

1. halvår

Delårsrapport 2019

Hovedpunkter

1. halvår 2019

Resultat før skatt på
1 288 mill. kroner.

Bokført egenkapital på
23 721 mill. kroner.

Verdijustert egenkapital på
42 676 mill. kroner.

1 569 solgte boliger

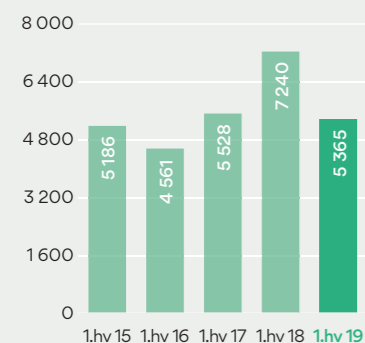
Solgt 1 569 (netto) boliger til en verdi av 5 909 mill. kroner

4 376 boligselskaper

3 891 flere boliger til forvaltning enn ved inngangen til året. Totalt forvalter OBOS 4 376 boligselskaper med 233 850 boliger.

Driftsinntekter

mill. kroner



+ 6,3 % utlånsvekst

6,3 % (12,6 % annualisert) utlånsvekst i OBOS-banken. Inkludert Eika Boligkreditt er veksten 4,0 % (8,1 %).

428 mill. kroner

Solgt investeringseiendom og aksjene i Eika Gruppen. Gevinsten i segmentregnskapet er 428 mill. kroner.

39,6 % i SBC

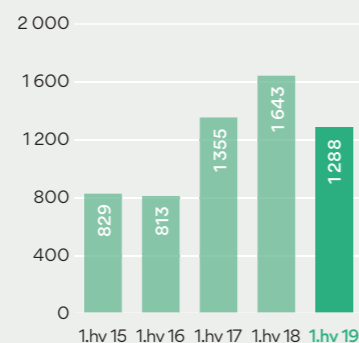
Kjøpt 39,6 % av aksjene i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

22,4 % i JM

Økt eierandelen i JM til 22,4 %.

Resultat før skatt

mill. kroner



190 mill. kroner

Redusert eierandelen i AF Gruppen til 16,4 % og realisert gevinst på 190 mill. kroner.

440 923

betalende medlemmer, en økning på 11 353 fra samme tid i fjor.

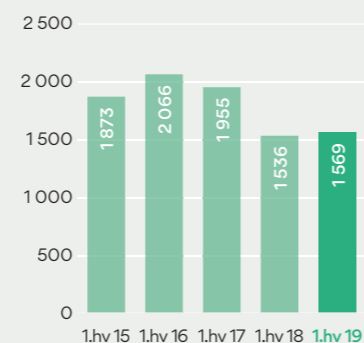
26 %

andel benyttet forkjøp.

Andelen benyttet forkjøpsrett i OBOS-tilknyttede boligselskaper var 26 %. På samme tid i fjor var andelen 24 %.

Solgte boliger

netto antall



Fra konsernsjef

Daniel Kjørberg Siraj



OBOS fortsetter å levere gode økonomiske resultater. Samtlige segmenter viser en forbedring i resultat i forhold til første halvår 2018, med unntak av boligutvikling som er preget av svakere resultater i Sverige og som i 2018 hadde flere salgsgjevinster. Halvårsresultatet er også positivt påvirket av et høyt transaksjonsnivå med kjøp og salg av næringseiendom og aksjer, i tråd med konsernets strategi om å kontinuerlig frigjøre verdier gjennom prosjektutvikling og aktiv forvaltning av konsernets aksjeinvesteringer.

Markedet for nye boliger i Oslo-regionen har vært godt i første halvår 2019, og forventes å være det fremover som følge av befolkningsvekst og knapphet på ferdig regulerte boligprosjekter. Hoveddelen av OBOS sin aktivitet er rettet mot dette markedet. Boligsalget viser også en solid vekst på 12 % (brutto) sammenlignet med første halvår 2018. I øvrige deler av landet observeres det imidlertid tendenser til at boligbyggingen er i ferd med å overstige behovet, noe som legger press på både salg, aktivitetsnivå og lønnsomhet.

Det svenske boligmarkedet har fortsatt vært krevende, men bostadsrättsprosjekter med attraktiv beliggenhet, riktig pris og kort tid til innflytting har hatt en økende interesse. Andre markedsaktører forteller også om et bedret marked. Tross en viss stabilisering forventer OBOS et fortsatt krevende boligmarked i Sverige. Vanlige folks mulighet til å bytte til en mer hensiktsmessig eid bolig begrenses sterkt av innstramming i lånemulighetene. OBOS har en ambisjon om å etablere seg som en betydelig aktør i Sverige og vil benytte rådende markedsforhold til å skape konkurransekraft gjennom gode tomtekjøp og effektivisering av boligproduksjonen.

Utbyggingen på Fornebu vil være en viktig del av verdiskapingen i OBOS fremover med et samlet utbyggingsvolum på over 5 000 boliger. I juni 2019 signerte OBOS avtale om bidrag til realisering av ny Fornebubane. Vår organisasjon har gjort en stor og avgjørende innsats for å samle grunneierne om en felles løsning om finansieringsbidrag til Fornebubanen. Dette har lagt grunnlaget for at Staten, Oslo kommune og Akershus fylkeskommune kunne signere byvekstavtale som sikrer finansieringsgrunnlag for byggestart på ny bane allerede i 2020 med forventet ferdigstillelse i 2027.

OBOS har i 2019 et særlig fokus på bærekraft og grønt ansvar. Som følge av dette har vi besluttet å miljøsertifisere alle nye boliger og næringsprosjekter i OBOS-varemerket i Norge etter Breeam-standard. I samarbeid med Cicero er det utarbeidet et grønt rammeverk for OBOS-konsernet som legger til rette for å utstede grønne obligasjoner. OBOS-banken har innført grønne lån med særskilt gunstig rente.

OBOS-banken opprettholder en høy utlånsvekst innenfor både privatmarked og lån til borettslag/sameier gjennom attraktive renter og kundevennlige løsninger. Som følge av økning i innlånsrenten, har lønnsomheten blitt svakere enn veksten skulle tilsi. I likhet med andre banker har derfor også OBOS-banken gjennomført selektive renteøkninger. For å utvide markedsgrunnlaget har banken etablert seg i det svenske markedet med lån til bostadsrättsforeningar som bygges i regi av OBOS i Sverige.

OBOS har et solid økonomisk fundament. Bokført egenkapital har siden årsskiftet økt med 1 190 mill. kroner til 23 721 mill. kroner, og verdijustert egenkapital er økt med 2 062 mill. kroner til 42 676 mill. kroner.

Generalforsamlingen i OBOS besluttet i mai 2019, etter innstilling fra styret, å vedtektsfeste at inntil 10% av konsernets resultat etter skatt kan deles ut til samfunnsnyttige formål dersom styret finner det økonomisk forsvarlig. Dette vil ytterligere bidra til å ivareta OBOS' utvidede samfunnsansvar og å skape økt verdi for medlemmene.

Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Nøkkeltall

| Alle beløp i millioner kroner / antall / prosent | 2. kvartal 2019 | 2. kvartal 2018 | 1. halvår 2019 | 1. halvår 2018 | 2018 |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------|
| Segment | | | | | |
| Omsetning | 3 567 | 3 533 | 6 778 | 6 831 | 13 626 |
| Resultat før skatt | 809 | 678 | 1 658 | 1 262 | 2 460 |
| Boligutvikling | 310 | 457 | 598 | 807 | 1 510 |
| Forvaltning og rådgivning | 56 | 65 | 110 | 106 | 212 |
| Næringseiendom | 306 | 141 | 519 | 318 | 532 |
| Bank og eiendomsmegling | 52 | 71 | 230 | 135 | 244 |
| Aksjeinvesteringer | 167 | -3 | 354 | 10 | 224 |
| Finansregnskapet | | | | | |
| Resultat før skatt | 597 | 1 102 | 1 288 | 1 643 | 2 928 |
| Bokført egenkapital | | | 23 721 | 21 229 | 22 531 |
| Verdijustert egenkapital | | | 42 676 | 37 828 | 40 614 |
| Rentebærende gjeld | | | 41 534 | 34 906 | 38 388 |
| Nøkkeltall | | | | | |
| Solgte boliger (netto) | 750 | 924 | 1 569 | 1 536 | 2 805 |
| Egenkapitalandel | | | 26 % | 26 % | 27 % |
| Egenkapitalandel justert for OBOS-banken | | | 47 % | 47 % | 48 % |
| Egenkapitalavkastning (IFRS) | | | 11 % | 13 % | 12 % |
| Resultatmargin, segment | 23 % | 19 % | 24 % | 18 % | 18 % |

Segmentresultatet

Segmentresultatet endte på 1 658 mill. kroner for 1. halvår. Økningen på 396 mill. kroner fra i fjor skyldes i hovedsak større gevinster. I år er det realisert 601 mill. kroner ved salg av investeringseiendom samt aksjer i AF Gruppen og Eika Gruppen, mens det i fjor ble realisert 253 mill. kroner.

Finansregnskapet

Resultat før skatt i finansregnskapet endte på 1 288 mill. kroner. Dette er en reduksjon på 370 mill. kroner sammenliknet med segmentresultatet. Nedenfor følger forklaring på avstemningspostene vist i note 2.

Endring fra inntektsføring etter løpende avregning i segmentresultatet til fullført kontraktsmetode (IFRS 15), har en negativ effekt på 272 mill. kroner. Dette forklares av relativt få ferdigstillelser sammenliknet med byggeaktiviteten.

Verdiøkning på investeringseiendommer utgjør totalt 270 mill. kroner og forklares av redusert risiko på enkelte eiendommer samt forventning om bedre kontantstrømmer.

Verdien av konsernets aksjeportefølje er økt med 157 mill. kroner. Investeringen i JM AB (JM), før overgangen til tilknyttet selskap, utgjør tilnærmet hele verdiendringen.

OBOS-konsernet benytter finansielle derivater til å sikre den langsiktige finansieringen mot svingninger i rentenivået. Verdiendringen av disse har hittil i år sunket med 36 mill. kroner. En finansiell avtale i OBOS Energi har hatt en verdireduksjon på 71 mill. kroner.

Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer gjelder salg av aksjer og investeringseiendom. Gevinstene i segmentresultatet reverseres i finansregnskapet da eien-delene her er ført til virkelig verdi, og følgelig oppstår det ingen gevinst.

Balanse

Balansen har økt med 6 748 mill. kroner siden utgangen av 2018. Økningen forklares hovedsakelig av økt byggeaktivitet, utlånsvekst i OBOS-banken og økte investeringer i tilknyttede selskaper. Sistnevnte er hovedsakelig knyttet til JM og SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC).

Rentebærende gjeld har i perioden økt med 3 146 mill. kroner, hvorav i overkant av 2 000 mill. kroner forklares av utlånsveksten i OBOS-banken. Resterende økning forklares av byggeaktiviteten og investeringer i vannkraftverk samt implementeringen av IFRS 16. Se note 8 for oversikt over rentebærende gjeld.

OBOS-konsernets bokførte egenkapital utgjør 23 721 mill. kroner, en økning på 1 190 mill. kroner siden årsskiftet. Egenkapitalandelen er 26,3 %.

Verdijustert egenkapital er ved periodens slutt beregnet til 42 676 mill. kroner og verdijustert totalbalanse er 109 178 mill. kroner. Verdijustert egenkapitalprosent for konsernet er 39,1 %, og verdijustert egenkapitalprosent justert for OBOS-banken er 61,8 %.

Segmenter

Boligutvikling

| Alle beløp i millioner kroner | 2. kvartal 2019 | 2. kvartal 2018 | 1. halvår 2019 | 1. halvår 2018 | 2018 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Prosjektinntekter | 2 741 | 2 898 | 5 243 | 5 595 | 11 059 |
| Andre inntekter | 49 | 51 | 114 | 90 | 208 |
| Sum driftsinntekter | 2 790 | 2 949 | 5 357 | 5 685 | 11 268 |
| Resultat før skatt | 310 | 457 | 598 | 807 | 1 510 |

Boligutvikling oppnådde en inntekt på 5 357 mill. kroner i 1. halvår. Sammenliknet med samme periode i fjor, er dette en reduksjon på 327 mill. kroner.

Resultat før skatt ble 598 mill. kroner mot 807 mill. kroner i fjor. Av resultatet hittil i år er 80 mill. kroner generert i Sverige.

Resultatnedgangen skyldes i hovedsak engangsgevinster knyttet til tomtesalg i fjor, samt resultatnedgang i Sverige

som følge av at det krevende markedet har fortsatt inn i 2019.

OBOS har en salgsgrad for prosjekter under produksjon på 70 % i antall (netto). Ved utgangen av 1. halvår har OBOS 308 ferdigstilte usolgte boliger, en reduksjon på 6 enheter fra utgangen av forrige kvartal.

Ved utgangen av kvartalet utgjør tomtebanken (netto) 38 500 enheter.

Forvaltning og rådgivning

| Alle beløp i millioner kroner | 2. kvartal 2019 | 2. kvartal 2018 | 1. halvår 2019 | 1. halvår 2018 | 2018 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------|
| Driftsinntekter | 265 | 256 | 520 | 486 | 964 |
| Resultat før skatt | 56 | 65 | 110 | 106 | 212 |

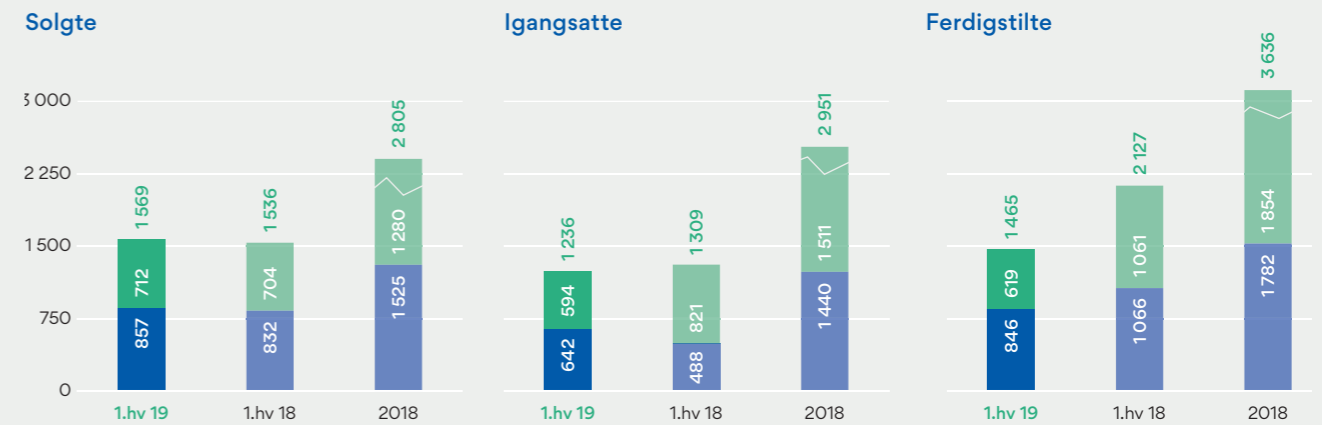
Resultat før skatt endte på 110 mill. kroner, 4 mill. kroner over fjoråret. Resultatet fra forretningsførsel av bolig-selskaper står for det meste av resultatforbedringen.

OBOS-konsernet har forvaltningsavtaler med 4 376 bolig-selskaper, med til sammen 233 850 boliger. Nettoveksten hittil i år har vært 3 891 boliger.

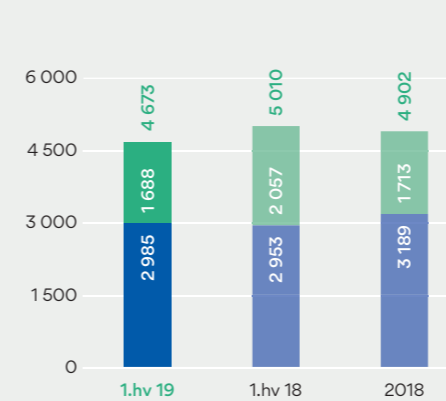
Antall boliger (netto)

■ Norge ■ Sverige

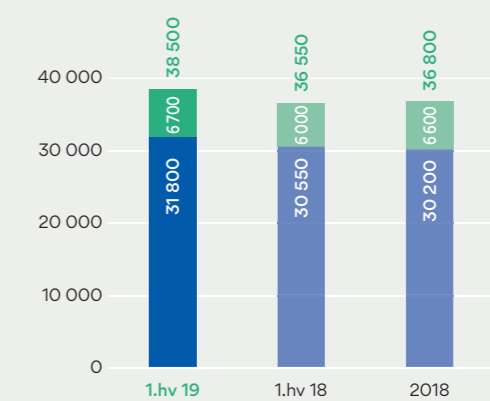
OBOS Danmark, som har en svært begrenset virksomhet, er inkludert i Norge i grafene.



I produksjon



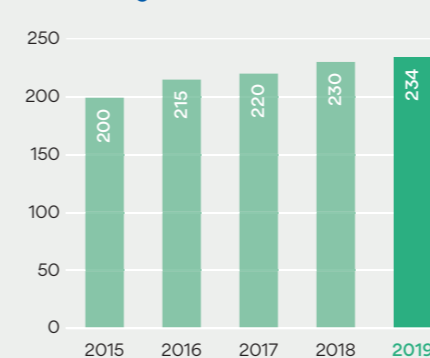
Tomtebank



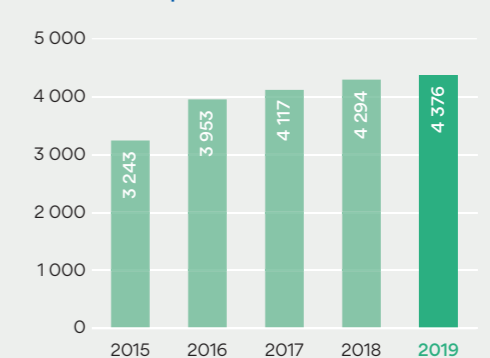
Forvaltningsavtaler

Ved utgangen av kvartalet for 2019. Øvrige år per 31.12.

Tusen boliger



Antall selskaper



Næringseiendom

| Alle beløp i millioner kroner | 2. kvartal 2019 | 2. kvartal 2018 | 1. halvår 2019 | 1. halvår 2018 | 2018 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------|
| Leieinntekter | 183 | 187 | 375 | 377 | 769 |
| Prosjektinntekter | 165 | - | 219 | - | 29 |
| Drifts- og forvaltningsinntekter | 3 | 4 | 3 | 13 | 22 |
| Andre inntekter | - | 2 | 1 | 6 | 19 |
| Sum driftsinntekter | 351 | 194 | 599 | 397 | 839 |
| Resultat før skatt | 306 | 141 | 519 | 318 | 532 |
| Verdiendring investeringseiendom | 141 | 204 | 267 | 308 | 466 |
| Økonomisk utleiegrad | | | 98,0 % | 96,3 % | 96,2 % |

Næringseiendom oppnådde driftsinntekter på 599 mill. kroner i 1. halvår, 202 mill. kroner høyere enn i fjor. Dette er relatert til prosjektinntekter fra boligbyggingen på Ulven i Oslo.

Resultat før skatt endte på 519 mill. kroner, mot 318 mill. kroner i fjor. Økningen forklares hovedsakelig av høyere gevinster fra salg av investeringseiendom. Per 1. halvår 2019 er det realisert gevinster på 308 mill. kroner, mot 132 mill. kroner i samme periode i 2018. Justert for dette

er resultatforbedringen 25 mill. kroner og skyldes i stor grad boligutbyggingen på Ulven i Oslo.

En vesentlig del av verdiskapningen er utvikling og videre-salg av eiendom. Det er fokus på salg av aktiva for å frigjøre kapital til nye prosjekter på tvers i konsernet. I 2019 er Kjøttbasaren og Hotel Ørnen i Bergen, samt to eiendommer på Ulven i Oslo, realisert med en samlet gevinst på 308 mill. kroner.

Bank og eiendomsmegling

| Alle beløp i millioner kroner | 2. kvartal 2019 | 2. kvartal 2018 | 1. halvår 2019 | 1. halvår 2018 | 2018 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------|
| Netto rente- og provisjonsinntekter | 87 | 75 | 172 | 155 | 329 |
| Eiendomsmegling | 39 | 41 | 69 | 73 | 137 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 6 | 10 | 14 | 28 |
| Sum driftsinntekter | 128 | 122 | 251 | 241 | 494 |
| Resultat før skatt | 52 | 71 | 230 | 135 | 244 |

Nøkkeltall OBOS-banken konsern

| | | | | | |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Resultat før skatt (IFRS) | 45 | 38 | 98 | 99 | 203 |
| Egenkapitalavkastning | 4,4 % | 4,5 % | 5,0 % | 6,0 % | 5,6 % |
| Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring) | 45,6 % | 47,2 % | 44,8 % | 45,4 % | 43,2 % |
| Innskudd i % av utlån | | | 50,1 % | 57,0 % | 48,9 % |
| Kapitaldekning | | | 19,9 % | 19,3 % | 18,7 % |

Fullstendige regnskapsrapporter for OBOS-banken AS og OBOS Boligkreditt AS per 2. kvartal 2019 finnes på hjemmesiden til OBOS.

Bank og eiendomsmegling viser et resultat på 230 mill. kroner. Dette er 96 mill. kroner høyere enn i fjor og forklares i hovedsak av nettoeffekten av salget av aksjene i Eika Gruppen. Gevinsten fra salget av aksjene ble 121 mill. kroner mens det i fjor ble mottatt 23 mill. kroner i utbytte.

Resultat før skatt for OBOS-banken hittil i år endte på 93 mill. kroner mot 92 mill. kroner i fjor. Netto rente- og provisjonsinntekter hittil i år ble 172 mill. kroner, mot 155 mill. kroner i fjor. Rentenetto hittil i år (annualisert) er 0,75 %, mot 0,78 % i fjor. Den noe svakere rentenettoen skyldes

hovedsakelig at 3 måneder nibor har økt vesentlig i 2019, hvilket har økt rentekostnadene på bankens verdipapirgjeld. I løpet av 2. kvartal har 3 måneders nibor økt med 18 bp. Gjennomsnittlig 3 måneders nibor var ca. 17 bp høyere i 2. kvartal sammenliknet med 1. kvartal. Økningen kompenseres med økte utlånsrenter, men det tar noe tid før effekten materialiseres. Banken satte opp lånerentene 1. april med effekt fra medio mai for eksisterende kunder. I slutten av juni ble det gjennomført ytterligere en renteendring på innskudd og utlån. Denne får virkning fra medio august for eksisterende kunder.

Kostnadsprosenten justert for verdiendringer på finansielle instrumenter hittil i år ble 44,8 %, mot 45,4 % i fjor. Tap på utlån (annualisert) i prosent av gjennomsnittlig brutto utlån utgjorde 0,02 % hittil i år, mot 0,01 % i samme periode i fjor.

Samlet brutto utlånsvekst inklusive utlånsporteføljen i Eika Boligkreditt endte på 4,0 % hittil i år, og brutto utlån ved

utgangen av første halvår utgjør 40,9 mrd. kroner, mot 36,8 mrd. kroner per samme periode i fjor. Innskuddsveksten hittil i år utgjorde 9,0 % og sum innskudd var 18,6 mrd. kroner, mot 18,1 mrd. kroner samme periode i fjor. Innskuddsdekningen var 50,1 % ved utgangen av 1. halvår, mot 57,0 % på samme tid i fjor.

Aksjeinvesteringer

| Alle beløp i millioner kroner | 2. kvartal 2019 | 2. kvartal 2018 | 1. halvår 2019 | 1. halvår 2018 | 2018 |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------|
| Andel av resultat fra tilknyttede selskap | 191 | -2 | 222 | 16 | 242 |
| Utbytte og gevinster / tap | 2 | 4 | 173 | 4 | 4 |
| Kostnader | -25 | -5 | -41 | -9 | -22 |
| Resultat før skatt | 167 | -3 | 354 | 10 | 224 |

Aksjeinvesteringer består av konsernets aksjeposter i Veidekke, AF Gruppen, JM og SBC, samt i flere noterte og unoterte selskaper.

Resultat før skatt endte på 354 mill. kroner. Økningen sammenliknet med fjoråret forklares av gevinst på 190 mill. kroner som følge av salg av aksjer i AF Gruppen, økt andel

av resultat fra Veidekke og resultatandel fra JM (null i fjor). De økte kostnadene forklares av kjøpet av aksjer i JM og SBC.

I 1. kvartal økte OBOS eierandelen i JM fra 15,3 % til 22,4 %. I tillegg ble det investert i 39,6 % av SBC. Begge selskapene innregnes som tilknyttede selskaper.

Annen virksomhet og eliminerings

| Alle beløp i millioner kroner | 2. kvartal 2019 | 2. kvartal 2018 | 1. halvår 2019 | 1. halvår 2018 | 2018 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| Inntekter fra annen virksomhet | 181 | 153 | 340 | 294 | 584 |
| Elimineringer | -147 | -142 | -288 | -272 | -523 |
| Sum driftsinntekter | 34 | 12 | 51 | 23 | 61 |
| Resultat før skatt | -82 | -54 | -154 | -114 | -262 |

Annen virksomhet inkluderer produksjon og salg av grønn energi fra vannkraftverk, divisjon for Digitale tjenester og konsernheter. I konsernheter inngår medlemsvirksomhet, sponsorvirksomhet, OBOS gir tilbake, fellestjenester, konsernets finansavdeling, strategiske konsernprosjekter samt sentrale stabs- og støttefunksjoner.

Transaksjoner og internfortjeneste mellom de ulike virksomhetsområdene er presentert i linjen for eliminerings.

OBOS Energi

En viktig del av OBOS' miljøstrategi er å investere i småskala vannkraftverk med en målsetning om å produsere strøm tilsvarende eget forbruk. OBOS Energi har ni kraftverk i produksjon med en samlet forventet årlig middelproduksjon på 167 GWh. Ytterligere syv kraftverk er under bygging og flere under prosjektering. Totalt investert i prosjektering og utbygging av nye kraftverk er 867 mill. kroner, hvorav 162 mill. kroner er investert hittil i år.

Medlemsorganisasjonen OBOS

Ved utgangen av 1. halvår er det 440 923 betalende medlemmer, en økning på 11 353 fra samme tid i fjor. En viktig medlemsfordel er forkjøpsretten til boliger i OBOS-tilknyttede boligselskaper. Andelen benyttet forkjøpsrett hittil i år er 26 %.



Arrangementet OBOS på Operataket har vært en stor suksess de siste tre årene. I sommer ble konseptet utvidet til fire store jubileumskonserter i Stavanger, Bergen og på Verdens Ende på Tjøme, før det hele ble avrundet på Operataket i Oslo.

På scenen stod store artister som Madrugada, The September When, Eva Weel Skram, The Cardigans med flere.

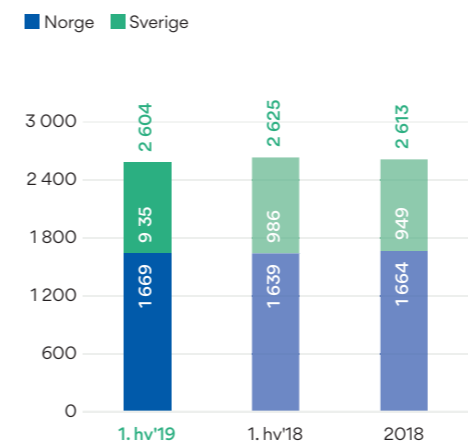
Foto: Jarle H. Moe



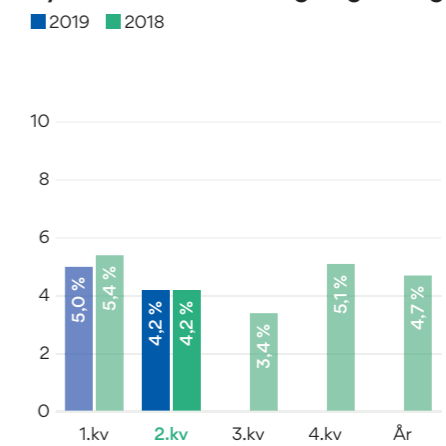
Personal

OBOS har 2 604 ansatte, hvorav 1 669 i Norge og 935 i Sverige. Sykefraværet var 4,2 %, tilsvarende som i fjor.

Antall ansatte



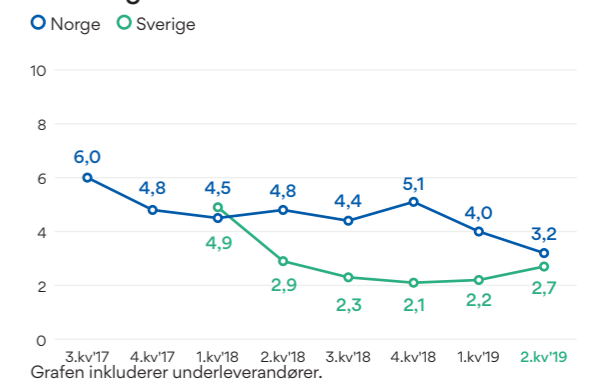
Sykefravær totalt Norge og Sverige



H1-verdi byggeprosjekter

OBOS-konsernet arbeider kontinuerlig med sikkerhet på byggeplassene. Det viktigste nøkkeltallet er H1-verdi, som måler antall skader med fravær i forhold til millioner arbeidede timer basert på rullerende 12 måneder.

Utvikling i H1-verdi





Frysjaparken. Nå totalforvandles Frysja i Oslo – industrien flytter ut og menneskene flytter inn. I et helt nytt nabolag, der byen møter marka, bygger OBOS sammen med Stor-Oslo Eiendom cirka 900 nye boliger.



I Frysjaparken får beboerne tilgang til felles takterrasser med sittegrupper, parsellhager, gode solforhold og flott utsikt.

Illustrasjoner: Oxivisuals

Verdijustert egenkapital

| Alle beløp i millioner kroner | 30.06.2019 | 30.06.2018 | 31.12.2018 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Bokført egenkapital | 23 721 | 21 229 | 22 531 |
| Merverdi eiendommer | 11 951 | 11 292 | 11 629 |
| Merverdi finansielle investeringer | 3 754 | 3 001 | 3 204 |
| Merverdi datterselskaper | 3 251 | 2 307 | 3 251 |
| Merverdier | 18 955 | 16 600 | 18 083 |
| Verdijustert egenkapital | 42 676 | 37 828 | 40 614 |
| Verdijustert totalbalanse | 109 178 | 96 778 | 101 558 |
| Verdijustert egenkapitalandel | 39,1 % | 39,1 % | 40,0 % |
| Verdijustert balanse eks. OBOS-banken* | 69 003 | 61 729 | 64 862 |
| Verdijustert egenkapitalandel eks OBOS-banken | 61,8 % | 61,3 % | 62,6 % |

* Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Ved utgangen av 1. halvår er den verdjusterte egenkapitalen til konsernet 42 676 mill. kroner. Økningen sammenliknet med utløpet av 2018 skyldes i hovedsak økte merverdier på investeringene i AF Gruppen, Veidekke, JM og SBC (finansielle investeringer).

Risiko og risikostyring

OBOS' risiko og risikostyring er presentert i årsrapporten for 2018 på side 43–44. Det har ikke vært signifikante endringer knyttet til disse risikofaktorene hittil i år.

Regnskapsoppstillinger

Resultatregnskap – OBOS-konsernet

| Alle beløp i millioner kroner | Note | 2. kvartal 2019 | 2. kvartal 2018 | 1. halvår 2019 | 1. halvår 2018 | 2018 |
|---|----------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Driftsinntekter | 3 | 3 296 | 4 907 | 5 365 | 7 240 | 13 162 |
| Prosjektkostnader | | -1 950 | -3 110 | -2 934 | -4 147 | -7 458 |
| Personalkostnader | | -525 | -497 | -1 059 | -1 027 | -2 028 |
| Andre driftskostnader | | -447 | -368 | -754 | -733 | -1 501 |
| Av- og nedskrivninger | | -59 | -45 | -119 | -80 | -158 |
| Driftskostnader | | -2 981 | -4 021 | -4 866 | -5 988 | -11 145 |
| Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper | | 314 | 886 | 499 | 1 252 | 2 017 |
| Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | 7 | 314 | 30 | 471 | 124 | 554 |
| Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | | - | -0 | 194 | 0 | 1 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 4 | 141 | 204 | 267 | 308 | 466 |
| Driftsresultat | | 770 | 1 119 | 1 431 | 1 683 | 3 038 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | | | | |
| Finansinntekter | | 20 | 36 | 34 | 45 | 101 |
| Finanskostnader | | -135 | -104 | -251 | -206 | -440 |
| Netto valutagevinst/(tap) | | -6 | -18 | -16 | -50 | -1 |
| Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet | | -52 | 69 | 90 | 157 | 220 |
| Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler | | -0 | -1 | -0 | 14 | 9 |
| Netto finansposter | | -173 | -18 | -143 | -40 | -110 |
| Resultat før skattekostnad | | 597 | 1 102 | 1 288 | 1 643 | 2 928 |
| Skattekostnad | | -19 | -149 | -46 | -214 | -296 |
| Resultat etter skatt | | 577 | 952 | 1 241 | 1 429 | 2 632 |
| Herav minoritetens andel | | 0 | 6 | 5 | 5 | 11 |
| Herav hybridkapitalens andel | | 3 | 2 | 5 | 4 | 9 |

| Alle beløp i millioner kroner | Note | 2. kvartal 2019 | 2. kvartal 2018 | 1. halvår 2019 | 1. halvår 2018 | 2018 |
|--|------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Totalresultat | | | | | | |
| Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter | | -18 | -38 | -75 | -103 | -19 |
| Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter | | 1 | -2 | -5 | -7 | -0 |
| Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | | 34 | -21 | 34 | -18 | -10 |
| Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder | | 17 | -61 | -46 | -128 | -30 |
| Netto verdiendring fra egen kredittrisiko | | -2 | 0 | -5 | -7 | -1 |
| Netto estimatendringer relatert til pensjoner | | - | - | - | - | -2 |
| Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | | -57 | - | -57 | - | -2 |
| Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder | | -59 | 0 | -62 | -7 | -4 |
| Sum øvrige resultatelementer i perioden | | -42 | -61 | -108 | -135 | -34 |
| Totalresultat | | 535 | 892 | 1 134 | 1 294 | 2 598 |
| Herav minoritetens andel | | 0 | 6 | 4 | 4 | 11 |
| Herav hybridkapitalens andel | | 3 | 2 | 5 | 4 | 9 |

Oppstilling av finansiell stilling – OBOS-konsernet

| Alle beløp i millioner kroner | Note | 30.06.2019 | 30.06.2018 | 31.12.2018 |
|---|------|---------------|---------------|---------------|
| Goodwill | | 1 051 | 1 019 | 1 079 |
| Varemerker | | 623 | 620 | 638 |
| Andre immaterielle eiendeler | | 428 | 272 | 332 |
| Varige driftsmidler | | 1 882 | 1 652 | 1 843 |
| Bruksrettseiendeler | | 440 | - | - |
| Investerings eiendommer | 4,5 | 11 062 | 10 196 | 10 574 |
| Eierbenyttede eiendommer | | 953 | 981 | 958 |
| Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | 7 | 6 851 | 3 816 | 3 952 |
| Finansielle anleggsmidler | 6 | 7 026 | 8 237 | 7 755 |
| Utlån fra bankvirksomhet | | 36 539 | 31 466 | 34 564 |
| Andre anleggsmidler | | 671 | 546 | 658 |
| Sum anleggsmidler | | 67 525 | 58 803 | 62 354 |
| Boligtomter for utvikling | | 10 616 | 10 477 | 10 268 |
| Boligprosjekter under oppføring | | 8 185 | 4 970 | 7 154 |
| Ferdige, usolgte boliger | | 404 | 503 | 471 |
| Sum varelager | | 19 206 | 15 950 | 17 892 |
| Kundefordringer | | 458 | 1 811 | 441 |
| Utlån fra bankvirksomhet | | 526 | 179 | 318 |
| Eiendeler klassifisert som holdt for salg | | 89 | 1 182 | 949 |
| Andre omløpsmidler | | 1 313 | 1 067 | 876 |
| Kontanter og kontantekvivalenter | | 1 107 | 1 185 | 645 |
| Sum andre omløpsmidler | | 3 491 | 5 425 | 3 228 |
| Sum eiendeler | | 90 222 | 80 179 | 83 475 |
| Andelskapital | | 100 | 93 | 96 |
| Annen egenkapital | | 23 287 | 20 888 | 22 192 |
| Hybridkapital | | 299 | 200 | 200 |
| Minoritetsinteresser | | 36 | 48 | 43 |
| Sum egenkapital | | 23 721 | 21 229 | 22 531 |
| Pensjonsforpliktelser | | 115 | 114 | 113 |
| Utsatt skatt forpliktelser | | 1 705 | 1 777 | 1 585 |
| Langsiktig ikke-rentebærende gjeld | | 248 | 246 | 266 |
| Langsiktig rentebærende leieforpliktelser | 8 | 359 | - | - |
| Langsiktig rentebærende gjeld | 8 | 30 373 | 28 443 | 27 780 |
| Sum langsiktig gjeld | | 32 800 | 30 580 | 29 744 |
| Leverandørgjeld | | 1 025 | 1 059 | 1 213 |
| Betalbar skatt | | 123 | 95 | 294 |
| Gjeld klassifisert som holdt for salg | | 138 | 135 | 108 |
| Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld | | 3 556 | 3 029 | 2 393 |
| Bankinnskudd fra kunder | | 18 059 | 17 589 | 16 584 |
| Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser | 8 | 83 | - | - |
| Kortsiktig rentebærende gjeld | 8 | 10 718 | 6 463 | 10 608 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 33 701 | 28 370 | 31 200 |
| Sum gjeld | | 66 501 | 58 950 | 60 943 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 90 222 | 80 179 | 83 475 |

Oppstilling av endringer i egenkapital – OBOS-konsernet

| Alle beløp i millioner kroner | Annen egenkapital | | | | | | | | | |
|--|-------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------|-----------------|
| | Andelskapital | Omregningsdifferanser | Estimatavvik pensjon | Regulering til virkelig verdi | Øvrige resultat-elementer i TS/FKV | Opptjent egenkapital | Sum annen egenkapital | Hybridkapital ¹⁾ | Minoritet | Sum egenkapital |
| Egenkapital per 1. januar 2018 | 90 | 105 | 17 | -5 | -6 | 19 492 | 19 603 | 200 | 64 | 19 956 |
| Periodens resultat 1. halvår | - | - | - | - | - | 1 419 | 1 419 | 4 | 5 | 1 429 |
| Øvrige resultat-elementer 1. halvår | - | -109 | - | -7 | -18 | - | -134 | - | -1 | -135 |
| Totalresultat 1. halvår | - | -109 | - | -7 | -18 | 1 419 | 1 285 | 4 | 4 | 1 294 |
| Økning i andelskapital | 3 | - | - | - | - | 1 | 1 | - | - | 4 |
| Utbytte | - | - | - | - | - | - | - | - | -21 | -21 |
| Utbetalt renter hybridkapital | - | - | - | - | - | - | - | -4 | - | -4 |
| Egenkapital per 30. juni 2018 | 93 | -4 | 17 | -12 | -24 | 20 912 | 20 888 | 200 | 48 | 21 229 |
| Periodens resultat 2. halvår | - | - | - | - | - | 1 193 | 1 193 | 4 | 6 | 1 203 |
| Øvrige resultat-elementer 2. halvår | - | 90 | -2 | 6 | 6 | - | 100 | - | 1 | 101 |
| Totalresultat 2. halvår | - | 90 | -2 | 6 | 6 | 1 193 | 1 293 | 4 | 7 | 1 304 |
| Økning i andelskapital | 3 | - | - | - | - | 1 | 1 | - | - | 4 |
| Utbytte | - | - | - | - | - | - | - | - | -1 | -1 |
| Transaksjoner med minoritetsinteresser | - | - | - | - | - | 10 | 10 | - | -10 | -1 |
| Utbetalt renter hybridkapital | - | - | - | - | - | - | - | -4 | - | -4 |
| Egenkapital per 31. desember 2018 | 96 | 86 | 15 | -6 | -18 | 22 116 | 22 192 | 200 | 43 | 22 531 |
| Periodens resultat 1. halvår | - | - | - | - | - | 1 232 | 1 232 | 5 | 5 | 1 241 |
| Øvrige resultat-elementer 1. halvår | - | -80 | - | -5 | -23 | - | -108 | - | -0 | -108 |
| Totalresultat i 1. halvår | - | -80 | - | -5 | -23 | 1 232 | 1 124 | 5 | 4 | 1 134 |
| Økning i andelskapital | 3 | - | - | - | - | 1 | 1 | - | - | 4 |
| Utbytte | - | - | - | - | - | - | - | - | -7 | -7 |
| Transaksjoner med minoritetsinteresser | - | - | - | - | - | -31 | -31 | - | -5 | -36 |
| Hybridkapital klassifisert som egenkapital | - | - | - | - | - | - | - | 100 | - | 100 |
| Utbetalt renter hybridkapital | - | - | - | - | - | - | - | -5 | - | -5 |
| Egenkapital per 30. juni 2019 | 100 | 6 | 15 | -11 | -41 | 23 318 | 23 287 | 299 | 36 | 23 721 |

¹⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Oppstilling av kontantstrømmer – OBOS-konsernet

| Alle beløp i millioner kroner | 2. kvartal 2019 | 2. kvartal 2018 | 1. halvår 2019 | 1. halvår 2018 | 2018 |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Resultat før skatt | 597 | 1 102 | 1 288 | 1 643 | 2 928 |
| Netto finansposter | 173 | 18 | 143 | 40 | 110 |
| Av- og nedskrivninger | 59 | 45 | 119 | 80 | 158 |
| Urealisert verdiendring investeringseiendommer | -141 | -204 | -267 | -308 | -466 |
| Resultat fra tilknyttede selskaper | -314 | -30 | -665 | -124 | -555 |
| Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | -1 | -3 | 29 | 23 |
| Endring i varelager | -113 | 1 372 | -1 431 | 367 | 52 |
| Endring utlån og innskudd i OBOS-banken | -601 | -24 | -688 | -418 | -4 697 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | 357 | -2 182 | 788 | -2 133 | -662 |
| Mottatte utbytter | 630 | 290 | 662 | 301 | 598 |
| Betalte renter | -146 | -111 | -177 | -177 | -307 |
| Mottatte renter | 10 | 4 | 18 | 10 | 49 |
| Betalte skatter | -52 | -61 | -244 | -196 | -346 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 461 | 218 | -456 | -885 | -3 115 |
| Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | -316 | -260 | -601 | -539 | -1 082 |
| Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 6 | 28 | 11 | 78 | 118 |
| Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer | -599 | -891 | -3 866 | -2 842 | -7 811 |
| Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer | 1 039 | 779 | 2 712 | 1 544 | 7 019 |
| Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt | -17 | -356 | -75 | -359 | -392 |
| Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet | 769 | 74 | 960 | 367 | 507 |
| Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper | -69 | -15 | -1 051 | -384 | -420 |
| Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer | 0 | -87 | 20 | 158 | 201 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | 814 | -728 | -1 889 | -1 976 | -1 860 |
| Nedbetaling obligasjonsgjeld | -2 778 | -370 | -3 377 | -897 | -1 830 |
| Opptrekk obligasjonsgjeld | 2 223 | 1 859 | 5 221 | 3 066 | 6 094 |
| Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter | -558 | -380 | 922 | 652 | 134 |
| Opptrekk av hybridkapital | 100 | - | 100 | - | - |
| Transaksjoner med minoritet | 4 | - | -36 | - | -1 |
| Utbytte til minoritet | -6 | -25 | -6 | -25 | -25 |
| Betalte renter hybridkapital | -3 | -2 | -5 | -4 | -9 |
| Innbetaling av andelskapital | 2 | 2 | 3 | 3 | 6 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | -1 016 | 1 083 | 2 823 | 2 794 | 4 370 |
| Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter | -6 | 2 | -5 | 0 | -9 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | 253 | 575 | 473 | -66 | -613 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden | 865 | 617 | 645 | 1 258 | 1 258 |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang | 1 118 | 1 192 | 1 118 | 1 192 | 645 |
| Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg | 11 | 8 | 11 | 8 | - |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang | 1 107 | 1 185 | 1 107 | 1 185 | 645 |

Noter

Note 01

Regnskapsprinsipper og estimater

OBOS-konsernet består av morselskapet OBOS BBL med datterselskaper og investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Det sammendratte konsoliderte regnskapet er utarbeidet i samsvar med IAS 34 *Delårsrapportering* og avlagt i henhold til regnskapsprinsippene som framkommer i årsregnskapet for 2018, med unntak av implementering av nye standarder kommentert nedenfor. Delårsregnskapet inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig årsregnskap og bør leses i sammenheng med konsernets årsregnskap for 2018. Dette delårsregnskapet er ikke revidert. Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosenter ikke summeres opp til totalen.

Konsernets benyttede valutakurser ved omregning av utenlandske poster er følgende:

| Sluttkurser per: | 30.06.19 | 30.06.18 | 31.12.18 |
|------------------|----------|----------|----------|
| SEK | 0,9177 | 0,9099 | 0,9701 |
| DKK | 1,2988 | 1,2763 | 1,3322 |

| Gjennomsnittskurs for: | 1. halvår 2019 | 1. halvår 2018 | 2018 |
|------------------------|----------------|----------------|--------|
| SEK | 0,9256 | 0,9460 | 0,9359 |
| DKK | 1,3035 | 1,2881 | 1,2875 |

Ved utarbeidelse av konsernregnskapet må ledelsen foreta estimater og utøve skjønnsmessige vurderinger med forutsetninger av usikre størrelser. Disse representerer ledelsens beste skjønn på avleggelsestidspunktet for regnskapet, og kan avvike fra faktiske resultater. Det henvises til note 2 i konsernets årsregnskap for 2018 for ytterligere detaljer.

Implementering av nye utgitte standarder og fortolkninger

IFRS 16 *Leieavtaler* trådte i kraft fra 1. januar 2019 og erstattet IAS 17 *Leieavtaler* og IFRIC 4 *Fastsettelse av hvorvidt en avtale inneholder en leieavtale*. Standarden innfører en felles modell for leietakere og fjerner skillet mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler. Etter IFRS 16 vil både en eiendel (retten til å benytte den leide eiendelen) og en finansiell leieforpliktelse innregnes og presenteres separat. Unntakene er ved leieavtaler med en varighet på under tolv måneder eller leieavtaler der underliggende eiendel som ny har lav verdi. I resultatoppstillingen vil avskrivninger av leide eiendeler og renter på leieforpliktelsen innregnes separat. For utleiende er det ikke vesentlige endringer i forhold til foregående regnskapsstandard.

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

Konsernet har anvendt den modifiserte retrospektive metoden ved implementering. Det betyr at sammenligningstall for 2018 ikke er omarbeidet. Nåverdien av framtidige leieforpliktelser ble beregnet ved hjelp av de ulike datterselskaperens marginale lånerente. Leide eiendeler og leieforpliktelser ved implementering ble innregnet til samme beløp. Netto økning i leieforpliktelser og leide eiendeler ble 496 millioner kroner.

Tabellene nedenfor viser implementeringseffektene av IFRS 16 for konsernets åpningsbalanse per 1. januar 2019 og resultatoppstillingen for 1. halvår 2019.

| Alle beløp i millioner kroner | 31.12.2018 IAS 17 | Effekt IFRS 16 | 01.01.2019 |
|---------------------------------|----------------------|-------------------|---------------|
| Sum anleggsmidler | 62 354 | 496 | 62 850 |
| Sum varelager | 17 892 | - | 17 892 |
| Sum andre omløpsmidler | 3 228 | - | 3 228 |
| Sum eiendeler | 83 475 | 496 | 83 970 |
| Sum egenkapital | 22 531 | - | 22 531 |
| Sum langsiktig gjeld | 29 744 | 391 | 30 134 |
| Sum kortsiktig gjeld | 31 200 | 105 | 31 305 |
| Sum egenkapital og gjeld | 83 475 | 496 | 83 970 |

| Alle beløp i millioner kroner | 1. halvår 2019 IFRS 16 | Effekt IFRS 16 | 1. halvår 2019 IAS 17 |
|---|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Driftsinntekter | 5 365 | | 5 365 |
| Prosjektkostnader | -2 934 | | -2 934 |
| Personalkostnader | -1 059 | | -1 059 |
| Andre driftskostnader | -754 | -45 | -799 |
| Av- og nedskrivninger | -119 | 43 | -76 |
| Driftskostnader | -4 866 | -2 | -4 868 |
| Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper | 499 | -2 | 497 |
| Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | 471 | | 460 |
| Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | 194 | | 194 |
| Verdiendring investeringseiendommer | 267 | | 267 |
| Driftsresultat | 1 431 | -2 | 1 418 |
| Netto finansposter | -143 | 4 | -139 |
| Resultat før skattekostnad | 1 288 | 2 | 1 279 |
| Skattekostnad | -46 | -1 | -47 |
| Resultat etter skatt | 1 241 | 2 | 1 232 |

Note 02

Driftsinntekt og resultat fra segmentene

OBOS' virksomhet er delt inn i segmentene som vist i tabellen nedenfor. Segmentresultatet er definert som resultat før skatt. Forskjellen i forhold til IFRS er at det hovedsakelig korrigeres for verdiendringer på investeringseiendom og andre finansielle instrumenter, samt fra fullført kontraktsmetode til løpende avregning innenfor Boligsegmentet.

| Alle beløp i millioner kroner | 2. kvartal 2019 | 2. kvartal 2018 | 1. halvår 2019 | 1. halvår 2018 | 2018 |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Boligutvikling | 2 790 | 2 949 | 5 357 | 5 685 | 11 268 |
| Forvaltning og rådgivning | 265 | 256 | 520 | 486 | 964 |
| Næringseiendom | 351 | 194 | 599 | 397 | 839 |
| Bank og eiendomsmegling | 128 | 122 | 251 | 241 | 494 |
| Aksjeinvesteringer | - | - | - | - | - |
| Annen virksomhet | 181 | 153 | 340 | 294 | 584 |
| Elimineringer | -147 | -142 | -288 | -272 | -523 |
| Inntekter, segment | 3 567 | 3 533 | 6 778 | 6 831 | 13 626 |
| Boligutvikling | 310 | 457 | 598 | 807 | 1 510 |
| Forvaltning og rådgivning | 56 | 65 | 110 | 106 | 212 |
| Næringseiendom | 306 | 141 | 519 | 318 | 532 |
| Bank og eiendomsmegling | 52 | 71 | 230 | 135 | 244 |
| Aksjeinvesteringer | 167 | -3 | 354 | 10 | 224 |
| Annen virksomhet/elimineringer | -82 | -54 | -154 | -114 | -262 |
| Resultat før skatt, segment | 809 | 678 | 1 658 | 1 262 | 2 460 |
| Avstemming segmentresultat mot finansregnskap | | | | | |
| Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode | -110 | 243 | -272 | 57 | -106 |
| Verdiendring investeringseiendom | 160 | 204 | 267 | 308 | 466 |
| Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper | 6 | 5 | 3 | 46 | 70 |
| Verdiendring aksjeinvesteringer | -7 | 33 | 157 | 6 | 108 |
| Verdiendring finansielle derivater og avtaler | -52 | 40 | -107 | 71 | 80 |
| Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer | -225 | -41 | -429 | -62 | -81 |
| Andre forskjeller | 15 | -60 | 12 | -43 | -68 |
| Resultat før skatt, IFRS | 597 | 1 102 | 1 288 | 1 643 | 2 928 |

Note 03

Driftsinntekter

| Alle beløp i millioner kroner | 2. kvartal 2019 | 2. kvartal 2018 | 1. halvår 2019 | 1. halvår 2018 | 2018 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Prosjektinntekter | 2 630 | 4 269 | 4 042 | 5 997 | 10 611 |
| Forvaltningsinntekter | 185 | 168 | 355 | 316 | 621 |
| Leieinntekter eiendommer | 202 | 208 | 414 | 416 | 842 |
| Netto rente- og provisjonsinntekter | 92 | 78 | 180 | 160 | 341 |
| Eiendomsdrift | 0 | 4 | 3 | 13 | 24 |
| Eiendomsmedling | 36 | 38 | 67 | 67 | 127 |
| Tekniske konsulentinntekter | 74 | 87 | 179 | 168 | 382 |
| Kontingenter medlemmer | 27 | 23 | 49 | 45 | 90 |
| Andre driftsinntekter/elimineringer | 50 | 33 | 76 | 58 | 124 |
| Driftsinntekter | 3 296 | 4 907 | 5 365 | 7 240 | 13 162 |

Note 04

Investerings eiendom

Endringen i balanseført verdi av investerings eiendom er spesifisert som følger:

| Alle beløp i millioner kroner | 30.06.2019 | 30.06.2018 | 31.12.2018 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Inngående balanse 1. januar | 10 574 | 10 866 | 10 866 |
| Kjøp av investerings eiendommer | 11 | - | 25 |
| Salg av investerings eiendommer, historisk kostpris | -640 | -176 | -354 |
| Salg av investerings eiendommer, akkumulert verdistigning | -383 | -95 | -139 |
| Investeringer/påkostninger | 289 | 278 | 451 |
| Reklassifiseringer | 944 | -985 | -741 |
| Verdiendring investerings eiendommer | 267 | 308 | 466 |
| Utgående balanse | 11 062 | 10 196 | 10 574 |

Note 05

Opplysninger om investerings eiendom

| Alle beløp i millioner kroner/prosent | 30.06.19 Bokført verdi | Andel utleid | Andel ledighet | Andel utleid hvorav egen utnyttelse |
|---------------------------------------|---------------------------|-----------------|-------------------|--|
| Kjøpesentre | 3 748 | 99,3 % | 0,7 % | 14,9 % |
| Kontoreiendommer | 2 781 | 96,0 % | 4,0 % | 27,1 % |
| Forretningsbygg | 3 003 | 98,0 % | 2,0 % | 0,6 % |
| Hotell | 841 | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % |
| Bolig | 436 | 99,6 % | 0,4 % | 0,0 % |
| Garasjeanlegg | 253 | 92,9 % | 7,1 % | 0,0 % |
| Sum | 11 062 | 98,0 % | 2,0 % | 12,0 % |

Note 06

Finansielle anleggs- og omløpsmidler

Tabellene nedenfor viser eksponering mot kredittrisiko for finansielle instrumenter i balansen. Eksponering er vist brutto for eventuelle pantstillelser og tillatte motregninger. For aksjer notert på børs eller annen regulert markeds plass settes verdi til sluttkurs siste handelsdag fram til og med balansedagen. For øvrige aksjer fastsettes verdien på grunnlag av tilgjengelig informasjon. Data fra Nordic Bond Pricing brukes som grunnlag for verdsettelse av sertifikater og obligasjoner.

| Alle beløp i millioner kroner | 30.06.2019 | 30.06.2018 | 31.12.2018 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Børsnoterte foretak | 66 | 125 | 1 893 |
| Ikke børsnoterte foretak | 404 | 673 | 659 |
| Markedsbaserte investeringer | 808 | 1 714 | 560 |
| Langsiktige obligasjoner | 5 748 | 5 724 | 4 643 |
| Sum finansielle anleggsmidler | 7 026 | 8 237 | 7 755 |
| Kortsiktige obligasjoner ¹⁾ | 299 | 100 | 199 |
| Sum finansielle omløpsmidler | 299 | 100 | 199 |

¹⁾ Inkludert i andre omløpsmidler

Langsiktige obligasjoner

| Alle beløp i millioner kroner | Risikoklasser | Anskaffelseskost | Bokført verdi | Urealisert verdiendring |
|---------------------------------|---------------|------------------|---------------|----------------------------|
| Obligasjoner/lån (kommune/stat) | 0 % | 1 087 | 1 086 | -1 |
| Obligasjoner/lån (bank/finans) | 10 % | 4 657 | 4 662 | 5 |
| Sum | | 5 743 | 5 748 | 4 |

Kortsiktige obligasjoner

| Alle beløp i millioner kroner | Risikoklasser | Anskaffelseskost | Bokført verdi | Urealisert verdiendring |
|-------------------------------|---------------|------------------|---------------|----------------------------|
| Sertifikater (kommune/stat) | 0 % | 298 | 299 | 1 |
| Sum | | 298 | 299 | 1 |

Note 07

Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

| Alle beløp i millioner kroner | 31.12.2018 | | Andel av resultat ¹⁾ | Andre endringer | 30.06.2019 |
|--|------------|---------------|---------------------------------|-----------------|---------------|
| | Eierandel | Bokført verdi | | | Bokført verdi |
| Boligutvikling | | 1 202 | 199 | -246 | 1 155 |
| Næringseiendom | | 1 188 | 40 | -3 | 1 225 |
| Aksjeinvesteringer | | 1 528 | 222 | 2 678 | 4 428 |
| Annen virksomhet | | 33 | 9 | 0 | 43 |
| Sum | | 3 952 | 471 | 2 429 | 6 851 |
| Spesifikasjon av aksjeinvesteringer | | | | | |
| Veidekke ASA | 18,1 % | 895 | 51 | -141 | 805 |
| AF Gruppen ASA | 16,4 % | 633 | 66 | -147 | 552 |
| JM AB | 22,4 % | - | 97 | 2 595 | 2 692 |
| SBC AB | 39,6 % | - | 8 | 370 | 379 |
| Sum | | 1 528 | 222 | 2 678 | 4 428 |

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 3 mill. kroner.

Note 08

Rentebærende gjeld

| Alle beløp i millioner kroner | 30.06.2019 | 30.06.2018 | 31.12.2018 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Obligasjonslån forfall 2019-2021 | 8 376 | 13 115 | 9 559 |
| Obligasjonslån forfall 2022-2023 | 11 397 | 7 371 | 10 880 |
| Obligasjonslån forfall 2024-2029 | 6 259 | 2 236 | 2 234 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 082 | 5 410 | 4 752 |
| Langsiktig rentebærende leieforpliktelser | 359 | - | - |
| Annen langsiktig rentebærende gjeld | 260 | 312 | 356 |
| Langsiktig rentebærende gjeld | 30 733 | 28 443 | 27 780 |
| Obligasjonslån med forfall innen ett år | 1 654 | 1 001 | 3 138 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 002 | 1 587 | 1 152 |
| Bygge- og tomtelån | 6 833 | 3 795 | 6 312 |
| Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser | 83 | - | - |
| Annen kortsiktig rentebærende gjeld | 229 | 79 | 6 |
| Kortsiktig rentebærende gjeld | 10 801 | 6 463 | 10 608 |
| Rentebærende gjeld | 41 534 | 34 906 | 38 388 |
| Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern ¹⁾ | 21 969 | 17 261 | 19 958 |

¹⁾ Eksklusiv innlån fra kunder.

Note 09

Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 30. juni 2019 framgår av oversikten nedenfor:

| Alle beløp i millioner kroner | Løpetid | Ramme | Ubenyttet |
|---|------------------------|--------------|--------------|
| Kassekreditt | 12 mnd. | 400 | 400 |
| Trekkrettighet | 2017-2020 | 1 500 | 1 500 |
| Trekkrettighet | 2017-2022 | 1 000 | 1 000 |
| Trekkrettighet | 364 dager revolverende | 1 300 | 800 |
| Totale trekkrammer og kassekreditter | | 4 200 | 3 700 |

Note 10

Finansiell stilling eksklusiv OBOS-banken

Oversikten nedenfor viser en oppstilling av OBOS-konsernets rapporterte finansielle stilling sammenliknet med beregnet finansiell stilling med OBOS-banken innregnet etter egenkapitalmetoden.

| Alle beløp i millioner kroner | 30.06.2019 | | 30.06.2018 | | 31.12.2018 | |
|-------------------------------|---------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
| | OBOS konsern | Eks. OBOS-banken konsern | OBOS konsern | Eks. OBOS-banken konsern | OBOS konsern | Eks. OBOS-banken konsern |
| Anleggsmidler | 67 525 | 28 525 | 58 803 | 24 305 | 62 354 | 25 977 |
| Omløpsmidler | 22 697 | 21 523 | 21 375 | 20 825 | 21 120 | 20 801 |
| Sum eiendeler | 90 222 | 50 048 | 80 179 | 45 130 | 83 475 | 46 778 |
| Egenkapital | 23 721 | 23 721 | 21 229 | 21 229 | 22 531 | 22 531 |
| Egenkapitalandel | 26,3 % | 47,4 % | 26,5 % | 47,0 % | 27,0 % | 48,2 % |

Note 11

Vesentlige transaksjoner

Den 16. januar 2019 kjøpte konsernet 36,6 % av aksjene i det svenske boligforvaltningsselskapet SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC). Aksjene ble kjøpt fra SBCs største aksjonær, Riksförbundet Bostadsrätterna. Investeringen i SBC innregnes etter egenkapitalmetoden som investering i tilknyttet selskap fra samme dato. Eierandelen har senere økt til 39,56 %.

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

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

Den 15. februar 2019 solgte konsernet 1 700 000 aksjer i AF Gruppen ASA for et aksjevederlag på 251,6 millioner kroner. OBOS eier etter dette 16 366 733 aksjer i AF Gruppen, tilsvarende 16,41 % av den stemmeberettigede aksjekapitalen. Transaksjonen ga en gevinst på 190 millioner kroner, som i konsernregnskapet er inkludert på linjen «Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet» i resultatoppstillingen.

Den 26. februar 2019 ble konsernets eierandel i JM AB økt til 20,6 %. Investeringen i JM AB innregnes etter egenkapitalmetoden som investering i tilknyttet selskap fra samme dato. Eierandelen har senere økt til 22,4 %.

Den 2. mai 2019 solgte konsernet alle aksjene i Ørnen Eiendom AS for et aksjevederlag på 772 millioner kroner. Eiendommen ligger i Bergen og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS har per 1. halvår 2019, ut over ordinære forretningsmessige transaksjoner, ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter.

Note 12

Transaksjoner nærstående parter

OBOS foretar transaksjoner med nærstående parter som en del av den ordinære virksomheten. Disse transaksjonene gjennomføres til markedsmessige betingelser. Vilkår for transaksjoner med ledende ansatte og nærstående parter er omtalt i note 29 og note 30 i konsernets årsrapport for 2018 og i note 15 for morselskapet OBOS BBL.

Note 13

Hendelser etter balansedagen

I etterkant av kvartalsslutt har konsernet solgt seg ned til en eierandel på 20,41 % i JM AB. Dette medfører en gevinst på i størrelsesorden 70 millioner kroner. Gevinsten vil bli innregnet i 3. kvartal.

Markedsutsikter

Avtakende BNP-vekst globalt, usikkerhet knyttet til handelskonflikten mellom Kina og USA samt risikoen for Brexit uten avtale, er med på å dempe vekstutsiktene for norsk og svensk økonomi. Lave renter ute begrenser renteoppgangen i Norge og Sverige.

Gode vekstutsikter for norsk økonomi i år, noe svakere framover

Det ligger an til BNP-vekst for fastlandsøkonomien på 2,5 % i år, men denne er ventet å synke ned mot 2,0 % neste år. Det er særlig oljeinvesteringene som trekker opp veksten i år. Boliginvesteringene er også ventet å øke litt igjen etter et markant fall i fjor. Tradisjonell eksport (utenom skipsfart og olje) dempes av svakere konjunkturer internasjonalt, mens det trolig vil være bra aktivitet i oljebasert industri en stund til. Det er imidlertid ventet at veksten i oljeinvesteringene stopper opp neste år. Norges Bank signaliserer to renteøkninger til før toppen er nådd. Innenlandsk økonomi og svak krone taler for det, men økt risiko for svakere vekst og lavere renter internasjonalt reduserer sannsynligheten for så stor renteoppgang.

Det ligger an til fortsatt bra sysselsettings- og lønnsvekst i norsk økonomi. Det vil samlet sett bidra til god kjøpekraftsutvikling for husholdningene og gi positive impulser til forbruket og bra etterspørsel etter boliger, selv om rentene skulle øke litt til. Boliggetterspørselen vil også holdes oppe av at det fortsatt vil være billig å låne penger til bolig.

Moderat vekst i norske boligpriser

De makroøkonomiske utsiktene, jobbtrygghet og god vekst i husholdningenes disponible realinntekter taler for bra fart i boligmarkedet framover. Et stort tilbud av boliger vil dempe

boligprisveksten en stund til og det er usikkerhet knyttet til om husholdningssentimentet kan bli mer negativt når de økte rentene merkes i lommeboken. I tillegg vil befolkningsveksten holde seg lav. Boliglånsforskriften vil fortsatt begrense kreditttilgangen. Innføringen av gjeldsregisteret kan også trekke ned. Alt i alt ligger det mest sannsynlig an til en stabil utvikling i de norske boligprisene framover.

Svakere vekst i svensk økonomi

Veksten i svensk økonomi har bremset markant ned og BNP-veksten er ventet å avta ytterligere i tiden som kommer. Årsvekst kan falle under 1,5 % neste år. Det er særlig svak utvikling i investeringene som trekker ned. Næringslivets framtidstro er svekket, noe som må ses i lys av lavere eksportordreingang og økt usikkerhet om veksten i global økonomi. Husholdningenes forbruk har også utviklet seg noe svakere enn tidligere ventet, og sysselsettingsveksten har avtatt de to siste kvartalene. Kapasitetsutnyttelsen i økonomien er likevel høyere enn normalt og arbeidsmarkedet stramt, noe som trekker opp lønnsveksten. Sannsynligheten for renteoppgang er redusert.

Flat utvikling i svenske boligpriser

Fortsatt noe vekst i husholdningenes disponible realinntekter, jobbtrygghet og høy folketilvekst taler for bra boliggetterspørsel og boligprisvekst i år. Høyt boligtilbud, kredittbegrensninger og mindre optimistiske husholdninger trekker i motsatt retning. Fra neste år vil også inntektsveksten bli lavere. Alt i alt taler dette for en ganske flat boligprisutvikling framover.

Erklæring fra styrets medlemmer og konsernsjef

Styret og konsernsjef i OBOS BBL bekrefter etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for 2019 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og at opplysningene i regnskapet gir et rettvise bilde av morselskapets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet per 30. juni 2019. Konsernregnskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven og

forenklet IFRS i Norge. Videre gir beskrivelsen av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode, samt beskrivelsen av vesentlige transaksjoner med nærstående parter, en rettvise oversikt etter styrets og konsernsjefs beste overbevisning.

Oslo 27. august 2019

Styret og konsernsjefen i OBOS BBL

Roar Engeland
Styreleder

Inger Stray Lien
Nestleder

Heidi Ulmo
Styremedlem

Torger Reve
Styremedlem

Bjørn Frode Skaar
Styremedlem

Eva Eriksson
Styremedlem

Rina Brunzell Harsvik
Varamedlem

Tove Heggelund
Ansattvalgt styremedlem

Lars Örjan Reinholdsson
Ansattvalgt styremedlem

Daniel Walter
Ansattvalgt styremedlem

Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Dette er OBOS

Visjon

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

Medlemseid

OBOS er en medlemseid virksomhet. Som for andre virksomheter er det også for OBOS avgjørende å drive lønnsomt. I OBOS blir overskuddet beholdt i virksomheten, til beste for eierne og samfunnet. OBOS har medlemmer i de fleste av Norges kommuner og er etablert i de største byregionene.

Styret i OBOS vedtok i 2016 en ny visjon for konsernet: «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer». Visjonen inngår i en ny strategi fram mot 2021. Strategien slår fast at OBOS skal skape verdier gjennom å utøve samfunnsansvar, skape merverdi for medlemmene og oppnå lønnsom vekst over tid. Dette støttes av fem hovedprioriteringer: Ha fornøyde medlemmer og kunder, ta grønt ansvar, forvalte verdier, være best på bolig, bank og forsikring, samt utvikle byer og steder. Strategien er en naturlig videreutvikling av OBOS' tidligere strategi, med en ekstra betoning av konsernets ambisjon og forpliktelse som samfunnsutvikler. I tillegg til den overordnede strategien

mot 2021, er det etablert en varemerkestrategi for OBOS. Denne strategien skal sikre en tydelighet rundt OBOS-merkevaren, samt være retningsgivende for hvordan OBOS skal framstå internt mot våre ansatte og eksternt mot våre kunder, forretningsforbindelser og øvrig marked.

Forretningsområder

OBOS er Norges største boligbygger og en av de største i Norden. OBOS har som hovedoppgave å drive utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig. Virksomheten er inndelt i forretningsområdene Boligutvikling, Forvaltning og rådgivning, Næringseiendom og Bank og eiendoms-megling. I tillegg har OBOS fokus på fornybar energi gjennom bygging av småkraftverk. OBOS har virksomhet i Norge, Sverige og Danmark. Hovedkontoret er i Oslo.

”

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

Kontaktinformasjon

OBOS BBL
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon 22 86 55 00

Hovedkontor

Hammersborg Torg 1
0179 Oslo

Finansiell kalender

1. halvår 2019 – 28. august 2019
3. kvartal 2019 – 13. november 2019

Foretaksnummer

937 052 766

Selskapets styre

Roar Engeland, Styreleder
Inger Stray Lien, Nestleder
Heidi Ulmo, Styremedlem
Torger Reve, Styremedlem
Bjørn Frode Skaar, Styremedlem
Eva Eriksson, Styremedlem
Lars Örjan Reinholdsson, Ansattrepresentant
Daniel Walter, Ansattrepresentant
Tove Heggelund, Ansattrepresentant
Rina Brunzell Harsvik, Varamedlem

Konsernledelsen

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, CFO / Konserndirektør, økonomi og finans
Marianne Gjertsen Ebbesen, Konserndirektør, bank og eiendoms-megling
Ingunn Andersen Randa, Konserndirektør for aksjer og forretningsutvikling
Cathrine Wolf Lund, Konserndirektør, digitale tjenester

Pressekontakt

Åge Pettersen, Kommunikasjonsdirektør

obos.no