

4. kvartal

Delårsrapport 2019



OBOS Prosjekt bistår ved rehabilitering og vedlikehold og tilbyr hjelp med forprosjekter, tilstandsvurderinger, vedlikeholdsplaner, energi og miljø, heisanlegg, brannsikkerhet, skaderapporter og gjennomføring av alle typer oppdrag.

Foto: Nadia Frantsen



Hovedpunkter

Resultat før skatt på
3 737 mill. kroner.

Bokført egenkapital på
25 979 mill. kroner.

Verdijustert egenkapital på
45 128 mill. kroner.

2 855 solgte boliger
Solgt 2 855 (netto) boliger til en verdi av 10 707 mill. kroner.

Igang satt
2 769 (netto) boliger.

4 513 boligselskaper
11 895 flere boliger til forvaltning enn ved inngangen til året. Totalt forvalter OBOS 4 513 boligselskaper med 241 854 boliger.

+ 15,6 % utlånsvekst
15,6 % utlånsvekst i OBOS-banken. Inkludert porteføljen i Eika Boligkreditt er veksten 11,2 %.

39,6 % i SBC
Kjøpt 39,6 % av aksjene i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum og økt eierandelen i JM til 20,4 %

190 mill. kroner
Redusert eierandelen i AF Gruppen fra 18,2 % til 16,5 % og realisert gevinst på 190 mill. kroner.

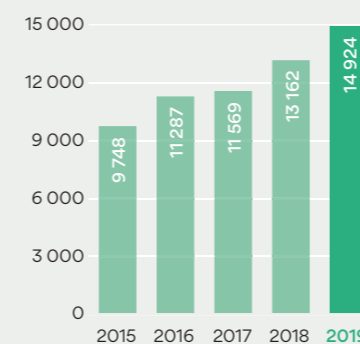
70 mill. kroner
Realisert deler av investeringen i JM med gevinst på 70 mill. kroner.

711 mill. kroner
Solgt investeringseiendom og aksjene i Eika Gruppen. Gevinsten i segmentregnskapet er 711 mill. kroner.

473 386 betalende medlemmer, en økning på 18 944 fra i fjor.

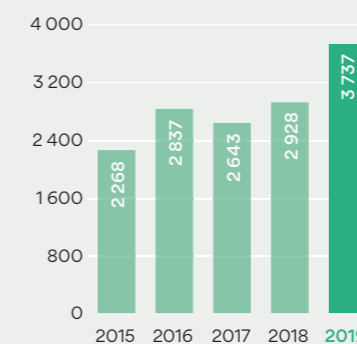
Driftsinntekter

Millioner kroner



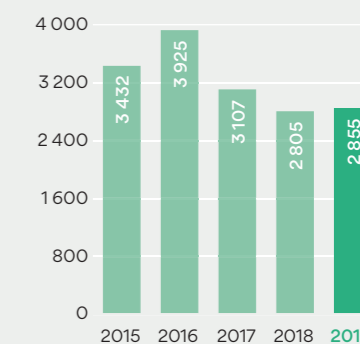
Resultat før skatt

Millioner kroner



Solgte boliger

Netto antall



Fra konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj

Resultatet før skatt i 2019 ble 3 737 millioner kroner, mot 2 928 millioner kroner året før. OBOS-konsernets samlede omsetning var 14 924 millioner kroner, mot 13 162 millioner kroner i 2018.

Samtlige segmenter, med unntak av Boligutvikling, viser resultatforbedring. Boligutvikling ligger noe bak fjoråret, i stor grad som en følge av svak resultatutvikling innenfor småhussegmentet i Norge og Sverige.

Ved årsskiftet var konsernets verdjusterte egenkapital på 45 128 millioner kroner, mot 40 614 mill. kroner ved utgangen av 2018.

Boligsalget økte med ti prosent

Stor etterspørsel etter nye leiligheter i storbyregionene i Norge og et svensk boligmarked i bedring er hovedgrunnene til det økte salget. Bruttosalg i fjerde kvartal 2019 nådde 820 solgte boliger, som er vesentlig bedre enn fjerde kvartal 2018, da 671 boliger ble solgt.

Korrigert for samarbeidspartnerens andel av prosjektene ble det i 2019 solgt 2 855 boliger, en vekst på 2 prosent fra 2018. Samlet salgsverdi var 13,6 milliarder kroner, hvorav OBOS' andel utgjorde 10,7 milliarder kroner.

Utviklingen har vært god samlet sett, og vi er spesielt fornøyd med salget i de større prosjektene i de store byene i Norge der OBOS har flest medlemmer. Vår langsiktige strategi for tomteinvesteringer og planlegging gjør at vi har en rekke ferdigregulerte prosjekter klare for salg i 2020. Dette skjer i et marked der andre aktører mangler salgsklare boligprosjekter, spesielt i Oslo. Småhusmarkedet i Norge har vært mer krevende i 2019, men vi arbeider med å øke vår konkurransekraft og synlighet også her.

Den svenske boligvirksomheten – spesielt prosjektmarkedet – viser en positiv utvikling etter to krevende år. Salgsutviklingen var spesielt positiv i fjerde kvartal og det

planlegges for en rekke nye salgsstarter med hovedvekt på annet halvår 2020.

OBOS har lansert konseptet OBOS Bostart, en ordning som gir flere mulighet til å kjøpe egen bolig. Det ble i 2019 lagt ut 97 boliger for salg med tilbud om Bostart, hvorav 64 allerede er solgt. OBOS vil i 2020 utvide sitt engasjement med flere liknende modeller for å møte en sterk etterspørsel etter boliger til en pris som senker terskelen inn i boligmarkedet.

5 104 boliger under produksjon

OBOS-konsernet igangsatte 3 294 boliger i 2019. Netto andel til OBOS utgjorde 2 769 boliger. I fjerde kvartal alene ble det igangsatt 952 boliger netto.

Det ble i 2019 ferdigstilt 3 814 boliger, hvorav OBOS' netto andel utgjorde 3 394 boliger. I fjerde kvartal alene ble det ferdigstilt 1 209 boliger netto. En milepæl i 2019 var ferdigstillingen av de siste boligene i Kværnerbyen i Oslo, der vi nå har bygget til sammen over 1 600 boliger over 15 år.

Ved utgangen av 2019 hadde konsernet til sammen 5 104 boliger under produksjon. Av dette er andelen til OBOS 4 277 boliger, en reduksjon fra 4 902 boliger pr utgangen av 2018.

Vesentlig verdiutvikling på den strategiske aksjeporteføljen og næringseiendom

Aksjeporteføljen hadde ved årsskiftet en markedsverdi på 10 450 millioner kroner, mot 7 274 millioner kroner i 2018. God aksjekursutvikling i de største aksjepostene i entreprenørselskapene AF Gruppen ASA og Veidekke ASA, boligutvikleren JM AB og den svenske boligforvalteren SBC AB utgjør hovedbidragene til økt avkastning.

I fjerde kvartal gjennomførte OBOS Eiendom salget av aksjene i Utstillingsplassen AS på Hamar og Oslo Cancer Cluster Innovation AS for en samlet salgssum

på ca 800 millioner kroner. Dette er i tråd med konsernets strategi om å frigjøre midler for nye investeringer i kjernevirksomheten i OBOS.

Medlemsvekst

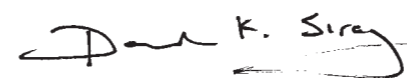
I løpet av året fikk OBOS 27 454 nye medlemmer. Ved utgangen av året var antall betalende medlemmer 473 386. Fortsatt sterk medlemsvekst viser at vi over tid evner å skape merverdi for medlemmene, samtidig som vi skaper gode økonomiske resultater.

Framtidsutsikter

Jeg er tilfreds med konsernets økonomiske resultater i 2019. De gode resultatene har styrket OBOS' muligheter til å oppfylle sine mål, i tillegg til å kunne gi ett samfunnsbidrag på 156 millioner kroner i 2019.

Boligutvikling er en syklisk virksomhet, og tross gode resultater i 2019 forventer vi en resultatreduksjon i 2020 som følge av lavere boligproduksjon og endret prosjektsammensetning. Selv om vi forventer reduserte resultater i 2020 for Boligutvikling, har OBOS en betydelig egenkapital som buffer mot markedsvariasjoner og grunnlag for ytterligere vekst. Dette gir også rom for nye investeringer i digitalisering, IT og tjenesteutvikling.

Jeg vil benytte anledningen til å takke våre dyktige ansatte, samarbeidspartnere og medlemmer for deres bidrag til at OBOS lykkes i 2019, både gjennom det vi har levert og de økonomiske resultatene. Bare når vi jobber sammen kan vi bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer.



Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef



Nøkkeltall

Alle beløp i millioner kroner / antall / prosent	4. kvartal 2019	4. kvartal 2018	2019	2018
Segment				
Omsetning	3 413	3 641	12 920	13 626
Resultat før skatt	952	660	3 205	2 460
Boligutvikling	412	370	1 321	1 510
Forvaltning og rådgivning	51	68	222	212
Næringseiendom	397	110	1 007	532
Bank og eiendomsmegling	79	53	376	244
Aksjeinvesteringer	151	126	695	224
Finansregnskapet				
Resultat før skatt	1 320	766	3 737	2 928
Bokført egenkapital			25 979	22 531
Verdijustert egenkapital			45 128	40 614
Rentebærende gjeld			41 141	38 388
Nøkkeltall				
Solgte boliger (netto)	695	607	2 855	2 805
Egenkapitalandel			29 %	27 %
Egenkapitalandel justert for OBOS-banken			52 %	48 %
Egenkapitalavkastning (IFRS)			14 %	12 %
Resultatmargin, segment	28 %	18 %	25 %	18 %

Segmentresultatet

Segmentresultatet endte på 3 205 mill. kroner. Økningen på 745 mill. kroner fra 2018 skyldes i hovedsak økte gevinster. I 2019 er det realisert 1 043 mill. kroner ved salg av investeringseiendommer og tomter samt aksjer i AF Gruppen, JM og Eika Gruppen, mens det i fjor ble realisert 383 mill. kroner.

Finansregnskapet

Resultat før skatt i finansregnskapet endte på 3 737 mill. kroner. Dette er en økning sammenlignet med segmentresultatet på 532 mill. kroner. Nedenfor følger forklaring på avstemmingspostene vist i note 2.

Endring fra inntektsføring etter løpende avregning i segmentresultatet til fullført kontraktsmetode (IFRS 15), har en positiv effekt på 561 mill. kroner. Årsaken er et høyt antall overleverte boliger.

Verdiøkning på investeringseiendommer utgjør totalt 617 mill. kroner, og forklares av redusert risiko på enkelte eiendommer og forventning om bedre kontantstrømmer.

Verdien av konsernets aksjeportefølje er økt med 95 mill. kroner. Investeringen i 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 gått ned med 13 mill. kroner. En finansiell avtale i OBOS Energi har hatt en verdi-reduksjon på 46 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 er ført til virkelig verdi. Følgelig oppstår det ingen gevinst.

Balanse

Balansen har økt med 7 518 mill. kroner siden utgangen av 2018. Økningen forklares hovedsakelig av utlånsvekst i OBOS-banken, investering i tilknyttede selskaper og investeringseiendommer.

Rentebærende gjeld har i perioden økt med 2 753 mill. kroner. Gjelden i OBOS-banken har økt med nesten 3 800 mill. kroner som følge av utlånsveksten, mens gjelden i Boligutvikling er noe redusert. Se note 8 for oversikt over rentebærende gjeld.

OBOS-konsernets bokførte egenkapital utgjør 25 979 mill. kroner, en økning på 3 448 mill. kroner siden årsskiftet. Egenkapitalandelen er 28,6 %.

Verdijustert egenkapital er ved periodens slutt beregnet til 45 128 mill. kroner og verdijustert totalbalanse er 110 141 mill. kroner. Verdijustert egenkapitalprosent for konsernet er 41,0 %, og verdijustert egenkapitalprosent justert for OBOS-banken er 65,5 %.

Segmenter

Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2019	4. kvartal 2018	2019	2018
Prosjektinntekter	2 693	2 927	9 885	11 059
Andre inntekter	61	63	221	208
Sum driftsinntekter	2 754	2 990	10 106	11 268
Resultat før skatt	412	370	1 321	1 510

Inntektene endte på 10 106 mill. kroner. Sammenliknet med 2018, er dette en reduksjon på 1 162 mill. kroner. Årsaken er mindre aktivitet i egenregiprojektene i Norge, samt et utfordrende marked i Sverige.

Resultat før skatt er 1 321 mill. kroner, mot 1 510 mill. kroner i fjor. Av resultatet er 188 mill. kroner generert i Sverige. Resultatnedgangen i segmentet skyldes i hovedsak høyere gevinster knyttet til tomtesalg i 2018, samt lavere bidrag fra

småhusproduksjonen i Norge og Sverige som følge av et fortsatt krevende marked.

OBOS har en salgsgrad for prosjekter under produksjon på 68 prosent i antall boliger (netto). Ved utgangen av året har OBOS 419 ferdigstilte usolgte boliger, en økning på 67 boliger fra utgangen av forrige kvartal.

Tomtebanken utgjør 39 900 boliger (netto). En solid tomtebank muliggjør en stabil boligproduksjon og verdiskapning.

Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2019	4. kvartal 2018	2019	2018
Driftsinntekter	261	256	1 021	964
Resultat før skatt	51	68	222	212

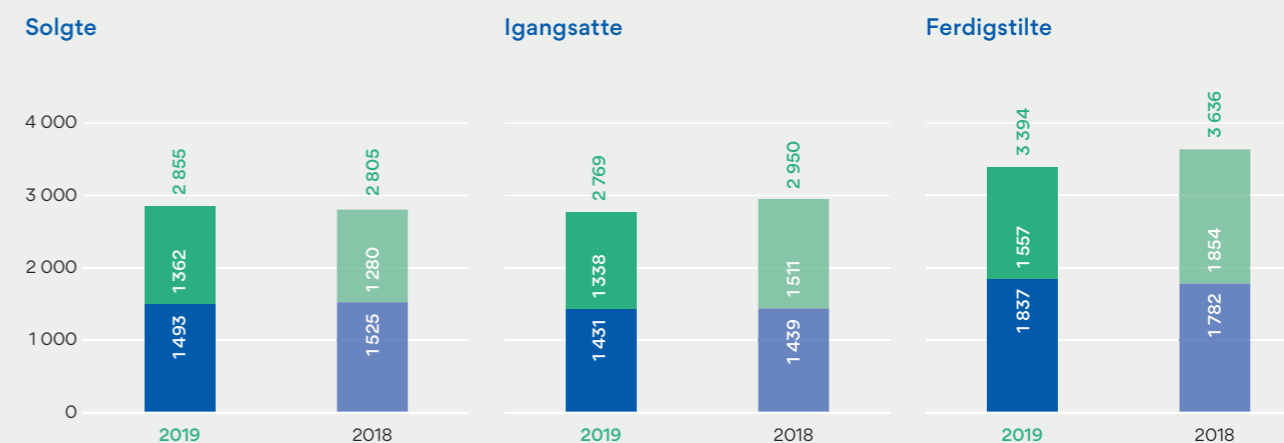
Resultat før skatt endte på 222 mill. kroner, 10 mill. kroner over fjoråret. Det er hovedsakelig resultatet fra forretningsførsel av boligselskaper og konsulentvirksomheten som står for resultatforbedringen.

OBOS-konsernet har forvaltningsavtaler med 4 513 boligselskaper bestående av 241 854 boliger. Nettveksten i år har vært 11 895 boliger.

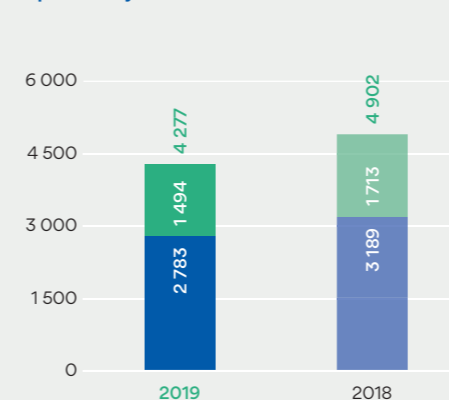
Antall boliger (netto)

■ Norge ■ Sverige

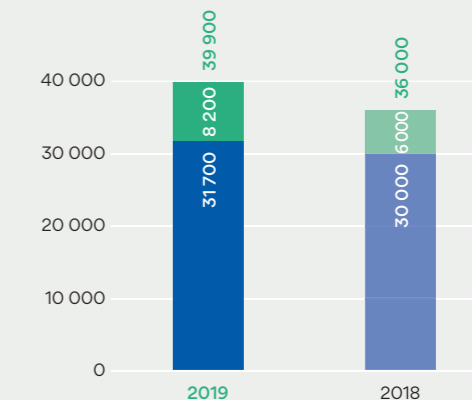
OBOS Danmark, som har en svært begrenset virksomhet, er inkludert i Norge i grafene.



I produksjon

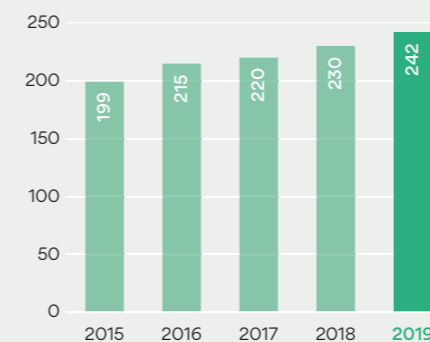


Tomtebank

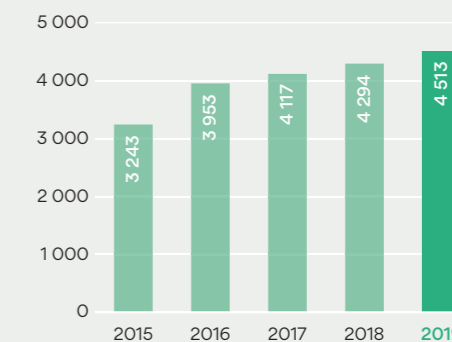


Forvaltningsavtaler

Tusen boliger



Antall selskaper



Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2019	4. kvartal 2018	2019	2018
Leieinntekter	179	201	733	769
Prosjektinntekter	236	29	596	29
Drifts- og forvaltningsinntekter	12	6	19	22
Andre inntekter	1	13	3	19
Sum driftsinntekter	428	249	1 350	839
Resultat før skatt	397	110	1 007	532
Verdiendring investeringseiendom	240	95	584	466
Økonomisk utleiegrad			97,4 %	96,2 %

Næringseiendom oppnådde driftsinntekter på 1 350 mill. kroner, 510 mill. kroner høyere enn i fjor. Årsaken er oppstart av boligbygging på Ulven i Oslo. Resultat før skatt endte på 1 007 mill. kroner, mot 532 mill. kroner i 2018. Økningen forklares av høyere gevinster i år enn i fjor fra salg av investeringseiendommer. Justert for dette er det en resultatoppgang på 56 mill. kroner, som skyldes boligbyggingen på Ulven.

En vesentlig del av verdiskapingen 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 år er det realisert gevinster på 590 mill. kroner, hovedsakelig knyttet til salget av Kjøttbasaren og Hotel Ørnen i Bergen, to eiendommer på Ulven i Oslo, samt salg av aksjer i eiendomsselskapene Utstillingsplassen Eiendom AS og Oslo Cancer Cluster Innovation AS.

Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2019	4. kvartal 2018	2019	2018
Netto rente- og provisjonsinntekter	117	92	397	329
Eiendomsmegling	33	31	136	137
Andre driftsinntekter	6	7	20	28
Sum driftsinntekter	157	131	553	494
Resultat før skatt	79	53	376	244

Nøkkeltall OBOS-banken konsern

Egenkapitalavkastning	7,4 %	5,6 %	5,9 %	5,6 %
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	37,8 %	41,8 %	39,3 %	43,2 %
Innskudd i % av utlån			44,6 %	48,9 %
Kapitaldekning			20,9 %	18,7 %

Fullstendige regnskapsrapporter for OBOS-banken AS og OBOS Boligkreditt AS per 4. kvartal 2019 finnes på hjemmesiden til OBOS.

Bank og eiendomsmegling viser et resultat før skatt på 376 mill. kroner. Dette er 132 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. I 2018 ble det mottatt 23 mill. kroner i utbytte.

Resultat før skatt for OBOS-banken endte i år på 223 mill. kroner, mot 191 mill. kroner i fjor. Netto rente- og provisjonsinntekter ble 397 mill. kroner, sammenliknet med 329 mill. kroner i fjor.

Bankens rentemargin i prosent av gjennomsnittlig forretningskapital ble 0,85 prosent, som er 0,06 prosentpoeng høyere enn i 2018. Rentemarginen har steget gjennom året og forbedret seg ytterligere i 4. kvartal. Årsaken er

renteendringer som ble gjennomført i september og oktober 2019.

Kostnadsprosenten justert for verdiendringer på finansielle instrumenter ble 39,3 prosent, mot 43,2 prosent i fjor. Tap på utlån (annualisert) i prosent av gjennomsnittlig brutto utlån utgjorde 0,04 prosent, mot 0,00 prosent i fjor. Økningen skyldes i stor grad økt tap på kredittkortporteføljen.

Samlet brutto utlånsvekst inklusive utlånsporteføljen i Eika Boligkreditt, endte på 11,2 prosent i år. Brutto utlån ved utgangen av 2019 er 43,65 mrd. kroner. Innskuddsveksten var 5,1 prosent og sum innskudd ved årets slutt var 17,94 mrd. kroner. Innskuddsdekningen var 44,6 prosent ved utgangen av året, mot 48,9 prosent i 2018.

Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2019	4. kvartal 2018	2019	2018
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	95	135	451	242
Utbytte og gevinster / tap	71	-1	314	4
Kostnader	-14	-8	-70	-22
Resultat før skatt	151	126	695	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 695 mill. kroner. Økningen fra 2018 skyldes gevinst på 260 mill. kroner ved salg av aksjer i AF Gruppen og JM, samt økte resultatandeler fra Veidekke

og JM. De økte kostnadene forklares av kjøpet av aksjer i JM og SBC.

I 1. kvartal økte OBOS eierandelen i JM fra 15,3 prosent til 22,4 prosent. Eierandelen ble redusert i 3. kvartal og er ved utgangen av året 20,4 prosent. Det ble i 1. kvartal også investert 39,6 prosent i SBC. Begge selskapene innregnes som tilknyttede selskaper.

Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2019	4. kvartal 2018	2019	2018
Inntekter fra annen virksomhet	239	134	754	584
Elimineringer	-425	-118	-863	-523
Sum driftsinntekter	-187	16	-109	61
Resultat før skatt	-137	-67	-416	-262

Annen virksomhet inkluderer produksjon og salg av grønn energi fra vannkraftverk, divisjon for Digitale tjenester og konsernenheter. I konsernenheter inngår medlemsvirksomhet, sponsorvirksomhet, støtte samfunnsnyttige formål, fellestjenester, konsernets finansavdeling, strategiske konsernprosjekter, samt sentrale stabs- og støttefunksjoner.

Resultatet påvirkes spesielt av økt satsing på digitalisering og støtte til samfunnsnyttige formål, i tråd med konsernets strategi.

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

Medlemsorganisasjonen OBOS

Ved utgangen av 2019 er det 473 386 betalende medlemmer, en økning på 18 944 fra 2018. En viktig medlemsfordel er forkjøpsretten til boliger i OBOS-tilknyttede boligselskaper. Andelen som benyttet forkjøpsrett var 24,8 prosent i 2019.



Dugnad er en fin måte å skape fellesskap, godt bomiljø og ikke minst – få ting gjort. Mange boligselskaper bruker våren til å gjøre det fint på utearealene.

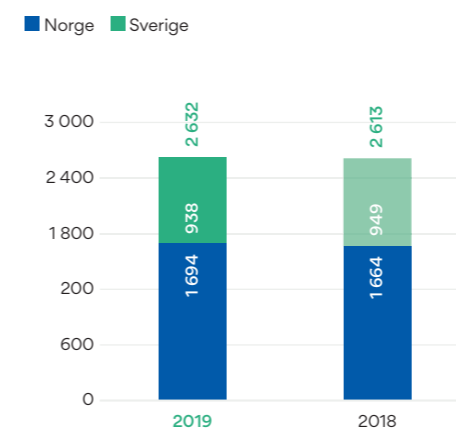
Foto: Nadia Frantsen



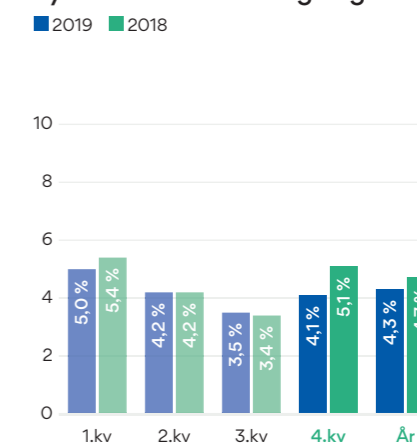
Personal

OBOS har 2 632 ansatte, hvorav 1 694 i Norge og 938 i Sverige. Sykefraværet i 2019 var 4,3 prosent, en nedgang på 0,4 prosentpoeng fra 2018.

Antall ansatte



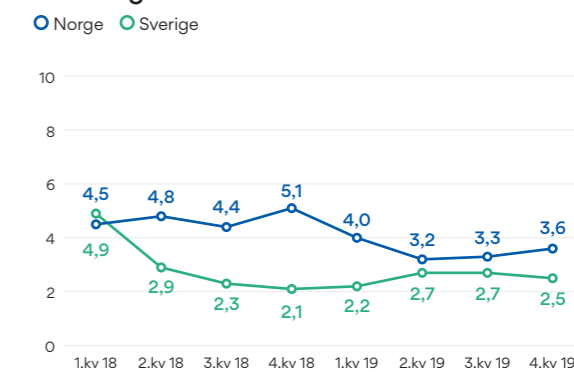
Sykefravær totalt Norge og Sverige



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



Grafen inkluderer underleverandører.



Oksenøya 1 Bygg D og E. Prosjektet er totalt 98 leiligheter og det ble ferdigstilt i august 2019. Skanska er entreprenør og TAG er arkitekt og landskapsarkitekt.

Foto: Jiri Havran

Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2019	31.12.2018
Bokført egenkapital	25 979	22 531
Merverdi eiendommer	10 091	11 629
Merverdi finansielle investeringer	5 553	3 204
Merverdi datterselskaper	3 505	3 251
Merverdier	19 149	18 083
Verdijustert egenkapital	45 128	40 614
Verdijustert totalbalanse	110 141	101 558
Verdijustert egenkapitalandel	41,0 %	40,0 %
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken*	68 875	64 862
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken	65,5 %	62,6 %

* Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Ved utgangen av 2019 er den verdjusterte egenkapitalen til konsernet 45 128 mill. kroner. Økningen sammenlignet med 31. desember 2018, skyldes økte merverdier på investeringene i AF Gruppen, Veidekke og JM (finansielle investeringer).

Risiko og risikostyring

OBOS' risiko og risikostyring er presentert i årsrapporten for 2018 på side 43–44.

Regnskapsoppstillinger

Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	4. kvartal 2019	4. kvartal 2018	2019	2018
Driftsinntekter	3	5 783	2 754	14 924	13 162
Prosjektkostnader		-3 781	-1 377	-8 734	-7 458
Personalkostnader		-560	-502	-2 133	-2 028
Andre driftskostnader		-479	-505	-1 548	-1 501
Av- og nedskrivninger		-73	-44	-265	-158
Driftskostnader		-4 894	-2 428	-12 680	-11 145
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		889	325	2 244	2 017
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	209	283	912	554
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-11	1	253	1
Verdiendring investeringseiendommer	4	240	95	584	466
Driftsresultat		1 327	705	3 993	3 038
Finansinntekter og finanskostnader					
Finansinntekter		101	40	154	101
Finanskostnader		-90	-115	-472	-440
Netto valutagevinst/(tap)		-1	45	-10	-1
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		-22	96	69	220
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		4	-5	3	9
Netto finansposter		-7	62	-256	-110
Resultat før skattekostnad		1 320	766	3 737	2 928
Skattekostnad		-171	100	-322	-296
Resultat etter skatt		1 149	866	3 415	2 632
Herav minoritetens andel		3	4	10	11
Herav hybridkapitalens andel		4	2	12	9

Alle beløp i millioner kroner	Note	4. kvartal 2019	4. kvartal 2018	2019	2018
Totalresultat					
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		36	70	-29	-19
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		-0	8	-1	-0
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-0	24	31	-10
Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		35	102	0	-30
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		-1	6	-9	-1
Netto estimatendringer relatert til pensjoner		-17	-2	-17	-2
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer		68	-	80	-
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		14	-2	-86	-2
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		64	3	-32	-4
Sum øvrige resultatelementer i perioden		99	105	-32	-34
Totalresultat		1 249	971	3 383	2 598
Herav minoritetens andel		3	5	10	11
Herav hybridkapitalens andel		4	2	12	9

Oppstilling av finansiell stilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.12.2019	31.12.2018
Goodwill		1 071	1 079
Varemerker		630	638
Andre immaterielle eiendeler		470	332
Varige driftsmidler		994	1 843
Bruksrettseiendeler		431	-
Investerings eiendommer	4,5	10 846	10 574
Eierbenyttede eiendommer		812	958
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	6 333	3 952
Finansielle anleggsmidler	6	5 367	7 755
Utlån fra bankvirksomhet		39 788	34 564
Andre anleggsmidler		696	658
Sum anleggsmidler		67 437	62 354
Boligtomter for utvikling		10 430	10 268
Boligprosjekter under oppføring		6 387	7 154
Ferdige, usolgte boliger		828	471
Sum varelager		17 645	17 892
Kundefordringer		442	441
Utlån fra bankvirksomhet		380	318
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		2 713	949
Andre omløpsmidler		1 729	876
Kontanter og kontantekvivalenter		646	645
Sum andre omløpsmidler		5 910	3 228
Sum eiendeler		90 992	83 475
Andelskapital		103	96
Annen egenkapital		25 519	22 192
Hybridkapital		299	200
Minoritetsinteresser		57	43
Sum egenkapital		25 979	22 531
Pensjonsforpliktelser		136	113
Utsatt skatt forpliktelser		1 618	1 585
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		209	266
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	375	-
Langsiktig rentebærende gjeld	8	29 846	27 780
Sum langsiktig gjeld		32 184	29 744
Leverandørgjeld		1 264	1 213
Betalbar skatt		247	294
Gjeld klassifisert som holdt for salg		633	108
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		2 396	2 393
Bankinnskudd fra kunder		17 368	16 584
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	60	-
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	10 861	10 608
Sum kortsiktig gjeld		32 829	31 200
Sum gjeld		65 013	60 943
Sum egenkapital og gjeld		90 992	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	-	-	-	-	-	2 613	2 613	9	11	2 632
Øvrige resultat-elementer	-	-19	-2	-1	-12	-	-34	-	0	-34
Totalresultat	-	-19	-2	-1	-12	2 613	2 578	9	11	2 598
Økning i andelskapital	6	-	-	-	-	2	2	-	-	8
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-21	-21
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	10	10	-	-10	-1
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-9	-	-9
Egenkapital per 31. desember 2018	96	86	15	-6	-18	22 116	22 192	200	43	22 531
Periodens resultat	-	-	-	-	-	3 392	3 392	12	10	3 415
Øvrige resultat-elementer	-	-31	-17	-9	-54	-	-111	-	-0	-111
Bruksendring eierbenyttede eiendommer	-	-	-	-	-	80	80	-	-	80
Totalresultat	-	-31	-17	-9	-54	3 472	3 361	12	10	3 383
Økning i andelskapital	7	-	-	-	-	1	1	-	-	8
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-7	-7
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	-35	-35	-	11	-24
Hybridkapital klassifisert som egenkapital	-	-	-	-	-	-	-	100	-	100
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-12	-	-12
Egenkapital per 31. desember 2019	103	55	-2	-15	-72	25 554	25 519	299	57	25 979

¹⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Oppstilling av kontantstrømmer – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2019	4. kvartal 2018	2019	2018
Resultat før skatt	1 320	766	3 737	2 928
Netto finansposter	7	-62	256	110
Av- og nedskrivninger	73	44	265	158
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-240	-95	-584	-466
Resultat fra tilknyttede selskaper	-198	-285	-1 165	-555
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-9	-8	-15	23
Endring i varelager	809	-102	112	52
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-2 145	-2 114	-4 518	-4 697
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-379	253	-3	-662
Mottatte utbytter	226	132	908	598
Betalte renter	-55	-67	-263	-307
Mottatte renter	29	24	49	49
Betalte skatter	-68	-122	-317	-346
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-628	-1 634	-1 539	-3 115
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-530	-328	-1 413	-1 082
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	40	26	118
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-1 131	-2 594	-7 118	-7 811
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	1 533	3 066	6 877	7 019
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-5	-1	-222	-392
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	-9	141	970	507
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	497	-2	-233	-420
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	29	34	26	201
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	392	355	-1 087	-1 860
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-910	-933	-5 262	-1 830
Opptrekk obligasjonsgjeld	1 704	1 014	9 023	6 094
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	-891	101	-1 165	134
Opptrekk av hybridkapital	-	-	100	-
Transaksjoner med minoritet	-	-1	-36	-1
Utbytte til minoritet	-	-0	-7	-25
Betalte renter hybridkapital	-4	-2	-12	-9
Innbetaling av andelskapital	2	1	7	6
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-99	181	2 647	4 370
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	2	-7	-2	-9
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-332	-1 104	20	-613
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	997	1 749	645	1 258
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	665	645	665	645
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	19	-	19	-
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	646	645	646	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:	31.12.19	31.12.18
SEK	0,9442	0,9701
DKK	1,3202	1,3322

Gjennomsnittskurs for:

	2019	2018
SEK	0,9306	0,9359
DKK	1,3197	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 leiebetaling 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, som betyr at sammenligningstall for 2018 ikke er omarbeidet. Nåverdien av framtidige leieforpliktelser ble beregnet ved hjelp av de ulike datterselskapenes marginale lånerente. Leide eiendeler og leieforpliktelser ved implementering ble innregnet til samme beløp. Netto økning i leieforpliktelser og leide eiendeler ble 496 mill. kroner i åpningsbalansen 1.1.2019.

Tabellene nedenfor viser implementeringseffektene av IFRS 16 for konsernets åpningsbalanse per 1. januar 2019 og resultatoppstillingen per 4. kvartal 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	2019 IFRS 16	Effekt IFRS 16	2019 IAS 17
Driftsinntekter	14 924		14 924
Prosjektkostnader	-8 734		-8 734
Personalkostnader	-2 133		-2 133
Andre driftskostnader	-1 548	-83	-1 632
Av- og nedskrivninger	-265	79	-186
Driftskostnader	-12 680	-4	-12 684
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper	2 244	-4	2 240
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	912		912
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	253		253
Verdiendring investeringseiendommer	584		584
Driftsresultat	3 993	-4	3 989
Netto finansposter	-256	8	-248
Resultat før skattekostnad	3 737	4	3 741
Skattekostnad	-322	-1	-323
Resultat etter skatt	3 415	3	3 418

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	4. kvartal 2019	4. kvartal 2018	2019	2018
Boligutvikling	2 754	2 990	10 106	11 268
Forvaltning og rådgivning	261	256	1 021	964
Næringseiendom	428	249	1 350	839
Bank og eiendomsmegling	157	131	553	494
Aksjeinvesteringer	-	-	-	-
Annen virksomhet	239	134	754	584
Elimineringer	-425	-118	-863	-523
Inntekter, segment	3 413	3 641	12 920	13 626
Boligutvikling	412	370	1 321	1 510
Forvaltning og rådgivning	51	68	222	212
Næringseiendom	397	110	1 007	532
Bank og eiendomsmegling	79	53	376	244
Aksjeinvesteringer	151	126	695	224
Annen virksomhet/elimineringer	-137	-67	-416	-262
Resultat før skatt, segment	952	660	3 205	2 460
Avstemming segmentresultat mot finansregnskap				
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	373	-116	561	-106
Verdiendring investeringseiendom	240	95	584	466
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	33	14	34	70
Verdiendring aksjeinvesteringer	-58	102	95	108
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	43	24	-59	80
Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer	-269	-18	-707	-81
Andre forskjeller	4	4	26	-68
Resultat før skatt, IFRS	1 320	766	3 737	2 928

Note 03

Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2019	4. kvartal 2018	2019	2018
Prosjektinntekter	5 093	2 065	12 256	10 611
Forvaltningsinntekter	182	157	696	621
Leieinntekter eiendommer	200	218	815	842
Netto rente- og provisjonsinntekter	124	96	418	341
Eiendomsdrift	12	8	19	24
Eiendomsmegling	24	29	124	127
Tekniske konsulentinntekter	81	132	330	382
Kontingenter medlemmer	30	23	103	90
Andre driftsinntekter/elimineringer	37	26	163	124
Driftsinntekter	5 783	2 754	14 924	13 162

Note 04

Investeringsseidom

Endringen i balanseført verdi av investeringsseidom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2019	31.12.2018
Inngående balanse 1. januar	10 574	10 866
Kjøp av investeringsseidommer	11	25
Salg av investeringsseidommer, historisk kostpris	-650	-354
Salg av investeringsseidommer, akkumulert verdistigning	-397	-139
Investeringer/påkostninger	744	451
Reklassifiseringer	-20	-741
Verdiendring investeringsseidommer	584	466
Utgående balanse	10 846	10 574

Note 05

Opplysninger om investeringsseidom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	31.12.19 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	3 767	99,1 %	0,9 %	1,6 %
Kontoreiendommer	3 483	95,2 %	4,8 %	27,7 %
Forretningsbygg	3 660	97,2 %	2,8 %	0,2 %
Hotell	916	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Bolig	263	99,6 %	0,4 %	0,0 %
Garasjeanlegg	260	93,3 %	6,7 %	0,0 %
Investeringsseidom klassifisert som holdt for salg	-1 503	-	-	-
Sum	10 846	97,4 %	2,6 %	8,4 %

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	31.12.2019	31.12.2018
Børsnoterte foretak	62	1 893
Ikke børsnoterte foretak	389	659
Markedsbaserte investeringer	1 159	560
Langsiktige obligasjoner	3 757	4 643
Sum finansielle anleggsmidler	5 367	7 755
Kortsiktige obligasjoner ¹⁾	982	199
Sum finansielle omløpsmidler	982	199

¹⁾ Inkludert i andre omløpsmidler

Langsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	877	873	-4
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	2 888	2 885	-3
Sum		3 764	3 757	-7

Kortsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater (kommune/stat)	0 %	297	299	1
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	210	210	-0
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	472	473	1
Sum		980	982	2

Note 07

Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2018		Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	31.12.2019
	Eierandel	Bokført verdi			Bokført verdi
Boligutvikling		1 202	353	-223	1 332
Næringseiendom		1 188	95	-796	488
Aksjeinvesteringer		1 537	459	2 501	4 496
Annen virksomhet		25	5	-13	17
Sum		3 952	912	1 469	6 333
Spesifikasjon av aksjeinvesteringer					
Veidekke ASA	18,1 %	895	111	-106	901
AF Gruppen ASA	16,5 %	633	142	-88	687
JM AB	20,4 %	-	191	2 316	2 507
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	39,6 %	-	7	371	378
Construct Venture AS	50,0 %	8	7	9	24
Sum		1 537	459	2 501	4 496

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 34 mill. kroner.

Note 08

Rentebærende gjeld

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2019	31.12.2018
Obligasjonslån forfall 2020-2021	4 822	9 559
Obligasjonslån forfall 2022-2023	11 763	10 880
Obligasjonslån forfall 2024-2029	9 268	2 234
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 716	4 752
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	375	-
Annen langsiktig rentebærende gjeld	277	356
Langsiktig rentebærende gjeld	30 221	27 780
Obligasjonslån med forfall innen ett år	3 725	3 138
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 803	1 152
Bygge- og tomtelån	5 162	6 312
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	60	-
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	171	6
Kortsiktig rentebærende gjeld	10 921	10 608
Rentebærende gjeld	41 141	38 388
Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern ¹⁾	23 725	19 958

¹⁾ Eksklusiv innlån fra kunder.

Note 09

Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 31. desember 2019 framgår av oversikten nedenfor:

Alle beløp i millioner kroner	Løpetid	Ramme	Ubenyttet
Kassekreditt	12 mnd.	400	400
Trekkrettighet	2019-2024	2 500	2 500
Trekkrettighet	364 dager revolverende	1 300	1 010
Totale trekkrammer og kassekreditter		4 200	3 910

Note 10

Finansiell stilling eksklusiv OBOS-banken

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

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2019		31.12.2018	
	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern
Anleggsmidler	67 437	27 282	62 354	25 977
Omløpsmidler	23 555	22 445	21 120	20 801
Sum eiendeler	90 992	49 726	83 475	46 778
Egenkapital	25 979	25 979	22 531	22 531
Egenkapitalandel	28,6 %	52,2 %	27,0 %	48,2 %

Note 11

Vesentlige transaksjoner

Den 16. januar 2019 kjøpte konsernet 36,6 prosent 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 ved utgangen av 2019 økt til 39,6 prosent.

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 prosent 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 prosent. Investeringen i JM AB innregnes etter egenkapitalmetoden som investering i tilknyttet selskap fra samme dato.

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.

Den 10. oktober 2019 solgte konsernet alle aksjene i OCCI Holding AS for en salgspris på 120 millioner kroner. OCCI Holding AS har blitt klassifisert som et tilknyttet selskap og underliggende investeringseiendom innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Den 21. oktober 2019 solgte konsernet alle aksjene i Utstillingsplassen Eiendom AS til Haugans Hus Invest AS for en salgspris på 675 millioner kroner. Utstillingsplassen Eiendom AS har blitt klassifisert som et tilknyttet selskap og underliggende investeringseiendom 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 4. kvartal 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

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som har påvirket konsernregnskapet i vesentlig grad.

Markedsutsikter

Veksttaket internasjonalt har avtatt og er ventet å bli svak i 2020, men noen nøkkellindikatorer kan indikere at bunnen er nær. Proteksjonisme, Brexit og uro i Midt-Østen skaper imidlertid fortsatt usikkerhet for den globale utviklingen, og dermed også for Norge og Sverige. Det ligger an til lave renter i USA og Europa fremover, og det reduserer også sannsynligheten for at Norges Bank og Riksbanken øker renten de neste par årene.

Norsk økonomi går bra nå, men gradvis mindre fart framover

BNP-veksten for fastlandsøkonomien ble på om lag 2,5 prosent i 2019, men er ventet å avta til om lag 2,0 prosent i 2020. Oljeinvesteringene er ventet å flate ut etter en midlertidig oljeinvesteringsboom i fjor. Det er også ventet en utflating i andre næringsinvesteringer og bedriftsmålinger tyder på noe mindre optimisme i næringslivet. Boliginvesteringene anslås å holde seg omtrent på dagens nivå de neste årene. Tradisjonell eksport (utenom skipsfart og olje) vokste bra i 2019, men trekkes ned av svakere konjunkturer internasjonalt fremover. Norges Bank hevet renten på septembermøtet til 1,5 prosent, og mye tyder på at renten vil bli holdt i ro på dette nivået de neste årene. Sysselsettingsveksten er ventet å avta fremover, men lønnsveksten antas å bli om lag like sterk som i 2019. Samlet sett vil dette bidra til fortsatt vekst i kjøpekraften for husholdningene, samt gi positive impulser til vare- og tjenestekonsumet og etterspørselen etter boliger.

Stabile norske boligpriser

De makroøkonomiske utsiktene taler for stabil fart i boligmarkedet fremover. Et høyt boligtilbud vil dempe boligprisveksten en stund til. Det samme vil de økte rentene, men

samtidig kan signalene om uendret rente fremover berolige låntakerne. Kredittveksten vil begrenses av boliglånforskriften, reguleringen av forbrukslån og gjeldsregisteret. Alt i alt ligger det mest sannsynlig an til en fortsatt ganske flat utvikling i de norske boligprisene fremover, med en vekst på 3 til 4 prosent fra desember i 2019 til desember i 2020. Utsikter til markant lavere nyboligtilbud i Oslo i andre halvår, kan gi noe høyere boligprisvekst i Oslo enn på landsbasis.

Lav vekst, men god aktivitet i svensk økonomi

Farten i svensk økonomi ebbet ut i 2019, noe som er naturlig etter flere år med høykonjunktur. Det er ventet at den svært moderate veksttaket på vel 1 prosent, vil fortsette i 2020, men tilta litt neste år. Eksporten holdt seg høy i fjor, men handelsspenninger og fortsatt svak økonomisk vekst globalt, særlig i eurosonen, anslås å dempe eksportveksten fremover. Investeringsveksten vil fortsatt være svak. Det samme gjelder sysselsettingsveksten, og arbeidsledigheten er ventet å stige noe. Det er imidlertid ventet bra vekst i husholdningenes konsum, noe som må ses i lys av at høy kapasitetsutnyttelse i økonomien gir bra lønnsvekst.

Flat utvikling i svenske boligpriser

Generelt vil svake konjunkturer og økt arbeidsledighet dempe farten i boligmarkedet. Men vekst i husholdningenes disponible realinntekter, bra folketilvekst, utsikter til uendret rente og færre ferdigstilte nye boliger, vil trekke opp boligprisene framover. Kredittbegrensningene vil fortsatt dempe etterspørsel og prisvekst på bolig. Alt i alt kan det ligge an til boligprisvekst på 2 til 3 prosent, som er omtrent på linje med forventet lønnsvekst.

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 det 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 ønsker å 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, forsikring og eiendomsmegling. 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. kvartal 2020: 13. mai 2020
2. kvartal 2020: 19. august 2020
3. kvartal 2020: 28. oktober 2020

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 Brunsell 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 eiendomsmegling
Ingunn Andersen Randa, Konserndirektør for aksjer og forretningsutvikling
Cathrine Wolf Lund, Konserndirektør, digitale tjenester

Pressekontakt

Åge Pettersen, Kommunikasjonsdirektør

[obos.no](https://www.obos.no)