

9. Økonomiske hovedtall for OBOS-konsernet

9.1 OBOS og OBOS konsern

Det vises til årsrapporten for 2015 for nærmere omtale av resultatregnskap og balanse.

Driftsinntektene økte med kr 3 159,7 mill. til kr 9 493,1 mill. hovedsakelig som følge av fjorårets oppkjøp av BWG-Homes konsernet. Helårseffekten utgjorde ca. kr 2 500 mill. I tillegg økte inntektene fra Næringseiendom med kr 193 mill. hovedsakelig som følge av ferdigstillelsen av det nye sykehuset til Oslo Universitetssykehus på Mortensrud, lavere ledighet og hotellet Scandic Ørnen som åpnet i mai 2014.

Resultat før skatt endte på kr 2 366,9 mill. Økningen på kr 547,3 mill. forklares i hovedsak av virksomhetsområdet aksjeinvesteringer som økte resultatet med kr 463,2 mill. som følge av økte gevinster og utbytter samt økte resultatandeler fra tilknyttede selskap. Videre forbedret næringseiendom resultatet med kr 148,4 mill. godt hjulpet av ferdigstillelsene som kommentert ovenfor, lavere rentenivå og gevinster ved salg av aksjer og eiendom.

9.1.1 Hovedtall fra regnskapet

OBOS Konsern	Regnskap	Regnskap
Beløp i mill. kroner	2015	2014
Driftsinntekter	9 531	6 333
Prosjektkostnader	-5 681	-3 504
Personalkostnader	-1 792	-1 242
Andre driftskostnader	-1 170	-730
Av- og nedskrivning varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-116	-70
Driftskostnader	-8 759	-5 546
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper	772	787
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	366	442
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	896	450
Virkelig verdijustering investeringseiendommer	220	320
Driftsresultat	2 187	1 936
Netto finansposter	180	-116
Resultat før skattekostnad	2 367	1 820
Skattekostnad	-173	-263
Resultat etter skatt	2 194	1 557
Balanse		
Anleggsmidler	19 504	15 362
Omløpsmidler	32 787	28 106
Eiendeler	52 291	43 468
Egenkapital	14 636	12 279
Langsiktig gjeld	18 756	11 568
Kortsiktig gjeld	18 899	17 407
Egenkapital og gjeld	52 291	43 468
Nøkkel tall*		
Egenkapitalandel	28,0 %	28,2 %
Totalkapitalrentabilitet	4,9 %	4,7 %
Egenkapitalrentabilitet	17,5 %	16,0 %

* Definisjoner er vist i avsnitt 9.9

9.1.2 Omsetning og resultat pr. virksomhetsområde – OBOS konsern

Segmentregnskap – IFRS		
Beløp i mill. kroner	2015	2014*
Boligutvikling	7 402,5	4 359,6
Forvaltning og rådgivning	693,9	623,7
Næringseiendom	971,1	778,6
Bank og forsikring	138,6	183,6
Eiendomsmegling	163,1	155,5
Aksjeinvesteringer	-	-
Utleieboliger	23,4	97,1
Annen virksomhet	138,0	135,3
Driftsinntekter	9 530,6	6 333,4
Boligutvikling	104,3	197,3
Forvaltning og rådgivning	168,5	172,7
Næringseiendom	690,0	541,6
Bank og forsikring	212,5	146,3
Eiendomsmegling	12,6	21,3
Aksjeinvesteringer	1 240,5	777,3
Utleieboliger	11,1	35,7
Annen virksomhet	-72,7	-72,6
Resultat før skatt	2 366,9	1 819,6

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

9.1.3 Operasjonell omsetning og resultat pr. virksomhetsområde – OBOS konsern

Segmentregnskap – operasjonelle tall		
Beløp i mill. kroner	2015	2014*
Boligutvikling	8 189,4	4 408,0
Forvaltning og rådgivning	693,9	623,7
Næringseiendom	972,8	787,6
Bank og forsikring	138,6	183,6
Eiendomsmegling	163,1	155,5
Aksjeinvesteringer	-	-
Utleieboliger	23,4	97,1
Annen virksomhet	97,7	132,7
Driftsinntekter	10 279,0	6 388,2
Boligutvikling	385,9	87,3
Forvaltning og rådgivning	168,5	172,7
Næringseiendom	671,3	594,6
Bank og forsikring	113,5	146,3
Eiendomsmegling	12,6	21,3
Aksjeinvesteringer	1 240,5	777,3
Utleieboliger	11,1	35,7
Annen virksomhet	-101,4	-59,1
Resultat før skatt	2 502,1	1 776,3

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

9.1.4 Verdijustert egenkapital for OBOS-konsernet

OBOS-konsernets verdijusterte egenkapital vises i oppstillingen nedenfor.

Beløp i mill. kroner	31.12.15	31.12.14
Bokført egenkapital		
Andelskapital	77,1	69,6
Annen egenkapital	14 558,6	12 209,2
Sum bokført egenkapital	14 635,7	12 278,8
Merverdier		
Merverdier eiendommer	2 796,7	2 361,8
Merverdier finansielle investeringer	3 770,5	2 679,6
Sum merverdier*	6 567,2	5 041,4
Sum verdijustert egenkapital	21 203,0	17 320,2
Bokført balanse	52 291,0	43 468,3
Merverdier	6 567,2	5 041,4
Verdijustert balanse	58 858,2	48 509,7
Verdijustert egenkapitalandel	36,02 %	35,70 %
Verdijustert balanse eks OBOS-banken **	37 745,8	36 423,9
Verdijustert egenkapitalandel eks OBOS-banken	56,17 %	47,55 %

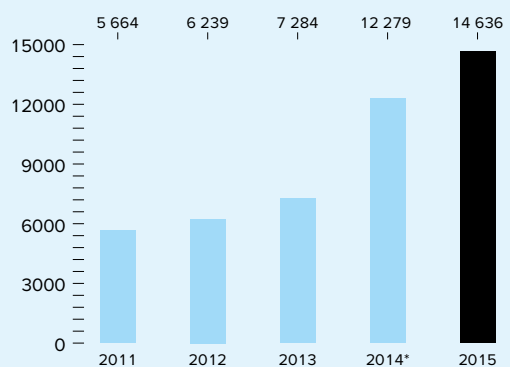
* I tillegg er det merverdier i annen forretningsvirksomhet i konsernet på minimum 3,0–4,0 mrd. kroner

** Innregnet etter egenkapitalmetoden.



Fra og med første kvartal 2015 gikk OBOS over til å rapportere etter forenklet IFRS. IFRS er balanseorientert og baserer seg på virkelig verdi, mens NGAAP er resultatorientert og baserer seg på historisk kost.

Utvikling i egenkapitalen
(mill. kroner)



* IFRS fra og med 2014

9.2 OBOS-banken AS

Netto rente- og kredittprovisjonsinntekter i 2015 var kr 224,9 mill. (kr 160,3 mill. i 2014), mens netto provisjonsinntekter var kr 27,5 mill. (kr 54,8 mill. i 2014). Netto verdiendringer bidro positivt i 2015 med kr 74,2 mill. i 2015 (kr 6,7 mill. i 2014). Fastrentegjeld er tatt inn i bankens regnskap iht. Fair Value Option (FVO), hvilket medfører at verdiendringer føres over resultatet. Utgang i kredittspreader i 2015 ga en positiv resultat effekt relatert til fastrentegjeld før skatt på kr 99,1 mill. i 2015. Negativ resultat effekt før skatt knyttet til øvrige verdiendringer, hovedsakelig knyttet til bankens likviditetsportefølje ble kr 32,7 mill. i 2015. Sum lønn, generelle administrasjonskostnader, andre driftskostnader og avskrivninger var i 2015 kr 122,3 mill. (kr 104,5 mill. i 2014). Tap på utlån beløp seg til kr 4,7 mill. i 2015, mot kr 1,1 mill. i 2014. Resultat før skatt for OBOS-banken var kr 199,1 mill. for 2015 (kr 116,2 mill. for 2014).

Resultatregnskap		
Beløp i tusen kroner	2015	2014
Renteinntekter	567 212	534 835
Rentekostnader	-342 265	-374 583
Netto renteinntekter	224 947	160 252
Provisjonsinntekter og inntekter fra banktjenester	38 315	64 475
Provisjonskostnader og kostnader ved banktjenester	-10 822	-9 703
Netto provisjonsinntekter	27 493	54 773
Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på fin. instrumenter	74 198	6 744
Sum netto inntekter	326 637	221 769
Lønn og andre personalkostnader	-40 525	-33 235
Administrasjonskostnader	-45 156	-46 229
Ordinære avskrivninger	-20 133	-11 739
Andre driftskostnader	-17 051	-13 279
Sum driftskostnader	-122 865	-104 481
Resultat før tap på utlån, garantier mv.	203 772	117 288
Tap på utlån og garantier mv.	-4 680	-1 068
Resultat før skattekostnad	199 092	116 219
Skattekostnad	-52 324	-31 381
Resultat etter skatt	146 768	84 839
Andre inntekter og kostnader	0	0
Totalresultat	146 768	84 839
Hvorav		
Kontrollerende eierinteresse	146 768	84 839
Sum	146 768	84 839

Balanse		
Beløp i tusen kroner	2015	2014
Eiendeler		
Kontanter og fordringer på sentralbanker	55 168	54 551
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	561 805	200 301
Netto utlån til og fordringer på kunder	19 602 816	15 622 005
Sertifikater og obligasjoner	2 242 367	785 997
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	289	289
Immaterielle eiendeler	79 157	85 738
Varige driftsmidler	2 016	1 690
Finansielle derivater	63 220	29 453
Andre eiendeler	3 270	17 787
Forskuddsbetalte kostnader	1 598	610
Opptjente ikke mottatte inntekter	51 779	39 237
Sum eiendeler	22 663 484	16 837 659
Gjeld og egenkapital		
Innskudd fra og gjeld til kredittinstitusjoner	1 733	195
Innskudd fra og gjeld til kunder	11 177 992	11 336 808
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	9 523 420	4 005 082
Finansielle derivater	12 895	1 422
Betalbar skatt	34 641	31 367
Annen gjeld	12 977	18 498
Påløpte ikke forfalte renter	74 964	34 707
Andre påløpte ikke forfalte kostnader	6 295	5 014
Utsatt skatt	17 881	199
Ansvarlig lånekapital	249 550	0
Sum gjeld	21 112 349	15 433 292
Aksjekapital	897 500	897 500
Overkurs	412 500	412 500
Annen innskutt egenkapital	9 035	9 035
Annen egenkapital	232 099	85 332
Sum egenkapital	1 551 134	1 404 367
Sum gjeld og egenkapital	22 663 484	16 837 659

Mulig eksponering på rammelån, trekkrettigheter, ikke opptrukne byggelån og kassekreditter er i tillegg til ovennevnte beregnet til kr 1406,6 mill. pr. 31.12.15 (kr 731,8 mill. pr. 31.12.14), jf. avsnitt 4.2 (risikoklassifisering av utlån og garantier for OBOS-banken). Det er i tillegg gitt lånetilsagn for til sammen kr 3,73 mrd. som forventes utbetalt i løpet av 2016–2018, fordelt på kr 1,64 mrd. til bedriftsmarkedet (BM) og kr 2,09 mrd. til personmarkedet (PM). Tilsvarende tall pr. 31.12.14 for årene 2015–2018 var kr 4,17 mrd., kr 3,04 mrd. og kr 1,13 mrd. Lånetilsagnene for BM gjelder i hovedsak finansiering av nystiftede borettslag i OBOS' regi, som ferdigstilles i perioden.

9.3 OBOS Forretningsbygg AS og OBOS Forretningsbygg konsern

Selskapet følger de samme prinsipper for regnskapsføring som OBOS-konsernet for øvrig.

Resultatregnskap				
OBOS Forretningsbygg AS			OBOS Forretningsbygg konsern	
2015	2014	Beløp i mill. kroner	2015	2014
352	356	Sum driftsinntekter	665	601
91	70	Ordinære avskrivninger	5	6
111	103	Andre driftskostnader	250	231
150	183	Driftsresultat I	409	364
29	46	Gevinst anleggsmidler	50	10
0	0	Inntekt av investering i tilknyttede selskap	24	53
		Verdiendring investeringseiendom	230	390
179	229	Driftsresultat II	713	818
0	-74	Reversert nedskr. finansielle anleggsmidler	0	0
70	-46	Andre finansposter	-2	-149
249	108	Resultat før skattekostnad	711	669
237	70	Resultat etter skattekostnad	649	509

OBOS Forretningsbygg konsern viser et årsresultat på kr 649 mill. i 2015. Dette er en økning på kr 140 mill. sammenliknet med 2014. Endringen skyldes i hovedsak økning i leieinntekter samt gevinster fra salg av anleggsmidler og aksjer i eidselskaper.

Verdiendringen på investeringseiendommene var i 2015 på kr 230 mill. kroner.

Balanse				
OBOS Forretningsbygg AS			OBOS Forretningsbygg konsern	
2015	2014	Beløp i mill. kroner	2015	2014
		Eiendeler		
5 556	5 507	Sum anleggsmidler	9 890	9 167
235	262	Sum omløpsmidler	358	366
5 791	5 769	Sum eiendeler	10 248	9 533
		Egenkapital og gjeld		
2 452	2 210	Sum egenkapital	5 492	4 824
180	210	Sum avsetning og forpliktelser	1 124	1 095
3 046	3 118	Sum langsiktig gjeld	3 467	3 302
113	231	Sum kortsiktig gjeld	165	311
5 791	5 769	Sum egenkapital og gjeld	10 248	9 533
5 243	3 693	Pantstillelser	6 143	4 217
73	208	Garantiansvar	73	208

Balansen til OBOS Forretningsbygg konsern er økt med kr 715 mill. sammenliknet med 2014. Økningen skyldes verdiendring på investeringseiendommene, samt investeringer i pågående prosjekter.

Rentebærende gjeld til OBOS Forretningsbygg konsern utgjør kr 3 394 mill. For kr 1 100 mill. er det inngått rentebytteavtaler. Andelen fastrente i porteføljen pr. 31.12.15 var 59 %. Hele låneporteføljens durasjon er på 2,4 år. Gjennomsnittlig lånerente for 2015 var 4,0 %.

Finansielle nøkkeltall *				
OBOS Forretningsbygg AS			OBOS Forretningsbygg konsern	
2015	2014	Beløp i mill. kroner	2015	2014
Grunnlag for beregningene				
5 791	5 769	Totalkapital	10 248	9 533
2 452	2 210	Egenkapital	5 492	4 824
Nøkkeltall				
68,43 %	70,97 %	Fortjenestemargin	62,36 %	61,59 %
42,35 %	38,31 %	Egenkapitalandel	53,59 %	50,61 %
6,65 %	4,15 %	Totalkapitalrentabilitet	8,65 %	5,70 %
10,17 %	3,22 %	Egenkapitalrentabilitet	12,58 %	11,12 %

* Definisjoner er vist i avsnitt 9.9.



OBOS Forretningsbygg er en betydelig aktør innenfor utvikling, drift og forvaltning av næringsseiendom.



9.4 OBOS Nye Hjem AS og OBOS Nye Hjem konsern

Operasjonelle tall.

Resultatregnskap				
OBOS Nye Hjem AS			OBOS Nye Hjem konsern	
2015	2014	Beløp i mill. kroner	2015	2014
547	733	Driftsinntekter	1 721	1 772
620	713	Driftskostnader	1 640	1 663
-74	20	Driftsresultat	81	108
140	55	Inntekter fra datter- og tilknyttede selskaper	80	53
0	0	Nedskrivninger	0	0
-15	14	Resultat av andre finansinntekter/-kostnader	-39	9
125	69	Netto finansposter	41	62
51	89	Resultat før skattekostnad	122	170
12	25	Skattekostnad	13	37
40	64	Årsresultat	109	133

OBOS Nye Hjem konsern viser et årsresultat på kr 109 mill. i 2015. Dette er en reduksjon på kr 24 mill. i forhold til 2014. Nedgangen i årsresultatet skyldes i hovedsak at det i 2015 er foretatt en nedskrivning av en tomt med kr 71 mill. som følge av risiko for omregulering til LNF. Justert for nedskrivning har inntjening fra boligbyggingen økt i 2015. Det positive driftsresultatet i 2015 forklares i hovedsak av bidrag fra egenregiprojekter. Inntekter fra tilknyttede selskaper har økt som følge av økt aktivitet i 2015. Økningen i finanskostnader skyldes i hovedsak økt nivå på investeringer i tomer og eiendommer i 2015.

Balanse				
OBOS Nye Hjem AS			OBOS Nye Hjem konsern	
2015	2014	Beløp i mill. kroner	2015	2014
Eiendeler				
3 093	1 564	Anleggsmidler	1 853	866
586	1 053	Omløpsmidler	2 826	2 752
3 679	2 617	Sum eiendeler	4 680	3 617
Egenkapital og gjeld				
1 459	1 420	Egenkapital	1 641	1 512
1 459	1 420	Sum egenkapital	1 641	1 512
1 084	136	Langsiktig gjeld	1 325	431
1 136	1 061	Kortsiktig gjeld	1 713	1 675
2 220	1 197	Sum gjeld	3 038	2 106
3 679	2 617	Sum egenkapital og gjeld	4 680	3 617

Samlet gjeld i OBOS Nye Hjem konsern pr. 31.12.15 var kr 3 038 mill. Økningen fra 2014 skyldes i hovedsak opptak av obligasjonsgjeld i forbindelse med kjøp av Nydalen Næringseiendom AS.

Egenkapitalen i OBOS Nye Hjem konsern er økt med kr 129 mill. i forhold til 2014. Økningen skyldes årets resultat, årets konsernbidrag til OBOS Nye Hjem AS og datterselskaper i OBOS Nye Hjem AS og endring i minoritetsinteresser på kr 10 mill.

Finansielle nøkkeltall				
OBOS Nye Hjem AS			OBOS Nye Hjem konsern	
2015	2014	Beløp i mill. kroner	2015	2014
2,8 %	4,6 %	Egenkapitalrentabilitet	6,9 %	9,3 %
2,9 %	3,2 %	Totalkapitalrentabilitet	4,0 %	4,5 %
0,20	0,31	Kapitalens omløpshastighet	0,44	0,55

9.5 OBOS Fornebulandet AS og OBOS Fornebulandet konsern

Operasjonelle tall.

Resultat				
OBOS Fornebulandet AS			OBOS Fornebulandet konsern	
2015	2014	Beløp i mill. kroner	2015	2014
37	39	Driftsinntekter	1 249	614
37	40	Driftskostnader	1 170	633
-1	-1	Driftsresultat	79	-20
0	0	Inntekter fra datterselskaper og tilknyttede selskaper	1	15
-10	1	Resultat av andre finansinntekter/-kostnader	-33	-36
-10	1	Netto finansposter	-31	-21
-11	0	Resultat før skattekostnad	48	-40
-3	0	Skattekostnad	11	-16
-8	0	Årsresultat	37	-24

OBOS Fornebulandet konsern rapporterer et overskudd på kr 37 mill. i 2015. Dette er en økning på kr 61 mill. i forhold til 2014. Den positive endringen skyldes i hovedsak betydelig høyere aktivitet, og derav høyere bidrag fra boligprosjektene, og lavere ekstraordinære garantikostnader i regnskapet for 2015 sammenliknet med regnskapet for 2014.

Balanse				
OBOS Fornebulandet AS			OBOS Fornebulandet konsern	
2015	2014	Beløp i mill. kroner	2015	2014
Eiendeler				
2 539	2 569	Anleggsmidler	205	211
0	0	Varelager (boligprosjekter og tomter)	2 791	2 628
314	40	Andre omløpsmidler	1 170	736
2 854	2 610	Sum eiendeler	4 166	3 575
Egenkapital og gjeld				
2 418	2 418	Egenkapital	2 179	1 937
0	0	Minoritetsinteresser	20	19
2 418	2 418	Sum egenkapital	2 199	1 956
430	186	Langsiktig gjeld	618	599
5	6	Kortsiktig gjeld	1 349	1 021
435	192	Sum gjeld	1 967	1 619
2 854	2 610	Sum egenkapital og gjeld	4 166	3 575

Samlet gjeld i OBOS Fornebulandet konsern pr. 31.12.15 var kr 1 967 mill, hvorav rentebærende gjeld utgjorde kr 1 489 mill. Ansvarlig lån fra OBOS pr. 31.12.15 var kr 150 mill. Egenkapitalen i OBOS Fornebulandet konsern var på kr 2 199 mill. (52,8 %) pr. 31.12.15.

Finansielle nøkkeltall				
OBOS Fornebulandet AS			OBOS Fornebulandet konsern	
2015	2014	Beløp i mill. kroner	2015	2014
0,3 %	0,0 %	Egenkapitalrentabilitet	-1,8 %	-1,2 %
1,1 %	1,1 %	Totalkapitalrentabilitet	1,8 %	0,4 %
0,02	0,03	Kapitalens omløpshastighet	0,32	0,17

9.6 Block Watne AS

Operasjonelle tall.

Resultatregnskap		
Beløp i mill. kroner	2015	2014
Driftsinntekter	2 359	2 181
Driftskostnader	-2 095	-1 951
Nedskrivninger	-159	-
Driftsresultat	104	230
Netto finansposter	-31	-65
Resultat før skattekostnad	74	166

Block Watne AS viser et årsresultat på kr 74 mill. i 2015. Dette er en reduksjon på kr 92 mill. i forhold til 2014. Nedgangen i årsresultatet skyldes i hovedsak at det i 2015 er gjort nedskrivninger av selskapets tomteportefølje på kr 159 mill. Justert for nedskrivning har inntjening økt i 2015. Reduksjonen i finanskostnader skyldes i hovedsak prinsippendring vedrørende aktivering av byggelånsrenter på prosjekter og bedre lånebetingelser som del av OBOS-konsernet.

Balanse		
Beløp i mill. kroner	2015	2014
Anleggsmidler	186	191
Omløpsmidler	3 281	2 968
Eiendeler	3 467	3 159
Egenkapital	934	852
Langsiktig gjeld	121	234
Kortsiktig gjeld	2 412	2 073
Gjeld	2 533	2 307
Egenkapital og gjeld	3 467	3 159

Samlet gjeld i Block Watne AS pr. 31.12.15 var kr 2 533 mill. Økningen fra 2014 skyldes i hovedsak økt aktivitet og kjøp av tomter.

Egenkapitalen i Block Watne AS er økt med kr 82 mill. i forhold til 2014. Økningen skyldes i hovedsak årets resultat.



OBOS-medlemmer har fortrinnsrett også til de nye boligene Block Watne AS legger ut for salg.

9.7 OBOS Sverige AB

Operasjonelle tall.

Resultatregnskap		
Beløp i mill. kroner	2015	2014
Driftsinntekter	2 303	1 480
Driftskostnader	-2 135	-1 407
Driftsresultat	168	73
Netto finansposter	-17	-23
Resultat før skattekostnad	151	49

OBOS Sverige AB viser et årsresultat på kr 151 mill. i 2015. Dette er en økning på kr 102 mill. i forhold til 2014. Det forbedrede resultatet forklares i hovedsak av en vesentlig økning i aktiviteten i selskapet.

Balanse		
Beløp i mill. kroner	2015	2014
Anleggsmidler	1 566	1 426
Omløpsmidler	951	522
Eiendeler	2 517	1 948
Egenkapital	1 156	929
Langsiktig gjeld	705	638
Kortsiktig gjeld	656	381
Gjeld	1 361	1 019
Egenkapital og gjeld	2 517	1 948
NOK/SEK 31.12	1,048	0,959

Forskjellen i valutakurs pr 31.12.15 og 31.12.14 utgjør ca. kr. 200 mill. på selskapets balanse.

Samlet gjeld i OBOS Sverige AB pr. 31.12.15 var kr 1 361 mill. Økningen fra 2014 skyldes i hovedsak økt aktivitet, investering i selskapets fabrikker og kjøp av tomter.

Egenkapitalen i OBOS Sverige AB er økt med kr 226 mill. i forhold til 2014. Økningen skyldes i hovedsak årets resultat og forskjell i valutakurs sammenliknet med fjoråret.



Resultatet for OBOS Sverige AB gjenspeiler en betydelig økning i aktiviteten i forhold til året før.



9.8 Kärnhem AB

Operasjonelle tall.

Resultatregnskap		
Beløp i mill. kroner	2015	2014
Driftsinntekter	572	400
Driftskostnader	-411	-346
Driftsresultat	161	54
Netto finansposter	-1	-1
Resultat før skattekostnad	160	53

Kärnhem AB viser et årsresultat på kr 160 mill. i 2015. Dette er en økning på kr 107 mill. i forhold til 2014. Det forbedrede resultatet forklares i hovedsak av en økning i aktiviteten i selskapet og gevinster ved salg av tomter til opprettede bostadsrättsforeninger.

Balanse		
Beløp i mill. kroner	2015	2014
Anleggsmidler	257	163
Omløpsmidler	239	119
Eiendeler	496	282
Egenkapital	250	205
Langsiktig gjeld	2	21
Kortsiktig gjeld	245	56
Gjeld	246	77
Egenkapital og gjeld	496	282
NOK/SEK 31.12	1,048	0,959

Forskjellen i valutakurs pr 31.12.15 og 31.12.14 utgjør ca. kr. 35 mill. på selskapets balanse.

Samlet gjeld i Kärnhem AB pr. 31.12.15 var kr 246 mill. Økningen fra 2014 skyldes i hovedsak økt aktivitet og kjøp av tomter.

Egenkapitalen i Kärnhem AB er økt med kr 45 mill. i forhold til 2014. Endringen forklares av årets resultat og avgitt konsernbidrag.

9.9 Definisjoner på nøkkeltall i prospektet

Bokført egenkapital

Bokført egenkapital er innregnet i henhold til IFRS.

Egenkapitalrentabilitet

Årsresultat / Gjennomsnittlig egenkapital.

Verdijustert egenkapitalrentabilitet

Årsresultat / Gjennomsnittlig verdijustert egenkapital.

Egenkapitalandel

Egenkapital / Totalkapital.

Verdijustert egenkapitalandel

Egenkapital justert for antatt markedsverdi på tomter, eiendommer og aksjer / Verdijustert balanse.