

Mer rom for livet.



## OBOS Living Lab på Vollebakk i Oslo

OBOS Living Lab på Vollebakk i Oslo blir en fullskala testarena for ny teknologi, design og boformer. Høsten 2021 vil de 34 utleieleilighetene stå klare for innflytting. Beboerne skal sammen med bransjen, forskningsmiljøer, myndigheter og OBOS utforske hva som er framtidens bolig og hva som gir god bokvalitet.

Illustrasjon: LPO Arkitekter

## Hovedpunkter

**650 (93) mill. kroner**

i resultat før skatt

**29 535 (26 450) mill. kroner**

i bokført egenkapital

**50 213 (43 321) mill. kroner**

i verdijustert egenkapital

**1 269 (1 132 netto) solgte boliger**

Solgt 1 269 (1 132 netto) boliger til en verdi av 5 470 (4 678 netto) mill. kroner. Av de solgte boligene var 131 med alternative kjøpsmodeller.

**1 127 (947 netto) boliger**

igangsatt

**6 007 (5 128 netto) boliger**

under produksjon

**4 971 boligselskaper**

9 398 flere boliger til forvaltning enn ved inngangen til året. Totalt forvalter OBOS 4 971 boligselskaper med 254 915 boliger.

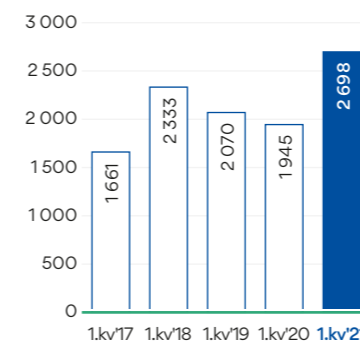
**482 315 betalende medlemmer**

482 315 betalende medlemmer.

37 772 flere enn på samme tid i fjor.

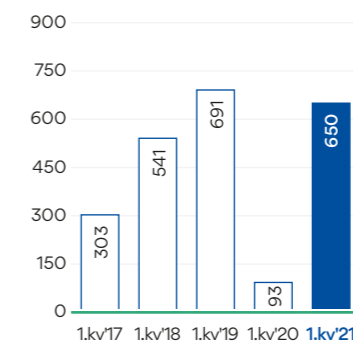
### Driftsinntekter

millioner kroner



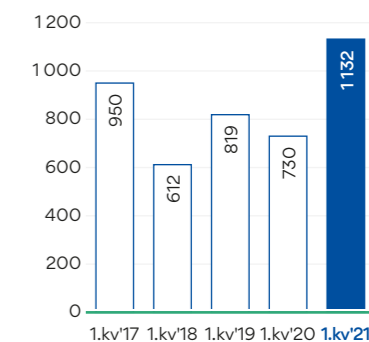
### Resultat før skatt

millioner kroner



### Solgte boliger

netto antall



## Fra konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj

OBOS har hatt en solid start på 2021, med god underliggende drift, et godt boligsalg og mange nye byggestarter. Resultat før skatt for 1. kvartal 2021 endte på 650 mill. kroner, en økning fra 93 mill. kroner i 1. kvartal 2020.

OBOS' bokførte egenkapital utgjorde 29,5 milliarder kroner, og verdijustert egenkapital utgjorde 50,2 milliarder kroner. Egenkapitalen er i all hovedsak bundet opp i kjernevirksomheten innen bolig, byutvikling/næringseiendom og bank gjennom langsiktige investeringer i tomter, byggeprosjekter, eiendommer og utlån til OBOS-medlemmer og forvaltede boligselskaper.

De siste 10 år har verdien av OBOS' tomtebank økt fra under 1 milliard kroner til over 22 milliarder kroner (verdijustert) gjennom en målrettet satsing på boligbygging for medlemmene i OBOS.

### Rekordhøyt aktivitetsnivå innenfor boligbygging

Det pågår en viktig debatt om OBOS' rolle, både som sosial boligbygger, medlemsorganisasjon og kommersiell virksomhet. Jeg hilser en slik debatt velkommen. Vår organisasjonsmodell, der overskuddet går tilbake til virksomheten, legger til rette for langsiktighet, forutsigbarhet og god drift, samtidig som medlemmenes interesser kan ivaretas også til glede for framtidige generasjoners medlemmer.

OBOS' hovedvirksomhet er å bygge boliger, primært til medlemmene, men også til andre forbrukere, både i Norge og Sverige. Vi legger bak oss et tiår preget av rekordhøy boligbygging i OBOS' regi. Samlet er det ferdigstilt over 24 400 boliger, hvorav 17 000 bare de siste fem år. Det er like mange boliger som OBOS bygget i de tretti årene fra 1980 til 2010.

Vi fortsetter satsingen i 2021. OBOS solgte i 1. kvartal 2021 1 269 boliger, hvorav OBOS' økonomiske andel utgjorde 1 132 boliger. Dette er ett av OBOS' beste boligsalgskvartaler i moderne tid.

Lave renter, ønske om mer plass og sterk prisvekst på brukte boliger, gjør at stadig flere etterspør nybolig. OBOS har hatt en god planberedskap, og har derfor kunnet tilby medlemmene og andre et bredt utvalg av boliger, enten det er småhus rundt de store byene eller mindre leiligheter i by. Siden 1. kvartal 2019 har snittprisen på boliger som OBOS

har solgt vært 5,2 mill. kroner. Lanseringen av medlemsprogrammet i Sverige har også vært vellykket, og et stort antall boliger er solgt til medlemmene på forkjøpsrett ved salgsstartene.

Et godt boligsalg i siste halvdel av 2020 og i starten av 2021 har også muliggjort et stort antall byggestarter, med 1 127 igangsatte boliger. OBOS' andel av dette utgjorde 947 boliger. Totalt sett har OBOS nå 6 007 boliger under bygging, hvorav OBOS' andel utgjør 5 128 boliger. Halvparten av boligene som er under bygging, er i Oslo-regionen. Vi har ambisjoner om fortsatt høyt igangsettningsnivå gjennom året. En nøkkelfaktor vil imidlertid være at det oppnås nødvendige offentlige tillatelser og framdrift i plan- og byggesaksprosesser. Dette er fortsatt en utfordring i flere av de store byene.

### Boligkjøpsmodeller som fungerer

Det har som nevnt vært diskusjoner knyttet til OBOS' rolle i boligmarkedet denne våren. OBOS har gjennom flere år bygget opp en betydelig satsing på alternative boligkjøpsmodeller som senker terskelen inn i boligmarkedet. Det er fra 2018 tilbudt ca. 640 boliger til medlemmene gjennom modellene OBOS Bostart og OBOS Deleie. Så langt i 2021 er det solgt 164 boliger der kunden kunne velge slike modeller, hvorav 49 med Bostart, 63 med Deleie og resten til ordinære vilkår. For året 2021 alene er ambisjonen å kunne tilby medlemmene totalt mellom 700 og 800 boliger med alternative boligkjøpsmodeller, men med valgfrihet til å også å kjøpe til ordinær pris. P.t. er det ingen andre boligutviklere, verken i Norge eller Sverige, som kan tilby sine kunder en så gunstig inngang til å bli eier av egen bolig, helt uten offentlige subsidier. Erfaringen så langt er at modellene er gunstige for medlemmene, samt at det sikrer raskt salg og igangsetting av prosjekter for OBOS. Ambisjonen er å øke nivået ytterligere i årene framover.

### Godt sikkerhetsarbeid gjennom pandemien

Det er gledelig at sikkerhetsarbeidet i byggevirksomheten fortsetter en positiv utvikling med færre skader og ytterligere tiltak i samarbeid med fagarbeiderne. H1-verdien i 1. kvartal endte på 4,4 i Norge (4,5 i 1. kvartal 2020) og 2,4 i Sverige (2,7 i 1. kvartal 2020), noe som er under bransjesnittet i begge land. Samtlige selskaper jobber målrettet med å redusere antall skader ytterligere, med særlig fokus på å unngå alvorlige skader.



Daniel Kjørberg Siraj  
konsernsjef

### Økt satsing på boligforvaltning

Den 9. februar 2021 kjøpte konsernet 100 % av aksjene i selskapet Hammersborg Forvaltning AS (tidligere Brækhus Eiendom AS). Konsernet økte med dette forvaltningen av boliger med ca. 9 000 boliger og over 200 boligselskaper. Totalt forvalter OBOS 4 971 boligselskaper med 254 915 boliger. For å understøtte det videre arbeid med digitalisering av forvaltningstjenestene, for å sikre god kundetilfredshet og økt produktivitet, har OBOS også kjøpt 49 % av aksjene i selskapet On Property. Selskapet leverer IT-løsninger knyttet til forretningsførsel av bolig- og næringseiendom.

### Framtidsutsikter

OBOS forventer et fortsatt sterkt boligmarked både i Norge og Sverige som følge av høy etterspørsel, lave renter, fortsatt høy sysselsetting og en forventning om normalisering av samfunnet i takt med vaksinerings av befolkningen.

Samtidig ser vi at boligprisene i mars og april fikk en mindre korleksjon ned i Norge, og utsikter til høyere renter og økt tilbud av boliger vil bidra til at noe av prisveksten flater ut gjennom året. For 2021 som helhet forventer vi en prisvekst.

Internasjonal økonomi preges nå av økt aktivitetsnivå og høyere råvarepriser. Det preger også OBOS' kostnadsbilde

framover, med kraftige økninger i materialpriser, spesielt på trevirke, men også andre materialer til byggevirksomheter.

OBOS' virksomhet innenfor næringseiendom har vært rammet av stenging av butikker på kjøpesentrene i Oslo og lav omsetning i hotellmarkedet. Vi er i tett dialog med våre leietakere for å bidra til at de kommer seg gjennom krisen. Samtidig er det et positivt tegn at Holmlia Senter i Oslo, som ferdigstilles høsten 2021, nå i praksis er fullt utleide både på handel og kontor. Arbeidet med prosjektet og næringsklyngen Construction City på Ulven i Oslo, der OBOS, AF og Betonmast skal etablere sine nye hovedkontor, pågår for fullt, og rammetillatelse ble mottatt i april. Det arbeides mot byggestart i løpet av året, så fremt det oppnås tilfredsstillende utleie.

I OBOS-banken ser vi sterk konkurranse på pris innenfor privatmarkedet, noe som vil påvirke veksttakten på utlån. Når det gjelder lån til boligselskaper forventes det fortsatt god vekst i takt med økt aktivitet på nybyggsiden, men også i utlån til eksisterende boligselskaper.

Jeg vil benytte anledningen til å takke alle våre medarbeidere, samarbeidspartnere, kunder og medlemmer for deres fortsatte bidrag til OBOS' arbeid med å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer.

# Nøkkeltall

Alle beløp i millioner kroner / antall / prosent	1. kvartal 2021	1. kvartal 2020	2020
<b>Segment</b>			
Omsetning	3 323	2 761	11 478
Resultat før skatt	379	850	3 093
Boligutvikling	164	124	570
Forvaltning og rådgivning	50	50	154
Næringseiendom	115	574	936
Bank og eiendomsmegling	70	39	302
Aksjeinvesteringer	127	77	797
Annen virksomhet/elimineringer	-147	-15	334
<b>Finansregnskapet</b>			
Resultat før skatt	650	93	3 224
Bokført egenkapital	29 535	26 450	29 112
Verdijustert egenkapital	50 213	43 321	49 625
Rentebærende gjeld	48 301	43 046	43 817
<b>Nøkkeltall</b>			
Solgte boliger (netto)	1 132	730	3 262
Egenkapitalandel	28 %	28 %	30 %
Egenkapitalandel justert for OBOS-banken	52 %	52 %	56 %
Egenkapitalavkastning (IFRS)*	12 %	12 %	11 %
Resultatmargin, segment	11 %	31 %	27 %

\* Rullerende gjennomsnitt av siste 12 måneder

## Segmentresultatet

Segmentresultatet endte på 379 mill. kroner, 470 mill. kroner lavere enn i 2020. Justert for salgsgvinster og andre engangseffekter er imidlertid resultatet 101 mill. kroner høyere enn på samme tid i fjor. Økningen er i stor grad drevet av økt aktivitet i Boligutvikling. Videre bidrar resultatforbedring i OBOS-banken til den positive utviklingen i Bank og eiendomsmegling. De øvrige segmentene er i sum på nivå med fjoråret.

## Finansregnskapet

Resultat før skatt i finansregnskapet endte på 650 mill. kroner, en økning på 557 mill. kroner fra 2020. Den underliggende resultatforbedringen er 149 mill. kroner. Verdiendringer og engangshendelser påvirker resultatet med henholdsvis pluss 560 mill. kroner og minus 152 mill. kroner.

Boligutvikling har en resultatoppgang på 93 mill. kroner grunnet flere overleverte boliger. Øvrige segment har en resultatøkning på 56 mill. kroner, hvorav OBOS-banken utgjør 28 mill. kroner.

Verdiendring på investeringseiendom, aksjer og finansielle derivater og avtaler er 560 mill. kroner høyere enn i 2020. Investeringseiendom har hittil i år en verdiendring på 213 mill. kroner mer enn på samme tid i fjor. Tilsvarende tall for konsernets rentesikringsavtaler og aksjeinvesteringer er henholdsvis 185 og 91 mill. kroner. Verdiendringen på øvrige finansielle avtaler er 71 mill. kroner høyere enn i fjor og er hovedsakelig knyttet til fjorårets negative verdiendring på en avtale vedrørende kjøp og salg av strøm. Avtalen var knyttet til OBOS Energi, som ble solgt i 2. kvartal 2020.

Engangseffekter er totalt 152 mill. kroner lavere enn i 2020. Engangseffektene i 1. kvartal trekker ned resultatet med 50 mill. kroner, hvor den største endringen er valutaeffekt knyttet til interne lån nominert i SEK. I positiv retning er det gevinster og overhengende andel av resultat fra 2020 for AF Gruppen og Veidekke på til sammen 76 mill. kroner. Engangseffekter i 2020 knyttet til valutaeffekt på interne lån nominert i SEK, gevinster og omarbeidet 2019-resultat i Veidekke, trakk opp resultatet med 103 mill. kroner.

## Segmentresultat til finansregnskap

Endring fra segmentresultat før skatt til resultat før skatt i finansregnskapet er for 1. kvartal 2021 positivt med 271 mill. kroner. Forskjellene er forklart nedenfor samt vist i note 2; Driftsinntekter og resultat fra segmentene.

Endring fra inntektsføring etter løpende avregning i segmentresultatet til fullført kontraktsmetode (IFRS 15) har en negativ effekt på 103 mill. kroner.

Netto verdiendring på investeringseiendommer inkludert endringer i tilknyttede selskaper, gir en økning på 260 mill. kroner. Verdiendringen forklares hovedsakelig av mindre justeringer på avkastningskravet samt noen endrede kontrakter på enkelte eiendommer.

Verdien av konsernets aksjeportefølje er økt med 68 mill. kroner. Økningen er hovedsakelig knyttet til Multiconsult og Otovo.

OBOS-konsernet benytter finansielle derivater til å sikre den langsiktige finansieringen mot svingninger i rentenivået. Verdien av disse har hittil i år økt med 73 mill. kroner. Videre har verdien av morselskapets pengemarkedsfond økt med 4 mill. kroner.

Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer har en negativ effekt på 34 mill. kroner. Gevinstene i segmentresultatet reverseres i finansregnskapet, da eiendelene er ført til virkelig verdi.

Andre forskjeller har en positiv effekt på 2 mill. kroner og er i hovedsak knyttet til fondsobligasjoner i OBOS-banken.

## Balanse

Balansen har økt med 5 810 mill. kroner siden 31.12.2020. Økningen forklares hovedsakelig av låneopptak som midlertidig er plassert i likviditetsporteføljen og som kontanter, i tillegg til økt varelager.

Rentebærende gjeld har i perioden økt med 4 484 mill. kroner og forklares av nevnte forhold. Se note 8 for oversikt over rentebærende gjeld.

OBOS-konsernets bokførte egenkapital utgjør 29 535 mill. kroner, en økning på 423 mill. kroner siden årsskiftet. Egenkapitalandelen er 28,5 %.

Verdijustert egenkapital er ved periodens slutt beregnet til 50 213 mill. kroner og verdijustert totalbalanse er 124 404 mill. kroner. Verdijustert egenkapitalprosent for konsernet er 40,4 %, og verdijustert egenkapitalprosent justert for OBOS-banken er 65,2 %.

## Segmenter

### Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2021	1. kvartal 2020	2020
Prosjektinntekter	2 641	1 854	8 135
Andre inntekter	58	61	230
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 699</b>	<b>1 915</b>	<b>8 365</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>164</b>	<b>124</b>	<b>570</b>

Inntektene i 1. kvartal 2021 endte på 2 699 mill. kroner. Sammenliknet med 1. kvartal 2020, er dette en økning på 784 mill. kroner. Resultat før skatt endte på 164 mill. kroner, mot 124 mill. kroner for 2020. Årsakene til den positive utviklingen er en kombinasjon av godt salg og høyere aktivitet i egenregiprojektene i Norge og et godt nyboligmarked og økt aktivitetsnivå i Sverige. Av totalt 1 269 brutto solgte boliger er 131 solgt med alternative kjøpsmodeller, 35 med OBOS Bostart, 45 med OBOS Deleie og resten med ordinære vilkår.

Den positive salgsutviklingen fra 2. halvår i 2020 har fortsatt i 1. kvartal 2021. Det er byggestartet en rekke nye prosjekter i 1. kvartal 2021 for å sikre framtidig verdiskaping.

OBOS har en salgsgrad for prosjekter under produksjon på 76,8 % i antall boliger (netto). Ved utgangen av 1. kvartal 2021 er det 351 ferdigstilte usolgte boliger, som er 8 flere enn ved utgangen av 2020.

Tomtebanken utgjør 39 200 boliger (netto). En solid tomtebank er fundamentet for en stabil boligproduksjon og verdiskaping.

### Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2021	1. kvartal 2020	2020
Driftsinntekter	276	267	1 053
<b>Resultat før skatt</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>154</b>

Resultat før skatt endte på 50 mill. kroner, som er på nivå med 2020. Omsetning- og resultatvekst i forvaltningsvirksomheten er oppveiet av et utfordrende marked for konsulentvirksomheten.

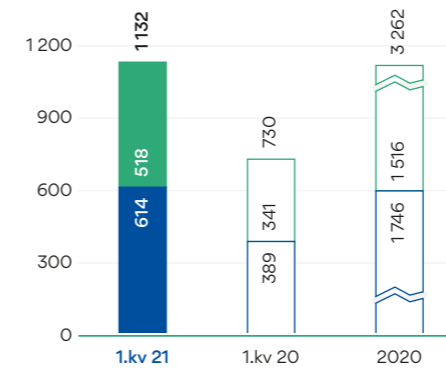
OBOS-konsernet har forvaltningsavtaler med 4 971 bolig-selskaper bestående av 254 915 boliger. Nettovæksten i år har vært 9 398 boliger, i hovedsak som følge av oppkjøp av Hammersborg Forvaltning AS.

### Antall boliger (netto)

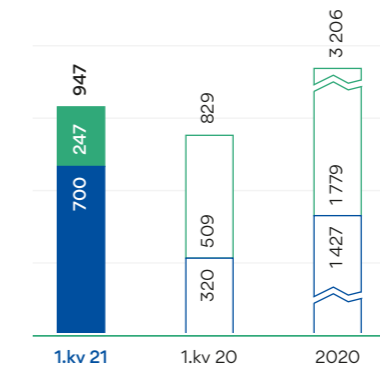
■ Norge ■ Sverige

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

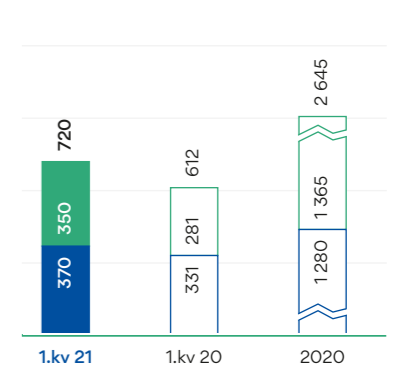
#### Solgte



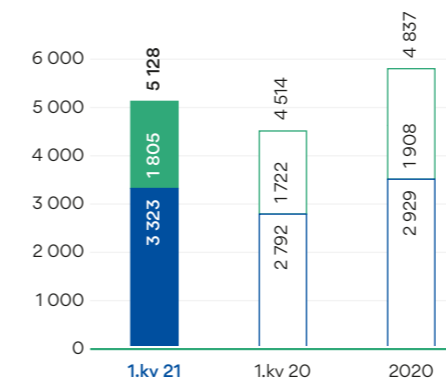
#### Igangsatte



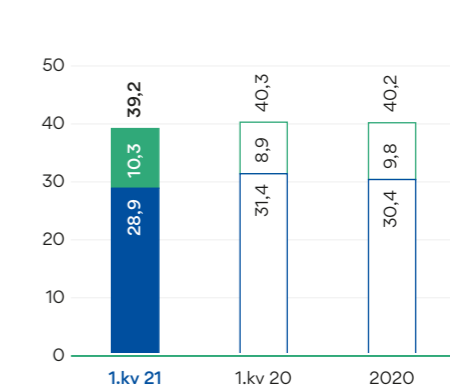
#### Ferdigstilte



### I produksjon



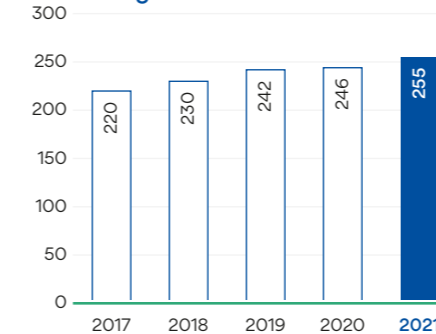
### Tomtebank (tall i tusen)



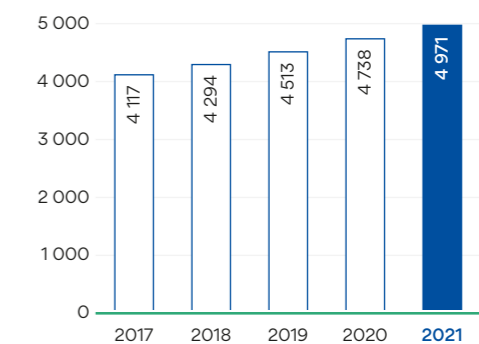
### Forvaltningsavtaler

Alle tall per 31. desember med unntak av 2021 som er per 31. mars.

#### Tusen boliger



#### Antall selskaper



## Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2021	1. kvartal 2020	2020
Leieinntekter	161	174	659
Prosjektinntekter	12	155	572
Andre inntekter	6	6	88
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>179</b>	<b>335</b>	<b>1 318</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>115</b>	<b>574</b>	<b>936</b>
Verdiendring investeringseiendom	246	73	639
Økonomisk utleiegrad	95,4 %	96,9 %	96,4 %

Næringseiendom har driftsinntekter på 179 mill. kroner, som er 156 mill. kroner lavere enn i 2020. Driftsinntektene er redusert som følge av salg av Ulven Bolig AS til OBOS Nye Hjem AS. Resultat før skatt endte på 115 mill. kroner, mot 574 mill. kroner i samme periode i fjor.

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. Hittil i år er det ikke realisert vesentlige gevinster.

## Bank og eiendomsmevling

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2021	1. kvartal 2020	2020
Netto rente- og provisjonsinntekter	104	115	422
Eiendomsmevling	32	30	127
Andre driftsinntekter	6	5	25
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>142</b>	<b>150</b>	<b>575</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>70</b>	<b>39</b>	<b>302</b>
<b>Nøkkeltall OBOS-banken konsern</b>			
Egenkapitalavkastning	5,8 %	2,8 %	6,0 %
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	43,4 %	37,6 %	38,7 %
Innskudd i % av utlån	48,3 %	43,0 %	46,2 %
Kapitaldekning	21,6 %	21,1 %	20,1 %

Bank og eiendomsmevling har et resultat før skatt på 70 mill. kroner. Dette er 31 mill. kroner høyere enn 1. kvartal 2020, og forklares av resultatvekst i OBOS-banken.

Resultat før skatt for OBOS-banken endte på 66 mill. kroner i 1. kvartal 2021, mot 36 mill. kroner i samme periode i 2020. Bankens underliggende rentenetto er relativt god, men påvirkes av overkurs for tilbakekjøp av egen gjeld, samt fokus på økt innskuddsdekning med relativt gode betingelser på plasseringskonto. Det er god kontroll på

driftskostnader samt at god kredittutvikling medfører en tilbakeføring av tap i kvartalet. Egenkapitalavkastningen er forbedret sammenliknet med samme periode i fjor.

Utlånsveksten er svakt negativ, mens det er sterk vekst i innskudd i 1. kvartal 2021. Dette bidrar til å øke bankkonsernets innskuddsdekning. F-lån pålydende 1,5 mrd. kroner, som banken tok opp i mars 2020 og som var en del av likviditetstilførselen til bankene under Covid-19, hadde forfall 26. mars 2021.

## Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2021	1. kvartal 2020	2020
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	114	115	751
Utbytte og gevinster / tap	26	-21	114
Kostnader	-13	-17	-69
<b>Resultat før skatt</b>	<b>127</b>	<b>77</b>	<b>797</b>

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

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper er på nivå med 2020.

Utbytte og gevinster/tap er økt da det i år er realisert 23 mill. kroner fra aktivitet i terminmarkedet. I 2020 ble det netto tap på 21 mill. kroner fra salg av aksjer i JM og Hæhre & Isachsen Gruppen. I tillegg er det i år mottatt 2 mill. kroner i utbytte mot null i fjor.

## Annen virksomhet og eliminerings

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2021	1. kvartal 2020	2020
Inntekter fra annen virksomhet	215	237	900
Elimineringer	-187	-142	-733
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>28</b>	<b>94</b>	<b>167</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-147</b>	<b>-15</b>	<b>334</b>

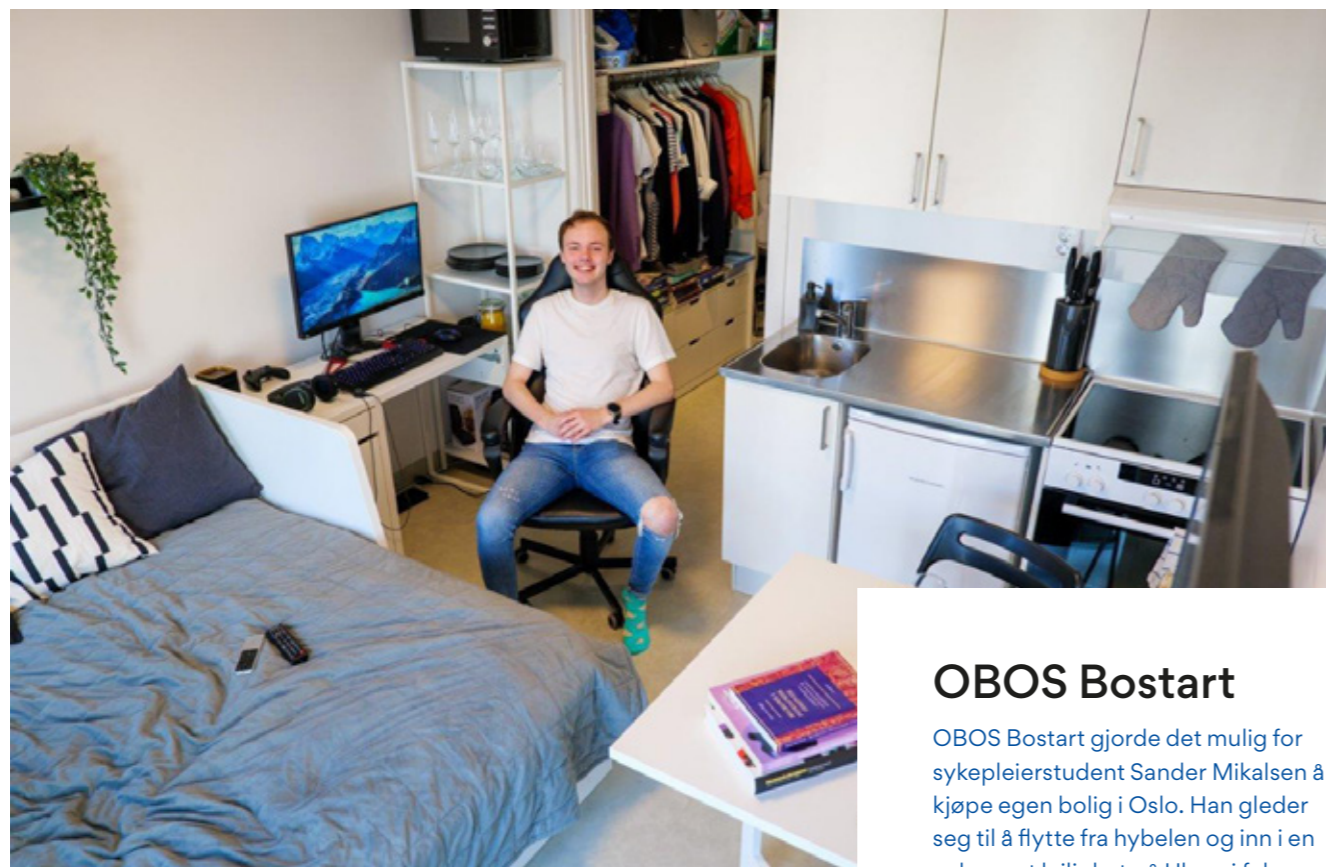
Annen virksomhet består av divisjon IT & digital, divisjon marked, kommunikasjon og samfunnsansvar og øvrige konsernenheter. I konsernenheter inngår medlemsvirksomhet, konsernets økonomi og finansavdeling, strategiske konsernprosjekter samt andre sentrale støttefunksjoner.

Resultatet endte på minus 147 mill. kroner, mot minus 15 mill. kroner i 2020. Reduksjonen er i hovedsak drevet av valutaeffekt på interne lån nominert i SEK. Justert for disse hendelsene er resultatet før skatt redusert med 5 mill. kroner sammenliknet med 1. kvartal 2020.

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

## Medlemsorganisasjonen OBOS

Ved utgangen av kvartalet er det 482 315 betalende medlemmer, som er 37 772 flere enn på samme tid i fjor. En viktig medlemsfordel er forkjøpsretten til boliger i OBOS-tilknyttede boligselskaper. Andelen boligsalg hvor forkjøpsretten ble benyttet endte på 38 % i 1. kvartal 2021.



### OBOS Bostart

OBOS Bostart gjorde det mulig for sykepleierstudent Sander Mikalsen å kjøpe egen bolig i Oslo. Han gleder seg til å flytte fra hybelen og inn i en nybygget leilighet på Ulven i februar 2022.

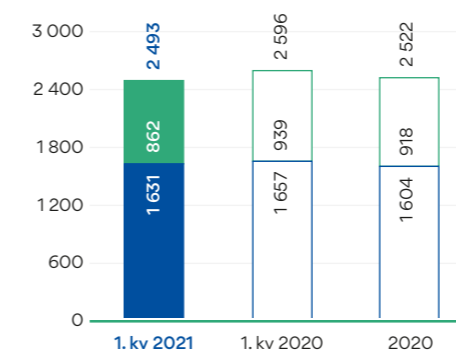
Foto: Schibsted Partnerstudio

## Personal

OBOS har 2 493 ansatte, hvorav 1 631 i Norge og 862 i Sverige. Sykefraværet i 1. kvartal endte på 4,7 %.

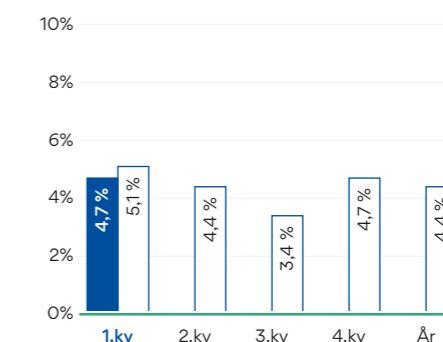
### Antall ansatte

■ Norge ■ Sverige



### Sykefravær totalt Norge og Sverige

■ 2021 ■ 2020



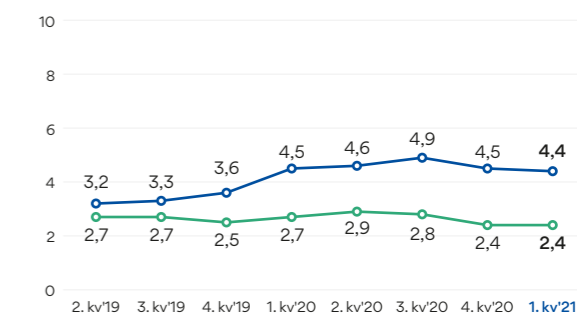
### H1-verdi byggeprosjekter

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 rullende 12 måneder. Det gjennomføres rotårsaksanalyser, og tiltak iverksettes for å hindre uønskede hendelser og nestenulykker.

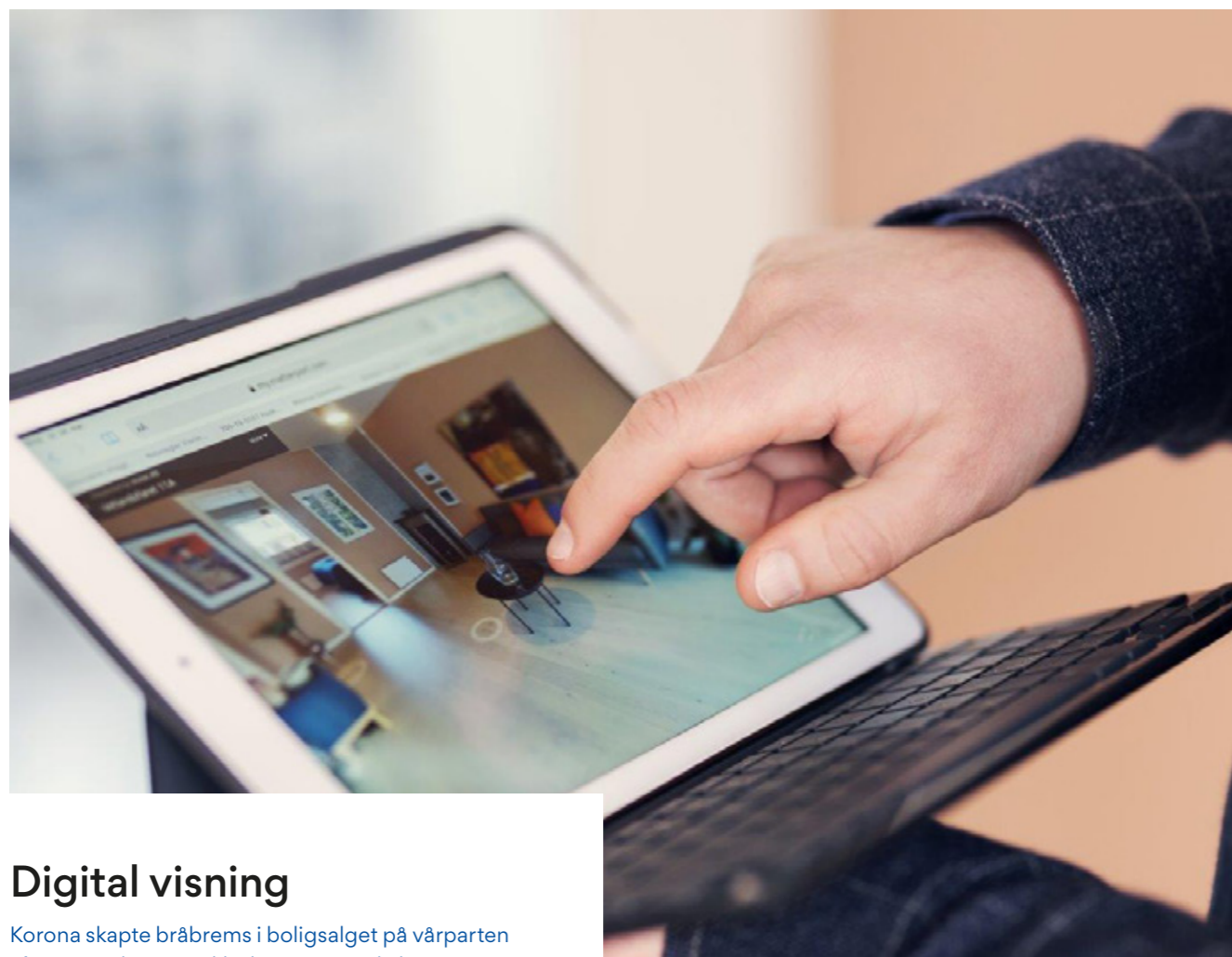
Retningslinjer og oppfølging av HMS og SHA-arbeid er viktig i OBOS, og er nærmere beskrevet i årsrapporten for 2020 på sidene 35-37.

### Utvikling i H1-verdi

● Norge ● Sverige



Grafen inkluderer underleverandører.



## Digital visning

Korona skapte bråbrems i boligsalget på vårparten i fjor, men det varte ikke lenge. Digitale løsninger ble lansert for å sikre gjennomføring av boligtransaksjoner på en trygg og smittefri måte.

OBOS Eiendomsmeglere tilbyr en løsning med digital visning, som gjør det lettere for de som er på boligjakt å finne sitt nye hjem.

Foto: OBOS



## Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
<b>Bokført egenkapital</b>	<b>29 535</b>	<b>26 450</b>	<b>29 112</b>
Merverdi eiendommer	11 631	10 199	11 522
Merverdi finansielle investeringer	6 280	3 168	6 225
Merverdi datterselskaper	2 766	3 505	2 766
<b>Merverdier</b>	<b>20 678</b>	<b>16 871</b>	<b>20 513</b>
Verdijustert egenkapital	50 213	43 321	49 625
Verdijustert totalbalanse	124 404	111 328	118 429
<b>Verdijustert egenkapitalandel</b>	<b>40,4 %</b>	<b>38,9 %</b>	<b>41,9 %</b>
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken*	76 985	67 640	72 664
<b>Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken</b>	<b>65,2 %</b>	<b>64,0 %</b>	<b>68,3 %</b>

\* Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Ved utgangen av 1. kvartal er den verdjusterte egenkapitalen til konsernet beregnet til 50 213 mill. kroner, som er en økning på 587 mill. kroner fra 31. desember 2020. Økningen er hovedsakelig knyttet til økt bokført egenkapital.

## Risiko og risikostyring

OBOS' risiko og risikostyring er presentert i årsrapporten for 2020 på sidene 62–64.



# Regnskapsoppstillinger

## Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	1. kvartal 2021	1. kvartal 2020	2020
<b>Driftsinntekter</b>	<b>3</b>	<b>2 698</b>	<b>1 945</b>	<b>12 246</b>
Prosjektkostnader		-1 504	-875	-7 149
Personalkostnader		-624	-544	-2 161
Andre driftskostnader		-313	-384	-1 563
Av- og nedskrivninger		-55	-66	-356
<b>Driftskostnader</b>		<b>-2 496</b>	<b>-1 870</b>	<b>-11 230</b>
<b>Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper</b>		<b>202</b>	<b>75</b>	<b>1 016</b>
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	195	189	1 044
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		7	24	27
Verdiendring investeringseiendommer	4	246	73	639
<b>Driftsresultat</b>		<b>650</b>	<b>361</b>	<b>2 727</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
Finansinntekter		10	34	59
Finanskostnader		-84	-114	-354
Netto valutagevinst/(tap)		-100	96	90
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		174	-284	3
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		-	0	699
<b>Netto finansposter</b>		<b>-0</b>	<b>-267</b>	<b>497</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>650</b>	<b>93</b>	<b>3 224</b>
Skattekostnad		-83	120	-203
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>567</b>	<b>214</b>	<b>3 021</b>
Herav minoritetens andel		2	3	13
Herav hybridkapitalens andel		3	4	14

Alle beløp i millioner kroner	Note	1. kvartal 2021	1. kvartal 2020	2020
<b>Totalresultat</b>				
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		-162	181	198
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		-7	25	10
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		17	5	-18
<b>Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>-152</b>	<b>212</b>	<b>190</b>
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		-6	80	-1
Netto estimatendringer relatert til pensjoner		-	-	-11
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		19	-0	-8
<b>Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>13</b>	<b>80</b>	<b>-20</b>
<b>Sum øvrige resultatelementer i perioden</b>		<b>-140</b>	<b>291</b>	<b>169</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>428</b>	<b>505</b>	<b>3 190</b>
Herav minoritetens andel		2	3	13
Herav hybridkapitalens andel		3	4	14

## Balanse – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Goodwill		1 129	1 123	1 125
Varemerker		640	659	660
Andre immaterielle eiendeler		521	508	505
Varige driftsmidler		926	997	948
Bruksrettseiendeler		345	449	371
Investerings eiendommer	4,5	12 373	11 052	12 151
Eierbenyttede eiendommer		786	805	792
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	5 701	6 341	5 793
Finansielle anleggsmidler	6	9 312	5 469	6 628
Utlån fra bankvirksomhet		43 121	41 674	43 169
Andre anleggsmidler		1 166	900	892
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>76 019</b>	<b>69 976</b>	<b>73 032</b>
Boligtomter for utvikling		13 478	10 732	13 322
Boligprosjekter under oppføring		7 135	6 772	6 216
Ferdige, usolgte boliger		457	622	458
<b>Sum varelager</b>		<b>21 071</b>	<b>18 127</b>	<b>19 996</b>
Kundefordringer		552	578	466
Utlån fra bankvirksomhet		322	340	325
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		374	1 242	392
Andre omløpsmidler		2 518	1 655	1 734
Kontanter og kontantekvivalenter		2 870	2 538	1 970
<b>Sum andre omløpsmidler</b>		<b>6 637</b>	<b>6 353</b>	<b>4 887</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>103 726</b>	<b>94 456</b>	<b>97 915</b>
Andelskapital		114	105	112
Annen egenkapital		29 023	25 930	28 596
Hybridkapital		299	364	299
Minoritetsinteresser		98	51	105
<b>Sum egenkapital</b>		<b>29 535</b>	<b>26 450</b>	<b>29 112</b>
Pensjonsforpliktelser		97	138	102
Utsatt skatt forpliktelser		1 705	1 608	1 566
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		285	211	281
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	301	391	330
Langsiktig rentebærende gjeld	8	35 979	31 617	29 717
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>38 366</b>	<b>33 964</b>	<b>31 997</b>
Leverandørgjeld		1 171	1 140	1 256
Betalbar skatt		65	165	136
Gjeld klassifisert som holdt for salg		172	564	176
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		2 298	3 656	2 222
Bankinnskudd fra kunder		20 097	17 480	19 246
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	50	63	54
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	11 972	10 975	13 717
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 825</b>	<b>34 043</b>	<b>36 806</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 191</b>	<b>68 007</b>	<b>68 803</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>103 726</b>	<b>94 456</b>	<b>97 915</b>

## Egenkapitaloppstilling – 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 <sup>1)</sup>	Minoritet	Sum egenkapital
<b>Egenkapital per 1. januar 2020</b>	<b>103</b>	<b>55</b>	<b>-2</b>	<b>-15</b>	<b>-72</b>	<b>25 554</b>	<b>25 519</b>	<b>299</b>	<b>57</b>	<b>25 979</b>
Periodens resultat										
i 1. kvartal	-	-	-	-	-	207	207	4	3	214
Øvrige resultat-elementer										
i 1. kvartal	-	206	-	80	5	-	290	-	1	291
<b>Totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>206</b>	<b>-</b>	<b>80</b>	<b>5</b>	<b>207</b>	<b>497</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>505</b>
Økning i andelskapital	1	-	-	-	-	0	0	-	-	2
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-10	-10
Prinsippendring										
i tilknyttede selskaper	-	-	-	-	-	-87	-87	-	-	-87
Hybridkapital klassifisert										
som egenkapital	-	-	-	-	-	-	-	65	-	65
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-4	-	-4
<b>Egenkapital per 31. mars 2020</b>	<b>105</b>	<b>260</b>	<b>-2</b>	<b>65</b>	<b>-67</b>	<b>25 675</b>	<b>25 930</b>	<b>364</b>	<b>51</b>	<b>26 450</b>
Periodens resultat										
2.-4. kvartal	-	-	-	-	-	2 787	2 787	9	11	2 807
Øvrige resultat-elementer										
2.-4. kvartal	-	2	-11	-81	-31	-	-121	-	-1	-121
<b>Totalresultat 2.-4. kvartal</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-11</b>	<b>-81</b>	<b>-31</b>	<b>2 787</b>	<b>2 666</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>2 685</b>
Økning i andelskapital	7	-	-	-	-	1	1	-	-	8
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-5	-5
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	-0	-0	-	49	49
Hybridkapital klassifisert										
som egenkapital	-	-	-	-	-	-	-	-65	-	-65
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-9	-	-9
<b>Egenkapital per 31. desember 2020</b>	<b>112</b>	<b>262</b>	<b>-13</b>	<b>-16</b>	<b>-99</b>	<b>28 462</b>	<b>28 596</b>	<b>299</b>	<b>105</b>	<b>29 112</b>
Periodens resultat										
i 1. kvartal	-	-	-	-	-	562	562	3	2	567
Øvrige resultat-elementer										
i 1. kvartal	-	-169	-	-6	35	-	-139	-	-0	-140
<b>Totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-169</b>	<b>-</b>	<b>-6</b>	<b>35</b>	<b>562</b>	<b>423</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>428</b>
Økning i andelskapital	3	-	-	-	-	1	1	-	-	3
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-14	-14
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	3	3	-	5	9
Reklassifisering – avvikling av ytelsesordning	-	-	13	-	-	-13	-	-	-	-
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-3	-	-3
<b>Egenkapital per 31. mars 2021</b>	<b>114</b>	<b>93</b>	<b>-</b>	<b>-22</b>	<b>-63</b>	<b>29 015</b>	<b>29 023</b>	<b>299</b>	<b>98</b>	<b>29 535</b>

<sup>1)</sup> Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

## Kontantstrømoppstilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2021	1. kvartal 2020	2020
<b>Resultat før skatt</b>	<b>650</b>	<b>93</b>	<b>3 224</b>
Netto finansposter	0	267	-497
Av- og nedskrivninger	55	66	356
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-246	-73	-639
Resultat fra tilknyttede selskaper	-202	-213	-1 071
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-10	-8	7
Endring i varelager	-785	-99	820
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	925	-1 665	-1 431
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-611	1 026	-91
Mottatte utbytter	192	152	1 506
Betalte renter	-38	-76	-391
Mottatte renter	1	7	35
Betalte skatter	-104	-143	-278
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-173</b>	<b>-667</b>	<b>1 550</b>
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-182	-328	-1 351
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	19	49
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-5 400	-1 409	-7 756
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	2 309	1 397	6 517
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-72	-	-1 886
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	-	1 535	2 853
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-46	-147	-271
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	23	0	72
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-3 355</b>	<b>1 067</b>	<b>-1 773</b>
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-1 798	-1 495	-4 147
Opptrekk obligasjonsgjeld	5 496	1 916	4 903
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	741	1 019	751
Netto opptrekk og nedbetaling av hybridkapital	-	65	-0
Transaksjoner med minoritet	2	-	47
Utbytte til minoritet	-9	-7	-15
Betalte renter hybridkapital	-3	-4	-14
Innbetaling av andelskapital	3	2	9
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>4 431</b>	<b>1 495</b>	<b>1 535</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-11	-10	15
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>892</b>	<b>1 884</b>	<b>1 326</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 991	665	665
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>2 883</b>	<b>2 549</b>	<b>1 991</b>
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	14	11	20
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>2 870</b>	<b>2 538</b>	<b>1 970</b>

## 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 2020. Delårsregnskapet inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig årsregnskap og bør leses i sammenheng med konsernets årsregnskap for 2020. 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 som følger:

Sluttkurser per:	31.03.21	31.03.20	31.12.20
SEK	0,9763	1,0406	1,0435
DKK	1,3440	1,5414	1,4071

Gjennomsnittskurs for:

	1. kvartal 2021	1. kvartal 2020	2020
SEK	1,0137	0,9801	1,0226
DKK	1,3793	1,4007	1,4382

Pensjonsordning for konsernledelsen er endret fra ytelsespensjon til innskuddsordning for lønn over 12G.

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. OBOS har så langt kun opplevd begrenset grad av påvirkning på den operasjonelle virksomheten og ingen vesentlige finansielle effekter er identifisert ved avleggelsen av kvartalsregnskapet per 31.03.2021. Det henvises til note 2 i konsernets årsregnskap for 2020 for ytterligere detaljer.

## 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. Overgang fra segmentresultat til IFRS-resultat er hovedsakelig verdiendringer på investeringseiendom

og andre finansielle instrumenter, samt fullført kontraktsmetode til løpende avregning innenfor segmentet boligutvikling.

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2021	1. kvartal 2020	2020
Boligutvikling	2 699	1 915	8 365
Forvaltning og rådgivning	276	267	1 053
Næringseiendom	179	335	1 318
Bank og eiendomsmegling	142	150	575
Aksjeinvesteringer	-	-	-
Annen virksomhet	215	237	900
Elimineringer	-187	-142	-733
<b>Inntekter, segment</b>	<b>3 323</b>	<b>2 761</b>	<b>11 478</b>
Boligutvikling	164	124	570
Forvaltning og rådgivning	50	50	154
Næringseiendom	115	574	936
Bank og eiendomsmegling	70	39	302
Aksjeinvesteringer	127	77	797
Annen virksomhet/elimineringer	-147	-15	334
<b>Resultat før skatt, segment</b>	<b>379</b>	<b>850</b>	<b>3 093</b>
<b>Avstemming segmentresultat mot finansregnskap</b>			
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-103	-153	37
Verdiendring investeringseiendom	246	73	639
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	14	-26	62
Verdiendring aksjeinvesteringer	68	-23	93
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	77	-175	-129
Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer	-34	-443	-600
Andre forskjeller	2	-9	28
<b>Resultat før skatt, IFRS</b>	<b>650</b>	<b>93</b>	<b>3 224</b>

## Note 03

### Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2021	1. kvartal 2020	2020
Prosjektinntekter	2 032	1 268	9 576
Forvaltningsinntekter	186	180	709
Leieinntekter eiendommer	184	199	751
Netto rente- og provisjonsinntekter	108	122	440
Tekniske konsulentinntekter	91	85	342
Eiendomsmegling	31	28	120
Kontingenter medlemmer	28	26	103
Andre driftsinntekter/elimineringer	38	37	205
<b>Driftsinntekter</b>	<b>2 698</b>	<b>1 945</b>	<b>12 246</b>

## Note 04

### Investeringseiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
<b>Inngående balanse 1. januar</b>	<b>12 151</b>	<b>10 846</b>	<b>10 846</b>
Kjøp av investeringseiendommer	-	-	13
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-	-1 002	-1 002
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-	-555	-559
Investeringer/påkostninger	131	210	1 028
Reklassifiseringer	-155	1 480	1 186
Verdiendring investeringseiendommer	246	73	639
<b>Utgående balanse</b>	<b>12 373</b>	<b>11 052</b>	<b>12 151</b>

## Note 05

### Opplysninger om investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	31.03.21 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	4 201	98,2 %	1,8 %	1,8 %
Kontoreiendommer	3 722	90,6 %	9,4 %	30,4 %
Forretningsbygg	3 538	97,3 %	2,7 %	0,0 %
Hotell	392	96,6 %	3,4 %	0,0 %
Bolig	270	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Garasjeanlegg	249	88,9 %	11,1 %	0,0 %
<b>Sum</b>	<b>12 373</b>	<b>95,4 %</b>	<b>4,6 %</b>	<b>9,7 %</b>

## 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 markedsplass 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	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Børsnoterte foretak	175	37	85
Ikke børsnoterte foretak	269	370	283
Markedsbaserte investeringer	2 431	1 054	1 177
Langsiktige obligasjoner	6 437	4 007	5 083
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>9 312</b>	<b>5 469</b>	<b>6 628</b>
Kortsiktige obligasjoner <sup>1)</sup>	1 537	871	1 060
<b>Sum finansielle omløpsmidler</b>	<b>1 537</b>	<b>871</b>	<b>1 060</b>

<sup>1)</sup> Inkludert i andre omløpsmidler

#### Langsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	1 467	1 451	-16
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	4 982	4 986	4
<b>Sum</b>		<b>6 449</b>	<b>6 437</b>	<b>-12</b>

#### Kortsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater (kommune/stat)	0 %	605	605	0
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	298	296	-1
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	638	636	-2
<b>Sum</b>		<b>1 540</b>	<b>1 537</b>	<b>-3</b>

## Note 07

### Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	31.12.2020 Bokført verdi	Andel av resultat <sup>1)</sup>	Andre endringer	31.03.2021 Bokført verdi
Boligutvikling		1 035	62	-143	954
Næringseiendom		450	19	7	476
Aksjeinvesteringer		4 292	114	-148	4 258
Annen virksomhet		16	0	-3	13
<b>Sum</b>		<b>5 793</b>	<b>195</b>	<b>-288</b>	<b>5 701</b>

#### Spesifikasjon av aksjeinvesteringer

	Eierandel	31.12.2020 Bokført verdi	Andel av resultat <sup>1)</sup>	Andre endringer	31.03.2021 Bokført verdi
Veidekke ASA	18,6 %	734	20	-7	746
AF Gruppen ASA	16,2 %	692	46	-0	738
JM AB	20,1 %	2 481	46	-140	2 386
SBC Intressenter Holdco AB	40,4 %	374	2	0	376
Construct Venture AS	50,0 %	12	-0	-	12
<b>Sum</b>		<b>4 292</b>	<b>114</b>	<b>-148</b>	<b>4 258</b>

<sup>1)</sup> Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 14 mill. kroner.

## Note 08

### Rentebærende gjeld

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Obligasjonslån forfall 2020-2021	-	4 827	-
Obligasjonslån forfall 2022-2023	11 297	11 761	11 771
Obligasjonslån forfall 2024-2029	20 041	11 798	14 614
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 079	2 606	2 688
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	301	391	330
Annen langsiktig rentebærende gjeld	562	625	644
<b>Langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>36 279</b>	<b>32 008</b>	<b>30 047</b>
Obligasjonslån med forfall innen ett år	2 865	1 662	4 154
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 155	4 808	4 275
Bygge- og tomtelån	5 797	4 360	5 117
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	50	63	54
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	155	145	171
<b>Kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>12 022</b>	<b>11 038</b>	<b>13 771</b>
<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>48 301</b>	<b>43 046</b>	<b>43 817</b>
Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern <sup>1)</sup>	27 121	25 983	26 345

<sup>1)</sup> Eksklusiv innlån fra kunder.

## Note 09

### Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 31. mars 2021 framgår av oversikten nedenfor:

Alle beløp i millioner kroner	Løpetid	Ramme	Ubenyttet
Kassekreditt	12 mnd.	400	400
Trekkrettighet	2019–2024	1 250	1 250
Trekkrettighet	2019–2024	1 250	1 250
Trekkrettighet	364 dager revolverende	1 300	985
<b>Totale trekkrammer og kassekreditter</b>		<b>4 200</b>	<b>3 885</b>

## 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	31.03.2021		31.03.2020		31.12.2020	
	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern
Anleggsmidler	76 019	30 055	69 976	27 731	73 032	28 294
Omløpsmidler	27 707	26 252	24 480	23 037	24 883	23 857
<b>Sum eiendeler</b>	<b>103 726</b>	<b>56 308</b>	<b>94 456</b>	<b>50 768</b>	<b>97 915</b>	<b>52 151</b>
Egenkapital	29 535	29 535	26 450	26 450	29 112	29 112
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>28,5 %</b>	<b>52,5 %</b>	<b>28,0 %</b>	<b>52,1 %</b>	<b>29,7 %</b>	<b>55,8 %</b>

## Note 11

### Vesentlige transaksjoner

Den 12. januar 2021 kjøpte konsernet alle aksjene i Brobekkveien 50 AS. Konsernet har tidligere eid 50 % av aksjene i selskapet, som fram til transaksjonstidspunktet har vært innregnet i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden.

Den 9. februar 2021 kjøpte konsernet 100% av aksjene i selskapet Hammersborg Forvaltning AS (tidligere Brækhus Eiendom AS). Konsernet økte med dette forvaltning av boliger med ca. 9 000 boliger og over 200 boligselskaper.

## 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 2020 og i note 15 for morselskapet OBOS BBL.

Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS har per 1. kvartal 2021, ut over ordinære forretningsmessige transaksjoner, ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter.

## Note 13

### Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen av vesentlig karakter.

## Markedsutsikter

Det ligger an til sterkere vekst i den globale økonomien framover, godt hjulpet av ekspansiv penge- og finanspolitikk og økt tilgang til vaksiner. USA leder an vaksineringen og den økonomiske gjeninnhentingene blant OECD-landene, mens det går trått i euroområdet. Selv om det fortsatt er knyttet stor usikkerhet til smitteutviklingen og vaksineutrullingene framover, er det likevel håp om at de sentrale handelspartnerne i Europa vil ha vaksinert store deler av den voksne befolkningen i løpet av sommeren. Disse landene vil dermed kunne få et økonomisk oppsving, særlig fra høsten av. Det vil være positivt for norsk og svensk eksport. Samtidig vil det ta tid før ressursutnyttelsen er tilbake til normalen, noe som gjør at sentralbankene vil være forsiktig med å heve styringsrentene. Det vil begrense renteoppgangen i Sverige og i Norge.

### Mot bedring i norsk økonomi og mer moderat fart i boligmarkedet

Omfattende nedstengninger, særlig på sentrale deler av Østlandet, som følge av høye smittetall og treg vaksineutrulling, har gitt svak utvikling i fastlandsøkonomien i 1. kvartal 2021. Det er tjenesteytende næringer og deler av varehandelen som nok en gang er hardt rammet, mens industrien klarer seg bra. Boligmarkedet har trosset pandemien med godt nyboligsalg siden juli 2020, rekordhøy bruktboligomsetning og høy prisvekst. Den økonomiske gjeninnhentingene vil avhenge av hvor raskt en får vaksinert befolkningen, smittespredningen og antall sykehusinnleggelse. Usikkerheten er stor, men ifølge Folkehelseinstituttets gjeldende vaksinasjonsplan vil den voksne befolkningen ha fått sin første vaksinedose i august 2021. Det vil kunne legge til rette for større mobilitet og vekst i økonomien samt noe nedgang i arbeidsledigheten mot sommeren og utover høsten. Norges Bank vil være rask til å sette opp renten når økonomien normaliseres. Trolig kommer den første hevingen i desember 2021, men september 2021 kan heller ikke utelukkes. Deretter kan det bli fire hevinger til fram mot 2024, noe som vil bidra til å dempe

boligprisveksten. Utsikter til om lag null i reallønnsvekst trekker også ned. Høye boligpriser, særlig i Oslo, vil også i seg selv virke dempende. Viljen til å bruke penger på bolig har økt gjennom pandemien bl.a. som følge av økt bruk av hjemmekontor og fordi redusert forbruk og dermed økt sparing, har gjort det økonomisk mulig. Dette kan snu når samfunnet åpner opp igjen. Boligtilbudet holder seg lavt, men det er tegn til at det kan bli noe bedre balanse mellom tilbud og etterspørsel framover. Alt i alt taler dette for en mer moderat boligprisvekst utover året.

### Gode utsikter for svensk økonomi, men noe roligere i boligmarkedet

Svensk økonomi har klart seg bra gjennom første kvartal i år til tross for høye smittetall og smittevernrestriksjoner. Både industrien og privat varekonsum har trukket opp. Vaksinasjonsprogrammet har tatt lenger tid enn ventet, men regjeringen anslår at den voksne befolkningen vil få sin første vaksinedose innen midten av august 2021. Det ligger dermed an til lettelse i smittevernet og økt aktivitet også i svensk økonomi mot sommeren og særlig utover høsten 2021. Det vil bidra til noe nedgang i arbeidsledigheten, men høyere ledighet enn normalt vil dempe lønnsveksten og sammen med økt inflasjon gi en svakere reallønnsvekst enn i fjor. Det svenske boligmarkedet har i likhet med det norske, trosset pandemien. Aktiviteten har vært svært høy, med høy omsetning av både brukte og nye boliger og enda sterkere prisvekst enn i Norge. Riksbanken anslår at det vil ta tid før inflasjonen vil stabilisere seg på målet på to prosent, og vil derfor holde styringsrenten uendret på null fram til 2024. Det vil isolert sett trekke opp boligprisene, men renteeffekten vil gradvis bli mindre. For øvrig er det grunn til å forvente at prisutviklingen i Sverige utover høsten 2021 vil bli dempet av de samme faktorene som trekker ned boligprisveksten i Norge.

## Dette er OBOS

### Visjon

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

### Medlemseid

OBOS er en virksomhet som er eid av medlemmene. 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 over hele Norge og er etablert i de største byregionene.

### Forretningsområder

OBOS er en av Nordens største boligbyggere. 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 eiendomsmegling. OBOS har virksomhet i Norge, Sverige og Danmark. Hovedkontoret er i Oslo.

### Selskapets styre

Roar Engeland	Styreleder
Eva Eriksson	Nestleder
Ragnhild Borchgrevink	Styremedlem
Torger Reve	Styremedlem
Bjørn Frode Skaar	Styremedlem
Heidi Ulmo	Styremedlem
Siv Berg	Ansattvalgt styremedlem
Lars Ørjan Reinholdsson	Ansattvalgt styremedlem
Daniel Walter	Ansattvalgt styremedlem
Henning Olsen	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 organisasjon og medlem
Marianne Gjertsen Ebbesen	Konserndirektør økonomi og finans (CFO)
Ingunn Andersen Randa	Konserndirektør bank og eiendomsmegling, aksjeinvesteringer og forretningsutvikling
Cathrine Wolf Lund	Konserndirektør IT og digital
Kathinka Koch Sommerseth	Konserndirektør marked, kommunikasjon og samfunnsansvar

### Pressekontakt

Åge Pettersen	Kommunikasjonsdirektør
---------------	------------------------

### Kontaktinformasjon

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

### Hovedkontor

Hammersborg Torg 1  
0179 Oslo

### Finansiell kalender

2. kvartal 2021: 18. august 2021  
3. kvartal 2021: 26. oktober 2021

### Foretaksnummer

937 052 766

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