

8. Finansiell posisjon

OBOS-konsernet

(eksklusive OBOS-banken)

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

8.1 Tilgjengelig likviditet – kredittrammer

Pr. 31.12.15 hadde OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken) kassekredittrammer og trekkrettigheter som det framgår av nedenstående oversikt:

OBOS:			
Bank		Løpetid	Beløp i mill. kroner
DNB	Kassekreditt	12 mndr.	300
SEB/Nordea/Handelsbanken/DNB/Danske Bank	Trekkrettighet	2015–2018	1 500
SEB/Nordea/Handelsbanken/DNB/Danske Bank	Trekkrettighet	2015–2020	1 000
Sum			2 800
OBOS Forretningsbygg AS:			
Bank		Løpetid	Beløp i mill. kroner
Handelsbanken	Trekkrettighet	364 dager revolverende	300
Sum			300
OBOS Nye Hjem AS:			
Bank		Løpetid	Beløp i mill. kroner
DNB	Trekkrettighet	364 dager revolverende	300
Handelsbanken	Trekkrettighet	364 dager revolverende	300
Danske Bank	Trekkrettighet	364 dager revolverende	100
Sum			700

Pr. 31.12.15 var opptrekket på trekkrettighetene i OBOS Nye Hjem AS kr 390 mill.

BWG Homes AS konsern:**Block Watne AS:**

Bank		Løpetid	Beløp i mill. kroner
Nordea	Kassekreditt	12 mndr.	100
Danske Bank	Kassekreditt	12 mndr.	50
Sum			150

BWG Homes AB:

Bank		Løpetid	Beløp i mill. kroner
Nordea	Kassekreditt	12 mndr.	200
Sum			200

Kärnhem AB:

Bank		Løpetid	Beløp i mill. kroner
Swedbank	Kassekreditt	12 mndr.	5
Sum			5

Pr. 31.12.15 var opptrekket på kassekredittene i BWG Homes AS konsern kr 73 mill.

Nåværende kassekreditter på totalt MNOK 450 og MSEK 205 i OBOS-konsernet vil bli erstattet med én kassekreditt på MNOK 400 i Nordea i forbindelse med etablering av Global Cash Pool system i Nordea i 2. kvartal 2016.

Finansielle betingelser i trekkfasilitetene framgår av tabellen nedenfor:

Selskap	Lån	Finansielle betingelser	Status pr. 31.12.15
OBOS BBL	Trekkfasilitet DNB, Nordea, SEB, Danske Bank og Handelsbanken	Total konsolidert rentebærende gjeld (ekskl. gjeld i OBOS-banken) for OBOS-konsernet skal ikke overstige 50 % av summen av total konsolidert verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld (ekskl. OBOS-banken) for OBOS konsernet.	33,7 %*
		Total rentebærende gjeld for OBOS skal ikke overstige 35 % av summen av verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld for OBOS.	10,6 %
OBOS Forretningsbygg AS	Trekkfasilitet Handelsbanken	Bokført EK-andel på minimum 30 %	41,9 %
OBOS Nye Hjem AS	Trekkfasilitet DNB	Ingen finansielle covenants	
OBOS Nye Hjem AS	Trekkfasilitet Handelsbanken	Bokført EK-andel på minimum 25 %	39,7 %
OBOS Nye Hjem AS	Trekkfasilitet Danske Bank	Bokført EK-andel på minimum 25 %	39,7 %

* Rentebærende gjeld for OBOS-konsernet (ekskl. OBOS-banken) var kr 10 826,3 mill. pr. 31.12.15.

8.2 Aksjeposter

OBOS' aksjeportefølje hadde ved årsskiftet en markedsverdi på i overkant av kr 5 693 mill. De største postene er i Veidekke ASA, AF Gruppen ASA og Eika Gruppen AS. Disse aksjepostene er ikke belånt eller pantsatt, men utgjør en viktig eiendel med hensyn til OBOS' usikrede obligasjonsgjeld.

8.3 Utvikling i egenkapitalen i OBOS-konsernet de siste fem år

Beløp i mill. kroner	2015	2014	2013	2012	2011
	IFRS	IFRS	NGAAP	NGAAP	NGAAP
Andelskapital	77	70	60	55	49
Annen egenkapital	14 502	12 179	7 203	6 212	5 591
Minoritetsinteresser	57	30	21	-28	24
Sum egenkapital	14 636	12 279	7 284	6 239	5 664
Endring	2 357	na	1 045	575	271

8.4 De viktigste transaksjoner de siste tre år

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

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

BWG Homes AS ble pr. 27.06.14 et datterselskap av OBOS. Pr 31.12.13 eide OBOS 32,99 % av selskapet. De resterende aksjene (67,01 %) ble i juli 2014 kjøpt for kr 1 362,4 mill. Total investering etter dette er kr 2 139,8 mill.

Det ble i 2014 solgt og overdratt 617 utleieboliger til Oslo kommune for til sammen kr 1 350 mill.

OBOS har i løpet av 2015 og 2014 solgt til sammen 13,7 millioner aksjer i Veidekke ASA og 6,65 millioner aksjer i AF Gruppen ASA. OBOS eier pr. 31.12.15 17,8 % av Veidekke ASA og 16,9 % av AF Gruppen ASA.

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

8.5 Sertifikat- og obligasjonslån

OBOS-konsernet (eksklusive OBOS-banken) hadde følgende obligasjonsgjeld pr. 31.12.15:

Obligasjonslån – OBOS:

VPS no.	Løpetid	Tilrettelegger	Lånebeløp i mill. kroner
NO-001-0695158	21.11.13–21.11.16	DNB / Nordea	650
NO-001-0695166	21.11.13–21.11.18	DNB / Nordea	500
NO-001-0695166	03.12.13–21.11.18	DNB / Nordea	200
NO-001-0725229	09.12.14–09.12.19	SEB / Nordea	300
NO-001-0697519	10.12.13–10.12.20	DNB / Nordea	200
NO-001-0725237	09.12.14–09.12.21	SEB / Nordea	200
Sum			2 050

Obligasjonslån – OBOS Forretningsbygg AS:

VPS no.	Løpetid	Tilrettelegger	Lånebeløp i mill. kroner
NO-001-0671001	05.02.13–05.02.18	Handelsbanken	356
NO-001-0564883	25.02.10–25.10.19	Arctic Securities	450
NO-001-0708480	03.04.14–03.04.24	Arctic Securities / Nordea	475
Sum			1 281

Finansielle betingelser i obligasjonslånene framgår av tabellen nedenfor:

Selskap	Lån	Finansielle betingelser	Status pr. 31.12.15
OBOS BBL	Alle obligasjonslån	Total konsolidert rentebærende gjeld (ekskl. gjeld i OBOS-banken) for OBOS-konsernet skal ikke overstige 50 % av summen av total konsolidert verdjustert egenkapital og rentebærende gjeld (ekskl. OBOS-banken) for OBOS-konsernet.	33,7 %*
		Total rentebærende gjeld for OBOS skal ikke overstige 35 % av summen av verdjustert egenkapital og rentebærende gjeld for OBOS.	10,6 %
OBOS Forretningsbygg AS	Alle obligasjonslån	Bokført EK-andel på minimum 20 %.	41,9 %

* Rentebærende gjeld for OBOS-konsernet (ekskl. OBOS-banken) var kr 10 826,3 mill. pr. 31.12.15.

8.6 Utlån til datterselskaper og tilknyttede selskaper

OBOS hadde følgende utlån og garantier til datterselskaper og tilknyttede selskaper pr. 31.12.15:

Utlån og garantier til datterselskaper og tilknyttede selskaper:	Beløp i mill. kroner
BWG Homes AS	728,3
OBOS Nye Hjem AS	425,0
Fornebu Boligspår AS	150,0
OBOS Prosjekt AS	75,1
OBOS Energi AS	20,7
Kvæernerbyen Infrastruktur AS	15,3
Hammersborg Inkasso AS	7,0
Mjølkeråen Aldersboliger AS	5,4
OBOS Fornebulandet AS	3,0
OBOS Basale AS	2,3
StorBergen Eiendomsmegler AS	0,7
StorBergen Boligutleie AS	0,4
OBOS Eiendomsmeglere AS	0,3
Sum	1 433,8

8.7 Forsikringsdekning

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



Den betydelige økningen i driftsinntekter i 2015 skyldes i hovedsak oppkjøpet av BWG-Homes-konsernet i 2014