

3. kvartal



Hovedpunkter

1 119 (3 721) mill. kroner

i resultat før skatt

35 054 (32 596) mill. kroner

i bokført egenkapital

52 433 (51 487) mill. kroner

i verdijustert egenkapital

Bostart og Deleie

Det er solgt 404 boliger med boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie.

543 501 medlemmer

543 501 betalende medlemmer, 25 129 flere enn på samme tid i 2021.

2 104 solgte boliger

OBOS Boligutvikling solgte 2 104 (2 774) netto boliger til en verdi av 9 522 (11 392) mill. kroner.

2 923 boliger igangsatt

OBOS Boligutvikling har igangsatt 2 923 netto (2 580) boliger.

6 364 boliger under produksjon

OBOS Boligutvikling har 6 364 netto (5 742) boliger under produksjon.

5 138 boligselskaper

4 721 flere boliger til forvaltning enn ved årsskiftet 2021. Totalt forvalter OBOS 5 138 boligselskaper med til sammen 266 415 boliger.

257 mill. kroner

Aksjeposten i SBC Holdco AB solgt med en regnskapsmessig gevinst på 257 mill. kroner.

67 mill. kroner

Stema Rådgivning solgt med en regnskapsmessig gevinst på 67 mill. kroner.

75 % i Solon

Økt eierandel i Solon fra 49,80 % til 75 %.



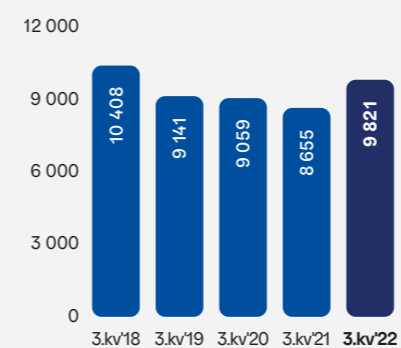
1 000 leiligheter solgt med Deleie og Bostart

I september rundet OBOS 1 000 solgte boliger med Deleie og Bostart. 40 prosent av alle nye leiligheter OBOS har solgt de siste månedene, er kjøpt med de nye boligkjøpsmodellene.

Foto: Hampus Lundgren

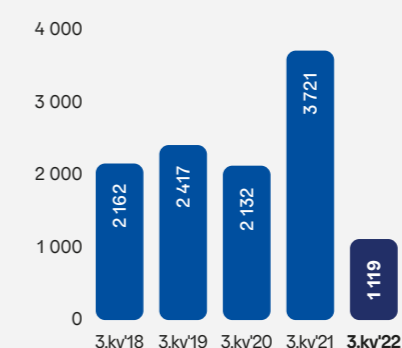
Driftsinntekter

millioner kroner



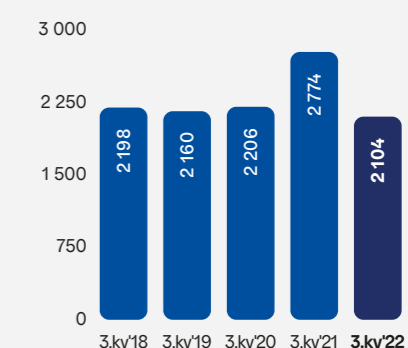
Resultat før skatt

millioner kroner



Solgte boliger

netto antall



Fra konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj

Etter to år med pandemi og nedstengning trodde vi i februar 2022 at vi igjen gikk mot lysere tider. Den rådende optimisme ble brått stoppet av det vi kan kalle en 'perfekt storm': Krig i Europa, klimaendringer, høy inflasjon, rentebaner med bratt kurve oppover og en akutt energikrise i store deler av verden. Dette påvirker oss alle.

Mange medlemmer opplever nå usikkerhet knyttet til sin private økonomi. En kombinasjon av kraftig boligprisvekst de siste årene, høyere renter, økte energipriser og kostnader til livsopphold, samt usikkerhet rundt prisutviklingen i boligmarkedet, gjør at mange setter flytteplanene sine midlertidig på pause. Oppbremsingen har vært størst i det svenske boligmarkedet, men vi ser stadig mer av de samme tendensene i Norge.

Byggebransjen har de siste årene opplevd en kraftig vekst i byggekostnadene. Prisen på noen innsatsvarer er på vei ned, mens andre varearter går opp, ikke minst som følge av høyere energipriser. Tomteprisene har også hatt en kraftig vekst. Til nå har det vært mulig å få deler av merkostnadene dekket hos boligkjøperne i et brennhett marked drevet av lave renter og dermed høyere kjøpekraft. Nå ser vi at dette ikke lenger er mulig. Dette gjør det nå vanskeligere å få regnestykkene på boligprosjekter til å gå opp.

Mange byggestarter og økt ambisjonsnivå tross urolige markedsforhold

OBOS Boligutvikling har solgt 2 416 (brutto) boliger hvorav OBOS' andel utgjorde 2 104 (netto) boliger til en verdi på 11 119/9 522 mill. kroner (brutto/netto) per utgangen av september. Det er ferdigstilt 2 466/2 241 boliger (brutto/netto).

OBOS har valgt å legge en offensiv kurs for boligbyggingen tross urolige markedsforhold. I 3. kvartal 2022 er det igangsatt hele 1 247 (brutto) boliger, hvorav OBOS' andel utgjorde 959 boliger. OBOS har 7 607 boliger under bygging, hvorav vår verdimeslige andel utgjorde 6 364 boliger. I tillegg kom-

mer 967 (brutto) boliger under bygging i Solon, som fra og med dette kvartalet er kommet inn på balansen til OBOS som følge av økningen i eierandel. Per i dag eier OBOS 75 % av selskapet.

Selv om OBOS kan, og vil, tåle å bygge med lavere marginer i en periode, må OBOS fortsatt ha et sterkt fokus på å sikre lønnsomhet i alle prosjekter for å skape trygghet for finansiering av prosjektene og framtidig byggevirkosomhet for medlemmene.

Salgsgraden av antall boliger under produksjon er 69 %. Det gir en god risikoprofil samlet sett i porteføljen med håp om at hoveddelen av de usolgte boligene under produksjon vil bli ferdigstilt fra 2. kvartal 2024 og utover.

En diversifisert virksomhet skaper robusthet

Per 3. kvartal 2022 hadde OBOS en omsetning på 9,8 milliarder kroner og et resultat før skatt på 1,1 milliarder kroner, noe som gir en EBT-margin på 11,4 %. Resultatet er lavere enn forventet som følge av noe svekkede marginer og overleverte boliger som er forskjøvet fra 3. til 4. kvartal i år. Isolert for 3. kvartal var resultatet minus 98 mill. kroner grunnet få overleverte boliger og økt yield som gir lavere verdiendring på investeringseiendom.

Bokført egenkapital utgjorde 35,1 milliarder kroner per 30.09.2022 og en verdijustert egenkapital på 52,4 milliarder kroner.

OBOS er en diversifisert virksomhet og har en solid likviditetsposisjon. Dette gjør oss mer robuste i usikre tider og et svakere boligmarked. OBOS-banken styrker lønnsomheten og understøtter bygg- og forvaltningsvirksomheten godt gjennom vekst i utlån både til nyboligkjøp og til boligselskaper. Utleiegraden innen næringseiendom har blitt sterkere, og byggearbeidene på nytt hovedkontor for Veidekke på Ulven er igangsatt. Innen forvaltningsvirksomheten holder

lønnsomheten seg på stabilt nivå, til tross for store investeringer innen digital tjenesteutvikling. OBOS har inngått partnerskap med Hafslund Ny Energi og etablerer solenergiselskapet Solway, som skal utvikle energiløsninger for bolig- og næringsbygg.

Framtidsutsikter

Vi tror både boligkjøpere og boligbyggere vil stå overfor tøffe valg i tiden framover. Det er sannsynlig at aktivitetsnivået hos både OBOS og andre aktører vil gå kraftig ned, noe som kan gi redusert lønnsomhet fra boligutvikling framover. I denne situasjonen forsøker imidlertid OBOS å tenke langsiktig. Dette gjør vi ved å sette tydelige prioriteringer og benytte vår økonomiske handlekraft til å fortsette å byggestarte nye boligprosjekter, samt se på mulighetene til å investere i attraktive tomter og annen forretningsutvikling. I enhver krise byr det seg nye muligheter.

De kommende årene vil OBOS og samfunnet forøvrig måtte jobbe hardt for å møte de ambisiøse klimamålene som er satt både av oss selv og myndighetene. Dette forsterkes ytterligere av den pågående energikrisen i Europa. Vi forventer ytterligere energikrav til både nye og eksisterende bebyggelse som en del av EUs kommende energiprogrammer. Det vil by på nye forretningsmuligheter for en organisasjon som OBOS, som har kompetanse innenfor bygging, boligforvaltning, energi og finansiering. OBOS ønsker å ta en aktiv rolle og være en god rådgiver og samarbeidspartner for de tusenvis av borettslag og sameier vi forvalter.

Jeg vil benytte anledningen til å gi honnør til ansatte, samarbeidspartnere, medlemmer og kunder for et godt og tillitsfullt samarbeid. Dette samarbeidet er vi helt avhengige av for fortsatt å lykkes i mer utfordrende tider framover.



Daniel K. Siraj
Daniel Kjørberg Siraj
konsernsjef

Nøkkeltall

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	Per 3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2021	2021
IFRS regnskapstall					
Driftsinntekter	2 900	3 621	9 821	8 655	11 715
Resultat før skatt	-98	600	1 119	3 721	4 454
Boligutvikling	-82	277	226	290	711
Forvaltning og rådgivning	62	41	230	156	186
Næringseiendom	-85	210	483	861	1 200
Bank og eiendomsmegling	87	74	242	226	298
Aksjeinvesteringer	120	131	420	2 576	2 700
Annen virksomhet/elimineringer	-200	-133	-483	-388	-642
Andre hovedtall					
Bokført egenkapital			35 054	32 596	33 178
Verdijustert egenkapital			52 433	51 487	52 663
Rentebærende gjeld			52 233	47 989	46 284

Resultat per 3. kvartal 2022

OBOS omsatte for 9 821 mill. kroner per 3. kvartal 2022, en økning på 1 165 mill. kroner sammenliknet med samme periode i fjor. Inntektsøkningen kommer hovedsakelig fra segment Boligutvikling og Aksjeinvesteringer. Boligutvikling hadde flere overleverte boliger sammenliknet med samme periode i 2021. Aksjeinvesteringer har en økning knyttet til konsolidering av Solon som datterselskap fra august 2022. Segment Forvaltning og rådgivning har en reduksjon i inntekter på 27 mill. kroner grunnet bortfall av inntekter ved salg av Stema Rådgivning. Segment Næringseiendom hadde en lavere utleiegrad sammenliknet med fjoråret, men økt volum i utleid areal ga en økning på 31 mill. kroner sammenliknet med fjoråret. Segment Bank og eiendomsmegling økte med 44 mill. kroner, en økning som hovedsakelig er knyttet til bedring i netto renteinntekter i OBOS-banken.

Per 3. kvartal 2022 endte resultat før skatt på 1 119 mill. kroner. Dette er en reduksjon på 2 603 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Reduksjonen er hovedsakelig et resultat av salget av JM AB aksjer som ga en regnskapsmessig gevinst på 2 119 mill. kroner i 2021. Resultat før skatt for segment Boligutvikling hadde en nedgang på 64 mill. kroner. Dette er et resultat av ulike forhold. Krevende markedsforhold ved tilgang på materialer og økte priser har gitt lavere marginer, mens en positiv effekt av flere overleverte boliger enn fjoråret gir et positivt resultatbidrag. I februar 2022 solgte OBOS aksjeposten i SBC Holdco AB med en regnskapsmessig gevinst på 257 mill. kroner. Segment Forvaltning og rådgivning har hatt noe lavere aktivitet og økte driftkostnader, men har et godt resultat grunnet salg av Stema Rådgivning og Tandem.

Salgene ga totalt en regnskapsmessig gevinst på 89 mill. kroner. Segment Næringseiendom hadde lavere resultat grunnet lavere netto verdiendring av eiendommer og økte kostnader i 2022 sammenliknet med 2021.

Bokført egenkapital per 30. september 2022 endte på 35 054 mill. kroner, en økning på 1 876 mill. kroner fra 31. desember 2021. Egenkapitalandelen på 29,4 % er redusert med 1,7 prosentpoeng fra 31. desember 2021.

Verdijustert egenkapital per 30. september 2022 var beregnet til 52 433 mill. kroner og verdijustert totalbalanse var på 136 510 mill. kroner. Verdijustert egenkapitalandel for konsernet var 38,4 %, mens verdijustert egenkapitalandel ekskludert OBOS-banken var 61,7 %.

Balansen økte med 12 381 mill. kroner fra 31. desember 2021, hvor den største endringen gjelder økt varelager med 10 363 mill. kroner. Den største endringen er knyttet til

Solons verdier i balansen ved økt eierskap fra 49,8 % til 75 % og dermed konsolidert datterselskap. I tillegg er det økt utlånsvekst i OBOS-banken.

Rentebærende gjeld økte med 5 949 mill. kroner fra 31. desember 2021, hvor den største økningen er relatert til bygge- og tomtelån.

3. kvartal isolert

Isolert for 3. kvartal 2022 var det en nedgang i inntekter sammenliknet med 3. kvartal i 2021. Nedgangen på 721 mill. kroner skyldes hovedsakelig færre overleverte boliger i segment Boligutvikling.

Resultat før skatt 3. kvartal 2022 er redusert med 698 mill. kroner sammenliknet med 3. kvartal 2021. Nedgangen mot fjoråret skyldes segment Boligutvikling som har færre overleverte boliger og segment Næringseiendom som har lavere verdiendring på eiendomsporteføljen.

Operasjonelt resultat per 3. kvartal 2022

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	Per 3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2021	2021
Driftsinntekter	3 282	3 225	10 867	10 422	13 988
Resultat før skatt	399	314	1 440	3 590	4 058
Boligutvikling	233	150	697	644	965
Forvaltning og rådgivning	62	41	230	156	186
Næringseiendom	78	83	257	569	750
Bank og eiendomsmegling	87	71	242	220	289
Aksjeinvesteringer	141	98	483	2 405	2 502
Annen virksomhet/elimineringer	-201	-130	-471	-404	-634

Overgang fra IFRS-resultat til segmentresultat er verdiendringer på investeringseiendom og andre finansielle instrumenter, samt en overgang fra fullført kontraktsmetode til løpende avregning innenfor segmentet Boligutvikling.

Operasjonelt resultat før skatt endte på 1 440 mill. kroner per 3. kvartal 2022. Dette er 2 150 mill. kroner lavere enn samme periode i 2021. Reduksjonen skyldes i hovedsak salget av JM AB-aksjene med regnskapsmessig gevinst på 2 119 mill. kroner i 2021.

Operasjonelle regnskapstall omtales i forklaringene under de respektive segmentene.

Se note 2 for beskrivelse av forskjellen mellom IFRS- og operasjonelt resultat.

Segmenter

Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	Per 3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2021	2021
Prosjektinntekter	1 878	2 585	7 934	8 405	11 240
Andre inntekter	48	67	236	193	325
Sum driftsinntekter	1 927	2 652	8 170	8 598	11 566
Resultat før skatt	233	150	697	644	965

Inntektene per 3. kvartal 2022 var på 8 170 mill. kroner, en reduksjon på 428 mill. kroner fra samme periode i fjor. Reduksjonen skyldes lavere salg av boliger for flere av virksomhetsområdene i Norge og Sverige. Resultat før skatt per 3. kvartal 2022 var 697 mill. kroner, en økning på 53 mill. kroner. Økningen er økt produksjon og økt margin for noen av virksomhetsområdene og som motvirkes av lavere marginer i småhussegmentet.

Per 3. kvartal 2022 var det solgt 2 104 boliger (netto). 404 av boligene var solgt med boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie.

OBOS' salgsgrad for prosjekter under produksjon lå på 69 % i antall boliger (netto). Dette tilsvarer et normalt nivå, men er en nedgang sammenlignet med 2. kvartal 2022.

Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	Per 3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2021	2021
Driftsinntekter	226	256	799	826	1 103
Resultat før skatt	62	41	230	156	186

OBOS Factoring ble solgt internt 1. januar 2022 fra segment Bank og eiendomsmegling til segment Forvaltning og rådgivning.

Inntektene per 3. kvartal 2022 ble redusert med 27 mill. kroner fra 826 mill. kroner til 799 mill. kroner mot samme periode i fjor. Reduksjonen er knyttet til bortfall av inntekter på 75 mill. kroner fra Stema Rådgivning og Tandem som ble solgt i 2. og 3. kvartal 2022. OBOS Eiendomsforvaltning, OBOS Prosjekt og OBOS OpenNet har hatt økte inntekter på til sammen 48 mill. kroner.

Resultat før skatt per 3. kvartal 2022 var 230 mill. kroner, en økning på 75 mill. kroner sammenliknet med fjoråret. Økningen skyldes gevinst ved salg av Stema Rådgivning og Tandem, med total regnskapsmessig gevinst på 89 mill. kroner og bortfall av resultat før skatt på 15 mill. kroner. Økte kostnader knyttet til IT-utvikling av kunde- og fagsystemer reduserte resultat før skatt sammenliknet med fjoråret.

Ved utgangen av 3. kvartal 2022 var det 262 ferdigstilte usolgte boliger, en økning på 22 boliger sammenliknet med utgangen av 2021.

3. kvartal isolert

Inntektene for 3. kvartal 2022 mot 3. kvartal 2021 har en reduksjon på 725 mill. kroner som følge av mindre salg og produksjon for flere av virksomhetsområdene. Kvartalets resultat før skatt, 233 mill. kroner, har økt med 83 mill. kroner sammenliknet med fjorårets kvartal. Økningen er hovedsakelig økt margin i noen av virksomhetsområdene.

Tomtebanken utgjør 40 400 boliger (netto). En solid tomtebank gir grunnlag for en stabil boligproduksjon og verdiskaping framover.

Per 30. september 2022 har OBOS forvaltningsavtaler med 5 318 boligselskaper, bestående av totalt 266 415 boliger. Dette er en økning på 87 boligselskap og 6 960 boliger fra samme periode 2021.

3. kvartal isolert

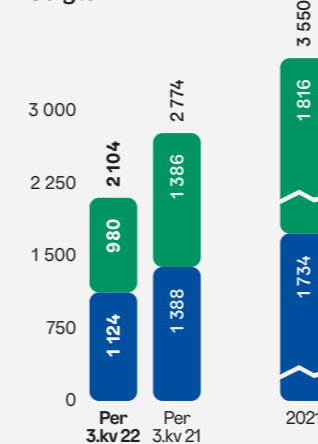
Inntektene for 3. kvartal 2022 hadde en nedgang på 30 mill. kroner sammenliknet med samme kvartal i fjor. Nedgangen kommer hovedsakelig av bortfall av inntekter ved salg av selskapene Stema Rådgivning og Tandem i 2022. Resultat før skatt 3. kvartal 2022 var 62 mill. kroner, en økning på 21 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Salg av Tandem ga en regnskapsmessig gevinst på 22 mill. kroner i 3. kvartal 2022. For kvartalet er bortfall av resultat før skatt på 7 mill. kroner, og økt resultat før skatt for OBOS Eiendomsforvaltning på 6 mill. kroner.

Antall boliger (netto)

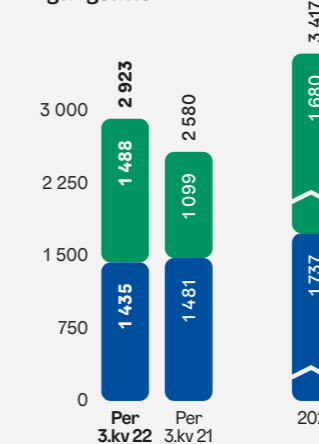
■ Norge ■ Sverige

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

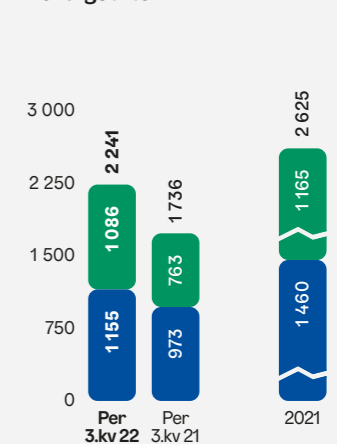
Solgte



Igangsatte



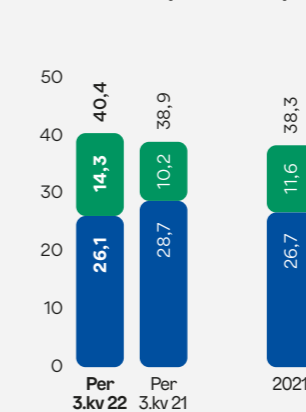
Ferdigstilte



I produksjon



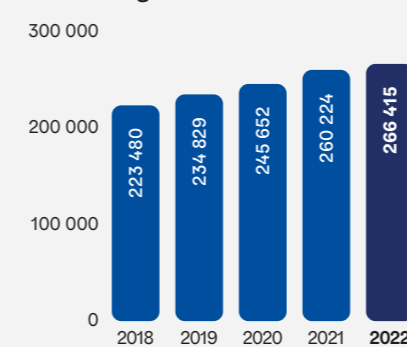
Tomtebank (tall i tusen)



Forvaltningsavtaler

Alle tall per utgangen av 3. kvartal.

Antall boliger



Antall selskaper



Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	Per 3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2021	2021
Leieinntekter	191	154	545	480	658
Prosjektinntekter	5	29	13	41	87
Andre inntekter	5	8	20	26	33
Sum driftsinntekter	201	192	578	547	778
Resultat før skatt	78	83	257	569	750
Verdiendring investeringseiendom	-139	108	92	533	722
Økonomisk utleiegrad, næringseiendom			90,1 %	94,1 %	92,6 %

Inntektene fra næringseiendom var 578 mill. kroner per 3. kvartal 2022. Dette tilsvarer en økning på 31 mill. kroner mot samme periode i fjor. Utleiegraden er lavere sammenliknet med fjoråret, men økt volum av areal som leies ut gir en nettoeffekt på økte inntekter.

Resultat før skatt per 3. kvartal 2022 var på 257 mill. kroner, en reduksjon på 312 mill. kroner sammenliknet med 3. kvartal 2021. Nedgangen skyldes i hovedsak lavere gevinst ved salg av eiendom, som i 3. kvartal 2022 var 274 mill. kroner lavere enn tilsvarende periode i 2021.

Verdiendring for investeringseiendom per 3. kvartal 2022 var på 92 mill. kroner, en reduksjon på 429 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økt yield i 2022 gir en lavere verdiendring enn fjoråret, i tillegg til at salg av eiendom i 2021 ble gjennomført og er ute av eiendomsporteføljen.

Per 30. september 2022 var den økonomiske utleiegraden for næringseiendom på 90,1 % mot 94,1 % i samme periode

Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	Per 3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2021	2021
Netto rente- og provisjonsinntekter	145	119	402	332	454
Eiendomsmegling	26	26	89	93	122
Andre driftsinntekter	2	6	3	17	21
Sum driftsinntekter	173	151	494	442	597
Resultat før skatt	87	71	242	220	289

Nøkkeltall OBOS-banken konsern

Egenkapitalavkastning til eiere			8,5 %	6,1 %	6,2 %
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	38,4 %	38,9 %	39,0 %	40,7 %	39,7 %
Innskudd i % av utlån			50,2 %	51,8 %	46,4 %
Ren kjernekapitaldekning			20,2 %	18,3 %	18,6 %

OBOS Factoring ble solgt internt 1. januar 2022 fra segment Bank og eiendomsmegling til Forvaltning og rådgivning. Dette ga en reduksjon i inntekter per 3. kvartal 2022 med 11 mill. kroner og resultat før skatt på 9 mill. kroner. Tallene for 2021 er ikke omarbeidet.

Per 3. kvartal 2022 hadde Bank og eiendomsmegling inntekter på 494 mill. kroner, en økning på 53 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen er knyttet til styrket rentemargin og netto renteinntekter i OBOS-banken.

i fjor. Nedgangen er i hovedsak grunnet ferdigstilte, men ikke utleide lokaler i det nye kontorbygget Oslo K i Kværnerbyen. Utleiegraden eksklusive Oslo K var på 94,8 %. I 3. kvartal 2022 ble det inngått ny leieavtale i Oslo K på 4 400 kvm, som vil tre i kraft i februar 2023 og få effekt på utleiegrad.

Ved utgangen av september 2022 hadde Construction City på Ulven signerte kontrakter som tilsvarer en økonomisk utleiegrad på 50 %. Det forventes at økonomisk utleiegrad innen utgangen av 2022 vil være nærmere 65 %. Byggingen er planlagt ferdigstilt i første halvår av 2025.

3. kvartal isolert

Inntekter for 3. kvartal 2022 økte med 9 mill. kroner sammenliknet med samme kvartal i fjor. Økningen skyldes økt utleie av volum. Resultat før skatt 3. kvartal 2022 var 78 mill. kroner, en nedgang på 5 mill. kroner. Nedgangen er en følge av økte kostnader ved prosjekt Construction City motvirket av økt volum av arealutleie.

Resultat før skatt på 242 mill. kroner per 3. kvartal 2022, økte med 23 mill. kroner mot fjoråret. Økningen viser en forbedring av resultatet for OBOS-banken på 30 mill. kroner. Nettoeffekten reduseres som følge av internsalg av OBOS Factoring og noe svakere resultat fra OBOS Eiendomsmegling.

Per 3. kvartal 2022 var driftskostnadene i OBOS-banken på 158 mill. kroner, mot 147 mill. kroner i samme periode i fjor. OBOS-banken har 64 ansatte ved utgangen av 3. kvartal

2022, opp fra 56 ansatte i fjor. Kostnadsprosent justert for verdiendringer på finansielle instrumenter hittil i år, var på 39,0 %, mot 40,9 % i fjor. Det er tilbakeført tap på utlån på 3 mill. kroner hittil i år, mot en tilbakeføring på 7 mill. kroner i samme periode i fjor.

OBOS-bankens utlånsvest inklusive utlånporteføljen i Eika Boligkreditt var på 3,8 % hittil i år, mot 1,9 % i fjor. Utlån inklusive utlånporteføljen i Eika Boligkreditt utgjør 50,7 mrd. kroner, mot 47,2 mrd. kroner på samme tid i fjor. Innskuddsveksten var på 12,9 % per september 2022, og summen av innskudd var på 24,2 mrd. kroner. Dette er en økning fra 23,3 mrd. kroner på samme tid i fjor. Innskuddsdeknningen var 50,2 % ved utgangen av 3. kvartal 2022, mot 51,8 % på samme tid i fjor. OBOS-banken har god balanse mellom utlånsvest og innskuddsvest.

Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	Per 3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2021	2021
Resultat fra datterselskap	26	0	26	0	0
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	133	109	229	363	465
Utbytte og gevinster / tap	-6	-5	263	2 072	2 074
Kostnader	-12	-6	-34	-30	-37
Resultat før skatt	141	98	483	2 405	2 502

Aksjeinvesteringer består av konsernets investeringer i Veidekke, AF Gruppen og Solon Eiendom Holding, samt flere noterte og unoterte selskaper.

Per 3. kvartal 2022 var resultat før skatt på 483 mill. kroner, mot 2 405 mill. kroner for samme periode i fjor. Reduksjonen på 1 921 mill. kroner skyldes hovedsakelig salg av aksjer i JM AB i 2. kvartal 2021, som ga en regnskapsmessig gevinst på 2 119 mill. kroner. Aksjesalget i JM AB gir også bortfall av resultatandel i 2022 mot 97 mill. kroner per 3. kvartal i 2021.

Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	Per 3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2021	2021
Inntekter fra annen virksomhet	865	242	1 367	700	1 245
Elimineringer	-827	-267	-1 259	-691	-1 300
Sum driftsinntekter	38	-26	108	9	-55
Resultat før skatt	-201	-130	-471	-404	-634

Annen virksomhet består av Boligkjøpsmodeller og OBOS' konsernstøtte innenfor IT og digital, HR, økonomi og finans, marked, samfunnsansvar og kommunikasjon, samt andre felles tjenester i konsernet.

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

Per 3. kvartal 2022 var inntekter på 108 mill. kroner, en økning på 99 mill. kroner sett mot samme periode i fjor. Økt inntekt er hovedsakelig boligkjøpsmodeller hvor det er flere ferdigstilte og overleverte OBOS Bostart og OBOS Deleie

OBOS-bankens krav til ren kjernekapitaldekning, inklusive pilar 2-tillegg, er på 13,9 % etter at motsyklisk kapitalbuffer økte med 50 punkter 30. juni 2022. Bankens rene kjernekapitaldekning var på 20,2 % ved utgangen av 3. kvartal 2022. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet, selv om både motsyklisk kapitalbuffer og systemrisikobuffer vil øke med til sammen 2,5 prosentenheter de neste seks månedene.

3. kvartal isolert

Inntektene for 3. kvartal 2022 økte med 22 mill. kroner. Dette kommer hovedsakelig av økte netto renteinntekter i OBOS-banken. Resultat før skatt 3. kvartal 2022 på 87 mill. kroner er økt med 16 mill. kroner sammenliknet med samme kvartal i fjor. Økningen er et godt resultat i OBOS-banken.

I 2022 har OBOS økt sin eierandel i Solon Eiendom Holding, og per 30. september 2022 eier OBOS 75 % av selskapet. Total resultateffekt fra Solon Eiendom Holding hittil i år er 5 mill. kroner.

3. kvartal isolert

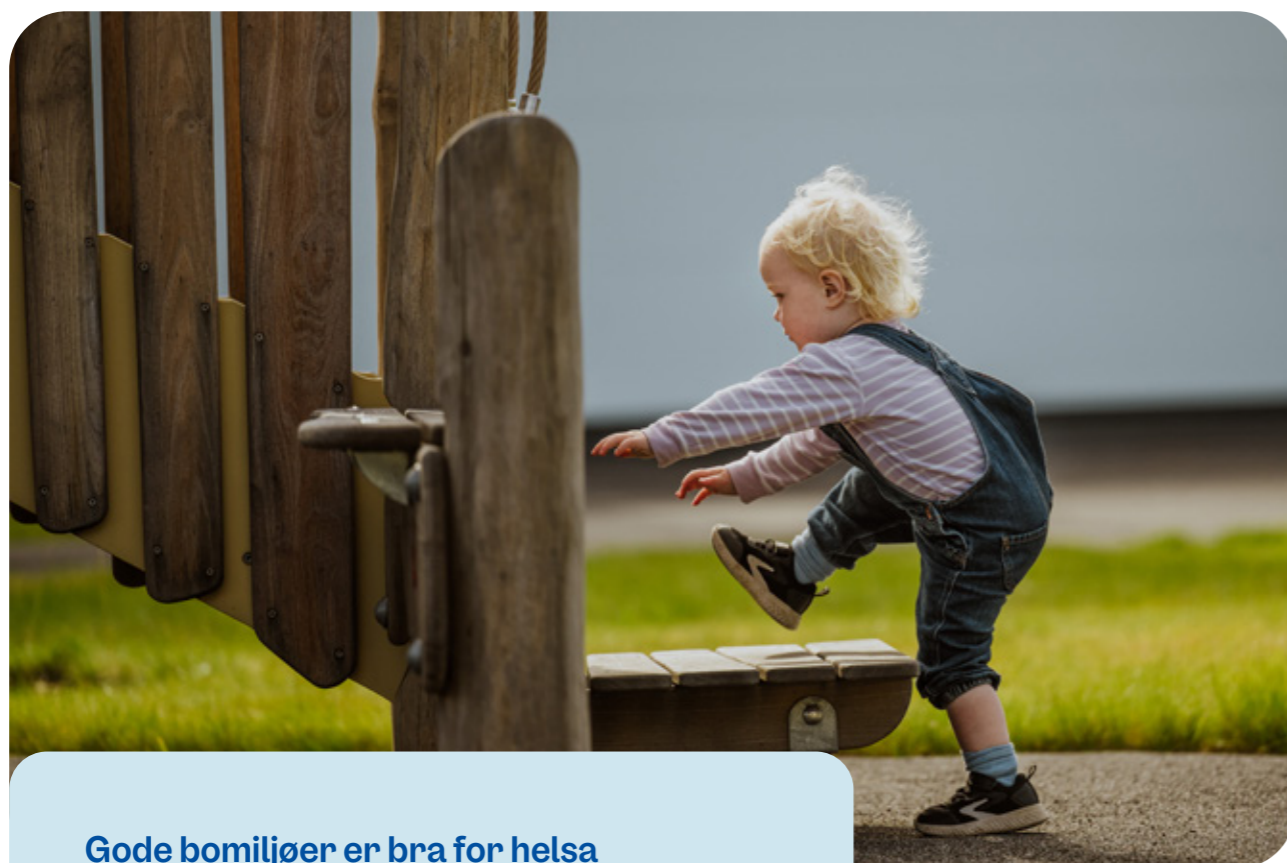
Resultat før skatt i 3. kvartal 2022 var 141 mill. kroner, 43 mill. kroner høyere sammenliknet med samme kvartal i fjor. Økningen skyldes primært resultateffekten fra Solon Eiendom Holding.

boliger enn i fjor. Resultat før skatt per 3. kvartal 2022 var minus 471 mill. kroner, mot minus 404 mill. kroner for samme periode i fjor.

Inntekt isolert for 3. kvartal 2022 er 38 mill. kroner, en økning på 64 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Økt inntekt kommer hovedsakelig av boligkjøpsmodeller hvor det er ferdigstilte og overleverte flere OBOS Bostart- og OBOS Deleie-boliger. Kostnader for 3. kvartal isolert var 71 mill. kroner høyere enn samme kvartal i fjor og skyldes hovedsakelig økte kostnader for OBOS gir tilbake.

Medlemsorganisasjonen

Ved utgangen av 3. kvartal 2022 var det 543 501 betalende medlemmer. Dette er 25 129 flere medlemmer enn på samme tid i 2021. En viktig medlemsfordel er forkjøpsretten til boliger i OBOS-tilknyttede boligselskaper. Andelen boligsalg hvor forkjøpsretten ble benyttet var på 30,3 % per 3. kvartal 2022.



Gode bomiljøer er bra for helsa

Grønne omgivelser betyr mye for trivsel og helse. Derfor er uteområdene viktige for oss i OBOS. Grønne lungene med benker, lekeplasser, gangstier og gatetun betyr mye når man skal skape miljøer der det er godt å bo.

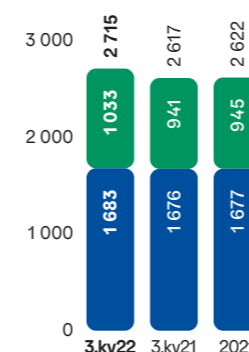
Foto: Øivind Eide

Personal

OBOS har 2 715 ansatte per 30. september 2022, hvorav 1 682 i Norge og 1 033 i Sverige. Sykefraværet var på 3,5 % i 3. kvartal 2022.

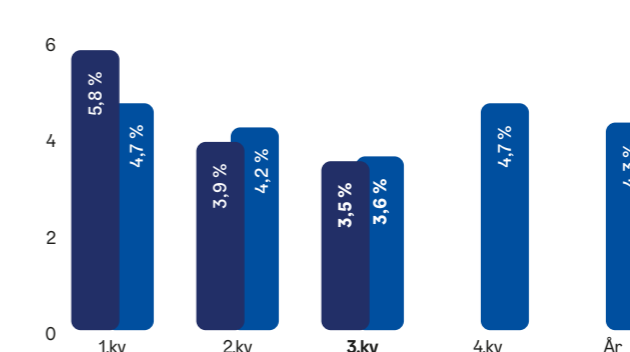
Antall ansatte

■ Norge ■ Sverige



Sykefravær

■ 2022 ■ 2021



H1-verdi byggeprosjekter

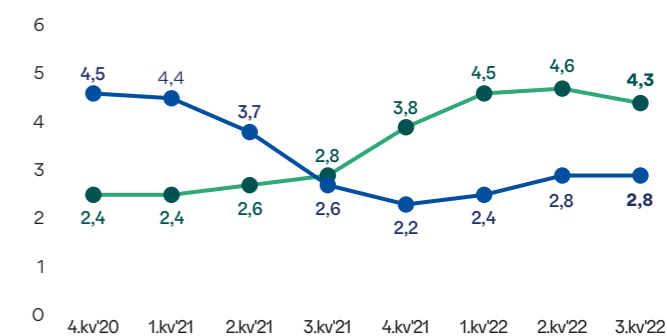
OBOS-konsernet arbeider kontinuerlig med sikkerhet på byggeplasser og i fabrikker. Det viktigste nøkkeltallet er H1-verdi som angir antall skader med fravær sett i forhold til millioner arbeidede timer basert på rullerende 12 måneder. Det gjennomføres rotårsaksanalyser, og tiltak settes i verk for å hindre uønskede hendelser og skader.

Retningslinjer og oppfølging av HMS og SHA-arbeid er viktig i OBOS. Disse retningslinjene er nærmere beskrevet i årsrapporten for 2021 på sidene 43-47.

Utvikling i H1-verdi

Grafen inkluderer underleverandører.

■ Norge ■ Sverige



Vi gir plass til flere

OBOS bygger mer enn noen gang, for å gi deg muligheten til å bo der du vil.

Alle trenger et sted å høre til. I familien, vennegjengen, nærmiljøet, byen og verden. Ofte er boligen i sentrum. Vi bygger for at du skal finne din plass

Foto: Lars Petter Pettersen



Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Bokført egenkapital	35 054	32 596	33 178
Merverdi eiendommer	11 929	11 617	11 446
Merverdi finansielle investeringer	2 958	4 508	5 272
Merverdi datterselskaper	2 492	2 766	2 766
Merverdier	17 379	18 891	19 485
Verdijustert egenkapital	52 433	51 487	52 663
Verdijustert totalbalanse	136 510	128 027	126 233
Verdijustert egenkapitalandel	38,4 %	40,2 %	41,7 %
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken ¹⁾	84 973	79 211	77 545
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken	61,7 %	65,0 %	67,9 %

¹⁾ Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Per 30. september 2022 var den verdijusterte egenkapitalen til konsernet beregnet til 52 433 mill. kroner. Merverdiene var beregnet til 17 379 mill. kroner, en reduksjon på 2 106 mill. kroner fra inngangen av året. Reduksjonen av merverdi er i hovedsak knyttet til finansielle investeringer i AF gruppen og Veidekke.

Risiko og risikostyring

OBOS' risiko og risikostyring er presentert i årsrapporten for 2021 på sidene 68–71.

Regnskapsoppstillinger

Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	Per 3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2021	2021
Driftsinntekter	3	2 900	3 621	9 821	8 655	11 715
Prosjektkostnader		-1 778	-2 307	-6 029	-5 077	-6 681
Personalkostnader		-562	-579	-1 790	-1 766	-2 409
Andre driftskostnader		-528	-378	-1 460	-1 085	-1 660
Av- og nedskrivninger		-71	-72	-200	-207	-295
Driftskostnader		-2 940	-3 335	-9 479	-8 135	-11 044
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		-40	286	342	520	671
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	133	236	353	619	1 076
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-1	2	255	2 128	2 136
Verdiendring investeringseiendommer	4	-138	108	159	533	722
Driftsresultat		-47	632	1 110	3 801	4 604
Finansinntekter og finanskostnader						
Finansinntekter		22	13	51	43	91
Finanskostnader		-140	-105	-341	-282	-360
Netto valutagevinst/(tap)		3	-4	8	-63	-85
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		41	65	173	213	201
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		24	-	118	9	2
Netto finansposter		-51	-32	9	-79	-151
Resultat før skattekostnad		-98	600	1 119	3 721	4 454
Skattekostnad		39	-25	-103	-109	-186
Resultat etter skatt		-59	575	1 015	3 612	4 268
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		5	2	14	10	15
Herav hybridkapitalens andel		4	3	11	8	11

Alle beløp i millioner kroner	Note	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	Per 3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2021	2021
Totalresultat						
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		20	-13	-11	-103	-181
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		11	-	7	-4	-7
Andel av øvrige resultatелеmenter fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		19	11	9	1	4
Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		51	-2	6	-106	-183
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		7	-2	29	-7	-3
Andel av øvrige resultatелеmenter fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-	-	-8	18	18
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		7	-2	21	11	15
Sum øvrige resultatелеmenter i perioden		57	-5	27	-94	-168
Totalresultat		-1	570	1 043	3 518	4 100
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		5	2	14	10	15
Herav hybridkapitalens andel		4	3	11	8	11

Balanse – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Goodwill		1 320	1 141	1 127
Varemerker		638	647	639
Andre immaterielle eiendeler		545	524	524
Varige driftsmidler		1 072	1 036	1 229
Bruksrettseiendeler		340	327	322
Investeringsseiendommer	4,5	14 338	13 002	13 434
Eierbenyttede eiendommer		834	777	773
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	3 817	3 431	5 145
Finansielle anleggsmidler	1,6	4 527	4 756	4 154
Utlån fra bankvirksomhet		48 556	44 556	46 524
Andre anleggsmidler		1 561	1 117	1 134
Sum anleggsmidler		77 548	71 315	75 005
Boligtomter for utvikling		13 604	13 528	13 674
Boligprosjekter under oppføring		18 322	9 089	7 899
Ferdige, usolgte boliger		642	393	633
Sum varelager		32 568	23 009	22 206
Kundefordringer		503	820	611
Utlån fra bankvirksomhet		220	349	216
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		-	323	316
Finansielle omløpsmidler	1,6	4 514	7 101	6 772
Andre omløpsmidler		1 304	497	691
Kontanter og kontantekvivalenter		2 474	5 721	933
Sum andre omløpsmidler		9 014	14 812	9 538
Sum eiendeler		119 131	109 136	106 749
Andelskapital		126	120	120
Annen egenkapital		33 721	32 122	32 706
Hybridkapital		299	299	299
Ikke-kontrollerende eierinteresse		908	56	53
Sum egenkapital		35 054	32 596	33 178
Pensjonsforpliktelser		93	105	110
Utsatt skatt forpliktelser		2 198	1 759	1 748
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		315	244	314
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	293	283	279
Langsiktig rentebærende gjeld	8	36 653	31 116	34 642
Sum langsiktig gjeld		39 552	33 507	37 093
Leverandørgjeld		1 474	1 156	1 308
Betalbar skatt		65	60	118
Gjeld klassifisert som holdt for salg		-	126	119
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		4 047	2 639	2 605
Bankinnskudd fra kunder		23 653	22 462	20 965
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	53	46	45
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	15 233	16 544	11 318
Sum kortsiktig gjeld		44 524	43 033	36 477
Sum gjeld		84 076	76 540	73 570
Sum egenkapital og gjeld		119 131	109 136	106 749

Egenkapitaloppstilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Annen egenkapital						Sum annen egenkapital	Hybridkapital ¹⁾	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
	Andelskapital	Omregningsdifferanser	Estimatavvik pensjon	Regulering til virkelig verdi	Øvrige resultat-elementer i TS/FKV	Opptjent egenkapital				
Egenkapital per 1. januar 2021	112	262	-13	-16	-98	28 462	28 596	299	105	29 112
Periodens resultat										
1.–3. kvartal	-	-	-	-	-	3 594	3 594	8	10	3 612
Øvrige resultat-elementer										
1.–3. kvartal	-	-107	-	-7	20	-	-94	-	-	-94
Totalresultat 1.–3. kvartal	-	-107	-	-7	20	3 594	3 500	8	10	3 518
Økning i andelskapital	8	-	-	-	-	1	1	-	-	8
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-14	-14
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-	12	12	-	-45	-33
Reklassifisering – avvikling av ytelsesordning	-	-	13	-	-	-13	-	-	-	-
Salg tilknyttede selskaper	-	-	-	-	55	-42	13	-	-	13
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-8	-	-8
Egenkapital per 30. september 2021	120	155	-	-23	-24	32 014	32 122	299	56	32 597
Egenkapital per 1. januar 2022	120	75	-	-19	-19	32 669	32 706	299	53	33 178
Periodens resultat										
1.–3. kvartal	-	-	-	-	-	991	991	11	14	1 015
Øvrige resultat-elementer										
1.–3. kvartal	-	-3	-	29	1	-	27	-	-	27
Totalresultat 1.–3. kvartal	-	-3	-	29	1	991	1 019	11	14	1 043
Økning i andelskapital	6	-	-	-	-	2	2	-	-	8
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-9	-9
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-	-2	-2	-	850	848
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-11	-	-11
Andre transaksjoner	-	-	-	-	-	-2	-2	-	-	-2
Egenkapital per 30. september 2022	126	72	-	10	-18	33 657	33 721	299	908	35 054

¹⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømoppstilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	Per 3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2021	2021
Resultat før skatt	-98	600	1 119	3 721	4 454
Netto finansposter	51	32	-9	79	151
Av- og nedskrivninger	71	72	200	207	295
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	138	-108	-159	-533	-722
Resultat fra tilknyttede selskaper	-125	-238	-602	-2 747	-1 092
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-25	-7	-30	-13	-15
Endring i varelager	-1 134	-885	-3 339	-2 075	-1 698
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	3	470	764	1 900	-1 512
Endring i andre tidsavgrensingsposter	356	252	573	203	370
Mottatte utbytter	161	55	565	610	807
Betalte renter	-41	-79	-229	-285	-358
Mottatte renter	24	5	31	10	55
Betalte skatter	-12	25	-86	-108	-120
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-645	193	-1 202	969	613
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-287	-328	-893	-795	-1 374
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	15	20	37	39	48
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-804	-1 112	-5 684	-8 697	-9 098
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	849	1 867	7 472	4 619	5 970
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-355	-203	-363	-1 114	-1 216
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	148	-1	422	605	1 044
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-436	-69	-281	4 409	883
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	-35	46	2	69	69
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-905	220	712	-865	-3 676
Nedbetaling obligasjonsgjeld	254	-529	-5 558	-2 904	-5 071
Opptrekk obligasjonsgjeld	400	-	5 025	5 496	8 983
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	898	-75	2 561	1 019	-1 928
Transaksjoner med minoritet	-	21	-1	50	67
Utbytte til minoritet	-	-1	-8	-14	-14
Betalte renter hybridkapital	-4	-3	-11	-8	-11
Innbetaling av andelskapital	2	3	8	8	8
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 550	-584	2 016	3 646	2 034
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	3	-	1	-8	-15
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	17	-172	1 527	3 741	-1 044
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	2 457	5 904	947	1 991	1 991
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	2 474	5 732	2 474	5 732	947
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	-	11	-	11	14
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	2 474	5 721	2 474	5 721	933

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 2021. Delårsregnskapet inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig årsregnskap og bør leses i sammenheng med konsernets årsregnskap for 2021. Delårsregnskapet er ikke revidert.

Rentefond er i 3. kvartal 2022 reklassifisert fra langsiktig til kortsiktig investering. Tilsvarende gjelder sammenligningstallene.

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:	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
SEK	0,9711	0,9997	0,9745
DKK	1,4232	1,3670	1,3432

Gjennomsnittskurs for:	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	2021
SEK	0,9504	1,0077	1,0020
DKK	1,3450	1,3757	1,3668

Når konsernregnskapet utarbeides, 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.

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 fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode innenfor segmentet boligutvikling.

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	Per 3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2021	2021
BBoligutvikling	1 927	2 652	8 170	8 598	11 566
Forvaltning og rådgivning	226	256	799	826	1 103
Næringseiendom	201	192	578	547	778
Bank og eiendomsmegling	173	151	494	442	597
Aksjeinvesteringer	718	-	718	-	-
Annen virksomhet	865	242	1 367	700	1 245
Elimineringer	-827	-267	-1 259	-691	-1 300
Inntekter, segment	3 282	3 225	10 867	10 422	13 988
Boligutvikling	233	150	697	644	965
Forvaltning og rådgivning	62	41	230	156	186
Næringseiendom	78	83	257	569	750
Bank og eiendomsmegling	87	71	242	220	289
Aksjeinvesteringer	141	98	483	2 405	2 502
Annen virksomhet/elimineringer	-201	-130	-471	-404	-634
Resultat før skatt, segment	399	314	1 440	3 590	4 058
Avstemming segmentresultat mot finansregnskap					
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-312	127	-537	-353	-254
Verdiendring investeringseiendom	-138	108	159	533	722
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	-58	13	-39	35	56
Verdiendring aksjeinvesteringer	-21	28	-55	93	123
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	45	34	217	79	50
Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer	-9	-27	-63	-263	-312
Andre forskjeller	-4	3	-4	8	11
Resultat før skatt, IFRS	-98	600	1 119	3 721	4 454

Note 03

Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2022	3. kvartal 2021	Per 3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2021	2021
Prosjektinntekter	2 220	2 986	7 690	6 662	8 969
Forvaltningsinntekter	202	164	686	566	755
Leieinntekter eiendommer	231	177	648	542	763
Netto rente- og provisjonsinntekter	150	123	413	344	471
Tekniske konsulentinntekter	5	70	94	253	356
Eiendomsmegling	25	25	83	89	113
Kontingenter medlemmer	29	26	85	82	109
Andre driftsinntekter/elimineringer	38	50	123	117	180
Driftsinntekter	2 900	3 621	9 821	8 655	11 715

Note 04

Investeringseiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Inngående balanse 1. januar	13 434	12 151	12 151
Kjøp av investeringseiendommer	-	-	50
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-66	-57	-63
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-28	-236	-236
Investeringer/påkostninger	667	500	716
Reklassifiseringer	153	111	94
Verdiendring investeringseiendommer	159	533	722
Valutaeffekter	19	-	-
Utgående balanse	14 338	13 002	13 434

Note 05

Opplysninger om investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	30.09.2022 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	4 857	96,9 %	3,1 %	1,5 %
Kontoreiendommer	4 463	76,3 %	23,7 %	23,8 %
Forretningsbygg	3 472	96,5 %	3,5 %	0,1 %
Hotell	448	97,9 %	2,1 %	0,0 %
Bolig ¹⁾	662	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Garasjeanlegg	436	87,9 %	12,1 %	0,0 %
Sum	14 338	90,1 %	9,9 %	8,2 %

¹⁾ Inkluderer investeringseiendom under Boligutvikling Danmark

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	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Børsnoterte foretak	215	185	215
Ikke børsnoterte foretak	434	192	189
Markedsbaserte investeringer	5	4	4
Langsiktige obligasjoner	3 873	4 375	3 745
Sum finansielle anleggsmidler	4 527	4 756	4 154
Rentefond ¹⁾	2 319	4 282	4 285
Kortsiktige obligasjoner	2 195	2 819	2 486
Sum finansielle omløpsmidler	4 514	7 101	6 772

¹⁾ Rentefond er i 3. kvartal 2022 reklassifisert fra langsiktig til kortsiktig investering. Tilsvarende gjelder sammenligningstall.

Langsiktige obligasjoner	Risikoklasser	Anskaffelses- kost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	952	938	-15
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	2 952	2 935	-17
Sum		3 904	3 873	-32

Kortsiktige obligasjoner og sertifikater	Risikoklasser	Anskaffelses- kost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	723	704	-18
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	1 095	1 491	396
Sum		1 818	2 195	377

Note 07

Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	01.01.2022	Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	30.09.2022
		Bokført verdi			Bokført verdi
Boligutvikling		1 036	144	-185	995
Næringseiendom		606	-18	-25	564
Aksjeinvesteringer		3 462	229	-2 064	1 627
Annen virksomhet		41	-2	592	631
Sum		5 145	353	-1 682	3 817

Spesifikasjon av aksjeinvesteringer					
	Eierandel	01.01.2022	Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	30.09.2022
		Bokført verdi			Bokført verdi
Veidekke ASA	19,6 %	870	115	-114	871
AF Gruppen ASA	16,3 %	676	129	-60	745
SBC Intressenter Holdco AB	0,0 %	356	1	-357	-
Solon Eiendom Holding AS	0,0 %	1 548	-15	-1 533	-
Construct Venture AS	50,0 %	11	-1	-	10
Sum		3 462	229	-2 064	1 627

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en negativ verdiendring på investeringseiendom på 39,1 mill. kroner.

Note 08

Rentebærende gjeld

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Obligasjonslån forfall 2022	-	-	40
Obligasjonslån forfall 2023–2024	6 513	6 487	12 683
Obligasjonslån forfall 2025–2029	20 512	19 998	16 701
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 695	4 152	4 211
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	293	283	279
Annen langsiktig rentebærende gjeld	1 933	480	1 007
Langsiktig rentebærende gjeld	36 947	31 399	34 921
Obligasjonslån med forfall innen ett år	6 523	6 586	4 949
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 171	2 854	937
Bygge- og tomtelån	7 538	6 916	5 331
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	53	46	45
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	1	189	100
Kortsiktig rentebærende gjeld	15 286	16 590	11 363
Rentebærende gjeld	52 233	47 989	46 284
Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern ¹⁾	27 573	26 120	27 574

¹⁾ Ikke inkludert innlån fra kunder

Note 09

Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 30. september 2022 framgår av oversikten nedenfor:

Alle beløp i millioner kroner	Løpetid	Ramme	Ubenyttet
Kassekreditt	12 mnd.	400	400
Trekkrettighet	2021–2026	1 250	1 250
Trekkrettighet	2021–2026	1 250	1 250
Trekkrettighet	364 dager revolverende	1 300	710
Totale trekkrammer og kassekreditter		4 200	3 610

Note 10

Balanse eksklusiv OBOS-banken

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

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2022		30.09.2021		31.12.2021	
	OBOS- Konsern	Eks. OBOS- banken konsern	OBOS- Konsern	Eks. OBOS- banken konsern	OBOS- Konsern	Eks. OBOS- banken konsern
Anleggsmidler	77 548	29 437	71 315	26 235	75 005	28 701
Omløpsmidler	41 582	38 157	37 821	34 085	31 744	29 359
Sum eiendeler	119 131	67 594	109 136	60 320	106 749	58 061
Egenkapital	35 054	35 054	32 596	32 596	33 178	33 178
Egenkapitalandel	29,4 %	51,9 %	29,9 %	54,0 %	31,1 %	57,1 %

Rentefond er i 3. kvartal 2022 reklassifisert fra langsiktig til kortsiktig investering. Tilsvarende gjelder sammenligningstall.

Note 11**Vesentlige transaksjoner**

4. februar 2022 solgte OBOS-konsernet hele sin aksjepost i SBC Interessenter HoldCo AB til en verdi på 0,6 milliarder kroner.

1. mai 2022 solgte OBOS-konsernet Stema Rådgivning AS og tilhørende datterselskaper til Sweco til en verdi på 136 mill. kroner.

4. juli 2022 inngikk OBOS avtale med Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) om kjøp av ytterligere 25,2 % av aksjene i Solon Eiendom Holding AS til en verdi på 819 mill. kroner. Etter oppkjøpet eier OBOS 75 % av aksjene i Solon Eiendom Holding AS og fikk kontroll over selskapet. Transaksjonen ble godkjent av konkurransemyndighetene 13. juli 2022 og ble gjennomført den 28. juli 2022.

Note 12**Transaksjoner med 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 2021, samt i note 15 for morselskapet OBOS BBL.

Transaksjoner mellom konsernselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS har ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter ut over ordinære forretningsmessige transaksjoner per 3. kvartal 2022.

Note 13**Hendelser etter balansedagen**

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.

Markedsutsikter

Krigen mellom Russland og Ukraina, økte levekostnader og markant svakere vekst i Kina, er ventet å drive ned den globale veksten. Aktiviteten hos viktige handelspartnere har bremsset som følge av høy inflasjon, høye energipriser, renteøkninger og fortsatte forstyrrelser i leverandørkjedene, selv om de er blitt noe bedre. Mye tyder på svak BNP-vekst for handelspartnerne neste år. Sannsynligheten for resesjon i euroområdet er stor. Inflasjonen anslås å falle neste år som følge av utsikter til lavere energipriser og fraktpriser, mindre leveranseproblemer og dempet vekst. Likevel vil inflasjonen generelt være høyere enn sentralbankenes målnivåer ved utgangen av 2023. Det tilsier at rentene skal øke ytterligere. Rentetoppen er ventet å nå i første del av 2023, både i euroområdet og i USA.

Mot omslag i norsk økonomi og i boligmarkedet

Veksttakten i norsk økonomi har falt, og det ligger an til svakere vekst i norsk økonomi framover som følge av kapasitetsutfordringer og redusert etterspørsel. Dette, på sin side, kommer av videre renteoppgang, økt inflasjon og lavere vekst hos handelspartnerne. Boliginvesteringene er ventet å synke som følge av lavt boligsalg, fortsatt høye priser på byggematerialer, selv om de har gått noe ned, kamp om arbeidskraft og utsikter til svakere boligprisvekst. Arbeidsledigheten har kommet ned på et rekordlavt nivå. Samtidig tyder mye på at bunnen er nådd, og sysselsettingsveksten og antall ledige stillinger har avtatt noe den siste tiden. Det sterke arbeidsmarkedet trekker opp lønnsveksten, men det ligger likevel an til reallønnsnedgang for husholdningene i år på grunn av høy inflasjon. Neste år er det ventet en oppgang som følge av lavere inflasjonsutsikter, men økte rentekostnader demper den samlede kjøpekraften både i år og neste år.

Boligprisene falt mye i september, noe som kan varsle et omslag i boligmarkedet. Økte renter, høy inflasjon og flere usolgte bruktboliger, taler for noe fall i boligprisene utover høsten og neste år. Sterkt arbeidsmarked reduserer sannsynligheten for hard landing. Boligprisene økte mye under pandemien, og er 17 % høyere enn da pandemien startet i 2020. Et fall på fem prosent betyr at prisene er tilbake på nivået ved inngangen til 2022.

Svensk lavkonjunktur og fortsatt noe boligprisfall

Svensk økonomi er ventet å vokse mindre framover, og det kan bli fall i BNP neste år. Svakere vekst i privat forbruk, boliginvesteringer og eksport antas å trekke ned. Økte priser på energi, mat og renteoppgang reduserer kjøpekraften. Husholdningssentimentet har falt til enda en ny bunnrekord. Boliginvesteringene er ventet å synke framover som følge av lavt boligsalg, fortsatt høye priser på byggematerialer, selv om de har gått noe ned, mangel på arbeidskraft og utsikter til svakere boligprisvekst. Arbeidsmarkedet er fortsatt sterkt, selv om antall ledige har økt noe. Inflasjonen holder seg høy og kan øke noe ytterligere. Riksbanken er ventet å øke renten raskere og mer enn tidligere varslet. Rentetoppen anslås av Riksbanken til 2,5 % tidlig neste år.

Boligprisene har falt flere måneder på rad, men sesongjusterte tall viste oppgang for leiligheter i august. Villaprisene fortsatte å falle. Samlet sett er prisene fortsatt 13 % høyere enn før pandemien. Økte renter og levekostnader, samt betydelig flere usolgte boliger, taler for fortsatt noe nedgang i boligprisene. Det sterke arbeidsmarkedet demper fallet. Boligprisene kan også gå noe ned i 2023, men nedgangen antas å avta i styrke. Lavere inflasjon, økt lønn og at renten er på vei ned igjen, trekker i den retning.

Dette er OBOS

Visjon

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

Samvirkeforetak

OBOS er et samvirkeforetak med medlemmer og andelseiere. Som for andre virksomheter er det også for OBOS avgjørende å drive lønnsomt. I OBOS blir overskuddet beholdt i virksomheten, til det beste for medlemmene og samfunnet. OBOS har medlemmer i Norge og Sverige.

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 Bolig utvikling, 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
Heidi Ulmo	Nestleder
Ragnhild Borchgrevink	Styremedlem
Henning Olsen	Styremedlem
Torgjer Reve	Styremedlem
Anne Lise Ryel	Styremedlem
Arne Austreid	Varamedlem
Siv Berg	Ansattvalgt styremedlem
Lars Örjan Reinholdsson	Ansattvalgt styremedlem
Daniel Walter	Ansattvalgt styremedlem

Konsernledelsen

Daniel Kjørberg Siraj	Konsernsjef
Arne Baumann	Konserndirektør boligutvikling storby
Marianne Gjertsen Ebbesen	Konserndirektør boligutvikling trehus
Nils Morten Böhler	Konserndirektør næringseiendom
Morten Aagenæs	Konserndirektør forvaltning og rådgivning
Ingunn Andersen Randa	Konserndirektør bank, boligkjøpsmodeller og forretningsutvikling
Anne Elisabet Thurmann-Nielsen	Konserndirektør organisasjon og medlem
Trond Stabekk	Konserndirektør økonomi og finans
Cathrine Wolf Lund	Konserndirektør IT og digital
Kathinka Koch Sommerseth	Konserndirektør marked, kommunikasjon og samfunnsansvar

Pressekontakt

Thomas Skjennald	Kommunikasjonsdirektør
------------------	------------------------

Kontaktinformasjon

OBOS BBL

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

Hovedkontor

Hammersborg Torg 1
0179 Oslo

Finansiell kalender

4. kvartal 2022: 9. februar 2023
1. kvartal 2023: 10. mai 2023
2. kvartal 2023: 15. august 2023
3. kvartal 2023: 1. november 2023

Foretaksnummer

937 052 766

obos.no