

3. OBOS-konsernet

3.1 Virksomhetsområder

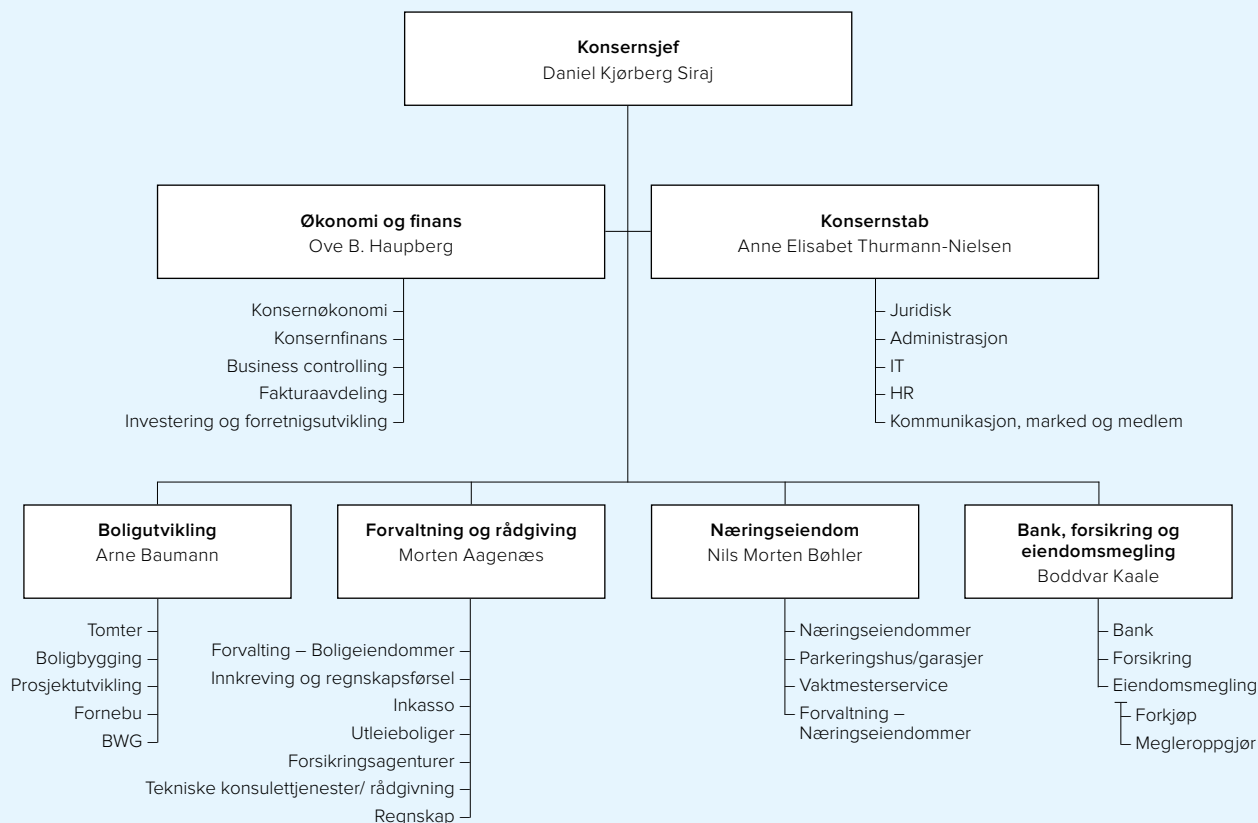
Aktiviteten i OBOS-konsernet drives hovedsakelig innenfor rammen av følgende virksomhetsområder:

- Boligutvikling
- Forvaltning og rådgivning
- Næringseiendom
- Bank og forsikring
- Eiendomsmegling
- Aksjeinvesteringer
- Utleieboliger
- Annen virksomhet (medlemstjenester og energi)

Hovedtall fra virksomhetsområdene er vist i avsnitt 9.1.2 og 9.1.3.

Virksomhetsområdene er organisert som vist i organisasjonsplanen nedenfor.

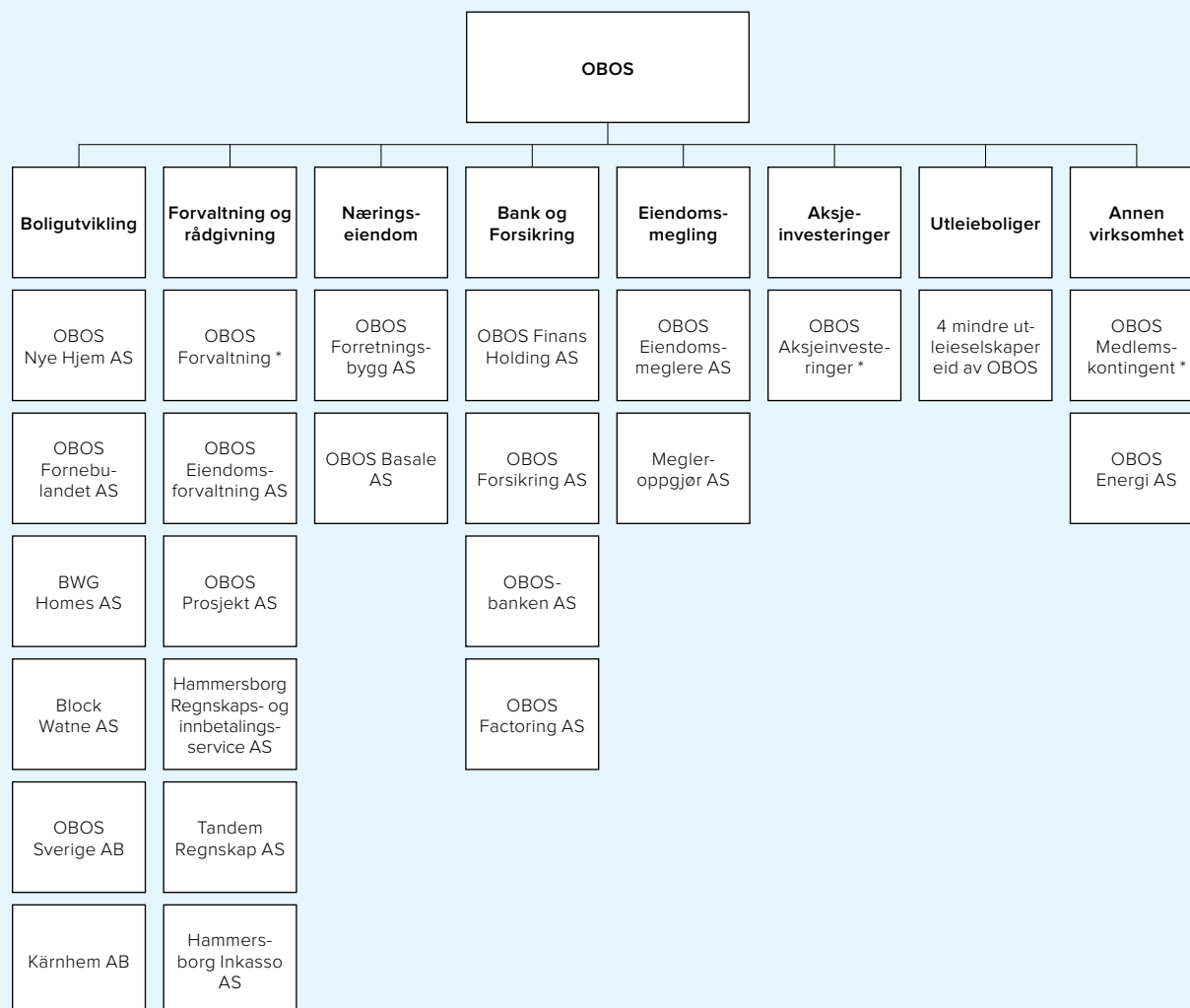
Organisasjonsplan OBOS konsern pr. 01.01.16



Det var 2 540 fast ansatte i OBOS-konsernet ved utgangen av 2015, hvorav 1 852 i Norge og 688 i Sverige.

3.2 Selskapsstruktur

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



* Avdelinger i OBOS morselskap

3.2.1 Bank og forsikring

Bankvirksomhet

I november 2013 ble OBOS' spare- og utlånsvirksomhet overført til OBOS-banken.

OBOS-banken er en landsdekkende fullservicebank med vekt på bolig og eiendom. Hovedfokuset er OBOS-medlemmer og boligselskaper.

Resultat før skatt for OBOS-banken utgjorde i 2015 kr 199,1 mill., mot kr 116,2 mill. i 2014. Resultatet for banken ble i 2015 betydelig påvirket av verdiendringer knyttet til finansielle eiendeler og gjeld.

Det vises for øvrig til kapittel 4 for nærmere omtale av OBOS-banken, samt til egen årsrapport for selskapet og Pilar 3-rapport for OBOS-banken for en fullstendig beskrivelse av bankens regnskaps- og risikoforhold.

Forsikringsvirksomhet

Forsikring for boligselskaper

OBOS Forsikring AS er et heleid forsikringselskap som ble etablert i 2007 for å kunne tilby forsikringsprodukter spesielt tilpasset boligselskapers behov.

Forsikringsselskapet har konsesjon til å drive skadeforsikring rettet mot OBOS med datterselskaper og til boligselskaper forvaltet av OBOS med datterselskaper, boligbyggelag tilknyttet NBBL og tilsvarende boligselskaper forvaltet av andre enn boligbyggelag. Selskapet fikk ny utvidet konsesjon til også å kunne tegne privat skadeforsikring 5. september 2014. OBOS Forsikring har en solid posisjon innen markedsområdet forsikring for boligselskaper.

Privatforsikringer

OBOS Forsikring har valgt å utvide forretningsområdet til også kunne tilby privat skadeforsikring, slik konsesjon ble gitt i september 2014. Hovedsatsingen i dette markedssegmentet er salg av privat skadeforsikring til OBOS' nesten 400 000 medlemmer. OBOS Forsikring overtar også egen portefølje fra salg som agent for Eika Forsikring.

I 2015 har OBOS Forsikring tatt i bruk nytt forsikringssystem (TIA), utviklet ny nettportal og etablert egen organisasjon for salg av privatforsikring.

OBOS Forsikring har i 2015 gjennomført betydelige investeringer, og resultatet er derfor preget av forberedelsene selskapet har gjort for å kunne satse på privat skadeforsikring.

Det er tegnet reassuranseavtaler med anerkjente reassurandører.

Resultat før skatt for forsikringsvirksomheten utgjorde i 2015 kr -9,7 mill., mot kr 12,2 mill. i 2014.

3.2.2 Næringseiendom

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

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

OBOS-konsernet forvalter næringseiendommer på vegne av investorer, eiendomsfond og andre gjennom selskapet OBOS Basale AS. OBOS Basale AS bistår eiendomsbesittere med drifts- og forvaltningstjenester, teknisk og juridisk due diligence, m.v. OBOS Basale AS' forvaltningsportefølje er pr. januar 2016 på anslagsvis 3,0 mill. kvm. fordelt på 400 eiendommer.

Operasjonell omsetning fra næringseiendom utgjorde i 2015 kr 972,8 mill., mot kr 787,6 mill. i 2014. Operasjonelt resultat før skatt for næringseiendom utgjorde i 2015 kr 671,3 mill., mot kr 594,6 mill. i 2014.

3.2.3 Boligutvikling

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

Etter oppkjøpet av BWG Homes ASA i juni 2014, er bolig- og prosjektutvikling vesentlig utvidet både i Norge og Sverige. I henhold til statistikk utgitt av Boligprodusentenes forening for 2015 er OBOS Norges største boligprodusent med 1 230 igangsatte enheter. Block Watne AS er nummer 9 med 734 igangsatte enheter. OBOS-konsernet er i tillegg én av de tre ledende boligutviklerne i Norden.

Operasjonell omsetning fra boligutvikling utgjorde i 2015 kr 8 189,4 mill., mot kr 4 408,0 mill. i 2014. Operasjonelt resultat før skatt for boligutvikling utgjorde i 2015 kr 385,9 mill., mot kr 87,3 mill. i 2014. Hovedårsaken til den positive økningen i omsetning og resultat er BWG-konsernet, samt god drift i OBOS Nye Hjem AS og OBOS Fornebulandet AS. 2015 inkluderer helårstall for BWG-konsernet, mens BWG-konsernet først ble rapportert som et datterselskap fra og med 2. halvår i 2014.

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

3.2.4 Forvaltning og rådgivning

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

Kundemassen er i hovedsak lokalisert i Oslo og Akershus, Vestfold, Østfold, Innlandet (Hamar og Elverum), Rogaland, Hordaland og i Trondheimsområdet.

Operasjonell omsetning fra forvaltning og rådgivning utgjorde i 2015 kr 693,9 mill., mot kr 623,7 mill. i 2014. Operasjonelt resultat før skatt for forvaltning og rådgivning utgjorde i 2015 kr 168,5 mill., mot kr 172,7 mill. i 2014.

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

3.2.5 Eiendomsmegling

OBOS-konsernet driver sin eiendomsmeglervirksomhet gjennom datterselskapet OBOS Eiendomsmeglere AS, som er heleid av OBOS.

OBOS Eiendomsmeglere AS er spesialist på omsetning av boliger i OBOS-tilknyttede borettslag, men omsetter også andre typer boliger, primært under merkenavnet Exact eiendomsmeglere, som er et godt innarbeidet merkenavn tilknyttet OBOS.

I Oslo har virksomheten 11 salgskontorer. I tillegg er det ett meglerkontor i Tønsberg, to kontorer i Fredrikstad, ett kontor i Stavanger, ett kontor på Hamar og ett kontor i Bergen.

Med virkning fra 01.05.15 ble meglervirksomheten i søsterselskapet StorBergen Eiendomsmegler AS overført til OBOS Eiendomsmeglere AS. Denne virksomheten driftes nå gjennom avdelingskontoret i Bergen. Totalt har OBOS Eiendomsmeglere AS 17 kontorer.

I 2015 omsatte OBOS Eiendomsmeglere AS og StorBergen Eiendomsmegler AS til sammen 2 723 boliger.

Omsetning fra aktiviteter tilknyttet eiendomsmegling utgjorde i 2015 kr 163,1 mill., mot kr 155,5 mill. i 2014. Resultat før skatt for eiendomsmegling utgjorde i 2015 kr 12,6 mill., mot kr 21,3 mill. i 2014.

3.2.6 Aksjeinvesteringer

OBOS-konsernets aksjeportefølje er samlet i OBOS morselskap. OBOS' aksjeportefølje hadde ved årsskiftet en markedsverdi på i overkant av kr 5 693 mill. De største aksjepostene er i Veidekke ASA, AF Gruppen ASA, Eika Gruppen AS og Eika Boligkreditt AS.

Resultat før skatt for aksjeinvesteringer utgjorde i 2015 kr 1 240,5 mill., mot kr 777,3 mill. i 2014.

3.2.7 Utleieboliger

OBOS-konsernet eier pr 01.01.16 306 utleieboliger. 55 av leilighetene inngår resultatmessig i virksomhetsområdet næringseiendom.

Omsetning fra utleieboliger utgjorde i 2015 kr 23,4 mill. mot kr 97,1 mill. i 2014. Resultat før skatt for utleieboliger utgjorde i 2015 kr 11,1 mill. mot kr 35,7 mill. i 2014 (eksklusive salgsgvinster).

3.2.8 Annen virksomhet

Organisasjonsmessig virksomhet

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

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

Miljøinvesteringer

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

Operasjonell omsetning fra annen virksomhet utgjorde i 2015 kr 97,7 mill., mot kr 132,7 mill. i 2014. Operasjonelt resultat før skatt for annen virksomhet utgjorde i 2015 kr -101,4 mill., mot kr -59,1 mill. i 2014. Annen virksomhet består i hovedsak av medlemsrelaterte inntekter og kostnader, markedsføringskostnader på konsernnivå og konsernkostnader som ikke fordeles på virksomhetsområdene. Området inneholder også investeringen i små vannkraftverk via datterselskapet OBOS Energi AS.