

# 1.kvartal

**Delårsrapport**

1. kvartal 2019

## Hovedpunkter

### 1. kvartal 2019

Resultat før skatt på  
**691** mill. kroner.

Bokført egenkapital på  
**23 087** mill. kroner.

Verdijustert egenkapital på  
**41 144** mill. kroner.

**819** solgte boliger

Solgt 819 (netto) boliger til en verdi av 3 244 mill. kroner.

**4 324** boligselskaper

1 324 flere boliger til forvaltning enn ved inngangen til året. Totalt forvalter OBOS 4 324 boligselskaper med 231 283 boliger.

**+ 2,9 %** utlånsvekst

2,9 % (11,6 % annualisert) utlånsvekst i OBOS-banken. Inkludert Eika Boligkreditt er veksten 1,6 % (6,5 %).

Solgt investeringseiendom og aksjene i Eika Gruppen og realisert den akkumulerte verdiendringen i eierperioden på 229 mill. kroner.

Kjøpt 39,6 % av aksjene i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum og økt eierandelen i JM til 22,4 %.

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

**397 782**

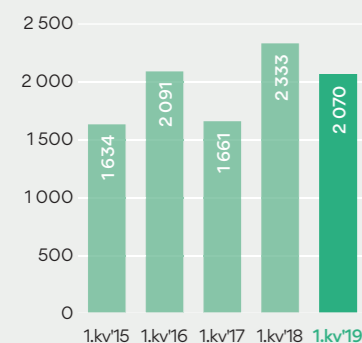
**betalende medlemmer**, en økning på 24 706 fra samme tid i fjor.

**26,0 %** benyttet forkjøp

Andelen benyttet forkjøpsrett i OBOS-tilknyttede boligselskaper var 26 %. På samme tid i fjor var andelen 21,4 %.

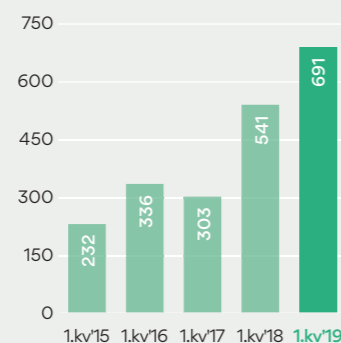
#### Driftsinntekter

mill. kroner



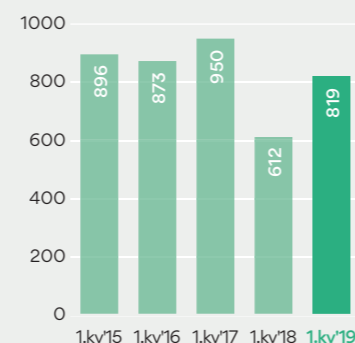
#### Resultat før skatt

mill. kroner



#### Solgte boliger

netto antall



## Høy aktivitet og nye strategiske initiativ

OBOS har hatt en solid start på 2019 med god underliggende drift og høy aktivitet innenfor alle virksomhetsområder.

OBOS-konsernet solgte i første kvartal i år 1 018 boliger i Norge og Sverige til en samlet verdi av 4,5 milliarder kroner. Salget er 55 prosent opp i antall og 92 prosent høyere i verdi enn i tilsvarende periode i 2018. Boligprosjektet Middelthunet i Oslo trekker opp både salgstill og salgsverdi, men det er godt salg i mange prosjekter over hele landet. De fleste prosjektene henvender seg til kundegrupper med alminnelig inntekt og formue. Tempoet i plan- og byggesaksprosesser er fortsatt utfordrende med tanke på å få lagt ut flere prosjekter i markedet for å møte etterspørselen. I Oslo ble det eksempelvis bare regulert ca. 800 boliger i 2018, i et marked der årlig boligbehov ligger på mellom 3 500–5 000 boliger. Det svenske markedet er fortsatt krevende, og det er derfor gjennomført tilpasninger av produksjonskapasitet og organisasjon. Salgsutviklingen har vært positiv mot slutten av kvartalet, og det svenske markedet synes å ha stabilisert seg.

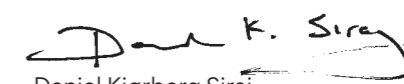
Bærum kommune fattet i mars 2019 vedtak om ny kommunedelplan 3 for Fornebu. Den legger til rette for en fordobling av antall boliger OBOS kan bygge der, fra ca. 2 500 til i overkant av 5 000 boliger. OBOS har påtatt seg en sentral rolle for å samordne grunneierne og framforhandle avtaler om sosial infrastruktur og finansiering av Forneububanen. I henhold til rekkefølgekrav er banen en betingelse for at byggingen av neste fase kan komme videre. Avtalene forventes å bli sluttbehandlet i løpet av andre kvartal 2019.

OBOS har en klar ambisjon om å kunne tilby flest mulig av våre medlemmer en bolig, også de som finner det utfordrende å etablere seg i boligmarkedet på grunn av høye boligpriser. Derfor er det besluttet å utvide forsøket med OBOS Bostart til 400 nye boliger i løpet av 2019 og 2020. De første prosjektene vil være Ulven T og Vollebakk i Oslo. OBOS Bostart senker terskelen inn i boligmarkedet med ca. 10 prosent sammenliknet med full listepreis for boligen, men mot en gjenkjøpsmulighet for OBOS ved senere salg.



En viktig del av verdiskapingen i OBOS de siste 30 årene har vært strategiske aksjeinvesteringer. I januar solgte OBOS alle aksjene i Eika-gruppen til 15 av de største bankene i Eika-alliansen. OBOS frigjør med dette i underkant av 220 millioner kroner. Det er videre solgt aksjer i AF Gruppen for 250 millioner kroner. Inntektene fra disse salgene er reinvestert i nye strategiske aksjeposter. OBOS har kjøpt 39,6 prosent av aksjene i det svenske børsnoterte boligforvaltningsselskapet SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Vi tror det vil gi god avkastning, læring og muligheter for industrielt samarbeid som kan skape merverdier for både OBOS og våre eksisterende forvaltningskunder. Eierandelen i JM AB er også økt til 22,4 prosent. Det medfører at JM fra og med første kvartal 2019 er klassifisert som tilknyttet selskap. Investeringen har allerede hatt en positiv verditvirkning, levert et solid utbytte og en positiv resultat effekt som tas inn i OBOS' regnskaper med 18 millioner kroner i første kvartal.

OBOS er avhengig av fortsatt tillit hos medlemmene for å bevare sin legitimitet. I første kvartal fikk OBOS 5 752 nye medlemmer, noe som er to prosent flere enn i tilsvarende periode i fjor. Til sammen hadde OBOS 397 782 medlemmer ved utgangen av kvartalet, 24 706 flere enn på samme tid i fjor.

  
Daniel Kjørberg Siraj  
Konsernsjef

# Nøkkeltall

Alle beløp i millioner kroner / antall / prosent	1. kvartal 2019	1. kvartal 2018	2018
<b>Segment</b>			
Omsetning	3 211	3 298	13 626
Resultat før skatt	848	584	2 460
Boligutvikling	288	350	1 510
Forvaltning og rådgivning	54	41	212
Næringseiendom	213	176	532
Bank og eiendomsmegling	178	64	244
Aksjeinvesteringer	187	13	224
<b>Finansregnskapet</b>			
Resultat før skatt	691	541	2 928
Bokført egenkapital	23 087	20 356	22 531
Verdijustert egenkapital	41 144	30 018	40 614
Rentebærende gjeld	41 804	33 759	38 388
<b>Nøkkeltall</b>			
Solgte boliger (netto)	819	612	2 805
Egenkapitalandel	26 %	26 %	27 %
Egenkapitalandel justert for OBOS-banken	47 %	46 %	48 %
Egenkapitalavkastning (IFRS)	13 %	14 %	12 %
Resultatmargin, segment	26 %	18 %	18 %

## OBOS-konsernet

Operasjonelt resultat før skatt endte på 848 mill. kroner, en økning på 265 mill. kroner fra i fjor. Økningen forklares tilnærmet i sin helhet av høyere gevinster fra salg av investeringseiendom og aksjer. Hittil i år er det realisert 400 mill. kroner ved salg av investeringseiendom samt aksjer i AF Gruppen og Eika Gruppen.

## Finansregnskapet

Resultat før skatt i finansregnskapet endte på 691 mill. kroner. Dette er en reduksjon på 157 mill. kroner sammenliknet med operasjonelt resultat. Nedenfor følger forklaring på avstemmingspostene vist i note 2.

Endring fra inntektsføring etter løpende avregning i det operasjonelle resultatet til fullført kontraktsmetode (IFRS 15) har en negativ effekt på 162 mill. kroner.

Verdiøkning på investeringseiendommer utgjør totalt 104 mill. kroner. Endringen forklares av endrede framtidige kontantstrømmer på flere av eiendommene.

Verdien av konsernets aksjeportefølje er økt med 163 mill. kroner. Investeringen i JM, før overgangen til tilknyttet selskap, utgjør hele verdiendringen.

OBOS-konsernet benytter finansielle derivater og avtaler til å sikre blant annet den langsiktige finansieringen mot svingninger i rentenivået. Verdien av disse derivatene har hittil i år sunket med 23 mill. kroner. Videre har OBOS Energis finansielle avtale vedrørende kjøp og salg av vannkraft hatt en verdireduksjon.

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

## Balanse

Balansen har økt med 5 216 mill. kroner siden utgangen av 2018. Økningen forklares hovedsakelig av økt byggeaktivitet, utlånsvekst i OBOS-banken og økte investeringer i tilknyttede selskaper. Sistnevnte er hovedsakelig knyttet til JM AB og SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC).

Rentebærende gjeld har i perioden økt med 3 417 mill. kroner, hvorav i overkant av 1 700 mill. kroner forklares av utlånsveksten i OBOS-banken. Resterende økning forklares av byggeaktiviteten og investeringer i vannkraftverk samt investeringene i JM og SBC. Se note 8 for oversikt over rentebærende gjeld.

OBOS-konsernets bokførte egenkapital utgjør 23 087 mill. kroner, en økning på 556 mill. kroner siden årsskiftet. Egenkapitalandelen er 26,0 %.

Verdijustert egenkapital er ved periodens slutt beregnet til 41 144 mill. kroner og verdijustert totalbalanse er 106 747 mill. kroner. Verdijustert egenkapitalprosent for konsernet er 38,5 %, og verdijustert egenkapitalprosent justert for OBOS-banken er 61,0 %.

## Segmenter

### Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2019	1. kvartal 2018	2018
Prosjektinntekter	2 503	2 697	11 059
Andre inntekter	65	39	208
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 567</b>	<b>2 736</b>	<b>11 268</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>288</b>	<b>350</b>	<b>1 510</b>

Boligutvikling oppnådde en inntekt på 2 567 mill. kroner i 1. kvartal. Sammenliknet med samme periode i fjor, er dette en reduksjon på 168 mill. kroner.

Resultat før skatt ble 288 mill. kroner mot 350 mill. kroner i fjor. Av resultatet er 22 mill. kroner generert i Sverige, 5 mill. kroner i Danmark og resten i Norge.

- Resultatet for 2018 inkluderer gevinst ved nedsalg i et tomteområde på Fornebu i Oslo (87 mill. kroner) samt avsetninger til reklamasjonsarbeid i Kværnerbyen i Oslo (30 mill. kroner).
- Virksomheten i Norge har en økning i resultatet på 41 mill. kroner (justert for overnevnte effekter) som følge av godt salg og høy byggeaktivitet.

- I Sverige er det en resultatnedgang på 48 mill. kroner sammenliknet med i fjor. Det tøffe markedet fra 2018 har fortsatt inn i 2019. Salget er bedre enn i fjor, men man har ikke fått satt i gang like mange prosjekter som planlagt. Det arbeides kontinuerlig med å tilpasse produksjonen til aktivitetsnivået.

OBOS har en salgsgrad for prosjekter under produksjon på 70 % i antall (netto). Ved utgangen av 1. kvartal har OBOS 314 ferdigstilte usolgte boliger, en økning på 42 enheter fra utgangen av forrige kvartal.

Ved utgangen av kvartalet utgjør tomtebanken 37 000 enheter.

### Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2019	1. kvartal 2018	2018
Driftsinntekter	255	230	964
<b>Resultat før skatt</b>	<b>54</b>	<b>41</b>	<b>212</b>

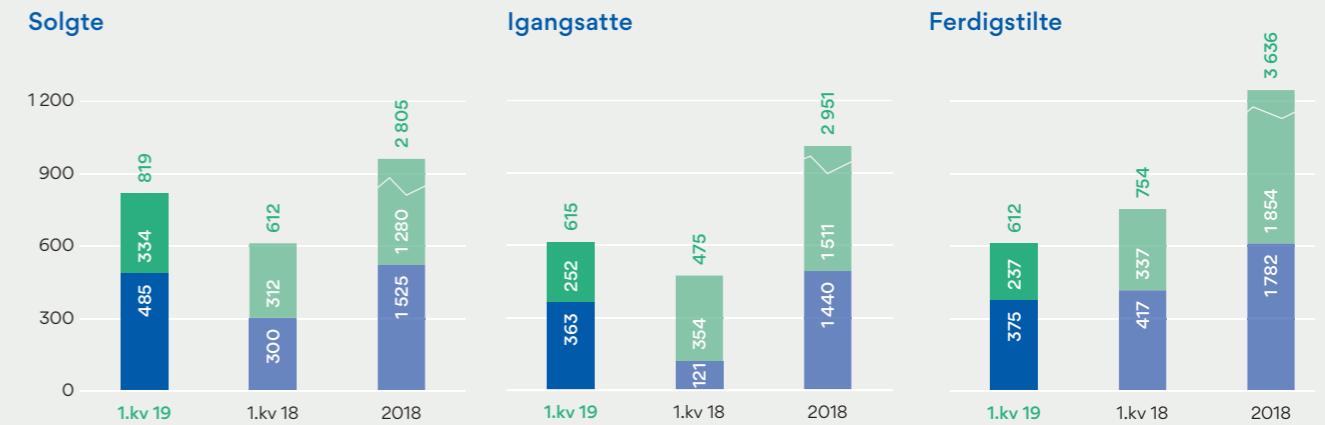
Resultat før skatt endte på 54 mill. kroner, 12 mill. kroner over fjoråret. Det er hovedsakelig resultatet fra rådgivningsvirksomheten som står for resultatforbedringen.

OBOS-konsernet har forvaltningsavtaler med 4 324 bolig-selskaper, med til sammen 231 283 boliger. Nettoveksten hittil i år har vært 1 324 boliger.

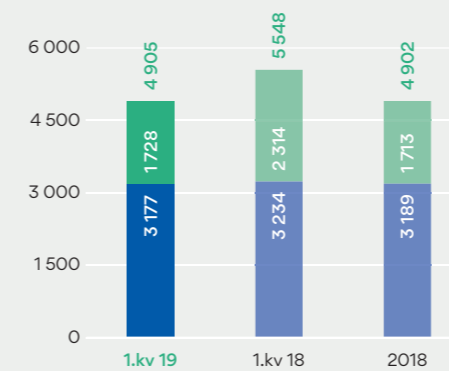
### Antall boliger (netto)

■ Norge ■ Sverige

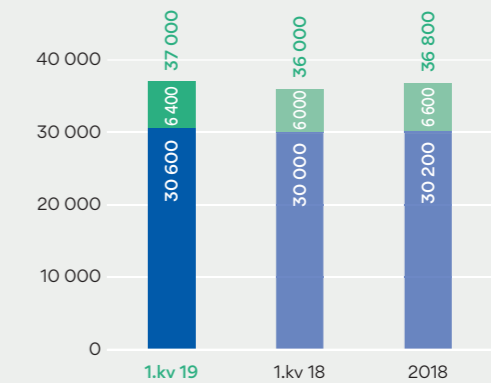
OBOS Danmark som har en svært begrenset virksomhet er inkludert i Norge i grafene.



### I produksjon



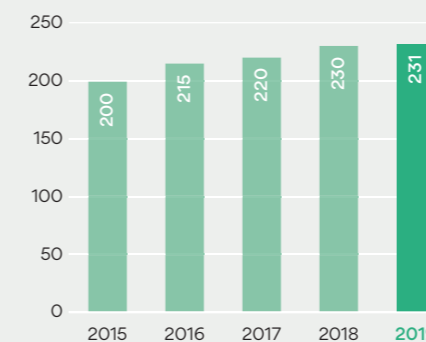
### Tomtebank



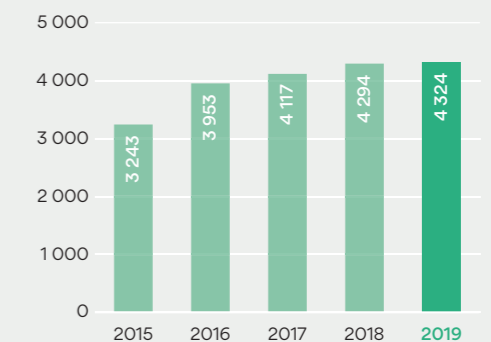
### Forvaltningsavtaler

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

### Tusen boliger



### Antall selskaper



## Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2019	1. kvartal 2018	2018
Leieinntekter	192	190	769
Prosjektinntekter	54	-	29
Drifts- og forvaltningsinntekter	-	9	22
Andre inntekter	1	4	19
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>248</b>	<b>203</b>	<b>839</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>213</b>	<b>176</b>	<b>532</b>
Verdiendring investeringseiendom	126	104	466
Økonomisk utleiegrad	96,5 %	96,0 %	96,2 %

Næringseiendom oppnådde driftsinntekter på 248 mill. kroner i 1. kvartal, 45 mill. kroner høyere enn i fjor. Årsaken er at boligbyggingen på Ulven i Oslo har kommet i gang. Resultat før skatt endte på 213 mill. kroner, mot 176 mill. kroner i fjor. Økningen forklares av høyere gevinster ved salg av investeringseiendom og selskaper. Justert for dette er det en resultatnedgang på 12 mill. kroner.

En vesentlig del av verdiskapningen er utvikling og videre salg av eiendom og det er fokus på salg av aktiva for å frigjøre kapital til nye prosjekter på tvers av konsernet. I år er Kjøttbasaren i Bergen, samt to eiendommer på Ulven i Oslo, realisert med en samlet operasjonell gevinst på 108 mill. kroner. Videre er det inngått avtaler om salg av Hotel Ørnen i Bergen, som vil bli gjennomført i mai.

## Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2019	1. kvartal 2018	2018
Netto rente- og provisjonsinntekter	85	80	329
Eiendomsmegling	31	32	137
Forsikring privatmarkedet	3	3	10
Andre driftsinntekter	5	5	18
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>123</b>	<b>119</b>	<b>494</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>178</b>	<b>64</b>	<b>244</b>

### Nøkkeltall OBOS-banken konsern

Resultat før skatt (IFRS)	53	61	203
Egenkapitalavkastning	5,6 %	7,6 %	5,6 %
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	44,1 %	43,7 %	43,2 %
Innskudd i % av utlån	50,3 %	54,2 %	48,9 %
Kapitaldekning	18,6 %	18,5 %	18,7 %

Fullstendige regnskapsrapporter for OBOS-banken AS og OBOS Boligkreditt AS pr. 1. kvartal 2019 finnes på hjemmesiden til OBOS.

Bank og eiendomsmegling viser et resultat på 178 mill. kroner. Dette er 115 mill. kroner høyere enn i fjor og forklares hovedsakelig av årets gevinst ved salg av aksjene i Eika Gruppen på 121 mill. kroner.

Resultat før skatt for OBOS-banken endte på 51 mill. kroner, ned fra 69 mill. kroner i fjor. Netto rente- og provisjonsinntekter ble 87 mill. kroner, opp fra 82. mill. kroner i fjor. Rentenetto i kvartalet (annualisert) er 0,76 %, mot 0,82 % i fjor. Den noe svakere rentenettoen skyldes at 3 måneder Nibor har økt vesentlig i 2018 og inn i 2019, og dermed økt rentekostnadene på bankens verdipapirgjeld.

Kostnadsprosenten justert for verdiendringer på finansielle instrumenter ble 44,1 %, opp fra 43,7 % i fjor. Tap på utlån

(annualisert) i prosent av gjennomsnittlig brutto utlån utgjorde 0,05 % i kvartalet. I samme periode i fjor var tallet -0,02 %.

Samlet brutto utlånsvest inkludert utlånporteføljen i Eika Boligkreditt endte på 1,6 % i kvartalet. Brutto utlån ved utgangen utgjør 39,9 mrd. kroner mot 35,6 mrd. kroner pr. samme periode i fjor. Innskuddsveksten i kvartalet utgjorde 5,7 % og sum innskudd ved utgangen var 18,1 mrd. kroner, mot 16,3 mrd. kroner samme periode i fjor. Innskuddsdekningen var 50,3 % pr. 1. kvartal 2019, mot 54,2 % pr. 1. kvartal 2018.

## Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2019	1. kvartal 2018	2018
Resultatandel fra tilknyttede selskap	31	17	242
Utbytte og gevinster	172	-	4
Kostnader	-15	-4	-22
<b>Resultat før skatt</b>	<b>187</b>	<b>13</b>	<b>224</b>

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

OBOS har i løpet av 1. kvartal 2019 økt sin eierandel i JM fra 15,3 % til 22,4 %. I tillegg har vi kjøpt 39,6 % av SBC. Begge selskapene regnskapsføres som tilknyttede selskaper.

Resultat før skatt endte på 187 mill. kroner. Økningen sammenliknet med fjoråret forklares hovedsakelig av gevinst på 190 mill. kroner som følge av salg av aksjer i AF Gruppen.

## Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2019	1. kvartal 2018	2018
Inntekter fra annen virksomhet	158	141	584
Elimineringer	-141	-130	-523
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	<b>61</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-71</b>	<b>-60</b>	<b>-262</b>

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

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

### OBOS Energi

En viktig del av OBOS' miljøsatsing er å investere i småskala vannkraftverk med en målsetning om å produsere strøm tilsvarende eget forbruk. OBOS Energi har seks kraftverk i produksjon med en samlet forventet årlig middelproduksjon på 99,7 GWh. Ytterligere 8 kraftverk er under bygging og flere under prosjektering. Totalt investert i prosjektering og utbygging av nye kraftverk er 795 mill. kroner, hvorav 90 mill. kroner er investert i år.

## Medlemsorganisasjonen OBOS

Ved utgangen av 1. kvartal er det 397 782 betalende medlemmer, en økning på 24 706 fra samme tid i fjor. En viktig medlemsfordel er forkjøpsretten til boliger i OBOS-tilknyttede boligselskaper. Forkjøpsretten er benyttet ved 26 % av eierskiftene hittil i år.



**Middelthunet:** Nordeas gamle hovedkontor omdannes til et nytt og attraktivt bomiljø. Middelthunet vil bestå av 329 unike selveierleiligheter fra rundt 43 til 390 kvadratmeter, fordelt på tre bygg på 10, 12 og 14 etasjer.

Ved salgsstart har OBOS-medlemmer forkjøpsrett på alle leilighetene i prosjektet.

Arkitekter: LOF Arkitekter

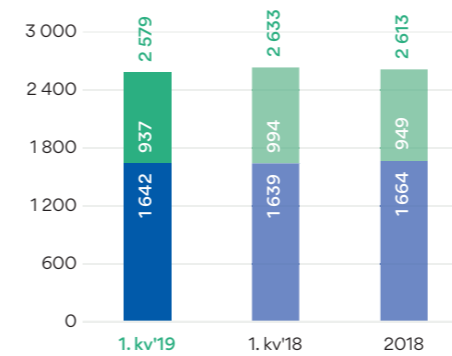


## Personal

OBOS har 2 579 ansatte, hvorav 1 642 i Norge og 937 i Sverige. Sykefraværet var 5,0 % mot 5,4 % i fjor.

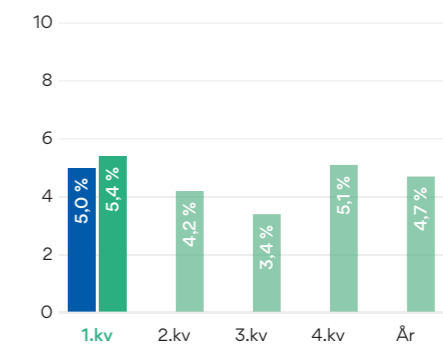
### Antall ansatte

■ Norge ■ Sverige



### Sykefravær totalt Norge og Sverige

■ 2019 ■ 2018

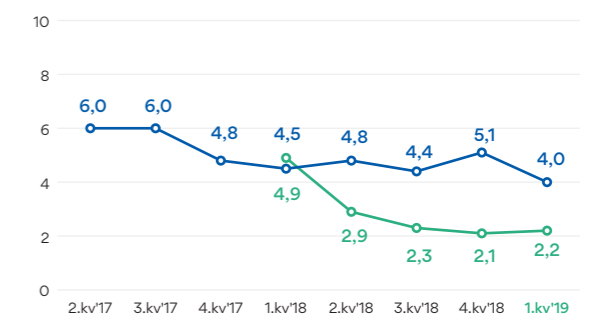


### H1-Verdi byggeprosjekter

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

### Utvikling i H1-verdi

○ Norge ○ Sverige



Grafen inkluderer underleverandører.

**Nytt, klimavennlig senter på Holmlia:** I 2021 skal et nytt og utvidet senter stå klart. Nye torg, butikker og serveringssteder skal skape en levende møteplass for bydelens beboere. Senteret vil bli totalt ombygd og vil framstå som moderne og funksjonelt med miljøvennlige- og bærekraftige løsninger.

Arkitekter: Meinich Arkitekter



Torgene skal bli levende møteplasser og utformes i samarbeid med kommunen og med innspill fra beboerne på Holmlia.

## Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
<b>Bokført egenkapital</b>	<b>23 087</b>	<b>20 356</b>	<b>22 531</b>
Merverdi eiendommer	11 776	6 873	11 629
Merverdi finansielle investeringer	3 031	2 788	3 204
Merverdi datterselskaper*	3 251	-	3 251
<b>Merverdier</b>	<b>18 057</b>	<b>9 661</b>	<b>18 083</b>
Verdijustert egenkapital	41 144	30 018	40 614
Verdijustert totalbalanse	106 747	87 167	101 558
<b>Verdijustert egenkapitalandel</b>	<b>38,5 %</b>	<b>34,4 %</b>	<b>40,0 %</b>
Verdijustert balanse eks. OBOS-banken**	67 400	53 721	64 862
<b>Verdijustert egenkapitalandel eks OBOS-banken</b>	<b>61,0 %</b>	<b>55,9 %</b>	<b>62,6 %</b>

\* Første gang vurdert 2. kvartal 2018.

\*\* Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Ved utgangen av 1. kvartal 2019 er den verdjusterte egenkapitalen til konsernet 41 144 mill. kroner. Økningen sammenliknet med utløpet av 4. kvartal 2018 skyldes i hovedsak resultatet i perioden, samt økning i tilbakeholdt resultat etter løpende avregning innen boligutvikling.

Merverdier finansielle investeringer inkluderer per 1. kvartal 2019 investeringene i JM AB og SBC AB, begge innregnet som tilknyttede selskaper og bokført etter egenkapitalmetoden på balansedagen.

## Risiko og risikostyring

OBOS' risiko og risikostyring er presentert i årsrapporten for 2018 på side 43-44. Det har ikke vært signifikante endringer knyttet til disse risikofaktorene i årets første kvartal.

# Regnskapsoppstillinger

## Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	1. kvartal 2019	1. kvartal 2018	2018
<b>Driftsinntekter</b>	<b>3</b>	<b>2 070</b>	<b>2 333</b>	<b>13 162</b>
Prosjektkostnader		-984	-1 037	-7 458
Personalkostnader		-534	-530	-2 028
Andre driftskostnader		-308	-365	-1 501
Av- og nedskrivninger		-60	-35	-158
<b>Driftskostnader</b>		<b>-1 885</b>	<b>-1 967</b>	<b>-11 145</b>
<b>Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper</b>		<b>184</b>	<b>366</b>	<b>2 017</b>
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	157	93	554
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		194	0	1
Verdiendring investeringseiendommer	4	126	104	466
<b>Driftsresultat</b>		<b>661</b>	<b>564</b>	<b>3 038</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
Finansinntekter		14	9	101
Finanskostnader		-116	-102	-440
Netto valutagevinst/(tap)		-10	-32	-1
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		142	88	220
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		-0	15	9
<b>Netto finansposter</b>		<b>30</b>	<b>-22</b>	<b>-110</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>691</b>	<b>541</b>	<b>2 928</b>
Skattekostnad		-27	-65	-296
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>664</b>	<b>476</b>	<b>2 632</b>
Herav minoritetens andel		4	-1	11
Herav hybridkapitalens andel		2	2	9

Alle beløp i millioner kroner	Note	1. kvartal 2019	1. kvartal 2018	2018
<b>Totalresultat</b>				
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		-57	-65	-19
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		-5	-5	-0
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-	3	-10
<b>Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>-62</b>	<b>-67</b>	<b>-30</b>
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		-3	-7	-1
Netto estimatendringer relatert til pensjoner		-	-	-2
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-	-	-2
<b>Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>-3</b>	<b>-7</b>	<b>-4</b>
<b>Sum øvrige resultatelementer i perioden</b>		<b>-65</b>	<b>-74</b>	<b>-34</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>599</b>	<b>402</b>	<b>2 598</b>
Herav minoritetens andel		4	-1	11
Herav hybridkapitalens andel		2	2	9



## Oppstilling av finansiell stilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Goodwill		1 057	1 034	1 079
Varemerker		626	629	638
Andre immaterielle eiendeler		378	243	332
Varige driftsmidler		1 805	1 582	1 843
Bruksrettseiendeler		463	-	-
Investerings eiendommer	4,5	10 778	11 059	10 574
Eierbenyttede eiendommer		958	971	958
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	6 998	4 058	3 952
Finansielle anleggsmidler	6	6 656	7 872	7 755
Utlån fra bankvirksomhet		35 520	29 954	34 564
Andre anleggsmidler		678	511	658
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>65 915</b>	<b>57 913</b>	<b>62 354</b>
Boligtomter for utvikling		10 418	10 528	10 268
Boligprosjekter under oppføring		8 246	6 109	7 154
Ferdige, usolgte boliger		432	413	471
<b>Sum varelager</b>		<b>19 096</b>	<b>17 050</b>	<b>17 892</b>
Kundefordringer		368	487	441
Utlån fra bankvirksomhet		347	87	318
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		854	283	949
Andre omløpsmidler		1 249	1 068	876
Kontanter og kontantekvivalenter		860	617	645
<b>Sum andre omløpsmidler</b>		<b>3 679</b>	<b>2 542</b>	<b>3 228</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>88 690</b>	<b>77 505</b>	<b>83 475</b>
Andelskapital		98	91	96
Annen egenkapital		22 754	20 004	22 192
Hybridkapital		200	200	200
Minoritetsinteresser		35	61	43
<b>Sum egenkapital</b>		<b>23 087</b>	<b>20 356</b>	<b>22 531</b>
Pensjonsforpliktelser		114	113	113
Utsatt skatt forpliktelser		1 612	1 739	1 585
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		247	248	266
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser		381	-	-
Langsiktig rentebærende gjeld	8	28 920	26 458	27 780
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 273</b>	<b>28 558</b>	<b>29 744</b>
Leverandørgjeld		986	1 070	1 213
Betalbar skatt		157	155	294
Gjeld klassifisert som holdt for salg		227	45	108
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		2 997	3 970	2 393
Bankinnskudd fra kunder		17 460	16 050	16 584
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser		83	-	-
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	12 421	7 301	10 608
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 330</b>	<b>28 591</b>	<b>31 200</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>65 603</b>	<b>57 149</b>	<b>60 943</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>88 690</b>	<b>77 505</b>	<b>83 475</b>

## Oppstilling av endringer i egenkapital – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Annen egenkapital									
	Andelskapital	Omregningsdifferanser	Estimatavvik pensjon	Regulering til virkelig verdi	Øvrige resultat elementer i TS/FKV	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybridkapital <sup>1)</sup>	Minoritet	Sum egenkapital
<b>Egenkapital per 1. januar 2018</b>	<b>90</b>	<b>105</b>	<b>17</b>	<b>-5</b>	<b>-6</b>	<b>19 492</b>	<b>19 603</b>	<b>200</b>	<b>64</b>	<b>19 956</b>
Periodens resultat i 1. kvartal	-	-	-	-	-	475	475	2	-1	476
Øvrige resultat-elementer i 1. kvartal	-	-69	-	-7	3	-	-74	-	-0	-74
<b>Totalresultat i 1. kvartal</b>	<b>-</b>	<b>-69</b>	<b>-</b>	<b>-7</b>	<b>3</b>	<b>475</b>	<b>402</b>	<b>2</b>	<b>-1</b>	<b>402</b>
Økning i andelskapital	2	-	-	-	-	0	0	-	-	2
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-2	-2
Utbetalt renter hybridkapital-	-	-	-	-	-	-	-	-2	-	-2
<b>Egenkapital per 31. mars 2018</b>	<b>91</b>	<b>36</b>	<b>17</b>	<b>-12</b>	<b>-3</b>	<b>19 967</b>	<b>20 004</b>	<b>200</b>	<b>61</b>	<b>20 356</b>
Periodens resultat 2.-4. kvartal	-	-	-	-	-	2 137	2 137	7	12	2 156
Øvrige resultat-elementer i 2.-4. kvartal	-	50	-2	6	-15	-	39	-	1	40
<b>Totalresultat i 2.-4. kvartal</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>-2</b>	<b>6</b>	<b>-15</b>	<b>2 137</b>	<b>2 177</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>2 196</b>
Økning i andelskapital	5	-	-	-	-	1	1	-	-	6
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-20	-20
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	10	10	-	-10	-1
Utbetalt renter hybridkapital -	-	-	-	-	-	-	-	-7	-	-7
<b>Egenkapital per 31. desember 2018</b>	<b>96</b>	<b>86</b>	<b>15</b>	<b>-6</b>	<b>-18</b>	<b>22 116</b>	<b>22 192</b>	<b>200</b>	<b>43</b>	<b>22 531</b>
Periodens resultat i 1. kvartal	-	-	-	-	-	657	657	2	4	664
Øvrige resultat-elementer i 1. kvartal	-	-62	-	-3	-	-	-65	-	-0	-65
<b>Totalresultat i 1. kvartal</b>	<b>-</b>	<b>-62</b>	<b>-</b>	<b>-3</b>	<b>-</b>	<b>657</b>	<b>592</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>599</b>
Økning i andelskapital	2	-	-	-	-	0	0	-	-	2
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-3	-3
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	-31	-31	-	-9	-40
Utbetalt renter hybridkapital -	-	-	-	-	-	-	-	-2	-	-2
<b>Egenkapital per 31. mars 2019</b>	<b>98</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>-9</b>	<b>-18</b>	<b>22 743</b>	<b>22 754</b>	<b>200</b>	<b>35</b>	<b>23 087</b>

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

## Oppstilling av kontantstrømmer – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2019	1. kvartal 2018	2018
<b>Resultat før skatt</b>	<b>691</b>	<b>541</b>	<b>2 928</b>
Netto finansposter	-30	22	110
Av- og nedskrivninger	60	35	158
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-126	-104	-466
Resultat fra tilknyttede selskaper	-351	-94	-555
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-3	30	23
Endring i varelager	-1 317	-1 005	52
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-87	-394	-4 697
Endring i andre tidsavgrensningsposter	431	49	-662
Mottatte utbytter	31	11	598
Betalte renter	-31	-66	-307
Mottatte renter	8	5	49
Betalte skatter	-192	-135	-346
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-917</b>	<b>-1 103</b>	<b>-3 115</b>
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-285	-279	-1 082
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	50	118
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-3 267	-1 951	-7 811
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	1 673	766	7 019
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-57	-3	-392
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	192	293	507
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-982	-369	-420
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	19	245	201
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-2 703</b>	<b>-1 247</b>	<b>-1 860</b>
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-599	-527	-1 830
Opptrekk obligasjonsgjeld	2 998	1 207	6 094
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	1 481	1 032	134
Transaksjoner med minoritet	-40	-	-1
Utbytte til minoritet	-	-	-25
Betalte renter hybridkapital	-2	-2	-9
Innbetaling av andelskapital	2	2	6
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>3 840</b>	<b>1 711</b>	<b>4 370</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	-2	-9
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>221</b>	<b>-642</b>	<b>-613</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	645	1 258	1 258
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>865</b>	<b>617</b>	<b>645</b>
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	5	-	-
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>860</b>	<b>617</b>	<b>645</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 2018, med unntak av implementering av nye standarder kommentert nedenfor. Delårsregnskapet inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig årsregnskap og bør leses i sammenheng med konsernets årsregnskap for 2018. Dette delårsregnskapet er ikke revidert. Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosenter ikke summeres opp til totalen.

Konsernets benyttede valutakurser ved omregning av utenlandske poster er følgende:

Sluttkurs per:	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
SEK	0,9289	0,9380	0,9701
DKK	1,2939	1,2940	1,3322

Gjennomsnittskurs for:	1. kvartal 2019	1. kvartal 2018	2018
SEK	0,9352	0,9668	0,9359
DKK	1,3053	1,2936	1,2875

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

#### Implementering av nye utgitte standarder og fortolkninger

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

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

Konsernet har anvendt den modifiserte retrospektive metoden ved implementering, som betyr at sammenligningstall for 2018 ikke er omarbeidet. Nåverdien av framtidige leieforpliktelser ble beregnet ved hjelp av de ulike datterselskapers marginale lånerente.

Leide eiendeler og leieforpliktelser ved implementering ble innregnet til samme beløp. Netto økning i leieforpliktelser og leide eiendeler ble 496 millioner kroner.

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

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

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2019 IFRS 16	Effekt IFRS 16	1.kvartal 2019 IAS 17
<b>Driftsinntekter</b>	<b>2 070</b>		<b>2 070</b>
Prosjektkostnader	-984		-984
Personalkostnader	-534		-534
Andre driftskostnader	-308	-22	-330
Av- og nedskrivninger	-60	21	-39
<b>Driftskostnader</b>	<b>-1 885</b>	<b>-1</b>	<b>-1 886</b>
<b>Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper</b>	<b>184</b>	<b>-1</b>	<b>184</b>
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	157		157
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	194		194
Verdiendring investeringseiendommer	126		126
<b>Driftsresultat</b>	<b>661</b>	<b>-1</b>	<b>660</b>
Netto finansposter	30	2	32
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>691</b>	<b>1</b>	<b>692</b>
Skattekostnad	-27	-0	-27
<b>Resultat etter skatt</b>	<b>664</b>	<b>1</b>	<b>665</b>

## Note 02

### Driftsinntekt og resultat fra segmentene

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

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2019	1. kvartal 2018	2018
Boligutvikling	2 567	2 736	11 268
Forvaltning og rådgivning	255	230	964
Næringseiendom	248	203	839
Bank og eiendomsmegling	123	119	494
Aksjeinvesteringer	-	-	-
Annen virksomhet	158	141	584
Elimineringer	-141	-130	-523
<b>Inntekter, segment</b>	<b>3 211</b>	<b>3 298</b>	<b>13 626</b>
Boligutvikling	288	350	1 510
Forvaltning og rådgivning	54	41	212
Næringseiendom	213	176	532
Bank og eiendomsmegling	178	64	244
Aksjeinvesteringer	187	13	224
Annen virksomhet/elimineringer	-71	-60	-262
<b>Resultat før skatt, segment</b>	<b>848</b>	<b>584</b>	<b>2 460</b>
<b>Avstemming segmentresultat mot finansregnskap</b>			
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-162	-186	-106
Verdiendring investeringseiendom	107	104	466
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	-3	40	70
Verdiendring aksjeinvesteringer	163	-27	108
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	-56	31	80
Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer	-204	-21	-81
Andre forskjeller	-2	17	-68
<b>Resultat før skatt, IFRS</b>	<b>691</b>	<b>541</b>	<b>2 928</b>

## Note 03

### Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2019	1. kvartal 2018	2018
Prosjektinntekter	1 412	1 729	10 611
Forvaltningsinntekter	171	149	621
Leieinntekter eiendommer	212	208	842
Netto rente- og provisjonsinntekter	89	82	341
Eiendomsdrift	3	9	24
Eiendomsmegling	30	29	127
Tekniske konsulentinntekter	104	81	382
Kontingenter medlemmer	23	22	90
Andre driftsinntekter/elimineringer	26	25	124
<b>Driftsinntekter</b>	<b>2 070</b>	<b>2 333</b>	<b>13 162</b>

## Note 04

### Investeringsseidom

Endringen i balanseført verdi av investeringsseidom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
<b>Inngående balanse 1. januar</b>	<b>10 574</b>	<b>10 866</b>	<b>10 866</b>
Kjøp av investeringsseidommer	11	-	25
Salg av investeringsseidommer, historisk kostpris	-121	-29	-354
Salg av investeringsseidommer, akkumulert verdistigning	-104	-21	-139
Investeringer/påkostninger	120	163	451
Reklassifiseringer	173	-24	-741
Verdiendring investeringsseidommer	126	104	466
<b>Utgående balanse</b>	<b>10 778</b>	<b>11 059</b>	<b>10 574</b>

## Note 05

### Opplysninger om investeringsseidom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	31.03.19 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	3 713	99,6 %	0,4 %	1,5 %
Kontoreiendommer	2 665	92,8 %	7,2 %	32,1 %
Forretningsbygg	2 920	94,4 %	5,6 %	0,2 %
Hotell	814	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Bolig	416	99,6 %	0,4 %	0,0 %
Garasjeanlegg	251	93,2 %	6,8 %	0,0 %
<b>Sum</b>	<b>10 778</b>	<b>96,5 %</b>	<b>3,5 %</b>	<b>8,5 %</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 markeds plass settes verdi til sluttkurs siste handelsdag fram til og med balansedagen. For øvrige aksjer fastsettes verdien på grunnlag av tilgjengelig informasjon. Data fra Nordic Bond Pricing brukes som grunnlag for verdsettelse av sertifikater og obligasjoner.

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Børsnoterte foretak	69	114	1 893
Ikke børsnoterte foretak	393	763	659
Markedsbaserte investeringer	3	1 528	560
Langsiktige obligasjoner	6 191	5 468	4 643
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>6 656</b>	<b>7 872</b>	<b>7 755</b>
Kortsiktige obligasjoner <sup>1)</sup>	299	100	199
<b>Sum finansielle omløpsmidler</b>	<b>299</b>	<b>100</b>	<b>199</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 %	1 087	1 087	-0
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	5 099	5 105	6
<b>Sum</b>		<b>6 186</b>	<b>6 191</b>	<b>6</b>

#### Kortsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater (kommune/stat)	0 %	299	299	0
<b>Sum</b>		<b>299</b>	<b>299</b>	<b>0</b>

## Note 07

### Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	31.12.2018 Bokført verdi	Andel av resultat <sup>1)</sup>	Andre endringer	31.03.2019 Bokført verdi
Boligutvikling		1 202	110	-30	1 281
Næringseiendom		1 188	15	-	1 203
Aksjeinvesteringer		1 528	31	2 920	4 479
Annen virksomhet		33	0	1	35
<b>Sum</b>		<b>3 952</b>	<b>157</b>	<b>2 890</b>	<b>6 998</b>
<b>Spesifikasjon av aksjeinvesteringer</b>					
Veidekke ASA	18,1 %	895	-17	-	878
AF Gruppen ASA	16,4 %	633	26	-61	598
JM AB	22,4 %	-	18	2 594	2 612
SBC AB	39,6 %	-	4	387	390
<b>Sum</b>		<b>1 528</b>	<b>31</b>	<b>2 920</b>	<b>4 479</b>

<sup>1)</sup> Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en negativ verdiendring på investeringseiendom på 3 mill. kroner.

## Note 08

### Rentebærende gjeld

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018
Obligasjonslån forfall 2019–2021	8 408	12 828	9 559
Obligasjonslån forfall 2022–2023	10 898	6 216	10 880
Obligasjonslån forfall 2024–2026	5 238	1 834	2 234
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 924	5 262	4 752
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	381	-	-
Annen langsiktig rentebærende gjeld	452	318	356
<b>Langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>29 301</b>	<b>26 458</b>	<b>27 780</b>
Obligasjonslån med forfall innen ett år	2 900	1 350	3 138
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 361	1 637	1 152
Bygge- og tomtelån	7 143	4 291	6 312
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	83	-	-
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	16	23	6
<b>Kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>12 503</b>	<b>7 301</b>	<b>10 608</b>
<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>41 804</b>	<b>33 759</b>	<b>38 388</b>
Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern <sup>1)</sup>	21 702	17 216	19 958

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

## Note 09

### Tilgjengelig likviditet

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

Alle beløp i millioner kroner	Løpetid	Ramme	Ubenyttet
Kassekreditt	12 mnd.	400	400
Trekkrettighet	2017–2020	1 500	1 500
Trekkrettighet	2017–2022	1 000	1 000
Trekkrettighet	364 dager revolverende	1 300	810
<b>Totale trekkrammer og kassekreditter</b>		<b>4 200</b>	<b>3 710</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	31.03.2019		31.03.2018		31.12.2018	
	OBOS konsern	Eks. OBOS- banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS- banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS- banken konsern
Anleggsmidler	65 915	27 048	57 913	24 813	62 354	25 977
Omløpsmidler	22 775	22 294	19 592	19 247	21 120	20 801
<b>Sum eiendeler</b>	<b>88 690</b>	<b>49 342</b>	<b>77 505</b>	<b>44 059</b>	<b>83 475</b>	<b>46 778</b>
Egenkapital	23 087	23 087	20 356	20 356	22 531	22 531
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>26,0 %</b>	<b>46,8 %</b>	<b>26,3 %</b>	<b>46,2 %</b>	<b>27,0 %</b>	<b>48,2 %</b>

## Note 11

### Vesentlige transaksjoner

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

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

Den 21. januar 2019 solgte konsernet alle aksjene i Eika Gruppen AS til 15 banker i Eika Alliansen for 223 millioner kroner. Den finansielle investeringen har i henhold til

IFRS 9 blitt klassifisert i kategorien virkelig verdi over resultatet. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

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

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

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

## Note 12

### Transaksjoner nærstående parter

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

## Note 13

### Hendelser etter balansedagen

Konsernet har inngått en avtale om å selge alle aksjene i Ørnen Eiendom AS til Oslo Pensjonsforsikring AS for en salgspris på i størrelsesorden 800 millioner kroner. Overtakelse ble gjennomført 2. mai 2019. Eiendommen ligger

i Bergen og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen vil medføre en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

## Markedsutvikling – makrobildet

### Gode vekstutsikter for norsk økonomi i år, noe svakere framover

Det er særlig oljeinvesteringene som vil trekke opp veksten i fastlandsøkonomien i år. Det ligger an til en BNP-vekst på ca. 2,5 prosent, noe som er høyere enn trendveksten. Boliginvesteringene er også ventet å øke litt igjen, etter et markant fall i fjor. Svakere krone enn normalt og bra utvikling i internasjonal økonomi, taler i tillegg for god eksportvekst. Det er imidlertid usikkerhet knyttet til markedsveksten i eurosonen, da de økonomiske nøkkelindikatorer har vært svake den siste tiden. Men eurosonen kan få noe drahjelp av at det ser ut til å gå bedre i USA og Kina enn en fryktet tidligere i år. Sentralbankene vil være forsiktige med å sette opp rentene framover, slik at det ligger an til lave renter lenge. Det gjelder også Norge, selv om Norges Bank vil sette opp renten et par ganger til før rentetoppen er nådd i denne omgang.

Med økt aktivitet i norsk økonomi er det ventet god vekst i sysselsettingen og høyere lønnsvekst. Det vil samlet sett bidra til god kjøpekraftsutvikling for husholdningene, og gi positive impulser til forbruket og bra etterspørsel etter boliger selv om renten kan øke noe. Boligetterspørselen vil også holdes oppe av at det fortsatt vil være billig å låne penger til bolig.

### Moderat vekst i norske boligpriser

De makroøkonomiske utsiktene, jobbtrygghet og god vekst i husholdningenes disponible realinntekter taler for bra fart i boligmarkedet framover. Et stort tilbud av boliger vil trekke ned og det er usikkerhet knyttet til at noe økte renter kan utløse et negativt stemningsskifte hos husholdningene.

I tillegg vil befolkningsveksten holde seg lav. Boliglånsforskriften vil fortsatt begrense kreditttilgangen. Innføringen av et gjeldsregister kan også trekke ned. Alt i alt ligger det mest sannsynlig an til en moderat vekst i de norske boligprisene framover.

### Svakere vekst i svensk økonomi

Svensk økonomi er i en høykonjunktur, men konjunkturtoppen er passert og BNP-veksten er ventet å avta til ca. 1,5 % i år. Svekket framtidstro i næringslivet, stor mangel på arbeidskraft med etterspurt kompetanse og fortsatt fall i boliginvesteringene, tilsier at næringslivets investeringer vil falle noe i år. Eksporten kan derimot øke. Svak svensk krone og bra vekst internasjonalt taler for det. Samtidig skaper risikoen for en svak utvikling i eurosonen også usikkerhet for svensk eksport. Eurosonen er et viktig eksportmarked for både Sverige og Norge. Sysselsettingsveksten er ventet å avta framover og arbeidsledigheten når trolig bunnen i år. Høyere kapasitetsutnyttelse i økonomien enn normalt og et stramt arbeidsmarked gir noe økt lønnsvekst. Det gir positive impulser til forbruket og etterspørselen etter boliger. Rentene vil holde seg lave, men det kan komme én heving på slutten av året.

### Flat utvikling i svenske boligpriser

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

# Dette er OBOS

## Visjon

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

## Medlemseid

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

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

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

## Forretningsområder

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



OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

## Kontaktinformasjon

### OBOS BBL

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

## Hovedkontor

Hammersborg Torg 1  
0179 Oslo

## Finansiell kalender

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

## Foretaksnummer

937 052 766

## Selskapets styre

Roar Engeland, Styreleder  
Inger Stray Lien, Nestleder  
Heidi Ulmo, Styremedlem  
Torger Reve, Styremedlem  
Bjørn Frode Skaar, Styremedlem  
Eva Eriksson, Styremedlem  
Lars Ørjan Reinholdsson, Ansattrepresentant  
Nina Heraton, Ansattrepresentant  
Tove Heggelund, Ansattrepresentant  
Rina Brunsell Harsvik, Varamedlem

## Konsernledelsen

Daniel Kjørberg Siraj, Konsernsjef  
Arne Baumann, Konserndirektør, boligutvikling  
Nils Morten Bøhler, Konserndirektør, næringseiendom  
Morten Aagenæs, Konserndirektør, forvaltning og rådgivning  
Anne Elisabet Thurmann-Nielsen, Konserndirektør, konsernstab  
Boddvar Kaale, CFO / Konserndirektør, økonomi og finans  
Marianne Gjertsen Ebbesen, Konserndirektør, bank og eiendoms-megling  
Ingunn Andersen Randa, Konserndirektør for aksjer og forretningsutvikling  
Cathrine Wolf Lund, Konserndirektør, digitale tjenester

## Pressekontakt

Åge Pettersen, Kommunikasjonsdirektør