31. desember 2016	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
Akkumulerte av- og nedskrivninger				
Per 1. januar 2016	-48 321	-96 545	-397 599	-542 466
Reklassifiseringer	17 327	-	259	17 586
Av- og nedskrivninger	-21 654	-29 826	-47 611	-99 091
Avgang	-	-	38 658	38 658
Omregningsdifferanser	-	1 682	21 945	23 628
Per 31. desember 2016	-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
Netto bokført verdi per 31. desember 2016	918 055	1 154 405	128 000	2 200 459
Netto bokført verdi per 31. desember 2017	952 659	1 368 356	156 001	2 477 016

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 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 2016	91 142	55 813	86 582	233 537	645 414	1 133 623	2 012 574
Tilgang	32 175	-	50 515	82 691	-	16 426	99 117
Avgang	-	-	-21 348	-21 348	-	-17 134	-38 483
Reklassifiseringer til holdt for salg	-40 662	1 298	-19 237	-58 600	-	-	-58 600
Omregningsdifferanser	-	-	-1 964	-1 964	-12 911	-27 436	-42 311
Per 31. desember 2016	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 til holdt for salg	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
Akkumulerte av- og nedskrivninger							
Per 1. januar 2016	-25 896	-10 755	-11 029	-47 680	-	-	-47 680
Av- og nedskrivninger	-21 348	-17 575	-1 766	-40 689	-	-14 156	-54 844
Avgang	-	-	-	-	-	4 156	4 156
Reklassifiseringer til holdt for salg	7 339	1 929	1 194	10 462	-	-	10 462
Omregningsdifferanser	-	-	1 759	1 759	-	-	1 759
Per 31. desember 2016	-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 til holdt for salg	-257	-	257	-	-	-	-
Omregningsdifferanser	-	-	-969	-969	-	-	-969
Per 31. desember 2017	-57 637	-20 129	-11 424	-89 190	-	-	-89 190
Netto bokført verdi							
per 31. desember 2016	42 751	30 711	84 706	158 167	632 504	1 095 479	1 886 150
per 31. desember 2017	42 402	22 185	160 425	225 011	646 878	1 067 189	1 939 078

Av bokført verdi av merkevarenavn er 264 millioner kroner henført til OBOS Sverige (Mýresjöhus og SmålandsVillan) og 350 millioner kroner til Block Watne per 31. desember 2017. Av bokført verdi av goodwill er 499 millioner kroner henført til OBOS Sverige og 448 millioner kroner til Block Watne per 31. desember 2017.

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 merkevareravn per 31. desember 2017. I 2016 ble det foretatt nedskrivning av goodwill på 10 millioner kroner relatert til Gårdpass og 3 millioner kroner relatert til eiendomsmeglingsvirksomheten.

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 prosent 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 på henholdsvis 18,4 prosent og 17,8 prosent. 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 konsernsjef i OBOS-konsernet, Daniel Kjørberg Siraj, er styremedlem. I Veidekke ASA er OBOS BBL selskapets største eier, det er få store aksjonærer og tidligere konsernsjef i OBOS-konsernet, Martin Mæland, er styreleder og anses som nærstående til OBOS-konsernet. 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 førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskap 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 spesifikasjon av resultatførte beløp knyttet til investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet:

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	558 493	428 191
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	103 488	238 214
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	120 488	7 716
Sum resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	782 469	674 121

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

Beløp i tusen kroner	Eierandel/ stemmeandel 31.12.2017	Anskaf- felses- kost 31.12.2017	Bokført verdi 01.01.2017	Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer 2017	Utbytte 2017	Kjøp/(salg) og annet 2017	Kapital- innskudd/ (ned- settelse) 2017	Bokført verdi 31.12.2017
Aksjeinvesteringer								
AF Gruppen ASA, Oslo	18,44 %	771 603	293 771	114 743	-141 817	377 971	-	644 668
Veidekke ASA, Oslo	17,78 %	303 441	745 030	192 532	-106 962	-3 200	-	827 399
Annen virksomhet								
Folketeateret								
Produksjonsfond DA, Oslo	50,00 %	6 009	5 063	168	-	-	-	5 231
Boligutvikling								
Portalen Boliger AS, Oslo								
OBOS Ulveseth	50,00 %	38 564	40 700	53 305	-	-	-	94 005
OBOS Ulveseth								
Utvikling AS, Bergen	50,00 %	28 053	29 318	-362	-	-	-	28 957
OBOS Ulveseth								
Kronstadparken AS, Oslo	50,00 %	103	3 552	57 437	-39 500	-	-	21 489
OBOS Ulveseth								
Straumfjellet AS, Oslo	50,00 %	47 904	38 582	-1 354	-	-	-	37 228
Lillo Gård AS, Oslo	25,00 %	3 754	6 259	-9	-	-	-2 500	3 750
Lillo Gård KS, Oslo	22,50 %	13 503	19 820	-5 887	-	-	-9 000	4 933
Gladengveien DA, Oslo	50,00 %	500	31 520	34 479	-50 000	-	-	15 999
Lørenvangen Utvikling AS, Oslo	50,00 %	69 667	120 542	9 341	-	-	-	129 883
M17 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	103 880	105 678	-2 731	-	-	-	102 948

Firmanavn/forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel 31.12.2017	Anskaf- felses- kost 31.12.2017	Bokført verdi 01.01.2017	Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer 2017	Utbytte 2017	Kjøp/(salg) og annet 2017	Kapital- innskudd/ (ned- settelse) 2017	Bokført verdi 31.12.2017
Aslakveien Holding AS, Oslo	50,00 %	-	25 967	-2 581	-	-23 386	-	-
Kaldnes Boligutvikling AS, Tønsberg	50,00 %	50	32 549	-255	-8 034	0	-15 488	8 772
Grenseveien 69 AS, Oslo	34,00 %	16 627	9 499	-1 740	-	4 727	-	12 486
Martodden Bolig AS, Hamar	50,00 %	569	3 220	8 081	-4 000	-	-	7 300
LØBOS AS, Oslo	50,00 %	96 169	58 064	-1 747	-	-	-	56 317
Langøya Vest Eiendom AS, Oslo	50,00 %	1 008	10 939	1 609	-	-	-	12 547
Søndre Bondi Park AS, Asker	50,00 %	49 167	47 217	-600	-	-	-	46 617
Elvegata 11 AS, Oslo	50,00 %	1 008	418	10 487	-4 000	-	-	6 905
Prestelandet Boligutvikling AS, Oslo	50,00 %	15	-	10 432	-	-	-	10 432
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS, Oslo	50,00 %	1 250	30 964	-16	-	-	-	30 948
Frysjaparken Utvikling AS, Oslo	50,00 %	181 556	167 487	-16 879	-	-	-	150 608
Husbyåsen Utbyggingsselskap AS, Stjørdal	49,50 %	7 972	10 807	10 099	-5 000	-230	-	15 676
Horneberg Utbyggingsselskap AS, Trondheim	50,00 %	5 000	6 477	-172	-	-	-	6 305
Sjetnan Nedre AS, Trondheim	50,00 %	41 711	52 057	5 442	-	-	-	57 500
Møllestranden AS, Bergen	50,00 %	6 000	9 675	-468	-8 000	-	-	1 207
OS Sjøfront AS, Bergen	50,00 %	4 700	7 966	150	-6 000	-	-	2 115
Solstrandveien AS, Rådal	35,00 %	2 048	7 094	-2 203	-	-	-	4 891
Brobekkveien 50 AS, Oslo	50,00 %	73 373	-	-1 313	-	73 373	-	72 060
Stiklestadveien Eiendom AS, Trondheim	50,00 %	55 010	-	-5 007	-	10	55 000	50 003
Vangsveien 33 AS, Hamar	50,00 %	9 998	-	-	-	8	9 990	9 998
Vangsveien Prosjekt AS, Hamar	33,33 %	9 118	-	-22	-	9 118	-	9 096
Veifor AS, Oslo	50,00 %	60	19 609	-343	-	-	-	19 266
Jåsund Utviklingsselskap AS, Sola	18,00 %	890	8 055	-1 017	-	-	-	7 038
Sørbø Hove AS, Sandnes	16,00 %	1 105	5 350	-1 348	-3 200	-	-	802
Ulset Utvikling AS, Oslo	50,00 %	60	15 060	7 794	-	-	-	22 854
Smebab Granit AB, Växjö	50,00 %	50	9 672	171	-5 998	498	-	4 343
Næringseiendom								
Åsegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	148 067	25 307	-	-	-	173 374
Østre Aker vei 33 AS, Oslo	50,00 %	24 122	41 175	928	-	-	-	42 103
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10 000	44 219	8 838	-712	-	-	52 345
Utstillingsplassen Eiendom AS, Hamar	38,34 %	274 474	549 378	84 738	-	-	-	634 116
Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS, Hamar	27,22 %	52 853	70 334	6 039	-	3 853	-	80 227
Telefonfabrikken AS, Oslo	50,00 %	8 729	42 587	-10 629	-	-	-	31 958
Christian Kroghs gt. 32 AS, Oslo	50,00 %	-	74 008	53 494	-	-127 503	-	-
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	15 294	1 728	-	-	-	17 023
Fanteria AS, Bergen	50,00 %	24 971	-	3 877	-	28 022	-	31 899
Berget Utviklingseiendom AS, Oslo	50,00 %	8 785	-	-	-	8 785	-	8 785
Øvrige selskaper		58 613	33 227	17 444	-21 828	-14 026	2 897	17 715
Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		2 447 920	2 996 270	661 980	-405 052	338 021	40 900	3 632 121

OBOS har ervervet aksjer for 381 millioner kroner i AF Gruppen ASA i 2017. Konsernet har per 31. desember 2017 ytt lån til tilknyttede selskaper på til sammen 330,3 millioner kroner (305,9 millioner kroner per 31. desember 2016).

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 vanligvis i kategorien «Finansielle eiendeler til virkelig verdi» med innregning av endringen i markedsverdi i konsernets resultatregnskap som en del av finanspostene. Konsernet har enkelte finansielle investeringer som er definert i kategorien «Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg». Endring i markedsverdi innregnes for disse som en del av øvrige resultatelementer i utvidet resultat. Se note 18 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	31.12.2017	31.12.2016
Børsnoterte foretak	143 896	1 231 926
Ikke-børsnoterte foretak	745 533	758 651
Markedsbaserte investeringer	1 772 887	443 496
Langsiktige obligasjoner	4 294 182	3 259 240
Sum finansielle anleggsmidler	6 956 497	5 693 313
Kortsiktige obligasjoner og sertifikater	100 220	1
Sum finansielle omløpsmidler	100 220	1
Langsiktige utlån til kunder	28 480 301	23 716 013
Kortsiktige utlån til kunder	234 422	146 175
Sum utlån til kunder	28 714 503	23 862 187
Sum finansielle instrumenter	35 771 220	29 555 501

Børsnoterte foretak består i 2017 av investeringen i Multiconsult ASA. I 2016 bestod posten av investeringer i Multiconsult ASA og JM AB. Sistnevnte investering ble i sin helhet avhendet i 2017.

Ikke-børsnoterte foretak består i all hovedsak av investeringene i Eika Gruppen AS og Eika Boligkreditt AS, samt nyinvesteringene i BetonmastHæhre AS og Otovo AS. I 2016 inkluderte også posten konsernets investeringer i Finn Eiendom AS som i sin helhet ble avhendet i 2017.

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

Spesifikasjon av langsiktige obligasjoner – 31.12.2017

Beløp i tusen kroner	Risiko-klasser	Anskaffelses- kost	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

Spesifikasjon av langsiktige obligasjoner – 31.12.2016

Beløp i tusen kroner	Risiko-klasser	Anskaffelses- kost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	677 706	669 550	-8 157
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	2 589 687	2 589 690	3
Sum		3 267 394	3 259 240	-8 154

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

Virkelig 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.

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.

Per 31. desember 2016

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investeringseiendommer	-	-	10 088 888	10 088 888
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	-	268 545	268 545
Sertifikater og obligasjoner	-	3 259 240	-	3 259 240
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	1 231 926	443 496	758 651	2 434 073
Finansielle derivater	-	40 006	-	40 006
Sum eiendeler	1 231 926	3 742 742	11 116 084	16 090 753
Forpliktelser				
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 155 527	-	2 155 527
Finansielle derivater	-	98 844	-	98 844
Sum forpliktelser	-	2 254 371	-	2 254 371

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 førstegangsinregning. Ved etterfølgende måling vurderes fordringer til amortisert kost, fratrukket avsetning for inntreffe tap.

Kundefordringer er redusert med avsetninger til estimert tap basert på konkrete vurderinger av den enkelte kundes evne og vilje til å gjøre opp sin gjeld i henhold til avtale. Spesifikke fordringer nedskrives når ledelsen anser at de ikke lenger kan inndrives 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 forpliktelses 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, med unntak av investeringseiendom som måles til virkelig verdi.

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Kundefordringer	517 253	402 304
Avsetning tap på fordringer	-13 871	-10 611
Sum kundefordringer per 31. desember	503 382	391 693

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

Per 31. desember 2016

Beløp i tusen kroner	Regnskapsført verdi	Ikke forfalt på balansedagen	Mindre enn 30 dager	Mellom 30 og 365 dager	Over 1 år
Kundefordringer	402 304	272 389	91 541	29 639	8 735
Avsetning tap på fordringer	-10 611	-	-45	-3 600	-6 965
Sum kundefordringer	391 693	272 389	91 496	26 040	1 769

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Andre rentebærende fordringer	81 742	99 176
Opptjente inntekter	119 996	78 616
Forskuddsbetalte kostnader	96 727	52 987
Finansielle omløpsmidler ¹⁾	100 220	1
Andre ikke-rentebærende fordringer	604 396	562 761
Sum andre omløpsmidler per 31. desember	1 003 081	793 541

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

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Sum eiendeler klassifisert som holdt for salg per 31. desember	346 474	962 764

I 2017 inkluderer eiendeler holdt for salg i all hovedsak eiendommen Persveien 26.

I 2016 inkluderte eiendeler holdt for salg Vitaminveien 1 AS, Gårdpass AS, Fanteria AS og OBOS Forsikring AS. Med unntak av Fanteria AS, som er et tilknyttet selskap etter gjennomført nedsalg, ble samtlige investeringer avhendet i 2017.

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	2017	2016
Sum leverandørgjeld per 31. desember	1 134 852	899 554

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Skyldig offentlige avgifter, skattetrekk, feriepenger og lignende	435 314	361 966
Påløpte kostnader, inkludert finanskostnader	1 245 846	1 057 726
Forskuddsbetalt og utsatt inntekt	1 018 489	859 797
Avsetning for restrukturering og forpliktelser ¹⁾	107 913	118 477
Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld	906 278	1 073 643
Sum kortsiktig ikke-rentebærende gjeld per 31. desember	3 713 840	3 471 609

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

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Sum gjeld klassifisert som holdt for salg per 31. desember	75 886	419 939

Gjeld holdt for salg i 2017 inkluderer i all hovedsak gjeld knyttet til eiendommen Persveien 26. I 2016 inkluderte regnskapslinjen gjeld fra selskapene Vitaminveien 1 AS, Gårdpass AS, Fanteria AS og OBOS Forsikring AS. Med unntak av Fanteria AS, som er et tilknyttet selskap etter gjennomført nedsalg, ble samtlige investeringer avhendet i 2017.

Note 21

Klassifikasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser

Regnskapsprinsipp

Klassifisering

Finansielle eiendeler og forpliktelser klassifiseres i en av følgende kategorier:

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

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

Finansielle eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi over resultatet

Denne klassen har to underkategorier: Finansielle eiendeler og forpliktelser som er holdt for handelsformål eller finansielle eiendeler og forpliktelser som er bestemt regnskapsført til virkelig verdi ved første gangs innregning. Finansielle eiendeler og forpliktelser som føres til virkelig verdi over resultatet, balanseføres ved anskaffelse til virkelig verdi og transaksjonskostnader resultatføres og deretter til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Verdiendringer på finansielle eiendeler og forpliktelser regnskapsført til virkelig verdi inngår i finansposter i resultatregnskapet. Konsernets finansielle derivater inngår i den første kategorien. Den andre kategorien omfatter konsernets sertifikater og obligasjoner, inn- og utlån med fastrente og pengemarkedsfond.

Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg

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

Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er finansielle eiendeler som har faste og forutsigbare betalinger, og som ikke omsettes i et aktivt marked. Kategorien omfatter ikke derivater, finansielle eiendeler som er vurdert til virkelig verdi over resultatet eller finansielle eiendeler tilgjengelig for salg. Kategorien omfatter kontanter og fordringer på sentralbanker, utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner, samt utlån til og fordringer på kunder. Utlån og fordringer balanseføres første gang til virkelig verdi med tillegg av transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder måles utlån og fordringer til amortisert kost.

Finansielle forpliktelser regnskapsført til amortisert kost

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

Verdifall på andre finansielle eiendeler

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

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.

Beløp i tusen kroner	Finansielle eiendeler til virkelig verdi			Utlån og fordringer	Finansielle forpliktelser vurdert til amortisert kost	Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	Finansielle eiendeler som holdes til forfall	Totalt
	Holdt for handel	Bestemt regnskaps- ført til virkelig verdi						
Per 31. desember 2017								
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
Per 31. desember 2016								
Kontanter	-	-	59 769	-	-	-	-	59 769
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	1 458 686	-	-	-	-	1 458 686
Netto utlån til og fordringer på kunder	-	268 545	23 593 642	-	-	-	-	23 862 187
Kundefordringer	-	-	391 693	-	-	-	-	391 693
Sertifikater og obligasjoner	-	3 259 240	-	-	-	-	-	3 259 240
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	1 739 930	-	-	694 143	-	-	2 434 073
Finansielle derivater	40 006	-	-	-	-	-	-	40 006
Sum finansielle eiendeler	40 006	5 267 716	25 503 790	-	694 143	-	-	31 505 655
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	9 713 434	-	-	-	9 713 434
Innskudd fra og gjeld til kunder	-	-	-	14 079 959	-	-	-	14 079 959
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	2 155 527	-	13 921 838	-	-	-	16 077 365
Leverandørgjeld	-	-	-	899 554	-	-	-	899 554
Ansvarlig lånekapital	-	-	-	149 788	-	-	-	149 788
Finansielle derivater	98 844	-	-	-	-	-	-	98 844
Sum finansielle forpliktelser	98 844	2 155 527	-	38 764 573	-	-	-	41 018 944

Note 22

Pantstillelser og garantier

Pantstillelser per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Pantstillelser overfor kredittinstitusjoner	32 665 809	21 420 543
Sum	32 665 809	21 420 543

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

Garantier per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Lånegarantier	4 979 714	1 906 686
Betalingsgarantier	162 860	83 651
Kontraktsgarantier	5 631 810	5 030 060
Annet garantiansvar	129 633	754 290
Sum¹⁾	10 904 018	7 774 687
¹⁾ Hvorav selvskyldnerkausjoner på vegne av tilknyttede selskaper	176 035	152 297

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, Hundstund 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 2017 er 81 millioner kroner som utgjør gjenstående avsetning. Avsetningen er økt med 20 millioner kroner i 2017 og det er påløpt kostnader til utbedringsarbeider på 50 millioner kroner i 2017. 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.

Konsernet har foretatt en avsetning for en tapskontraktforpliktelse i forbindelse med at et av konsernets selskaper skal flytte ut av eksisterende kontorlokaler.

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 felleskontrollert virksomhet		Verdiendring egen kredittrisiko	Estimatavvik pensjon	Sum
			Tilgjengelig- for-salg- investeringer				
Egenkapital per 1. januar 2016	48 735	23 617	142 941	-	74 288	8 500	298 082
Øvrige resultatelementer i perioden	-2 376	-14 624	2 598	-	-79 627	14 747	-79 282
Inntektsskatt	-	-2 159	-	-	19 907	-3 484	14 265
Sum øvrige resultatelementer i perioden	-2 376	-16 782	2 598	-	-59 720	11 263	-65 017
Egenkapital per 31. desember 2016	46 359	6 835	145 539	-	14 568	19 763	233 065
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
Beløp reklassifisert fra øvrige resultatelementer til resultatet ved avgang	-	-	-54 325	-	-	-	-54 325
Inntektsskatt reklassifisert	-	-	-	-	-	-	-
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

Beløp i tusen kroner	2017			2016			
	Andre inntekter og kostnader	Minoritetens andel av omregnings-differanser	Sum totalresultat	Andre inntekter og kostnader	Bruksendring eierbenyttede eiendommer ¹⁾	Minoritetens andel av omregnings-differanser	Sum totalresultat
Øvrige resultat-elementer i perioden	11 176	1 470	12 646	-79 282	48 077	-1 196	-32 400
Inntektsskatt	2 425	-	2 425	14 265	-12 019	-	2 245
Beløp reklassifisert fra øvrige resultat-elementer til resultatet ved avgang	-54 325	-	-54 325	-	-	-	-
Inntektsskatt reklassifisert	-	-	-	-	-	-	-
Sum øvrige resultat-elementer i perioden	-40 724	1 470	-39 254	-65 017	36 058	-1 196	-30 155

¹⁾ I 2016 ble 36,1 millioner kroner etter skatt innregnet i øvrige resultat-elementer som følge av bruksendring fra eierbenyttet eiendom til investeringseiendom.

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 2016	20 217	12 838	24 017	57 072
Andel av årets resultat	-979	-259	6 401	5 163
Andel av øvrige resultat-elementer i perioden	-1 196	-	-	-1 196
Utbytte	-	-	-2 444	-2 444
Transaksjoner med minoritet	255	1 447	-2 414	-712
Minoritet per 31. desember 2016	18 297	14 026	25 560	57 883
Andel av årets resultat	-398	1 840	6 214	7 656
Andel av øvrige resultat-elementer	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

Datterselskaper med de vesentligste minoritetsinteressene er 20 prosent i Odense Prosjektutviklingsselskap A/S og 10 prosent i OBOS Nordvest Utbygging AS innenfor Boligutvikling og 40 prosent 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 2017 er bundne midler på omtrent 51 millioner kroner (50 millioner per 31. desember 2016), som hovedsakelig relaterer seg til skattetrekkskonti.

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

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Kontant vederlag	673 276	293 102
Kontanter i solgte selskaper	-72 176	-66 550
Netto innbetaling i forbindelse med salg av datterselskaper	601 101	226 551
Kontant utbetaling	-562 029	-2 959 157
Kontanter overtatt i kjøpte selskaper	4 148	152 327
Netto utbetalt i forbindelse med kjøp av datterselskaper	-557 881	-2 806 830

Utbetalinger ved kjøp av selskaper er i all hovedsak knyttet til kjøp av Aslakveien Invest AS, Nordisk Lagereiendom AS, Vollebekk Tomt B1A og Vollebekk Boligtomt AS. I 2016 er utbetalinger ved kjøp av selskaper i stor grad knyttet av kjøp av Ulven AS. Se ytterligere informasjon om vesentlige transaksjoner i note 3.

Innbetalinger ved salg av selskaper i 2017 er i all hovedsak knyttet til salgene av OBOS Forsikring AS og Vitaminveien 1 AS. I 2016 er innbetalingene knyttet til salgene av OBOS Basale AS og Etterstadsletta 3 AS.

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

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Innbetalinger ved salg av aksjer	1 275 768	32 402
Innbetalinger ved salg av obligasjoner	2 919 645	631 354
Innbetalinger ved salg av verdipapirer	988 438	851 127
Sum innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	5 183 851	1 514 884
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-270 372	-939 872
Utbetalinger ved kjøp av obligasjoner	-3 998 390	-1 621 140
Utbetalinger ved kjøp av verdipapirer	-2 118 900	-636 913
Sum utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-6 387 662	-3 197 925

Utbetalinger ved kjøp av aksjer er i 2017 knyttet til investeringer i JM AB og BetonmastHæhre AS. Konsernet realiserte senere samtlige eierandeler i JM AB som hovedsakelig utgjør innbetalinger ved salg av aksjer i 2017. Konsernet investerte i JM AB i 2016.

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

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

Beløp i tusen kroner	Per 31. desember 2016		Opptrekk	Nedbetaling	Kjøpte/solgte selskaper	Overføringer	Andre effekter	Valuta-omregning	Per 31. desember 2017	
Kontantstrømmer fra sertifikatgjeld	-	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 31.12.2017

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
OBOS tilknyttede selskaper	286	-	-	-	286	-
Andre næringskunder	281 940	309	-	-	282 249	-
Sum bedriftsmarked	16 756 748	75 918	28 919	-	16 861 585	500

Utover ovennevnte ubenyttede bevilgning og garantier, har banken innvilget lånetilsagn på til sammen 4,3 milliarder kroner som forventes utbetalt i løpet av 2018–2020, fordelt på 2,7 milliarder kroner til bedriftsmarkedet (BM) og 1,7 milliarder kroner til personmarkedet (PM). Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS sin regi, som ferdigstilles i perioden.

Per 31.12.2016

Beløp i tusen kroner	Brutto utlån	Ubenyttet bevilgning	Garantier	Nedskrivninger individuelle/ gruppe	Sum	Herav
						misligh. engasj.
Personmarked (PM)	10 625 628	713 368	-	-7 862	11 331 134	55 253
Bedriftsmarked (BM)	13 243 158	158 728	27 417	-	13 429 302	-
Sum hovedsegmenter	23 868 785	872 096	27 417	-7 862	24 760 436	55 253
Medlemmer i OBOS	8 784 416	550 253	-	-2 236	9 332 434	26 637
Ansatte i OBOS konsernet	1 348 196	97 104	-	-	1 445 300	0
Øvrig personmarked	493 015	66 011	-	-5 626	553 400	28 616
Sum personmarked	10 625 628	713 368	-	-7 862	11 331 134	55 253
Boligselskaper forvaltet av OBOS	12 580 365	28 078	27 417	-	12 635 859	-
Boligselskaper for øvrig	424 947	-	-	-	424 947	-
OBOS tilknyttede selskaper	22 900	129 500	-	-	152 400	-
Andre næringskunder	214 946	1 150	-	-	216 096	-
Sum bedriftsmarked	13 243 158	158 728	27 417	-	13 429 302	-

Per 31. desember 2016 ble det innvilget engasjementer for til sammen 3,3 milliarder kroner som forventes utbetalt i løpet av 2017–2019, fordelt på 1,9 milliarder kroner til bedriftsmarkedet (BM) og 1,4 milliarder kroner til personmarkedet (PM). Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS sin regi, som ferdigstilles i perioden.

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 porteføljeprovisjon for formidlede lån. EBK er et kredittforetak som eies av OBOS BBL og bankene i Eika-gruppen. Som følge av oppstart av eget boligkreditselskap (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 banken mottar er gitt av differansen mellom lånekundens rente bestemt av banken og bankens individuelle nettorente i EBK. Nettorenten beregnes kvartalsvis på bakgrunn av samlet finansiering i EBK.

Beløp i tusen kroner	Utlån formidlet		Provisjon	
	31.12.2017	31.12.2016	2017	2016
Personmarked (PM)	-	-	-	-
Bedriftsmarked (BM)	5 696 527	7 223 326	9 335	9 618
Utlån formidlet til Eika boligkreditt	5 696 527	7 223 326	9 335	9 618

OBOS-banken har per 31. desember 2017 formidlet lån til EBK for 5,7 milliarder kroner og inntektsført 9,3 millioner kroner i portefølje- og garantiprovisjon mot 9,6 millioner kroner i 2016. I løpet av 2017 har banken formidlet 126,9 millioner kroner i nye lån til EBK. Alle lån formidlet til EBK ligger innenfor 60 prosent av vurdert verdi og risikoen knyttet til disse vurderes som begrenset. OBOS-banken overtok ingen misligholdte lån fra EBK i 2017 eller 2016.

Banken stiller garanti for lån formidlet til EBK. Garantiansvaret for 2017 og 2016 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	31.12.2017	31.12.2016
Tapsgaranti	59 965	72 233
Saksgaranti	-	80 896
Sum garantiansvar	59 965	153 129

Tapsgarantien dekker 80 prosent av det tap som konstateres på hvert enkelt lån begrenset til 1 prosent av bankens låneportefølje i EBK, beregnet over de siste fire 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.

Saksgarantien 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 prosent 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

2017	Utlån	Garantier	Ubenyttede kredittrammer	Sum
Beløp i tusen kroner				
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 per 31. desember	28 714 723	28 919	799 073	29 542 715

2016

Beløp i tusen kroner	Utlån	Garantier	Ubenyttede kredittrammer	Sum
1 – Lav risiko	21 020 174	27 417	814 312	21 861 499
2 – Middels risiko	2 511 460	-	54 332	2 565 791
3 – Høy risiko	282 301	-	3 453	285 753
4 – Misligholdt	55 254	-	-	55 254
Sum før nedskrivninger	23 868 785	27 417	872 096	24 768 298
- Nedskrivning (individuelle og gruppe)	-7 862	-	-	-7 862
Netto utlån og fordringer på kunder per 31. desember	23 860 923	27 417	872 096	24 760 436

Note 28

Tap og nedskrivninger på utlån og garantier i finansvirksomheten

Regnskapsprinsipp

Dersom det foreligger objektive bevis for verdifall for enkelte utlån eller grupper av utlån, foretas nedskrivning på lånene.

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

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

Engasjementsvurdering foretas ved utgangen av hvert kvartal. Alle engasjement hvor det fra og med første termin foreligger manglende termininnbetaling på lån gjennomgås og vurderes.

Etter Finanstilsynets retningslinjer rapporteres et engasjement som misligholdt når kunden ikke har betalt en termin innen 30 dager etter forfall. I OBOS-banken anses et engasjement som misligholdt når kunden ikke har betalt forfalt termin innen 32 dager.

Utlånsporteføljen i OBOS Boligkreditt AS ble overført fra morselskapet OBOS-banken AS i 2016.

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Nedskrivninger på individuelle utlån		
Nedskrivninger på individuelle utlån per 1. januar	7 027	4 962
- Periodens konstaterte tap, hvor det tidligere er foretatt nedskrivning	1 929	-
+ Økte nedskrivninger på individuelle utlån i perioden	347	1 219
+ Nye nedskrivninger på individuelle utlån i perioden	-	1 583
- Tilbakeføring av nedskrivninger på individuelle utlån i perioden	1 972	738
= Nedskrivninger på individuelle utlån per 31. desember	3 473	7 027
Nedskrivninger på grupper av utlån		
Nedskrivninger på grupper av utlån per 1. januar	835	787
+/- Periodens nedskrivninger på grupper av utlån	2 183	48
= Nedskrivninger på grupper av utlån per 31. desember	3 018	835
Tap på utlån		
Periodens endring i nedskrivninger på individuelle utlån	-3 554	2 065
+ Periodens endring i nedskrivninger på grupper av utlån	2 183	48
+ Periodens konstaterte tap som det tidligere år er nedskrevet for	1 929	-
+ Periodens konstaterte tap som det tidligere år ikke er nedskrevet for	-	-
- Periodens inngang på tidligere perioders konstaterte tap	-	-
= Periodens tapkostnader	558	2 113

	2017	2016
Misligholdte og tapsutsatte engasjementer		
Brutto misligholdte engasjementer uten verdifall	75 049	42 723
Brutto misligholdte engasjementer med verdifall	10 221	12 530
Brutto tapsutsatte ikke misligholdte engasjementer	-	-
-Tilhørende nedskrivninger	3 473	7 027
Netto misligholdte og tapsutsatte engasjementer per 31. desember	81 797	48 226
Nedskrevne individuelle utlån		
Før nedskrivninger på individuelle utlån	10 221	12 530
-Tilhørende nedskrivninger	3 473	7 027
Netto nedskrevne individuelle utlån per 31. desember	6 748	5 504
Renteinntekter på nedskrevne individuelle utlån		
Inntektsførte renter	1 340	1 711

Note 29

Ytelser til ledende ansatte

2017

Beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Annet	Pensjon ⁵⁾
Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj ¹⁾	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. Haupberg	2 323	645	209	1 206
Anne E. Thurmann-Nielsen	2 096	585	177	1 000
Boddvar Kaale ⁴⁾	1 656	284	163	588
Cathrine Wolf Lund	1 234	102	9	82
Sum godtgjørelse konsernledelsen²⁾	17 410	4 223	1 220	7 417

2016

Beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Annet	Pensjon ⁵⁾
Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj ¹⁾	3 072	731	157	871
Morten Aagenæs	1 849	525	113	640
Arne Baumann	2 415	635	147	703
Nils Morten Bøhler	1 838	395	116	203
Ove B. Haupberg	2 168	623	196	703
Anne E. Thurmann-Nielsen	1 988	563	153	835
Boddvar Kaale ⁴⁾	1 633	150	153	493
Sum godtgjørelse konsernledelsen³⁾	14 962	3 621	1 035	4 447

¹⁾ Daniel Kjørberg Siraj tiltrådte som konsernsjef 1. oktober 2015.

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 eiendomsmedling og konstituert konserndirektør økonomi og finans) og Cathrine Wolf Lund (Konserndirektør, digitale tjenester).

³⁾ Ved årsskiftet 2016 bestod konsernledelsen av Daniel Kjørberg Siraj (Konsernsjef), Ove B. Haupberg (Konserndirektør, økonomi og finans), Arne Baumann (Konserndirektør, boligutvikling), Nils Morten Bøhler (Konserndirektør, næringseiendom), Morten Aagenæs (Konserndirektør, forvaltning og rådgivning), Anne Elisabet Thurmann-Nielsen (Konserndirektør, konsernstab) og Boddvar Kaale (Konserndirektør, bank, forsikring og eiendomsmedling).

- 4) Bonus inkluderer utbetalt beløp i henhold til forskrift som omhandler godtgjørelsesordninger i finansinstitusjoner. Årlig opptjening utbetales over en periode på fire år.
- 5) 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	2017	2016
Sum styrets honorar¹⁾²⁾	3 340	3 103
Sum kontrollutvalgets honorar	133	166
Sum representantskapets honorar	1 161	1 158

¹⁾ 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 (ansattrepresentant), Nina Hoff Haraton (ansattrepresentant) og Tove Heggelund (ansattrepresentant).

²⁾ Ved årsskiftet 2016 bestod styret av Lars Buer (styreleder), Inger Stray Lien (nestleder), Roar Engeland (styremedlem), Lisbeth Dyrberg (styremedlem), Torger Reve (styremedlem), Bjørn Frode Skaar (styremedlem), Lars Ørjan Reinholdsson (ansattrepresentant), Tove Bjørnstad (ansattrepresentant) og Tove Heggelund (ansattrepresentant).

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

For 2017 vedtok styret en resultatlønsordning for konsernsjefen på opptil 30 prosent 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 prosent 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.

For 2016 vedtok styret en resultatlønsordning for konsernsjefen på opptil 30 prosent 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 hadde en resultatlønsordning som var oppad begrenset til 30 prosent av den faste årslønnen, hvorav halvparten var basert på konsernets resultat før skatt-oppnåelse og den andre halvparten var basert på vedkommende leders forretningsenhets-resultater og individuell vurdering av bidrag til måloppnåelse.

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 2017 eller 31. desember 2016.

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

Renskapsprinsipp

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 en eierandel på henholdsvis 18,4 prosent i AF Gruppen ASA og 17,8 prosent i Veidekke ASA. Konsernet har løpende kontrakter med AF Gruppen og Veidekke om felles utvikling av prosjekter. Selskaper innen OBOS-konsernet kjøper byggeleveranser fra AF Gruppen og Veidekke til markedsmessige vilkår. Tidligere konsernsjef i OBOS, Martin Mæland, vurderes som nærstående av OBOS-konsernet. Han er styreleder i Veidekke ASA og mottok 598 000 kroner i 2017 i styrehonorar. Konsernsjef i OBOS, Daniel Kjørberg Siraj, er styremedlem i AF Gruppen ASA og mottok 295 000 kroner i 2017 i styrehonorar.

Ved prosjektutvikling i samarbeid med AF Gruppen er det etablert selskaper hvor OBOS og AF Gruppen hver har en lik eierandel. 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 hvor OBOS og Veidekke hver har en lik eierandel. Dette gjelder selskapene Portalen Boliger AS, Sjølyststranda Eiendom 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 og Raubekkgata Eiendom AS.

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	-

De vesentligste transaksjonene som er foretatt i 2016 er som følger:

Beløp i tusen kroner	AF Gruppen	Veidekke	Øvrige tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
Salg av varer og tjenester til	-	-	41 651
Kjøp av varer og tjenester fra	-789 361	-291 519	-
Fordring på	-	-	305 880
Gjeld til	-40 694	-26 777	-

Note 31

Hendelser etter balansedagen

Den 1. februar 2018 solgte konsernet alle aksjene i OBOS Eiendomsdrift AS til COOR Service Management AS for et aksjevederlag på 47 millioner kroner. Eiendeler og forpliktelser i OBOS Eiendomsdrift AS er i konsernets finansielle stilling per 31. desember 2017 klassifisert som henholdsvis eiendeler og forpliktelser holdt for salg. Transaksjonen vil medføre en uvesentlig effekt i konsernregnskapet for 2018.