

# 3. kvartal

Delårsrapport 2019

## Hovedpunkter hittil i år

Resultat før skatt på  
**2 417** mill. kroner.

Bokført egenkapital på  
**24 732** mill. kroner.

Verdijustert egenkapital på  
**43 950** mill. kroner.

**2 160** solgte boliger

Solgt 2 160 (netto) boliger til en verdi av 8 096 mill. kroner.

**4 534** boliger under produksjon

4 534 (netto) boliger under produksjon 30.09.2019.

**4 401** boligselskaper

4 870 flere boliger til forvaltning enn ved inngangen til året. Totalt forvalter OBOS 4 401 boligselskaper med 234 829 boliger.

**+ 10,3 %** utlånsvekst

10,3 prosent (13,8 prosent annualisert) utlånsvekst i OBOS-banken. Inkludert Eika Boligkreditt er veksten 7,0 prosent (9,3 prosent annualisert).

**39,6 %** i SBC

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

**190** mill. kroner

Redusert eierandelen i AF Gruppen til 16,3 prosent og realisert gevinst på 190 mill. kroner.

**70** mill. kroner

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

**437** mill. kroner

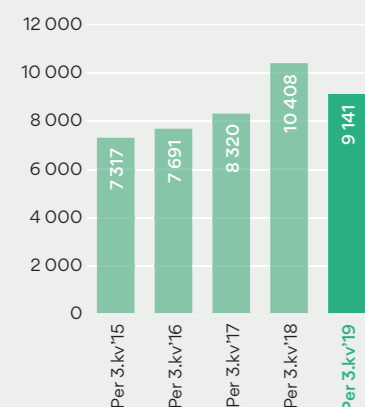
Solgt investeringseiendom og aksjene i Eika Gruppen. Gevinsten i segmentregnskapet er 437 mill. kroner.

**460 976**

betalende medlemmer, en økning på 20 989 fra samme tid i fjor.

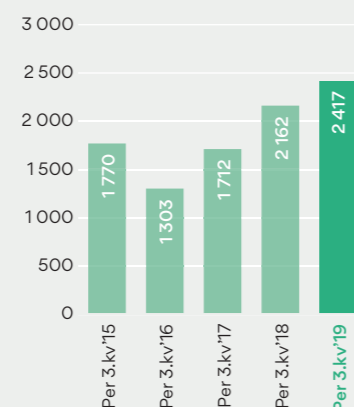
### Driftsinntekter

Millioner kroner



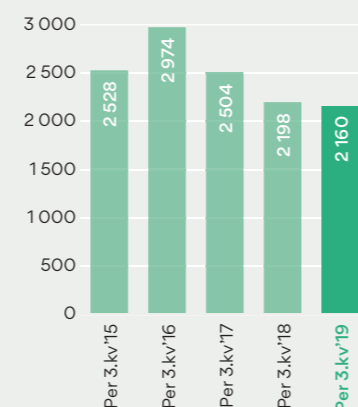
### Resultat før skatt

Millioner kroner



### Solgte boliger

Netto antall



## Fra konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj



Den gode økonomiske utviklingen i OBOS fortsetter. OBOS leverer et resultat hittil i år på 2 417 millioner kroner mot 2 162 millioner kroner i fjor. Segmentresultatet er økt fra 1 800 millioner kroner til 2 253 millioner kroner.

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

OBOS-konsernet har samlet solgt 2 584 nye boliger. Det er seks prosent opp fra i fjor. Som følge av en endret porteføljesammensetning synker imidlertid netto andel boligsalg fra 2 198 boliger til 2 160 boliger. Leilighetsalget holder seg fortsatt godt over hele Norge. En sterk markedsposisjon i Oslo-området sikrer god verdiskaping og en økning i totalt antall igangsatte boliger. Hittil i år er det, i egenregi og samarbeidsprosjekter, igangsatt 2 340 boliger mot 1 925 boliger i fjor. Det svenske leilighetsmarkedet har også hatt en positiv utvikling gjennom året. Småhusmarkedet i deler av Norge og i Sverige er imidlertid fortsatt krevende.

Markedet er sensitivt for kjøpernes betalingsevne- og vilje. Forslaget fra det norske Finanstilsynet om å stramme inn utlånsreglene vil kunne påvirke salg av både brukte og nye boliger og dermed påvirke boligbyggingen framover. Boligutviklere trenger forutsigbare rammevilkår, også knyttet til kundenes finansieringsevne, for å kunne opprettholde en jevn aktivitet og stabil prisutvikling. Samtidig oppleves det manglende framdrift på plansaker både i Norge og Sverige. Dette forsinker vår mulighet til å legge nye prosjekter ut i markedet for salg.

De strategiske aksjeinvesteringene fortsetter å skape store verdier for OBOS. Ved utgangen av tredje kvartal har OBOS' investeringer en markedsverdi på nesten 9 600 millioner kroner. OBOS solgte seg i kvartalet ned fra 22,4 prosent til 20,4 prosent eierskap i JM AB. Gevinsten ble 70 millioner kroner. Aksjekursutviklingen i de tre største investeringene – AF Gruppen ASA, Veidekke ASA og JM AB – har vært god i tredje kvartal isolert og for året som helhet. OBOS har etter balansetidspunktet realisert

sine eierposter i Utstillingsplassen Eiendom og Oslo Cancer Cluster, noe som i fjerde kvartal vil frigjøre 795 millioner kroner. Dette er verdier som bidrar til å skape et solid økonomisk fundament for nye investeringer i kjernevirksomheten i OBOS.

En viktig del av vår verdiskaping i OBOS er å bidra til samfunns- og medlemsnytte. I Ipsos' årlige omdømmeundersøkelse av landets største bedrifter rangerer landets befolkning nå OBOS som nr. 9 når det gjelder samfunnsansvar og moral. Motiverte medarbeidere og systematisk satsing på bærekraft og livet mellom husene skaper slike resultater. Antallet nye medlemmer øker og det vil bli ny rekord i totalt antall medlemmer også i 2019. Ved utgangen av tredje kvartal er det 460 976 betalende medlemmer, en økning på 20 989 fra samme tid i fjor.

OBOS' gode resultater er skapt gjennom en målrettet strategi, gode investeringsbeslutninger og en effektiv drift. Våre kompetente og engasjerte medarbeidere er, sammen med et solid økonomisk fundament, selve grunnmuren i dette byggverket.

Daniel Kjørberg Siraj  
Konsernsjef

## Nøkkeltall

Alle beløp i millioner kroner / antall / prosent	3. kvartal 2019	3. kvartal 2018	Per 3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2018	2018
<b>Segment</b>					
Omsetning	2 729	3 154	9 507	9 985	13 626
Resultat før skatt	595	538	2 253	1 800	2 460
Boligutvikling	311	333	909	1 140	1 510
Forvaltning og rådgivning	61	37	171	144	212
Næringseiendom	92	105	610	423	532
Bank og eiendomsmegling	67	56	297	191	244
Aksjeinvesteringer	190	88	544	98	224
<b>Finansregnskapet</b>					
Resultat før skatt	1 130	518	2 417	2 162	2 928
Bokført egenkapital			24 732	21 561	22 531
Verdijustert egenkapital			43 950	38 431	40 614
Rentebærende gjeld			41 601	36 341	38 388
<b>Nøkkeltall</b>					
Solgte boliger (netto)	591	662	2 160	2 198	2 805
Egenkapitalandel			27 %	26 %	27 %
Egenkapitalandel justert for OBOS-banken			50 %	48 %	48 %
Egenkapitalavkastning (IFRS)			14 %	13 %	12 %
Resultatmargin, segment	22 %	17 %	24 %	18 %	18 %

### Segmentresultatet

Segmentresultatet endte på 2 253 mill. kroner. Økningen på 453 mill. kroner fra i fjor skyldes i hovedsak økte gevinster. I år er det realisert 679 mill. kroner ved salg av investeringseiendom samt aksjer i AF Gruppen, JM og Eika Gruppen, mens det i fjor ble realisert 300 mill. kroner.

### Finansregnskapet

Resultat før skatt i finansregnskapet endte på 2 417 mill. kroner. Dette er en økning sammenliknet med segmentresultatet på 165 mill. kroner. Nedenfor følger forklaring på avstemmingspostene vist i note 2.

Endring fra inntektsføring etter løpende avregning i segmentresultatet til fullført kontraktsmetode (IFRS 15), har en positiv effekt på 188 mill. kroner som følge av et høyt antall overleverte boliger.

Verdiøkning på investeringseiendommer utgjør totalt 344 mill. kroner og forklares av redusert risiko på enkelte eiendommer, samt forventning om bedre kontantstrømmer.

Verdien av konsernets aksjeportefølje er økt med 152 mill. kroner. Investeringen i JM AB (JM), før overgangen til tilknyttet selskap, utgjør tilnærmet hele verdiendringen.

OBOS-konsernet benytter finansielle derivater til å sikre den langsiktige finansieringen mot svingninger i rentenivået. Verdien av disse har hittil i år gått ned med 56 mill. kroner. En finansiell avtale i OBOS Energi har hatt en verdi-reduksjon på 47 mill. kroner.

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

### Balanse

Balansen har økt med 6 966 mill. kroner siden utgangen av 2018. Økningen forklares hovedsakelig av økt byggeaktivitet, utlånsvekst i OBOS-banken og økte investeringer i tilknyttede selskaper. Det siste er i hovedsak knyttet til JM og SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC).

Rentebærende gjeld har i perioden økt med 3 213 mill. kroner. I overkant av 2 900 mill. kroner av dette forklares av utlånsveksten i OBOS-banken. Resterende økning forklares av investeringene i JM og SBC, investeringer i vannkraftverk samt implementeringen av IFRS 16. Se note 8 for oversikt over rentebærende gjeld.

OBOS-konsernets bokførte egenkapital utgjør 24 732 mill. kroner, en økning på 2 201 mill. kroner siden årsskiftet. Egenkapitalandelen er 27,3 prosent.

Verdijustert egenkapital er ved periodens slutt beregnet til 43 950 mill. kroner og verdijustert totalbalanse er 109 659 mill. kroner. Verdijustert egenkapitalprosent for konsernet er 40,1 prosent, og verdijustert egenkapitalprosent justert for OBOS-banken er 63,8 prosent.

## Segmenter

### Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2019	3. kvartal 2018	Per 3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2018	2018
Prosjektinntekter	1 948	2 537	7 192	8 132	11 059
Andre inntekter	46	56	160	146	208
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 994</b>	<b>2 593</b>	<b>7 352</b>	<b>8 278</b>	<b>11 268</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>311</b>	<b>333</b>	<b>909</b>	<b>1 140</b>	<b>1 510</b>

Boligutvikling har inntekter på 7 352 mill. kroner hittil i år. Dette er 926 mill. kroner lavere enn samme periode i fjor og skyldes mindre aktivitet i egenregiprojektene i Norge, samt et utfordrende marked i Sverige.

Resultat før skatt ble 909 mill. kroner, mot 1 140 mill. kroner i fjor. Av resultatet hittil i år er 97 mill. kroner generert i Sverige. Resultatnedgangen skyldes i hovedsak gevinster knyttet til tomtesalg i fjor samt resultatnedgang i Sverige som følge av et fortsatt krevende marked.

OBOS har en salgsgrad for prosjekter under produksjon på 72 prosent i antall (netto). Ved utgangen av 3. kvartal har OBOS 352 ferdigstilte usolgte boliger, en økning på 44 enheter fra utgangen av forrige kvartal.

Ved utgangen av kvartalet utgjør tomtebanken (netto) 38 300 enheter. En solid tomtebank muliggjør en stabil boligproduksjon og verdiskaping.

### Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2019	3. kvartal 2018	Per 3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2018	2018
Driftsinntekter	239	223	759	708	964
<b>Resultat før skatt</b>	<b>61</b>	<b>37</b>	<b>171</b>	<b>144</b>	<b>212</b>

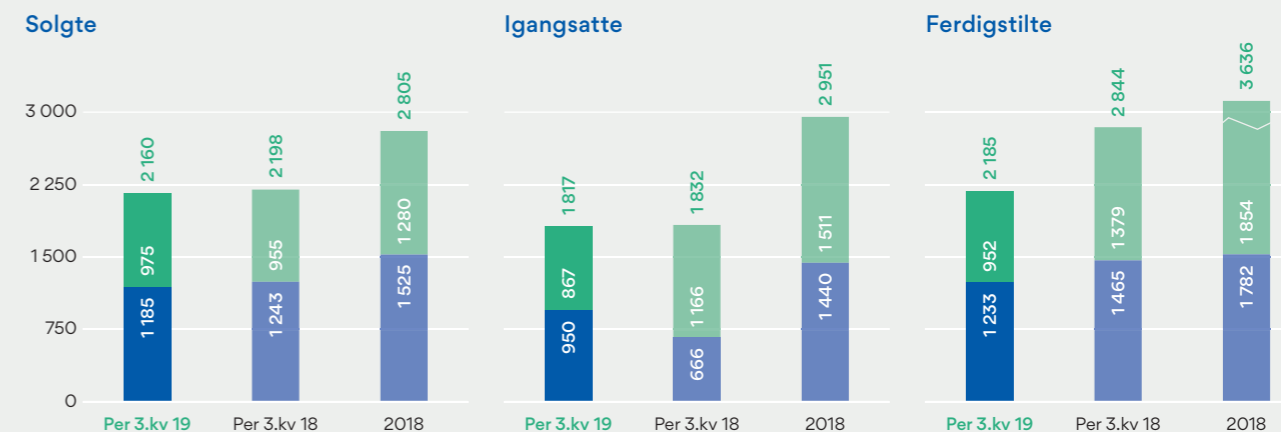
Resultat før skatt endte på 171 mill. kroner, 27 mill. kroner over fjoråret. Det er hovedsakelig resultatet fra forretningsførsel av boligselskaper og konsulentvirksomheten som står for resultatforbedringen.

OBOS-konsernet har forvaltningsavtaler med 4 401 boligselskaper, bestående av 234 829 boliger. Nettoveksten hittil i år har vært 4 870 boliger.

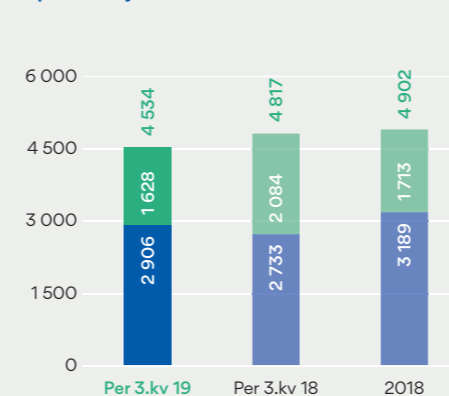
### Antall boliger (netto)

■ Norge ■ Sverige

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



### I produksjon



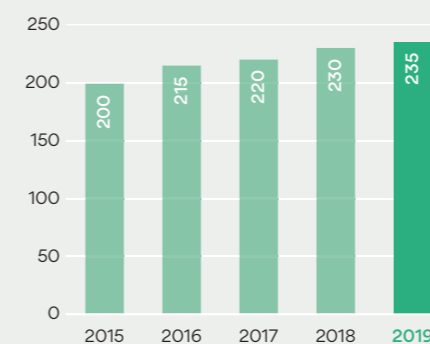
### Tomtebank



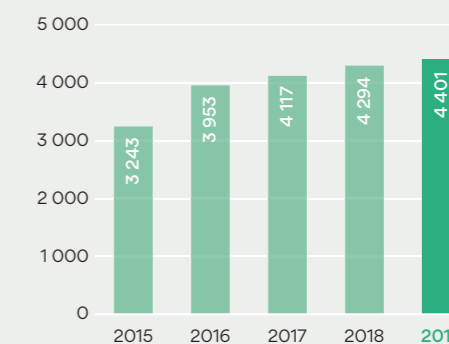
### Forvaltningsavtaler

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

### Tusen boliger



### Antall selskaper



## Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2019	3. kvartal 2018	Per 3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2018	2018
Leieinntekter	178	190	553	568	769
Prosjektinntekter	141	-	360	-	29
Drifts- og forvaltningsinntekter	4	3	7	16	22
Andre inntekter	0	0	2	7	19
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>323</b>	<b>193</b>	<b>922</b>	<b>590</b>	<b>839</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>92</b>	<b>105</b>	<b>610</b>	<b>423</b>	<b>532</b>
Verdiendring investeringseiendom	76	64	343	371	466
Økonomisk utleiegrad			98,0 %	96,2 %	96,2 %

Næringseiendom oppnådde driftsinntekter på 922 mill. kroner per 3. kvartal, 332 mill. kroner høyere enn i fjor. Årsaken er at boligbyggingen på Ulven i Oslo har kommet i gang. Resultat før skatt endte på 610 mill. kroner, mot 423 mill. kroner i fjor. Økningen forklares av høyere gevinster fra salg av investeringseiendom. Justert for dette er det en resultatøkning på 20 mill. kroner, som skyldes igangsettingen av boligbygging på Ulven i Oslo.

En vesentlig del av verdiskapingen er utvikling og videre- salg av eiendom. Det er fokus på salg av aktiva for å frigjøre kapital til nye prosjekter på tvers i konsernet. I år er det realisert gevinster på 316 mill. kroner, hovedsakelig knyttet til salget av Kjøttbasaren og Hotel Ørnen i Bergen, samt to eiendommer på Ulven i Oslo.

## Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2019	3. kvartal 2018	Per 3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2018	2018
Netto rente- og provisjonsinntekter	107	82	280	237	329
Eiendomsmegling	34	33	103	105	137
Andre driftsinntekter	5	7	14	20	28
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>146</b>	<b>122</b>	<b>397</b>	<b>363</b>	<b>494</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>67</b>	<b>56</b>	<b>297</b>	<b>191</b>	<b>244</b>

### Nøkkeltall OBOS-banken konsern

Egenkapitalavkastning	6,1 %	6,2 %	5,4 %	5,8 %	5,6 %
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	31,9 %	39,2 %	39,9 %	43,8 %	43,2 %
Innskudd i % av utlån			47,6 %	53,0 %	49,0 %
Kapitaldekning			19,7 %	18,6 %	18,7 %

Fullstendige regnskapsrapporter for OBOS-banken AS og OBOS Boligkreditt AS per 3. kvartal 2019 finnes på hjemmesiden til OBOS.

Bank og eiendomsmegling viser et resultat på 297 mill. kroner. Dette er 106 mill. kroner høyere enn i fjor og forklares i hovedsak av nettoeffekten av salget av aksjene i Eika Gruppen. Gevinsten fra salget av aksjene ble 121 mill. kroner, mens det i fjor ble mottatt 23 mill. kroner i utbytte.

Resultat før skatt for OBOS-banken endte på 156 mill. kroner, mot 145 mill. kroner i fjor. Netto rente- og provisjonsinntekter ble 280 mill. kroner, sammenliknet med 237 mill. kroner i fjor. Bankens rentemargin i prosent av gjennomsnittlig forretningskapital hittil i år er 0,80 prosent, opp 0,02 prosentpoeng fra i fjor. Rentemarginen har vært stigende gjennom året og forventes å øke ytterligere i november som følge av siste renteendring.

Kostnadsprosenten justert for verdiendringer på finansielle instrumenter hittil i år er 39,9 prosent (43,8 prosent). Tap på utlån (annualisert) i prosent av gjennomsnittlig brutto utlån utgjorde 0,04 prosent (0,00 prosent). Økningen skyldes i stor grad økte tap på kredittkortporteføljen.

Samlet brutto utlånsvekst inklusive utlånsporteføljen i Eika Boligkreditt endte på 7,0 prosent hittil i år, og brutto utlån ved utgangen av tredje kvartal er 42,0 mrd. kroner. Innskuddsveksten hittil i år er 7,3 prosent og sum innskudd var 18,3 mrd. kroner ved utgangen av kvartalet. Innskuddsdekningen var 47,6 prosent ved utgangen av tredje kvartal, mot 53,0 prosent på samme tid i fjor.

## Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2019	3. kvartal 2018	Per 3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2018	2018
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	134	91	356	106	242
Utbytte og gevinster / tap	70	1	243	5	4
Kostnader	-14	-5	-55	-14	-22
<b>Resultat før skatt</b>	<b>190</b>	<b>88</b>	<b>544</b>	<b>98</b>	<b>224</b>

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

Resultat før skatt endte på 544 mill. kroner. Økningen sammenliknet med fjoråret forklares av gevinst på 260 mill. kroner som følge av salg av aksjer i AF Gruppen og JM, økt andel av resultat fra Veidekke og AF Gruppen

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

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

## Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2019	3. kvartal 2018	Per 3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2018	2018
Inntekter fra annen virksomhet	176	156	516	450	584
Elimineringer	-149	-133	-438	-405	-523
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>27</b>	<b>23</b>	<b>78</b>	<b>46</b>	<b>61</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-125</b>	<b>-82</b>	<b>-278</b>	<b>-196</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, støtte samfunnsnyttige formål, fellestjenester, konsernets finansavdeling, strategiske konsernprosjekter samt sentrale stabs- og støttefunksjoner.

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

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

## Medlemsorganisasjonen OBOS

Ved utgangen av 3. kvartal er det 460 976 betalende medlemmer, en økning på 20 989 fra samme tid i fjor. En viktig medlemsfordel er forkjøpsretten til boliger i OBOS-tilknyttede boligselskaper. Andelen benyttet forkjøpsrett hittil i år er 25,5 prosent.



**OBOS Boligkonferanse 2019** ble arrangert 28. august i lokalene til Den Norske Opera & Ballett. Konferansen samlet aktører innen boligbygging og byutvikling, og bød på et innholdsrikt program med sterke foredragsholdere innenfor temaene: Hvordan er den perfekte byen? Kan vi noen gang klare å bygge den? Sammenhengen mellom visjoner, politikk og virkelighet.

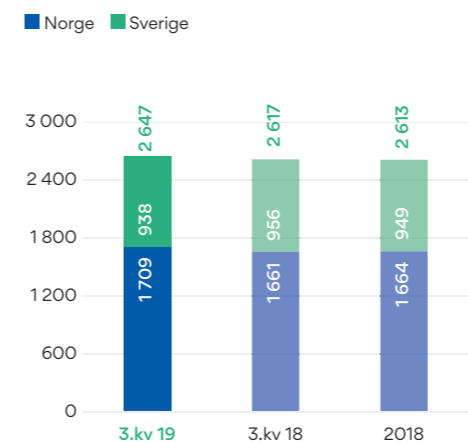
Foto: Ilja C. Hendel



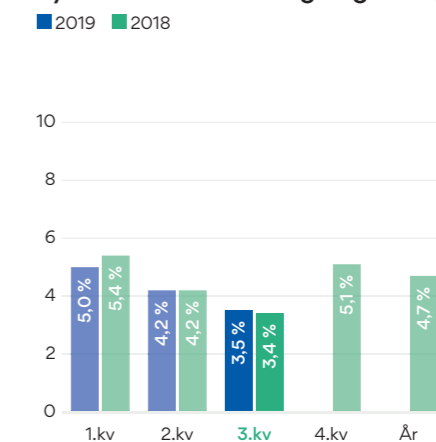
## Personal

OBOS har 2 647 ansatte, hvorav 1 709 i Norge og 938 i Sverige. Sykefraværet siste kvartal var 3,5 prosent, på nivå med fjoråret.

### Antall ansatte



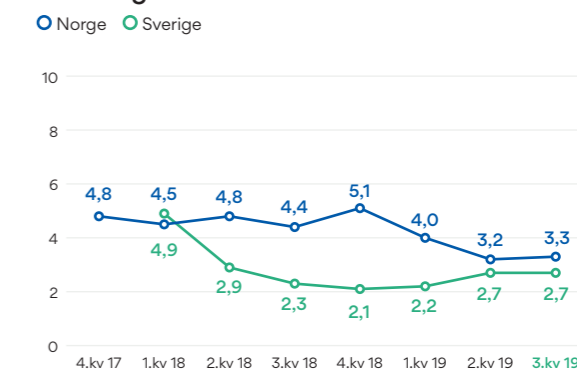
### Sykefravær totalt Norge og Sverige



### H1-verdi byggeprosjekter

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

### Utvikling i H1-verdi



Grafen inkluderer underleverandører.



**Grønt ansvar.** OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar og støtter ulike miljøtiltak i medlemmenes nabolag.



I **Hamborg borettslag** på Hovseter i Oslo er det etablert parseller med plantekasser for beboerne. Urbant landbruk skaper gode sosiale møteplasser, bidrar til lokal matproduksjon og kunnskap om hvor maten kommer fra.

Foto: Ilja C. Hendel

## Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
<b>Bokført egenkapital</b>	<b>24 732</b>	<b>21 561</b>	<b>22 531</b>
Merverdi eiendommer	11 333	11 288	11 629
Merverdi finansielle investeringer	4 842	3 078	3 204
Merverdi datterselskaper	3 044	2 503	3 251
<b>Merverdier</b>	<b>19 218</b>	<b>16 869</b>	<b>18 083</b>
Verdijustert egenkapital	43 950	38 431	40 614
Verdijustert totalbalanse	109 659	98 860	101 558
<b>Verdijustert egenkapitalandel</b>	<b>40,1 %</b>	<b>38,9 %</b>	<b>40,0 %</b>
Verdijustert balanse eks. OBOS-banken *	68 869	62 078	64 862
<b>Verdijustert egenkapitalandel eks OBOS-banken</b>	<b>63,8 %</b>	<b>61,9 %</b>	<b>62,6 %</b>

\* Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Ved utgangen av 3. kvartal er den verdjusterte egenkapitalen til konsernet 43 950 mill. kroner. Økningen i merverdier sammenliknet med verdiene per 31. desember 2018, skyldes økte merverdier på investeringene i AF Gruppen, Veidekke, JM og SBC (finansielle investeringer).

## Risiko og risikostyring

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

# Regnskapsoppstillinger

## Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	3. kvartal 2019	3. kvartal 2018	Per 3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2018	2018
<b>Driftsinntekter</b>	3	<b>3 776</b>	<b>3 168</b>	<b>9 141</b>	<b>10 408</b>	<b>13 162</b>
Prosjektkostnader		-2 019	-1 933	-4 952	-6 081	-7 458
Personalkostnader		-514	-498	-1 573	-1 526	-2 028
Andre driftskostnader		-315	-262	-1 069	-995	-1 501
Av- og nedskrivninger		-72	-34	-191	-114	-158
<b>Driftskostnader</b>		<b>-2 920</b>	<b>-2 728</b>	<b>-7 787</b>	<b>-8 716</b>	<b>-11 145</b>
<b>Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper</b>		<b>856</b>	<b>440</b>	<b>1 355</b>	<b>1 692</b>	<b>2 017</b>
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	233	147	704	270	554
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		70	-0	264	-0	1
Verdiendring investeringseiendommer	4	76	64	343	371	466
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 235</b>	<b>650</b>	<b>2 666</b>	<b>2 334</b>	<b>3 038</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>						
Finansinntekter		19	16	53	60	101
Finanskostnader		-131	-119	-382	-325	-440
Netto valutagevinst/(tap)		7	4	-9	-46	-1
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		1	-33	91	124	220
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		-0	0	-1	14	9
<b>Netto finansposter</b>		<b>-105</b>	<b>-132</b>	<b>-249</b>	<b>-172</b>	<b>-110</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 130</b>	<b>518</b>	<b>2 417</b>	<b>2 162</b>	<b>2 928</b>
Skattekostnad		-105	-181	-152	-396	-296
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>1 024</b>	<b>337</b>	<b>2 266</b>	<b>1 766</b>	<b>2 632</b>
Herav minoritetens andel		2	2	7	7	11
Herav hybridkapitalens andel		4	2	9	6	9

Alle beløp i millioner kroner	Note	3. kvartal 2019	3. kvartal 2018	Per 3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2018	2018
<b>Totalresultat</b>						
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		10	13	-65	-89	-19
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		4	-1	-1	-8	-0
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		6	-17	40	-35	-10
<b>Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>19</b>	<b>-4</b>	<b>-26</b>	<b>-132</b>	<b>-30</b>
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		-3	-0	-8	-7	-1
Netto estimatendringer relatert til pensjoner		-	-	-	-	-2
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer		12	-	12	-	-
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-51	-	-108	-	-2
<b>Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>-43</b>	<b>-0</b>	<b>-104</b>	<b>-7</b>	<b>-4</b>
<b>Sum øvrige resultatelementer i perioden</b>		<b>-23</b>	<b>-4</b>	<b>-131</b>	<b>-139</b>	<b>-34</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 001</b>	<b>333</b>	<b>2 135</b>	<b>1 627</b>	<b>2 598</b>
Herav minoritetens andel		2	2	7	6	11
Herav hybridkapitalens andel		4	2	9	6	9



## Oppstilling av finansiell stilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Goodwill		1 055	1 051	1 079
Varemerker		625	623	638
Andre immaterielle eiendeler		477	305	332
Varige driftsmidler		1 938	1 724	1 843
Bruksrettseiendeler		420	-	-
Investerings eiendommer	4,5	11 239	10 337	10 574
Eierbenyttede eiendommer		980	957	958
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	5 969	3 783	3 952
Finansielle anleggsmidler	6	6 364	8 205	7 755
Utlån fra bankvirksomhet		38 008	33 228	34 564
Andre anleggsmidler		759	526	658
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>67 834</b>	<b>60 738</b>	<b>62 354</b>
Boligtomter for utvikling		10 653	10 176	10 268
Boligprosjekter under oppføring		7 518	5 504	7 154
Ferdige, usolgte boliger		550	565	471
<b>Sum varelager</b>		<b>18 721</b>	<b>16 245</b>	<b>17 892</b>
Kundefordringer		399	669	441
Utlån fra bankvirksomhet		393	307	318
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		881	1 208	949
Andre omløpsmidler		1 225	1 086	876
Kontanter og kontantekvivalenter		988	1 738	645
<b>Sum andre omløpsmidler</b>		<b>3 886</b>	<b>5 008</b>	<b>3 228</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>90 441</b>	<b>81 991</b>	<b>83 475</b>
Andelskapital		101	95	96
Annen egenkapital		24 278	21 217	22 192
Hybridkapital		299	200	200
Minoritetsinteresser		54	49	43
<b>Sum egenkapital</b>		<b>24 732</b>	<b>21 561</b>	<b>22 531</b>
Pensjonsforpliktelser		115	115	113
Utsatt skatt forpliktelser		1 794	1 939	1 585
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		232	239	266
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	341	-	-
Langsiktig rentebærende gjeld	8	31 553	29 763	27 780
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 036</b>	<b>32 056</b>	<b>29 744</b>
Leverandørgjeld		1 040	1 086	1 213
Betalbar skatt		143	137	294
Gjeld klassifisert som holdt for salg		140	125	108
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		3 027	3 178	2 393
Bankinnskudd fra kunder		17 616	17 272	16 584
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	83	-	-
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	9 624	6 577	10 608
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 672</b>	<b>28 374</b>	<b>31 200</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>65 709</b>	<b>60 430</b>	<b>60 943</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>90 441</b>	<b>81 991</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.-3. kvartal	-	-	-	-	-	1 753	1 753	6	7	1 766
Øvrige resultat-elementer i 1.-3. kvartal	-	-97	-	-7	-35	-	-138	-	-1	-139
<b>Totalresultat i 1.-3. kvartal</b>	<b>-</b>	<b>-97</b>	<b>-</b>	<b>-7</b>	<b>-35</b>	<b>1 753</b>	<b>1 614</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>1 627</b>
Økning i andelskapital	5	-	-	-	-	1	1	-	-	6
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-21	-21
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-6	-	-6
<b>Egenkapital per 30. september 2018</b>	<b>95</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>-12</b>	<b>-40</b>	<b>21 245</b>	<b>21 217</b>	<b>200</b>	<b>49</b>	<b>21 561</b>
Periodens resultat 4. kvartal	-	-	-	-	-	860	860	2	4	866
Øvrige resultat-elementer i 4. kvartal	-	77	-2	6	23	-	104	-	1	105
<b>Totalresultat i 4. kvartal</b>	<b>-</b>	<b>77</b>	<b>-2</b>	<b>6</b>	<b>23</b>	<b>860</b>	<b>964</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>971</b>
Økning i andelskapital	1	-	-	-	-	1	1	-	-	2
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-1	-1
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	10	10	-	-10	-1
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-2	-	-2
<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.-3. kvartal	-	-	-	-	-	2 250	2 250	9	7	2 266
Øvrige resultat-elementer i 1.-3. kvartal	-	-66	-	-8	-69	-	-143	-	0	-143
Bruksendring eier-benyttede eiendommer	-	-	-	-	-	12	12	-	-	12
<b>Totalresultat i 1.-3. kvartal</b>	<b>-</b>	<b>-66</b>	<b>-</b>	<b>-8</b>	<b>-69</b>	<b>2 262</b>	<b>2 120</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>2 135</b>
Økning i andelskapital	5	-	-	-	-	1	1	-	-	6
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-7	-7
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	-35	-35	-	11	-24
Hybridkapital klassifisert som egenkapital	-	-	-	-	-	-	-	100	-	100
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-9	-	-9
<b>Egenkapital per 30. september 2019</b>	<b>101</b>	<b>20</b>	<b>15</b>	<b>-14</b>	<b>-86</b>	<b>24 344</b>	<b>24 278</b>	<b>299</b>	<b>54</b>	<b>24 732</b>

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

## Oppstilling av kontantstrømmer – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2019	3. kvartal 2018	Per 3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2018	2018
<b>Resultat før skatt</b>	<b>1 130</b>	<b>518</b>	<b>2 417</b>	<b>2 162</b>	<b>2 928</b>
Netto finansposter	105	132	249	172	110
Av- og nedskrivninger	72	34	191	114	158
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-76	-64	-343	-371	-466
Resultat fra tilknyttede selskaper	-303	-146	-968	-270	-555
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-3	2	-6	31	23
Endring i varelager	733	-214	-698	154	52
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-1 685	-2 166	-2 373	-2 583	-4 697
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-413	1 217	375	-915	-662
Mottatte utbytter	20	165	682	466	598
Betalte renter	-31	-63	-208	-240	-307
Mottatte renter	2	15	20	25	49
Betalte skatter	-5	-28	-249	-224	-346
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-455</b>	<b>-596</b>	<b>-911</b>	<b>-1 481</b>	<b>-3 115</b>
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-282	-216	-883	-754	-1 082
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	-0	17	78	118
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-2 121	-2 375	-5 987	-5 217	-7 811
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	2 632	2 409	5 344	3 953	7 019
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-142	-32	-217	-391	-392
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	19	-1	979	366	507
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	320	-34	-730	-418	-420
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	-22	10	-3	168	201
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>410</b>	<b>-239</b>	<b>-1 479</b>	<b>-2 215</b>	<b>-1 860</b>
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-975	-	-4 352	-897	-1 830
Opptrekk obligasjonsgjeld	2 097	2 014	7 319	5 080	6 094
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	-1 197	-619	-274	33	134
Opptrekk av hybridkapital	-	-	100	-	-
Transaksjoner med minoritet	-	-	-36	-	-1
Utbytte til minoritet	-1	-0	-7	-25	-25
Betalte renter hybridkapital	-4	-2	-9	-6	-9
Innbetaling av andelskapital	2	2	5	5	6
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-77</b>	<b>1 395</b>	<b>2 746</b>	<b>4 189</b>	<b>4 370</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	1	-2	-4	-2	-9
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-121</b>	<b>557</b>	<b>352</b>	<b>491</b>	<b>-613</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 118	1 192	645	1 258	1 258
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>997</b>	<b>1 749</b>	<b>997</b>	<b>1 749</b>	<b>645</b>
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	9	11	9	11	-
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>988</b>	<b>1 738</b>	<b>988</b>	<b>1 738</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.

Konsernet har benyttet følgende valutakurser ved omregning av utenlandske poster:

Sluttkurser per:	30.09.19	30.09.18	31.12.18
SEK	0,9252	0,9183	0,9701
DKK	1,3253	1,2696	1,3322

Gjennomsnittskurs for:

	3. kvartal 2019	3. kvartal 2018	2018
SEK	0,9249	0,9371	0,9359
DKK	1,3091	1,2869	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 utleiere 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 datterselskaperens marginale lånerente. Leide eiendeler og leieforpliktelser ved implementering ble innregnet til samme beløp. Netto økning i leieforpliktelser og leide eiendeler ble 496 millioner kroner.

Tabellene nedenfor viser implementeringseffektene av IFRS 16 for konsernets åpningsbalanse per 1. januar 2019 og resultatoppstillingen per 3. 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	Per 3. kvartal 2019 IFRS 16	Effekt IFRS 16	Per 3. kvartal 2019 IAS 17
<b>Driftsinntekter</b>	<b>9 141</b>		<b>9 141</b>
Prosjektkostnader	-4 952		-4 952
Personalkostnader	-1 573		-1 573
Andre driftskostnader	-1 069	-68	-1 137
Av- og nedskrivninger	-191	65	-127
<b>Driftskostnader</b>	<b>-7 787</b>	<b>-3</b>	<b>-7 790</b>
<b>Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper</b>	<b>1 355</b>	<b>-3</b>	<b>1 352</b>
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	704		704
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	264		264
Verdiendring investeringseiendommer	343		343
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 666</b>	<b>-3</b>	<b>2 663</b>
Netto finansposter	-249	6	-242
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>2 417</b>	<b>3</b>	<b>2 421</b>
Skattekostnad	-152	-1	-152
<b>Resultat etter skatt</b>	<b>2 266</b>	<b>3</b>	<b>2 268</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	3. kvartal 2019	3. kvartal 2018	Per 3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2018	2018
Boligutvikling	1 994	2 593	7 352	8 278	11 268
Forvaltning og rådgivning	239	223	759	708	964
Næringseiendom	323	193	922	590	839
Bank og eiendomsmegling	146	122	397	363	494
Aksjeinvesteringer	-	-	-	-	-
Annen virksomhet	176	156	516	450	584
Elimineringer	-149	-133	-438	-405	-523
<b>Inntekter, segment</b>	<b>2 729</b>	<b>3 154</b>	<b>9 507</b>	<b>9 985</b>	<b>13 626</b>
Boligutvikling	311	333	909	1 140	1 510
Forvaltning og rådgivning	61	37	171	144	212
Næringseiendom	92	105	610	423	532
Bank og eiendomsmegling	67	56	297	191	244
Aksjeinvesteringer	190	88	544	98	224
Annen virksomhet/elimineringer	-125	-82	-278	-196	-262
<b>Resultat før skatt, segment</b>	<b>595</b>	<b>538</b>	<b>2 253</b>	<b>1 800</b>	<b>2 460</b>
<b>Avstemming segmentresultat mot finansregnskap</b>					
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	460	-47	188	9	-106
Verdiendring investeringseiendom	76	64	343	371	466
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	-2	10	1	56	70
Verdiendring aksjeinvesteringer	-5	-0	152	6	108
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	5	-15	-103	56	80
Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer	-9	-2	-438	-64	-81
Andre forskjeller	9	-29	21	-73	-68
<b>Resultat før skatt, IFRS</b>	<b>1 130</b>	<b>518</b>	<b>2 417</b>	<b>2 162</b>	<b>2 928</b>

## Note 03

### Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2019	3. kvartal 2018	Per 3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2018	2018
Prosjektinntekter	3 121	2 549	7 163	8 547	10 611
Forvaltningsinntekter	159	147	514	463	621
Leieinntekter eiendommer	201	208	615	624	842
Netto rente- og provisjonsinntekter	114	86	294	245	341
Eiendomsdrift	4	3	7	16	24
Eiendomsmedling	34	31	100	98	127
Tekniske konsulentinntekter	71	82	249	250	382
Kontingenter medlemmer	24	22	74	67	90
Andre driftsinntekter/elimineringer	50	41	126	99	124
<b>Driftsinntekter</b>	<b>3 776</b>	<b>3 168</b>	<b>9 141</b>	<b>10 408</b>	<b>13 162</b>

## Note 04

### Investeringsseidom

Endringen i balanseført verdi av investeringsseidom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2019	30.09.2018	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	9	25
Salg av investeringsseidommer, historisk kostpris	-645	-174	-354
Salg av investeringsseidommer, akkumulert verdistigning	-396	-95	-139
Investeringer/påkostninger	406	350	451
Reklassifiseringer	945	-992	-741
Verdiendring investeringsseidommer	343	371	466
<b>Utgående balanse</b>	<b>11 239</b>	<b>10 337</b>	<b>10 574</b>

## Note 05

### Opplysninger om investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	30.09.19 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	3 697	98,8 %	1,2 %	1,5 %
Kontoreiendommer	2 927	96,7 %	3,3 %	28,8 %
Forretningsbygg	3 080	97,8 %	2,2 %	0,4 %
Hotell	847	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Bolig	436	99,6 %	0,4 %	0,0 %
Garasjeanlegg	253	91,9 %	8,1 %	0,0 %
<b>Sum</b>	<b>11 239</b>	<b>98,0 %</b>	<b>2,0 %</b>	<b>8,1 %</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	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Børsnoterte foretak	61	126	1 893
Ikke børsnoterte foretak	405	686	659
Markedsbaserte investeringer	662	1 719	560
Langsiktige obligasjoner	5 237	5 674	4 643
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>6 364</b>	<b>8 205</b>	<b>7 755</b>
Kortsiktige obligasjoner <sup>1)</sup>	448	100	199
<b>Sum finansielle omløpsmidler</b>	<b>448</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	1 084	-3
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	4 151	4 153	2
<b>Sum</b>		<b>5 238</b>	<b>5 237</b>	<b>-1</b>

#### Kortsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater (kommune/stat)	0 %	447	448	0
<b>Sum</b>		<b>447</b>	<b>448</b>	<b>0</b>

## Note 07

### Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2018		Andel av resultat <sup>1)</sup>	Andre endringer	30.09.2019
	Eierandel	Bokført verdi			Bokført verdi
Boligutvikling		1 202	282	-282	1 202
Næringseiendom		1 188	56	-798	446
Aksjeinvesteringer		1 528	356	2 392	4 277
Annen virksomhet		33	9	1	44
<b>Sum</b>		<b>3 952</b>	<b>704</b>	<b>1 313</b>	<b>5 969</b>
<b>Spesifikasjon av aksjeinvesteringer</b>					
Veidekke ASA <sup>2)</sup>	18,1 %	895	114	-141	869
AF Gruppen ASA <sup>2)</sup>	16,3 %	633	100	-147	586
JM AB	20,4 %	-	135	2 309	2 445
SBC AB	39,6 %	-	7	370	377
<b>Sum</b>		<b>1 528</b>	<b>356</b>	<b>2 392</b>	<b>4 277</b>

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

<sup>2)</sup> Andel av resultat basert på estimater.

## Note 08

### Rentebærende gjeld

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2019	30.09.2018	31.12.2018
Obligasjonslån forfall 2019–2021	7 677	12 626	9 559
Obligasjonslån forfall 2022–2023	11 265	9 384	10 880
Obligasjonslån forfall 2024–2029	8 081	2 234	2 234
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 198	5 218	4 752
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	341	-	-
Annen langsiktig rentebærende gjeld	332	301	356
<b>Langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>31 894</b>	<b>29 763</b>	<b>27 780</b>
Obligasjonslån med forfall innen ett år	1 801	1 487	3 138
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 708	1 177	1 152
Bygge- og tomtelån	5 964	3 898	6 312
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	83	-	-
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	151	16	6
<b>Kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>9 706</b>	<b>6 577</b>	<b>10 608</b>
<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>41 601</b>	<b>36 341</b>	<b>38 388</b>
Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern <sup>1)</sup>	22 887	19 257	19 958

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

## Note 09

### Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 30. september 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	1 010
<b>Totale trekkrammer og kassekreditter</b>		<b>4 200</b>	<b>3 910</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	30.09.2019		30.09.2018		31.12.2018	
	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern
Anleggsmidler	67 834	27 905	60 738	24 583	62 354	25 977
Omløpsmidler	22 607	21 746	21 253	20 626	21 120	20 801
<b>Sum eiendeler</b>	<b>90 441</b>	<b>49 651</b>	<b>81 991</b>	<b>45 209</b>	<b>83 475</b>	<b>46 778</b>
Egenkapital	24 732	24 732	21 561	21 561	22 531	22 531
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>27,3 %</b>	<b>49,8 %</b>	<b>26,3 %</b>	<b>47,7 %</b>	<b>27,0 %</b>	<b>48,2 %</b>

## Note 11

### Vesentlige transaksjoner

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

Den 17. januar 2019 solgte konsernet alle aksjene i Kjøttbasaren Byens Basar AS for et aksjevederlag på 133 millioner kroner. Eiendommen ligger i Bergen og har blitt

klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

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

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

## 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 sin andel i Utstillingsplassen Eiendom AS til Haugans Hus Invest AS for en salgspris på 675 millioner kroner. Overtakelse ble gjennomført 21. oktober 2019. Utstillingsplassen Eiendom AS er klassifisert som et tilknyttet selskap og underliggende investeringseiendom innregnes til virkelig verdi. Transaksjonen vil medføre en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Den 26. februar 2019 ble konsernets eierandel i JM AB økt til 20,6 prosent. Investeringen i JM AB innregnes etter egenkapitalmetoden som investering i tilknyttet selskap fra samme dato.

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

Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS har per 3. kvartal 2019, ut over ordinære forretningsmessige transaksjoner, ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter.

Konsernet har inngått en avtale om å selge sin andel i OCCI Holding AS for en salgspris på 120 millioner kroner. Overtakelse ble gjennomført 10. oktober 2019. OCCI Holding AS er klassifisert som et tilknyttet selskap og underliggende investeringseiendom innregnes til virkelig verdi. Transaksjonen vil medføre en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

## Markedsutsikter

Nedkjøling i verdensøkonomien, samt usikkerhet knyttet til konsekvensene av blant annet handelskonflikten mellom Kina og USA og Brexit, er med på å dempe vekstutsiktene for norsk og svensk økonomi. Konjunkturavmatting og lave internasjonale renter gjør det mindre sannsynlig at Norges Bank og Riksbanken øker renten det neste året.

### Norsk økonomi går bra nå, men mindre fart framover

Det ligger an til BNP-vekst for fastlandsøkonomien i Norge på 2,5 prosent i år, men denne er ventet å avta til knappe 2,0 prosent neste år. Det er særlig en midlertidig oljeinvesteringsboom som trekker opp veksten i år. Neste år ventes en utflating i oljeinvesteringene. Boliginvesteringene, som falt markant i fjor, antas å øke litt i år og neste år. Tradisjonell eksport (utenom skipsfart og olje) vokser bra i år, men trekkes ned av svakere konjunkturer internasjonalt framover. Norges Bank hevet renten på septembermøtet til 1,5 prosent, og mye tyder på at renten vil bli holdt i ro på dette nivået en god stund til.

Det har vært god sysselsettingsvekst i Norge i år, men den er ventet å avta noe neste år. Lønnsveksten antas å bli om lag like sterk som i år. Samlet sett vil dette bidra til fortsatt vekst i kjøpekraften for husholdningene, samt gi positive impulser til vare- og tjenestekonsumet og etterspørselen etter boliger. Boliggetterspørselen vil også holdes oppe av at det, til tross for økte renter, fortsatt vil være billig å låne penger til bolig.

### Stabile norske bolig riser

De makroøkonomiske utsiktene taler for stabil fart i boligmarkedet framover, men nedsiderisikoen er økt. Et høyt boligtilbud vil dempe boligprisveksten en stund til. Det samme vil den siste renteoppgangen. Samtidig kan

signalene om uendret rente framover berolige låntakerne. Kredittveksten vil begrenses av boliglånforskriften, reguleringen av forbrukslån og gjeldsregisteret. Alt i alt ligger det mest sannsynlig an til en fortsatt ganske flat utvikling i de norske boligprisene. Dersom boliglånforskriften strammes til i tråd med Finanstilsynets forslag fra nyttår, kan vi risikere boligprisfall neste år, spesielt i Oslo.

### Svakere vekst i svensk økonomi

Svensk økonomi har bremset markant ned og BNP-veksten er ventet å avta ytterligere. Årsveksten vil mest sannsynlig bli på knappe 1,5 prosent i år, og enda litt lavere neste år. Det er særlig svak utvikling i investeringene som trekker ned. Næringslivets framtidstro er svekket, noe som må ses i lys av økt usikkerhet om veksten i verdensøkonomien. Husholdningene er blitt mer pessimistiske, og tror på høyere arbeidsledighet framover. Sysselsettingsveksten har avtatt de to siste kvartalene, og er ventet å trekke ned husholdningssektorens inntekter også framover. Sannsynligheten for renteoppgang er redusert.

### Flat utvikling i svenske boligpriser

Vekst i husholdningenes disponible realinntekter og bra folketilvekst har holdt boliggetterspørselen oppe og gitt moderat boligprisvekst i år. Høyt boligtilbud, kredittbegrensninger og mindre optimistiske husholdninger har virket motsatt, og vil også gjøre det neste år. I tillegg vil husholdningssektorens inntektsvekst dempes. Alt i alt taler dette for flat boligprisutvikling framover. Risikoen for et svakt prisfall har imidlertid økt.

# Dette er OBOS

## Visjon

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

## Medlemseid

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

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

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

## Forretningsområder

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



OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

## Kontaktinformasjon

### OBOS BBL

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

## Hovedkontor

Hammersborg Torg 1  
0179 Oslo

## Finansiell kalender

4. kvartal 2019 – 12. februar 2020

## Foretaksnummer

937 052 766

## Selskapets styre

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

## Konsernledelsen

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

## Pressekontakt

Åge Pettersen, Kommunikasjonsdirektør

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