

918

Delårsrapport
3. kvartal 2018

Innhold

	side		side
01 Fra konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj	3	10 Noter	23
02 Hovedpunkter hittil i år	4	Note 01 – Regnskapsprinsipper og estimater	23
03 Hovedtall	5	Note 02 – Virksomhetsområdene	24
04 Medlemsorganisasjonen OBOS	8	Note 03 – Driftsinntekter	25
05 Personal	8	Note 04 – Investerings eiendom	25
06 Virksomhetsområdene	9	Note 05 – Opplysninger om investeringseiendom	25
6.1 Boligutvikling	9	Note 06 – Finansielle anleggsmidler og omløpsmidler	26
6.2 Forvaltning og rådgivning	10	Note 07 – Investerings i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet	26
6.3 Nærings eiendom	11	Note 08 – Rentebærende gjeld	27
6.4 Bank, forsikring og eiendomsmegling	12	Note 09 – Tilgjengelig likviditet	27
6.5 Aksjeinvesteringer	13	Note 10 – Finansiell stilling eksklusiv OBOS-banken	28
6.6 Annen virksomhet	13	Note 11 – Vesentlige transaksjoner	28
07 Risiko og risikostyring	14	Note 12 – Transaksjoner nærstående parter	28
08 Verdijustert egenkapital	16	Note 13 – Hendelser etter balansedagen	28
09 Regnskapsoppstillinger	18	11 Markedsutvikling – makrobildet	29
9.1 Resultatregnskap – OBOS-konsernet	18	Dette er OBOS	31
9.2 Oppstilling av finansiell stilling – OBOS-konsernet	20		
9.3 Oppstilling av endringer i egenkapital – OBOS-konsernet	21		
9.4 Oppstilling av kontantstrømmer – OBOS-konsernet	22		



01 Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj



Solid resultat tross redusert boligsalg
Resultat før skatt for OBOS-konsernet endte på 2 162 mill. kroner pr. 3. kvartal, en økning på 450 mill. kroner fra i fjor. Flere ferdigstilte boliger og god utvikling i verdien av konsernets investeringseiendom er de største bidragsyterne til resultatveksten.

Godt nyboligsalg i Norge i 3. kvartal
I 3. kvartal solgte OBOS netto 662 boliger mot 550 i tilsvarende periode i fjor. Utviklingen har vært spesielt positiv i Norge, med 411 nyboligsalg mot 252 i fjor. I Sverige er det solgt 251 boliger i 3. kvartal mot 298 boliger i fjor.

OBOS-konsernet har etter årets ni første måneder solgt 2 432 boliger til en samlet verdi av 9 558 mill. kroner. Korrigert for samarbeidsprosjekter var boligsalget 2 198 boliger til en verdi av 8 231 mill. kroner. Salget er 12 % lavere i antall og 2 % lavere i verdi enn i tilsvarende periode i 2017. Salgsgraden totalt målt i verdi er 72 %.

OBOS-konsernet hadde ved utgangen av september igangsatt 1 925 boliger mot 2 822 på tilsvarende tid i fjor. Reduksjonen er knyttet til byggevirksomheten i Norge og følger trenden i det norske nyboligmarkedet, spesielt i Oslo-regionen. Konsernet har til sammen 5 456 boliger i produksjon, hvorav 4 817 boliger bygges av OBOS alene.

Det norske boligmarkedet har stabilisert seg prismessig med jevnt godt salg, både for ny- og bruktboliger, men med en mindre negativ priskorreksjon på bruktboligmarkedet i 3. kvartal. Dette skyldes, etter vår vurdering, både en solid boligbygging i tråd med bransjemessige og politiske prioriteringer, men også forventninger om et høyere rentenivå.

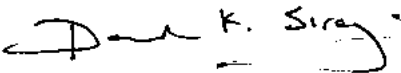
Tilpasninger i Sverige
Boligmarkedet i Sverige har vært mer krevende enn forventet i år, også i OBOS sine markedssegmenter. Vi forventer at det tar noe tid før det svenske markedet stabiliseres, spesielt i Stockholm. Dette gjelder også andre kommuner med høy byggeaktivitet. Samtidig ser vi at det å ha riktig produkt, til riktig pris og på rett beliggenhet utløser salg, også under mer krevende markedsforhold. Langsiktig har vi stor tro på at det vil være god etterspørsel etter nye boliger i det svenske markedet.

Construction City vokser fram
Arbeidet med å etablere næringsklyngen og eiendomsprosjektet Construction City på Ulven i Oslo fortsetter. BetonmastHæhre har nå gått inn som eier sammen med AF Gruppen og OBOS. Norconsult, BI, Oslo kommune og NTNU har bekreftet et ønske om å være til stede i klyngen. Ambisjonen er å skape et samlingspunkt og en drivkraft for innovasjon og konkurransekraft for norsk bygg-, anleggs- og eiendomsnæring. Multiconsult, DnB, Norsk Gjenvinning, GK, Sintef og StartupLab er fra før av inne som klyngepartnere. Construction City vil ha plass til mer enn 5 000 arbeids- og studieplasser og vil være et av Norges største byggeprosjekter med sine 100 000 kvadratmeter. Prosjektet forventes ferdigstilt i 2024 og vil gi en betydelig verdiskapning i OBOS.

Fortsatt medlemsvekst
Ved utgangen av september hadde OBOS fått 17 873 nye medlemmer og har totalt 439 987 betalende medlemmer, sammenlignet med 435 451 betalende medlemmer ved utgangen av fjoråret.

Styrking av konsernledelsen
OBOS har fra 15. august ansatt Ingunn Andersen Randa (37) som konserndirektør med ansvar for en ny divisjon aksjer og forretningsutvikling. Marianne Gjertsen Ebbesen (46) går også inn som ny konserndirektør for bank og eiendomsmegling, med virkning fra januar 2019. Med disse to ansettelsene har OBOS nådd sin strategiske målsetning om likevekt mellom kvinner og menn på konserndirektørnivå (fire kvinner og fire menn), men også større aldersmessig spredning og en bredere kompetansebase i konsernledelsen. Vi står med dette godt rustet til å styrke OBOS' vekst og utvikling framover.

OBOS har kjøpt aksjer i JM AB
OBOS flagget den 30. oktober kjøpet av 7 465 000 aksjer i JM AB, og eier etter dette 10,7 % av aksjekapitalen i selskapet. Vi har også tidligere vært eier i JM og har alltid ansett JM som et veldrevet selskap. OBOS eier en bred portefølje av noterte og unoterte aksjer i selskaper som driver innenfor våre kompetanseområder. Kjøpet av aksjer i JM passer godt inn i dette.


Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

02

Hovedpunkter hittil i år

439 987

betalende medlemmer, en vekst på 15 547 fra samme tid i fjor. Ved utgangen av 2017 var det 435 451 betalende medlemmer.

23,9 %

benyttet forkjøp hittil i år. På samme tid i fjor var andelen 23,1 %.

2 432

solgte boliger
Salg av 2 432 (2 198 netto) boliger til en verdi av 9 558 mill. kroner (8 231 mill. kroner netto).

96,2 %

økonomisk utleiegrad av næringseiendom.

+ 16,8 %

utlånsvekst i OBOS-banken. Inkludert lån formidlet via Eika Boligkreditt er veksten 11,0 %.

Inngått strategisk samarbeid med Aker om utvikling av ca. 500 boliger på Fornebu. Forventet salgsstart er 1. halvår 2020 med forventet byggestart senere samme år.

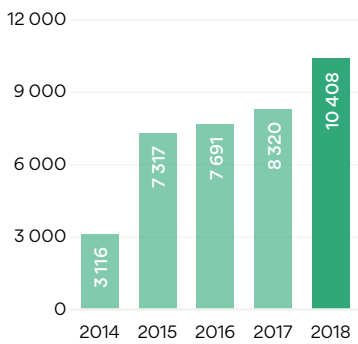
Realisert gevinster ved salg av utviklingstomt og utleieeiendom i Danmark og selskapet OBOS Eiendomsdrift.

Realisert operasjonelle gevinster ved salg av investeringseiendom på Ulven og utleieboliger i Bergen.

Nedskrivninger i 1. halvår i Veidekke sin anleggsvirksomhet i Norge reduserer resultatet fra Aksjeinvesteringer.

Driftsinntekter*

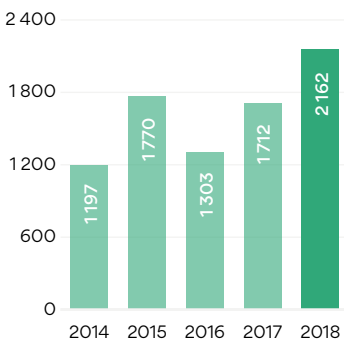
mill. kroner



* Alle tabeller: Tallene er pr. 3 kvartal.

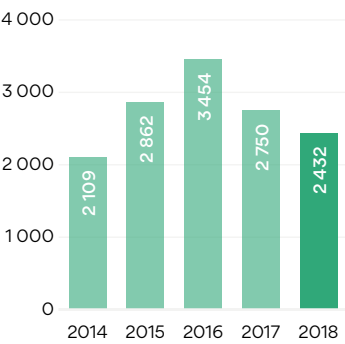
Resultat før skatt*

mill. kroner



Solgte boliger*

brutto antall



03

Hovedtall

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2018	3. kvartal 2017	Pr. 3. kvartal 2018	Pr. 3. kvartal 2017	2017
Boligutvikling	2 593	2 367	8 278	7 822	10 915
Forvaltning og rådgivning	223	210	708	678	907
Næringseiendom	193	201	590	608	881
Bank, forsikring og eiendomsmegling	122	110	363	364	480
Aksjeinvesteringer	-	-	-	-	-
Annen virksomhet	156	129	450	397	524
Elimineringer	-133	-114	-405	-351	-483
Inntekter, operasjonelt	3 154	2 903	9 985	9 519	13 223
Boligutvikling	333	290	1 140	920	1 421
Forvaltning og rådgivning	37	41	144	153	206
Næringseiendom	105	122	423	620	887
Bank, forsikring og eiendomsmegling	56	54	191	290	349
Aksjeinvesteringer	88	218	98	392	510
Annen virksomhet/elimineringer	-82	-63	-196	-128	-161
Resultat før skatt, operasjonelt	538	663	1 800	2 248	3 213
Avstemming operasjonelt resultat mot finansregnskap					
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-47	-6	9	-342	-482
Verdiendring investeringseiendom	64	91	371	245	429
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	10	-	56	24	103
Verdiendring aksjeinvesteringer	-0	-239	6	-57	-87
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	-15	4	56	-9	-7
Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer	-2	-119	-64	-300	-402
Andre forskjeller	-29	-36	-73	-98	-124
Resultat før skatt, IFRS	518	357	2 162	1 712	2 643

Operasjonelt resultat

Operasjonelle inntekter endte på 9 985 mill. kroner, en økning på 466 mill. kroner sammenlignet med fjoråret. Den positive utviklingen er nærmest i sin helhet knyttet til høyere boligproduksjon i Norge.

Operasjonelt resultat før skatt endte på 1 800 mill. kroner, en reduksjon på 449 mill. kroner sammenlignet med i fjor. Resultatene både i år og i fjor er imidlertid påvirket av store gevinster. I år er det totalt realisert 229 mill. kroner ved salg av utviklingstomt og utleieeiendom i Danmark (65 mill. kroner), OBOS Eiendomsdrift (15 mill. kroner), en investeringseiendom på Ulven (42 mill. kroner) og 60 utleieboliger i Bergen (21 mill. kroner). I tillegg er det realisert 87 mill. kroner som følge av redusert eierandel i et tomteområde på Fornebu, hvor OBOS og Aker har inngått et strategisk samarbeid. I fjor ble det realisert totalt 524 mill. kroner ved salg av investeringseiendom (244 mill. kroner), aksjer,

hovedsakelig JM og FINN eiendom (217 mill. kroner) og OBOS Forsikring (64 mill. kroner).

Justert for gevinstene nevnt ovenfor, ville resultatet vært 154 mill. kroner lavere enn i fjor. Størst negativ utvikling i resultatet har virksomhetsområdet Aksjeinvesteringer. Dette skyldes i stor grad lavere resultatandel fra eierposten i Veidekke ASA (85 mill. kroner) samt mindre mottatt utbytte (54 mill. kroner). Førstnevnte forklares hovedsakelig av Veidekkes nedskrivninger i den norske anleggsvirksomheten på totalt 550 mill. kroner i 1. halvår. Videre er utbytte redusert hovedsakelig som følge av at alle aksjene i JM ble solgt i 2017.

Virksomhetsområdene Næringseiendom og Forvaltning og rådgivning viser også lavere resultater i år enn i fjor. For førstnevnte er resultatet redusert med 31 mill. kroner (justert for gevinster). Dette forklares hovedsakelig av økte kostnader til rivning, samt økte avskrivninger på

eiendommene på Ulven i Oslo. For virksomhetsområdene Forvaltning og rådgivning skyldes resultatnedgangen redusert faktureringsgrad og margin i rådgivningsvirksomheten og lavere marginer fra forretningsførsel av borettslag. Sistnevnte forklares hovedsakelig av satsing på digital utvikling.

Virksomhetsområdene Boligutvikling og Bank, forsikring og eiendomsmegling har oppnådd bedre resultater i år enn i fjor. Resultatet i Boligutvikling er økt med 68 mill. kroner (justert for gevinster). Det er imidlertid store forskjeller mellom Norge og Sverige. I Norge har byggeaktiviteten vært god, og resultatet er forbedret med i overkant av 200 mill. kroner, mye takket være det gode salget i 1. halvår i fjor. I Sverige er tilfellet motsatt, der er resultatet 114 mill. kroner lavere. Det arbeides kontinuerlig med å tilpasse produksjonskapasitet og organisasjon til aktivitetsnivå og marked. For Bank, forsikring og eiendomsmegling er økningen 18 mill. kroner, drevet av OBOS-banken, provisjonsinntekter fra Tryg og at OBOS Forsikring hadde et negativt resultat i 2017 fram til salgstidspunktet. Det er positivt at OBOS-banken, til tross for et tøft bankmarked, har opplevd god vekst og bedre resultater så langt i år.

Finansregnskapet

Resultat før skatt i finansregnskapet endte på 2 162 mill. kroner. Dette er en økning sammenlignet med operasjonelt resultat på 362 mill. kroner.

Endring fra inntektsføring etter løpende avregning i det operasjonelle resultatet til fullført kontraktsmetode (IFRS 15) har en positiv effekt på 9 mill. kroner.

Verdiendring på investeringseiendommer utgjør totalt 428 mill. kroner, hvorav verdiendring i tilknyttede selskap utgjør 56 mill. kroner. Størst verdiøkning har det vært på Portalen

i Lillestrøm. Verdiøkningen på rett i overkant av 100 mill. kroner har sitt opphav i de gode markedsutsiktene for hotellet og gode utsikter for utleiesituasjonen i kontorbygget. I tillegg fører en bruksendring på eneendom i Rustad i Oslo til en verdiøkning på 70 mill. kroner. Eiendommen er tidligere verdivurdert som en parkeringseiendom, men er nå konvertert til boligformål.

Verdien av konsernets aksjeportefølje er økt med 6 mill. kroner siden nyttår. Størst verdiendring har det vært på eierpostene i Eika Gruppen og Eika Boligkreditt, som totalt har steget med 22 mill. kroner. I motsatt retning trekker verdien av Multiconsult, som har falt med 18 mill. kroner.

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 steget med 56 mill. kroner.

Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer relaterer seg til reversering av den operasjonelle gevinsten ved salg av en eiendom på Ulven (42 mill. kroner) og 60 utleieboliger i Bergen (21 mill. kroner). Denne gevinsten framkommer ikke i finansregnskapet, da eiendelen innregnes løpende til virkelig verdi.

Andre forskjeller gjelder hovedsakelig reversering av interngevinster. I Næringseiendoms operasjonelle resultat er det inkludert 71 mill. kroner i internegevinster. Internegevinstene oppstår som følge av salg av tomter internt i konsernet. I det operasjonelle resultatet oppløses disse i takt med realisering av tomtene. Dette reverseres i finansregnskapet. Andre forskjeller består også av morselskapets plasseringer i pengemarkedsfond, som har hatt en verdireduksjon på 4 mill. kroner.

Balanse OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Immaterielle eiendeler	1 979	1 869	1 939
Varige driftsmidler	1 724	1 427	1 524
Investeringseiendommer	10 337	10 667	10 866
Utlån fra bankvirksomhet	33 228	27 363	28 480
Andre anleggsmidler	13 471	11 787	12 060
Sum anleggsmidler	60 738	53 113	54 870
Varelager	16 245	15 261	16 215
Utlån fra bankvirksomhet	307	170	234
Andre omløpsmidler	2 963	1 774	1 853
Konter og kontantekvivalenter	1 738	803	1 257
Sum omløpsmidler	21 253	18 009	19 560
Sum eiendeler	81 991	71 122	74 430
Egenkapital	21 561	19 013	19 915
Langsiktig rentebærende gjeld	29 763	23 858	25 143
Annen langsiktig gjeld	2 293	2 230	2 036
Bankinnskudd fra kunder	17 272	14 600	15 133
Kortsiktig rentebærende gjeld	6 577	6 368	6 983
Annen kortsiktig gjeld	4 525	5 053	5 220
Gjeld	60 430	52 109	54 515
Gjeld og egenkapital	81 991	71 122	74 430
Egenkapitalandel	26,3 %	26,7 %	26,8 %

Balansen har økt med 7 562 mill. kroner siden årsslutt. Økningen forklares i stor grad av vekst i utlån og økte finansielle anleggsmidler i OBOS-banken. Rentebærende gjeld har i perioden økt med 4 215 mill. kroner, hvorav i overkant av 3 mrd. kroner forklares av veksten i banken. Resterende økning forklares av byggeaktivitet, tomtekjøp og investeringer i vannkraftverk. Se note 8 for oversikt over rentebærende gjeld.

OBOS-konsernet sin bokførte egenkapital utgjør 21 561 mill. kroner, en økning på 1 647 mill. kroner siden årsskiftet. Egenkapitalandel er 26,3 %.

Verdijustert egenkapital er ved periodens slutt beregnet til 38 431 mill. kroner og verdijustert totalbalanse er 98 860 mill. kroner. Verdijustert egenkapitalprosent for konsernet er 38,9 %, og verdijustert egenkapitalprosent justert for OBOS-banken er 61,9 %.

Se note 10 for oversikt over OBOS-konsernets balanse eksklusive OBOS-banken og kapittel 8 for oversikt over verdijustert egenkapital.

04 Medlemsorganisasjonen OBOS

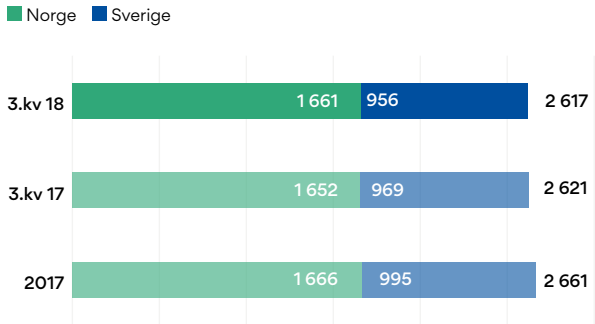
OBOS har ved utgangen av 3. kvartal 439 987 betalende medlemmer, en økning på 15 547 medlemmer fra samme tid i fjor. Ved utgangen av 2017 var det 435 451 betalende medlemmer. Antall betalende medlemmer pleier normalt sett å øke gjennom året.

En viktig medlemsfordel er forkjøpsretten til boliger i OBOS-tilknyttede boligselskaper. Hittil i år er andelen benyttet forkjøpsrett på 23,9 %.

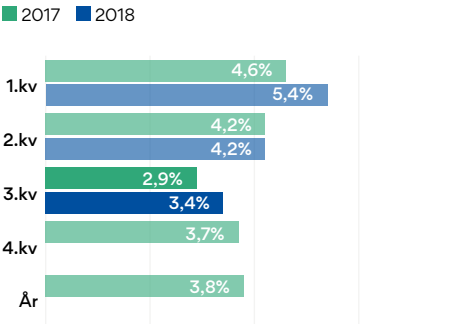
05 Personal

OBOS har 2 617 ansatte, hvorav 1 661 i Norge og 956 i Sverige. Sykefraværet var 3,4 % i 3. kvartal.

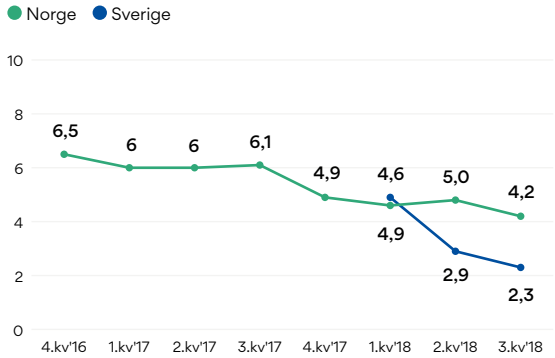
Antall ansatte



Sykefravær totalt Norge og Sverige



H1-verdi



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 målt på rullerende 12 måneder. H1-verdi for Norge er nå 4,2. Det er lavere enn ved inngangen til året, til tross for en økning i 2. kvartal. I Sverige er H1-verdi betydelig redusert fra 4,9 ved årsskiftet til 2,3 i løpet av 3. kvartal.

06 Virksomhetsområdene

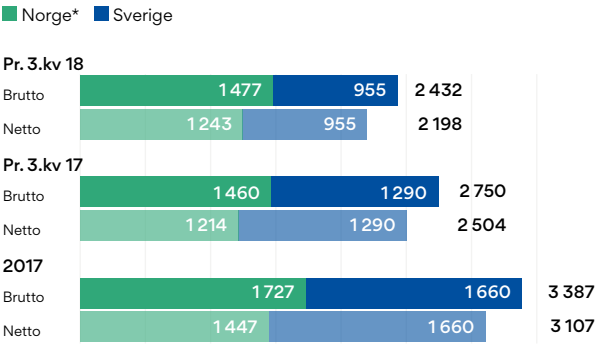
6.1 Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2018	3. kvartal 2017	Pr. 3. kvartal 2018	Pr. 3. kvartal 2017	2017
Prosjektinntekter	2 537	2 332	8 132	7 707	10 667
Andre inntekter	56	35	146	115	247
Sum driftsinntekter	2 593	2 367	8 278	7 822	10 915
Resultat før skatt	333	290	1 140	920	1 421

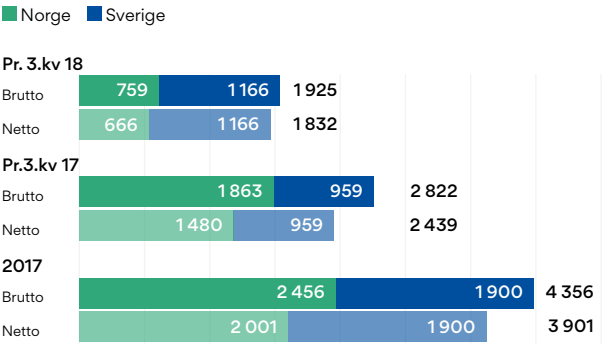
Boligutvikling har oppnådd en inntekt på 8 278 mill. kroner hittil i år. Sammenlignet med samme periode i fjor er dette en økning på 456 mill. kroner, forklart av en høy boligproduksjon, spesielt i Norge. I tillegg er det solgt én utviklingstomt og én utleieeiendom i Danmark. Resultat før skatt ble 1 140 mill. kroner, mot 920 mill. kroner i fjor.

- Det er spesielt tre forhold som påvirker resultatet i år:
- Inngått et strategisk samarbeid med Aker på et tomteområde på Fornebu. Som følge av dette er eierandelen i et større tomteområde redusert fra 100 % til 50 % med en realisert gevinst på 87 mill. kroner.
 - Solgt en utviklingstomt og en utleieeiendom i Danmark med gevinst på 65 mill. kroner.
 - Avsetning til reklamasjonsarbeider i Kværnerbyen i Oslo er økt med 30 mill. kroner.

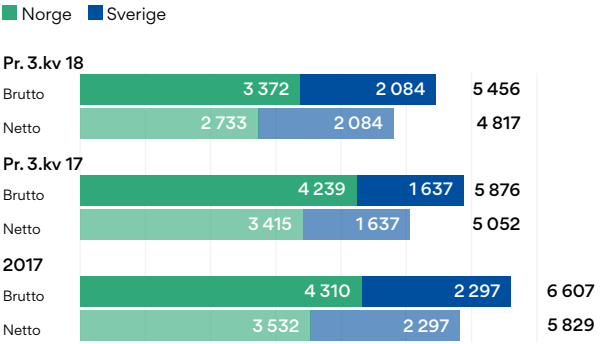
Solgte boliger



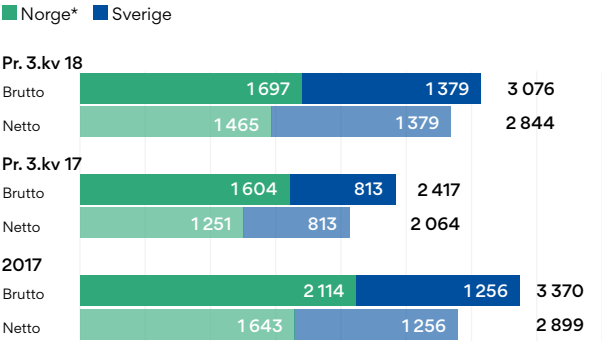
Igangsatte boliger



Boliger i produksjon



Ferdigstilte boliger



* I grafene ovenfor er OBOS Danmark plassert sammen med Norge. De har oppnådd 5 salg (4 netto) så langt i år (null i fjor) samt 79 ferdigstilte enheter (63 netto).

Justert for disse hendelsene, ville resultatet vært 98 mill. kroner høyere enn i fjor.

Årsaken til det netto positive avviket er:

- I positiv retning har virksomheten i Norge økt aktivitet drevet av det gode salget i 1. halvår i fjor. Unntaket er Block Watne, som på grunn av kortere tid mellom salg og bygging, er preget av lavere salg siste året.
- I negativ retning er det i den svenske virksomheten, som i likhet med Block Watne har kortere tid mellom salg og produksjon, en resultatnedgang sammenlignet med fjoråret. Det arbeides kontinuerlig med å tilpasse produksjonen til aktivitetsnivået.

OBOS har en salgsgrad for prosjekter under produksjon på 73 % i antall (netto). Ved utgangen av 3. kvartal har OBOS 282 ferdigstilte usolgte boliger, en nedgang på 16 enheter fra utgangen av forrige kvartal.

Ulvenparken hadde salgsstart i 2. kvartal, og salgstrinn 1 med 141 leiligheter ble utsolgt på salgsmøtet. I 3. kvartal

6.2 Forvaltning og rådgivning

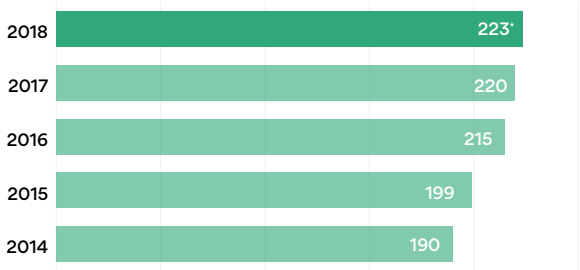
Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2018	3. kvartal 2017	Pr. 3. kvartal 2018	Pr. 3. kvartal 2017	2017
Driftsinntekter	223	210	708	678	907
Resultat før skatt	37	41	144	153	206

Forvaltning og rådgivning har driftsinntekter på 708 mill. kroner, en økning på 30 mill. kroner fra i fjor.

Resultat før skatt endte på 144 mill. kroner, 9 mill. kroner under fjoråret. Dette forklares av redusert faktureringsgrad og margin i rådgivningsvirksomheten og lavere margin fra

Forvaltningsavtaler

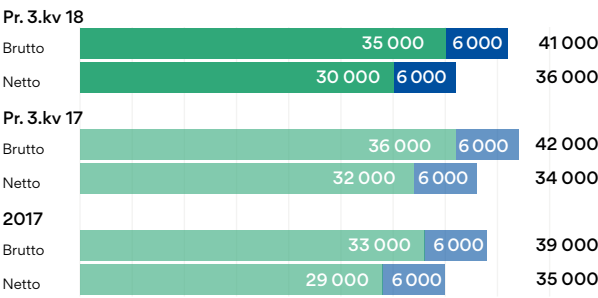
tusen boliger



* 2018 tall ved utgangen av kvartalet. For andre år pr. 31.12.

Antall enheter tomtebank

■ Norge ■ Sverige



ble salgstrinn 2 gjennomført og 67 av totalt 95 leiligheter ble solgt. Totalt er det nå solgt 208 av 236 leiligheter på Ulvenparken, hvor det forventes byggestart innen årsslutt.

Konsernet har kontinuerlig fokus på å sikre en god og stabil forsyning av byggeklare tomter. Hittil i år er tomtebanken styrket med 2 000 enheter, alle i Norge.

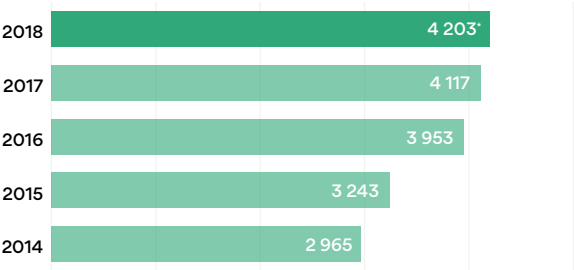
3. kvartal 2018	3. kvartal 2017	Pr. 3. kvartal 2018	Pr. 3. kvartal 2017	2017
223	210	708	678	907
37	41	144	153	206

forretningsførsel av borettslag. Sistnevnte forklares hovedsaklig av satsing på digital utvikling.

OBOS-konsernet har forvaltningsavtaler med 4 203 bolig-selskaper, med til sammen 223 480 boliger.

Forvaltningsavtaler

antall selskaper



* 2018 tall ved utgangen av kvartalet. For andre år pr. 31.12.

6.3 Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2018	3. kvartal 2017	Pr. 3. kvartal 2018	Pr. 3. kvartal 2017	2017
Leieinntekter	190	177	568	527	716
Drifts- og forvaltningsinntekter	3	20	16	70	93
Andre inntekter	0	4	7	11	72
Sum driftsinntekter	193	201	590	608	881
Resultat før skatt	105	122	423	620	887
Verdiendring investeringseiendom	64	91	371	245	429
Økonomisk utleiegrad			96,2 %	96,3 %	96,2 %

Næringseiendom rapporterer driftsinntekter hittil i år på 590 mill. kroner. Dette er 18 mill. kroner lavere enn i fjor. Nedgangen skyldes i hovedsak lavere inntekter fra driftsselskaper som følge av salget av Gårdpass og OBOS Eiendomsdrift. Resultat før skatt endte på 423 mill. kroner, mot 620 mill. kroner i fjor. Reduksjonen forklares av lavere gevinster ved salg av selskaper og investeringseiendom. Justert for disse salgene, er resultatnedgangen 31 mill. kroner.

Salg i år

- Persveien 26 på Ulven i Oslo – gevinst på 42 mill. kroner
- 60 utleieboliger i Bergen – gevinst på 21 mill. kroner
- OBOS Eiendomsdrift – gevinst på 15 mill. kroner

Salg i fjor

- Investeringseiendom (hovedsakelig Vitaminveien 1 på Storo i Oslo) – gevinst på 246 mill. kroner

Næringseiendom har høy aktivitet innen prosjektutvikling og gjennomføring av igangsatte byggeprosjekter.

- I nytt boligbygg i Cecilie Thoresen vei 12 på Lambertseter er det ferdigstilt 3 000 m² næringslokaler i 1. etasje. Lokalene er fullt utleid.
- I Freserveien 1 i Kvænerbyen pågår oppføring av parke-ringskjeller og råbygg for nytt kontorbygg på 39 000 m².
- På Lambertseter Sør pågår grunnarbeider for 6 000 m² kontorbygg. Bygget er utleid til Bydelsadministrasjonen og Deichmanske bibliotek.
- Selskapene Construction City Cluster og Construction City Eiendom er etablert. AF Gruppen og Betonmast-Hæhre vil bli medeiere, og i fellesskap skal det utvikles en klynge for byggenæringen på Ulven.

Pr. 3. kvartal hadde OBOS tre kjøpesentre blant de 60 største kjøpesentrene i Norge, målt etter omsetning. OBOS-sentrene hadde en økning på 0,5 % i omsetning mot bransjens nedgang på 1,1 %. (Kilde: Kvarud Analyse).

6.4 Bank, forsikring og eiendomsmegling

	3. kvartal 2018	3. kvartal 2017	Pr. 3. kvartal 2018	Pr. 3. kvartal 2017	2017
Alle beløp i millioner kroner					
Netto rente- og provisjonsinntekter	82	77	237	209	292
Premieinntekt skadeforsikring	-	-	-	46	46
Eiendomsmegling	33	30	105	97	126
Forsikring privatmarkedet	3	-	8	-	-
Andre driftsinntekter	4	4	13	12	17
Sum driftsinntekter	122	110	363	364	480
Resultat før skatt	56	54	191	290	349

Nøkkeltall OBOS-banken konsern

Resultat før skatt	55	53	154	143	197
Egenkapitalavkastning	6,4 %	7,5 %	5,9 %	6,8 %	6,8 %
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	39,2 %	42,6 %	43,8 %	45,1 %	44,6 %
Innskudd i % av utlån	53,0 %	54,2 %	53,0 %	54,2 %	53,3 %
Kapitaldekning	18,6 %	19,1 %	18,6 %	19,1 %	19,6 %

Bank, forsikring og eiendomsmegling viser et resultat på 191 mill. kroner. Dette er 99 mill. kroner lavere enn i fjor og forklares hovedsakelig av fjorårets gevinster ved salg av OBOS Forsikring (64 mill. kroner) og aksjene i FINN eiendom (53 mill. kroner). Justert for dette ville det vært en resultatoppgang på 18 mill. kroner. Dette forklares av økt resultat i OBOS-banken (6 mill. kroner), provisjonsinntekter fra Tryg (6 mill. kroner) og at OBOS Forsikring hadde et negativt resultat i 2017 fram til salgstidspunktet (6 mill. kroner).

Fullstendige regnskapsrapporter for OBOS-banken AS og OBOS Boligkreditt AS pr. 3. kvartal 2018 finnes på [hjemmesiden til OBOS](#).

Resultatet i OBOS-banken øker hittil i år sammenlignet med samme periode i fjor. Banken opplever fortsatt sterk volumvekst, som bidrar til økte netto renteinntekter. Gjennomsnittlige marginer hittil i år er på nivå med fjoråret, men med betydelig variasjoner mellom kvartalene. OBOS-bankens kostnadsprosent justert for verdiendring er hittil i år 43,8 % mot 45,1 % i fjor. Kostnadsprosenten utvikler seg i positiv retning i henhold til bankens strategi.

Brutto utlåns- og innskuddsvekst inklusive utlånsporteføljen i Eika Boligkreditt (EBK) endte på henholdsvis 11 % og 16,3 % hittil i år. Utlånsveksten har vært høy i perioden, blant annet som følge av ferdigstillelse av flere større boligprosjekter der OBOS-banken er valgt som långiver for den langsiktige finansieringen til borettslagene. Bankens forretningskapital, dvs. forvaltningskapital inkl. utlånsporteføljen i EBK, er ved utgangen av kvartalet 44,8 mrd. kroner. Kapitaldekningen var på 18,6 % ved utgangen av 3. kvartal sammenlignet 19,1 % ved utgangen av 3. kvartal i fjor.

Nibor har falt ytterligere og stabilisert seg på et lavere nivå i 3. kvartal enn i forrige kvartal. Styringsrenten ble som ventet økt i september, med signaler om ytterligere økninger i 2019. Til tross for forventninger om økt rentenivå, opplever OBOS-banken fortsatt sterk aktivitet innenfor sine forretningsområder.

OBOS Eiendomsmeglere har solgt 1 646 boliger. Dette er 72 flere enn i fjor. Resultatet endte på 5 mill. kroner mot 4 mill. kroner i fjor. Selskapet har styrket sin markedsposisjon og er størst innenfor OBOS-tilknyttede borettslag, med en markedsandel på 20 %.

6.5 Aksjeinvesteringer

	3. kvartal 2018	3. kvartal 2017	Pr. 3. kvartal 2018	Pr. 3. kvartal 2017	2017
Alle beløp i millioner kroner					
Resultatandel fra tilknyttede selskap	91	100	106	191	307
Utbytte og gevinster	1	125	5	222	228
Kostnader	-5	-7	-14	-21	-25
Resultat før skatt	88	218	98	392	510

Aksjeinvesteringer består av konsernets aksjeposter i Veidekke og AF Gruppen, samt eierandeler i øvrige markedsbaserte aksjer.

Resultat før skatt endte på 98 mill. kroner. Reduksjonen sammenlignet med fjoråret skyldes to forhold. Resultatandelen fra Veidekke er redusert med 85 mill. kroner, og alle aksjene i JM ble solgt i fjor. Sistnevnte er hovedforklaringen til at utbytte og gevinst er redusert med 217 mill. kroner.

OBOS har i år kjøpt aksjer i Veidekke for 41 mill. kroner og eier ved utgangen av kvartalet 18,1 % av Veidekke og 18,4 % av AF Gruppen. Se note 7 for mer informasjon om tilknyttede selskap klassifisert som Aksjeinvesteringer.

OBOS har pr. 30. oktober 2018 kjøpt 7 465 000 aksjer i JM AB.

6.6 Annen virksomhet og elimineringer

	3. kvartal 2018	3. kvartal 2017	Pr. 3. kvartal 2018	Pr. 3. kvartal 2017	2017
Alle beløp i millioner kroner					
Inntekter fra annen virksomhet	156	129	450	397	524
Elimineringer	-133	-114	-405	-351	-483
Sum driftsinntekter	23	15	46	47	41
Resultat før skatt	-82	-63	-196	-128	-161

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 et mål om å produsere strøm tilsvarende eget forbruk. OBOS Energi har fem kraftverk i produksjon med en samlet forventet årlig middelproduksjon på 70 GWh. Ytterligere ni kraftverk er under bygging og flere under prosjektering. Det er totalt investert 607 mill. kroner i prosjektering og utbygging av nye kraftverk, hvorav 224 mill. kroner er investert i år.

07 Risiko og risikostyring

OBOS er gjennom sin virksomhet utsatt for ulike typer risikoer, som operasjonell risiko, finansiell risiko og markedsrisiko. Hver av disse hoveddelene omfatter en rekke ulike risikoelementer. Ved organisering av virksomheten er det lagt vekt på gode kontrollsystemer som skal sikre at konsernet har oversikt over den samlede risikoeksponeringen. Risikoer håndteres ved at styret fastlegger rammene for risikoappetitt innenfor de ulike områdene, og ved at administrasjonen regelmessig vurderer og rapporterer om utvikling i risikofaktorene til styret.

Operasjonell risiko

De viktigste operasjonelle risikoer i OBOS er knyttet til boligbygging og prosjektgjennomføring. Virksomheten har omfattende kontrollrutiner, og ledelsen overvåker den samlede eiendoms- og prosjektporteføljen med tanke på en akseptabel risikoeksponering og et godt grunnlag for lønnsomhet. Beslutningsprosesser for kjøp av tomteområder, igangsetting av salg og bygging er formalisert og implementert. Finansiell analyse og risikovurderinger er integrert i beslutningsprosessene. Etablerte styringsystemer gir retningslinjer for hvordan prosjektene og prosessene skal gjennomføres med hensyn til kvalitet, framdrift, kostnadseffektivitet samt helse, miljø og sikkerhet. Boligsektoren er gjenstand for betydelig lovregulering,

og har stor betydning for nasjonal økonomi og utvikling. OBOS søker å bidra til gode rammebetingelser for boligsektoren gjennom utstrakt myndighetskontakt og som høringsinstans. For næringseiendom er risikoen knyttet til utvikling i leieprisene og kapasitetsutnyttelsen i eiendomsporteføljen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere med ulike løpetider på kontraktene, og risikoen for lavere inntekter og økt ledighet vurderes som lav.

Operasjonell risiko i OBOS-banken omfatter risikoen for tap som følge av svikt i interne prosesser og systemer, samt brudd på lover og regler. Dette følges opp i henhold til etablerte rutiner og rapporteringsregime.

Operasjonelle risikoer knyttet til øvrige forretningsområder i OBOS følges opp løpende i virksomhetens kvalitetssystemer.

Finansiell risiko

Finansiell risiko kan deles opp i finansiell markedsrisiko hvor aksjerisiko, renterisiko og valutarisiko inngår, samt kreditt-risiko og likviditetsrisiko. Styret har fastsatt en finansstrategi som legger rammene for den finansielle risikostyringen, og gir retningslinjer for finansiering og likviditetsstyring samt rentestrategi i konsernet.

Finansiell markedsrisiko

OBOS har strategiske og finansielle aksjeinvesteringer som er utsatt for markedssvingninger. For de strategiske investeringene har styret lagt til grunn et langsiktig eierskap. Utviklingen i aksjeporteføljen følges opp av ledelsen og styret.

Endringer i rentenivå har betydning for konsernets innlånskostnader og vil påvirke verdsettelsen av næringseiendommer og andre aktiva. Styret har fastsatt en rentestrategi som legger prinsipper for rentestyringen i OBOS-konsernet. Rentestyringen skal sørge for at konsernet har en moderat renterisiko.

Boligvirksomheten i Sverige medfører eksponering for valutarisiko. For å redusere effekten av kursendringer har konsernet inngått valutasikringsavtaler i tråd med vedtatt finansstrategi.

Kredittrisiko

Finansstrategien legger rammer for kapitaltilgang som sikrer at de planlagte aktivitetene kan gjennomføres til en lavest mulig kostnad. OBOS benytter både bankmarkedet og sertifikat- og obligasjonsmarkedet i finansieringen av sin virksomhet. Kundeinnskudd er en av OBOS-bankens viktigste finansieringskilder. OBOS-bankens likvidetsreserve skal holdes i kortsiktige, likvide rentepapirer med lav risiko, og den skal være en buffer mot eventuell svikt i finansiering fra pengemarkedet og kundeinnskudd. Kredittrisikoen i OBOS-banken anses som lav da lån ytes med pant, enten i boligselskapets faste eiendom eller i medlemmers andeler eller faste eiendom. Utlånsporteføljen er godt sikret. Kredittrisikoen i den øvrige virksomheten anses som lav.

Likviditetsrisiko

OBOS har store og langsiktige kredittrammer i banker som sikkerhet mot perioder med dårlig likviditet i finansmarkedene. OBOS morselskap har kredittrammer på 2 500 mill. kroner i tillegg til kassekreditt på 400 mill. kroner. På konsernnivå er totale trekkrammer og kassekreditter på 4 200 mill. kroner (eksklusive OBOS-banken) ved utgangen av kvartalet. Utrukne kredittrammer var ved utgangen av kvartalet 3 505 mill. kroner. Se note 9 for ytterligere informasjon. Likviditetsrisikoen i OBOS-banken reduseres gjennom egne styrevedtatte rammer for likviditetsstyringen og ved å ha store, utrukne kredittrammer tilgjengelig.

Markedsrisiko

Eiendomsmarkedet

I et usikkert marked vil det være en risiko for at boliger ikke blir solgt og at utleieandelen i næringseiendommer faller. Generelt sett taler den makroøkonomiske utviklingen for at risikoen i eiendomsmarkedet er redusert. Hovedgrunnene er høyere sysselsetting og langvarig lav rente, om enn noe økt i forhold til i dag. Utsikter til stabil eller noe høyere oljepris, samt økning i oljeinvesteringene, taler isolert sett for lavere risiko knyttet til boligprisutvikling og nyboligsalg i Rogaland og andre kystområder. Begrensning i kunders tilgang på kreditt vil fortsatt virke dempende på utviklingen i boligmarkedet. Dette gjelder særlig i Oslo, på grunn av strengere lånekrav og høyere prisnivå enn landet for øvrig. Konsernet er også utsatt for markedsrisiko knyttet til det svenske boligmarkedet. Som følge av endrede finansieringsregler, høy byggeaktivitet og høy prisvekst de siste årene har nyboligmarkedet bremsset opp. Stockholm er spesielt rammet. Konsernet har sammenlignet med andre store boligbyggere en meget god spredning i geografisk risiko gjennom å være til stede i boligmarkedene både i Norge og Sverige samt en svært bred geografisk distribusjon innenfor de to landene. Dette forsterkes ytterligere ved at konsernet samlet har en svært distribuert produktportefølje med både leiligheter, eneboliger og småhus i begge land.

Tilgangen på kapital har stor betydning for boligsalget, og dermed for OBOS' muligheter til å gjennomføre prosjekter og generere lønnsomhet. Risikoeksponeringen gjennom usolgte enheter i produksjon og usolgte ferdigstilte enheter, samt utleiegrad i næringseiendommer, måles og rapporteres løpende. Oppstart av nye eiendomsprosjekter vil bli utsatt dersom andelen usolgte boliger og utleiegrad i porteføljen blir for stor.

Omdømmerisiko

OBOS og datterselskapene er anerkjente og godt etablerte merkevarer. OBOS har en stor medlemsmasse og kundegruppe, og en bred kontaktflate både på leverandørsiden og til myndigheter, bransjeorganisasjoner, finansmiljøer og media. For å opprettholde tilliten til virksomheten, merkevarene og produktene, satses det bevisst på langsiktig merkevarebygging, profesjonell kundebehandling og kommunikasjon med omverdenen.



Solveggen

OBOS går tilbake til røttene. I over 60 år har Oslo-folk bodd og trivdes på Lambertseter.

Med Solveggen, hvor tradisjoner kombineres med spennende ny arkitektur, skriver OBOS et nytt kapittel i historien.

60 av 75 leiligheter ble solgt allerede første salgsdag.

Sted: Lambertseter, Oslo

Antall leiligheter: 75

08

Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Bokført egenkapital	21 561	19 013	19 915
Merverdi eiendommer	11 288	5 624	6 693
Merverdi finansielle investeringer	3 078	3 575	3 144
Merverdi datterselskaper*	2 503	-	-
Merverdier	16 869	9 198	9 837
Verdijustert egenkapital	38 431	28 211	29 752
Verdijustert totalbalanse	98 860	80 320	84 266
Verdijustert egenkapitalandel	38,9 %	35,1 %	35,3 %
Verdijustert balanse eks. OBOS-banken**	62 078	50 689	52 755
Verdijustert egenkapitalandel eks OBOS-banken	61,9 %	55,7 %	56,4 %

* Første gang vurdert 2. kvartal 2018

** Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Ved utgangen av 3. kvartal er den verdijusterte egenkapitalen til konsernet 38 431 mill. kroner

Merverdi eiendommer

Merverdi eiendommer består av 3 poster:

1. Merverdier på boligtomter for utvikling

Boligtomter for utvikling inngår i OBOS-konsernets varelager i balansen, sammen med boligprosjekter under utvikling og ferdigstilte, usolgte boliger. Varelageret måles til laveste verdi av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi, jf. IAS 2. OBOS har store merverdier knyttet til boligtomter for utvikling, noe som kan forklares av lav historisk kost sammenlignet med dagens markedsverdi, eller redusert risiko knyttet til tomtene ved utvikling i reguleringsstatus og prosjektutviklingsprosessen for de ulike tomtene.

Ved utgangen av 3. kvartal har konsernet innhentet eksterne verdivurderinger på 40 tomtar i tomtebanken fra både Norge og Sverige. Utvalget utgjør 40 % av total tomtebank. Utvalget består i hovedsak av de største tomtene i porteføljen. For disse tomtene benyttes den eksterne verdien som virkelig verdi, mens det for resten av tomtene benyttes interne verdivurderinger ved sammenligning mot bokførte verdier. OBOS vil fortsette praksisen med eksterne verdivurderinger som grunnlag i sin rapportering av verdijustert egenkapital fremover med det formål å dekke inn samtlige tomtar av vesentlig verdi i porteføljen innen utgangen av 2018.

2. Justering for overgang fra løpende inntektsføring av boligprosjekter til inntektsføring etter fullført kontraktsmetode

Underkonsernene innen boligbygging i OBOS inntekts- og kostnadsfører boligsalg i henhold til løpende avregningsprinsipp i sine egne konsernregnskap. Underkonsern defineres i denne sammenheng som OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu, Block Watne, OBOS Sverige, OBOS Kärnhem og Ulven. OBOS konsern benytter fullført kontraktsmetode i det overordnede konsernregnskapet og tilbakefører således fortjenesteelementet innregnet i underkonsernene til balansen ved periodeslutt. Avslutningsvis vurderes det om dette utsatte fortjenesteelementet skal inkluderes i verdijustert egenkapital basert på tidshorisont og sannsynlighetsvurdering av fullføring.

3. Skattemessig justering av investeringseiendommer

OBOS bokfører investeringseiendom, eller næringseiendom, til virkelig verdi, med verdiendringer over resultatet og 23 % utsatt skatteforpliktelse, jf. IAS 40. Siden de fleste eiendommene er organisert i egne aksjeselskaper, blir sjelden den utsatte skatteforpliktelsen realisert i en transaksjon som følge av reglene i skatteloven om fritaksmetoden, men ved at det i transaksjonsøyemed gis skatterabatter. OBOS' vurdering er at 11 % effektiv skattesats reflekterer bransjestandard. Differansen mellom utsatt skatteforpliktelse og effektiv skattesats tillegges verdijustert egenkapital.

Økningen i merverdier eiendommer skyldes i hovedsak to forhold:

- I siste forslag til Kommunedelplan 3 fra Bærum kommune fremkommer det en betydelig høyere utnyttelse av tomteområdene i OBOS Fornebu enn det OBOS tidligere har lagt til grunn i sine verdsettelsar.
- OBOS har ved rapportering av verdijustert egenkapital pr. 3. kvartal 2018 inkludert merverdier på tomtebanken i alle sine underkonsern i modellen. Dette medfører at merverdier fra OBOS Sverige, Block Watne og Ulven inkluderes i beregningen fra nå og framover.

Merverdi finansielle investeringer

Merverdiene i finansielle investeringer gjelder i sin helhet investeringene i Veidekke ASA og AF Gruppen ASA. Disse to selskapene innregnes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet på grunn av betydelig innflytelse, og endring i børskurs vil ikke tas over resultatregnskapet løpende.

Merverdi datterselskaper

OBOS har i forbindelse med 3. kvartal 2018 innhentet eksterne verdivurderinger av datterselskapene OBOS Eiendomsforvaltning AS, OBOS Prosjekt AS, Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingservice AS, Tandem AS, OBOS Factoring AS og Hammersborg Inkasso AS, samt forvaltningsvirksomheten i morselskapet. Disse virksomhetene er lite kapitalkrevende, med stabil forretningsdrift og resultater, så bokført egenkapital for disse reflekterer ikke underliggende verdier.



OBOS gir tilbake. Sammen med Den Norske Opera & Ballett inviterte OBOS til musikkfest på Operataket. Markus og Martinus, Adelén, Jarle Bernhoft og Veronica Maggio underholdt 15 000 besøkende. Alle billettinntektene gikk uavkortet videre til prosjekter som kommer barn og unge i Oslo til gode.

09

Regnskapsoppstillinger

9.1 Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	3. kvartal 2018	3. kvartal 2017	Pr. 3. kvartal 2018	Pr. 3. kvartal 2017	2017
Driftsinntekter	3	3 168	2 792	10 408	8 320	11 569
Prosjektkostnader		-1 933	-1 531	-6 081	-4 645	-6 490
Personalkostnader		-498	-488	-1 526	-1 479	-2 021
Andre driftskostnader		-262	-331	-995	-958	-1 296
Av- og nedskrivninger		-34	-31	-114	-100	-135
Driftskostnader		-2 728	-2 380	-8 716	-7 182	-9 942
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		440	412	1 692	1 138	1 627
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	147	168	270	324	662
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-0	0	-0	115	120
Verdiendring investeringseiendommer	4	64	91	371	245	429
Driftsresultat		650	671	2 334	1 822	2 839
Finansinntekter og finanskostnader						
Finansinntekter		16	11	60	112	148
Finanskostnader		-119	-95	-325	-309	-408
Netto valutagevinst/tap		4	-13	-46	14	22
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		-33	-211	124	-39	-69
Netto gevinst/tap og nedskrivninger av finansielle eiendeler		0	-6	14	112	112
Netto finansposter		-132	-314	-172	-110	-196
Resultat før skattekostnad		518	357	2 162	1 712	2 643
Skattekostnad		-181	-41	-396	-128	-177
Resultat etter skatt		337	316	1 766	1 583	2 466
Herav minoritetens andel		2	-0	7	6	8
Herav hybridkapitalens andel		2	2	6	5	7

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2018	3. kvartal 2017	Pr. 3. kvartal 2018	Pr. 3. kvartal 2017	2017
Totalresultat					
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter	13	-13	-89	17	36
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter	-1	-4	-8	7	17
Netto verdiendring aksjer tilgjengelig for salg	-	-11	-	-64	-64
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-17	-2	-35	-2	1
Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	-4	-30	-132	-42	-10
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko	-0	-3	-7	-22	-20
Netto estimatendringer relatert til pensjoner	-	-	-	-	-3
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-	-	-	-	-7
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	-0	-3	-7	-22	-30
Sum øvrige resultatelementer i perioden	-4	-33	-139	-63	-39
Totalresultat	333	283	1 627	1 520	2 427
Herav minoritetens andel	2	-0	6	7	9
Herav hybridkapitalens andel	2	2	6	5	7

9.2 Oppstilling av finansiell stilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Goodwill		1 051	1 054	1 067
Varemerker		623	640	647
Andre immaterielle eiendeler		305	175	225
Varige driftsmidler		1 724	1 427	1 524
Investeringseiendommer	4,5	10 337	10 667	10 866
Eierbenyttede eiendommer		957	954	953
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	3 783	3 759	3 632
Finansielle anleggsmidler	6	8 205	6 604	6 956
Utlån fra bankvirksomhet		33 228	27 363	28 480
Andre anleggsmidler		526	470	519
Sum anleggsmidler		60 738	53 113	54 870
Boligtomter for utvikling		10 176	10 081	10 681
Boligprosjekter under oppføring		5 504	4 800	5 127
Ferdige, usolgte boliger		565	379	408
Sum varelager		16 245	15 261	16 215
Kundefordringer		669	556	503
Utlån fra bankvirksomhet		307	170	234
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		1 208	264	346
Andre omløpsmidler		1 086	954	1 003
Kontanter og kontantekvivalenter		1 738	803	1 257
Sum andre omløpsmidler		5 008	2 748	3 345
Sum eiendeler		81 991	71 122	74 430
Andelskapital		95	89	90
Annen egenkapital		21 217	18 659	19 562
Hybridkapital		200	200	200
Minoritetsinteresser		49	66	64
Sum egenkapital		21 561	19 013	19 915
Pensjonsforpliktelser		115	116	111
Utsatt skatt forpliktelser		1 939	1 929	1 668
Langsiktig ikke rentebærende gjeld		239	185	256
Langsiktig rentebærende gjeld	8	29 763	23 858	25 143
Sum langsiktig gjeld		32 056	26 088	27 179
Leverandørgjeld		1 086	1 004	1 135
Betalbar skatt		137	140	295
Gjeld klassifisert som holdt for salg		125	58	76
Kortsiktig ikke rentebærende gjeld		3 178	3 851	3 714
Bankinnskudd fra kunder		17 272	14 600	15 133
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	6 577	6 368	6 983
Sum kortsiktig gjeld		28 374	26 021	27 336
Sum gjeld		60 430	52 109	54 515
Sum egenkapital og gjeld		81 991	71 122	74 430

9.3 Oppstilling av endringer i egenkapital – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Annen egenkapital					Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybrid-kapital ¹⁾	Minoritet	Sum egenkapital
	Andels-kapital	Omreg-nings-differanser	Estimat-avvik pensjon	Regulering til virkelig verdi	Øvrige resultat elementer i TS/FKV					
Egenkapital per										
1. januar 2017	84	53	20	160	-	16 916	17 150	100	58	17 391
Periodens resultat										
1.–3. kvartal	-	-	-	-	-	1 572	1 572	5	6	1 583
Øvrige resultatelementer										
i 1.–3. kvartal	-	23	-	-86	-2	-	-64	-	1	-63
Totalresultat i 1.–3. kvartal	-	23	-	-86	-2	1 572	1 509	5	7	1 520
Økning i andelskapital	5	-	-	-	-	1	1	-	-	5
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-5	-5
Transaksjoner med minoritetsinteresser										
Hybridkapital klassifisert som egenkapital	-	-	-	-	-	-	-	100	-	100
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-5	-	-5
Egenkapital per										
30. september 2017	89	77	20	75	-2	18 489	18 659	200	66	19 013
Periodens resultat										
4. kvartal	-	-	-	-	-	879	879	2	1	882
Øvrige resultatelementer										
i 4. kvartal	-	28	-3	2	-4	-	23	-	1	24
Totalresultat i 4. kvartal	-	28	-3	2	-4	879	902	2	2	906
Økning i andelskapital	1	-	-	-	-	1	1	-	-	2
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-4	-4
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-2	-	-2
Egenkapital per										
31. desember 2017	90	105	17	76	-6	19 369	19 562	200	64	19 915
Implementeringseffekter										
nye standarder	-	-	-	-82	-	122	41	-	-	41
Egenkapital per										
1. januar 2018	90	105	17	-5	-6	19 492	19 603	200	64	19 956
Periodens resultat										
1.–3. kvartal	-	-	-	-	-	1 753	1 753	6	7	1 766
Øvrige resultatelementer										
i 1.–3. kvartal	-	-97	-	-7	-35	-	-138	-	-1	-139
Totalresultat i 1.–3. kvartal	-	-97	-	-7	-35	1 753	1 614	6	6	1 627
Økning i andelskapital	5	-	-	-	-	1	1	-	-	6
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-21	-21
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-6	-	-6
Egenkapital per										
30. september 2018	95	8	17	-12	-40	21 245	21 217	200	49	21 561

¹⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

9.4 Oppstilling av kontantstrømmer – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2018	3. kvartal 2017	Pr. 3. kvartal 2018	Pr. 3. kvartal 2017	2017
Resultat før skatt	518	357	2 162	1 712	2 643
Netto finansposter	132	314	172	110	196
Av- og nedskrivninger	34	31	114	100	135
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-64	-91	-371	-245	-429
Resultat fra tilknyttede selskaper	-146	-168	-270	-439	-782
Gevinst/tap ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	22	31	23	45
Endring i varelager	-214	-219	154	-723	-1 252
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-2 166	-449	-2 583	-3 094	-3 833
Endring i andre tidsavgrensningsposter	1 217	132	-915	158	218
Mottatte utbytter	165	14	466	344	491
Betalte renter	-63	-56	-240	-253	-351
Mottatte renter	15	9	25	23	37
Betalte skatter	-28	2	-224	-179	-287
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-596	-102	-1 481	-2 464	-3 170
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-216	-241	-754	-806	-1 113
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-0	14	78	14	21
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-2 375	-217	-5 217	-3 852	-6 388
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	2 409	1 372	3 953	4 135	5 184
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrullet kontanter overtatt	-32	-0	-391	-363	-558
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrullet kontanter avhendet	-1	-	366	538	601
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-34	15	-418	-713	-624
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	10	-1 189	168	-1 128	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-239	-246	-2 215	-2 173	-2 878
Nedbetaling sertifikatgjeld	-	-	-	-300	-300
Opptrekk sertifikatgjeld	-	-	-	300	300
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-	-501	-897	-950	-1 549
Opptrekk obligasjonsgjeld	2 014	302	5 080	4 579	7 005
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	-619	1	33	184	222
Opptrekk av hybridkapital	-	-	-	100	100
Utbytte til minoritet	-0	-0	-25	-5	-6
Betalte renter hybridkapital	-2	-2	-6	-5	-7
Innbetaling av andelskapital	2	2	5	5	7
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 395	-199	4 189	3 907	5 772
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-2	-5	-2	3	-3
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	557	-552	491	-727	-273
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 192	1 356	1 258	1 531	1 531
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 749	804	1 749	804	1 258
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	11	1	11	1	1
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 738	803	1 738	803	1 257

10 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 fremkommer i årsregnskapet for 2017, med unntak av implementering av nye standarder som kommenteres nedenfor. Delårsregnskapet inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig årsregnskap og bør leses i sammenheng med konsernets årsregnskap for 2017. Dette delårsregnskapet er ikke revidert. Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosenter ikke summeres opp til totalen.

Konsernets benyttede valutakurser ved omregning av utenlandske poster er følgende:

Sluttkurser per:	30.09.18	30.09.17	31.12.17
SEK	0,9183	0,9755	0,9996
DKK	1,2696	1,2647	1,3218

Gjennomsnittskurs per:	3. kvartal 2018	3. kvartal 2017	2017
SEK	0,9371	0,9637	0,9680
DKK	1,2869	1,2416	1,2539

Når konsernregnskapet utarbeides må ledelsen foreta estimater og utøve skjønnsmessige vurderinger med forutsetninger av usikre størrelser. Disse representerer ledelsens beste skjønn på avleggelsestidspunktet for regnskapet, og kan avvike fra faktiske resultater. Det henvises til note 2 i konsernets årsregnskap for 2017 for ytterligere detaljer.

Implementering av nye utgitte standarder og fortolkninger
IFRS 9 *Finansielle instrumenter* ble implementert fra 1. januar 2018 og omhandler klassifikasjon, innregning og måling av finansielle eiendeler og forpliktelser, samt sikringsbokføring. Sammenlignet med IAS 39, som standarden erstatter, introduserer IFRS 9 nye prinsipper for klassifisering og måling av finansielle instrumenter, nedskrivning av finansielle eiendeler og sikringsbokføring.

Etter IFRS 9 klassifiseres finansielle eiendeler i én av tre målekategorier: virkelig verdi over utvidet resultat, virkelig verdi over resultatet eller amortisert kost. Målekategori bestemmes ved førstegangsinnregning av eiendelen. Klassifiseringen avhenger av enhetens forretningsmodell for styring av finansielle instrumenter og karakteristikken av kontantstrømmene til det enkelte instrumentet. For finansielle forpliktelser viderefører standarden stort sett kravene fra IAS 39.

Nedskrivningsreglene for finansielle eiendeler i IFRS 9 medfører en overgang fra en påløpt tapsmodell etter IAS 39, hvor tap ble innregnet når det forelå objektive bevis for tap, til en forventet tapsmodell der verdifall innregnes basert på forventet kredittap. Eiendeler som er gjenstand for nedskrivningsvurdering plasseres for nedskrivningsformål i ett av tre steg, basert på graden av kredittkvalitet. Implementeringseffekten av nedskrivningsmodellen i IFRS 9 for konsernets finansvirksomhet ble negativ 14 millioner kroner etter skatt. For konsernets øvrige virksomhet var implementeringseffekten negativ 5 millioner kroner etter skatt.

En endring i forhold til IAS 39 er at målekategorien «tilgjengelig for salg» forsvinner. Konsernets investeringer i Eika Gruppen AS og Eika Boligkreditt AS har tidligere blitt klassifisert i denne kategorien. Etter IFRS 9 er disse investeringene klassifisert i kategorien virkelig verdi over resultatet.

IFRS 15 *Inntekter fra kundekontrakter* ble implementert fra 1. januar 2018. Standarden fordrer en inndeling av kundekontrakten i de enkelte ytelsesplikter. En ytelsesplikt kan være en vare eller en tjeneste. Inntekt regnskapsføres når en kunde oppnår kontroll over en vare eller tjeneste, og dermed har muligheten til å bestemme bruken av og kan motta fordelene fra varen eller tjenesten. Standarden erstatter IAS 18 Driftsinntekter og IAS 11 Anleggskontrakter og tilhørende tolkninger, herunder IFRIC 15 *Agreements for the Construction of Real Estate*.

For konsernets boligprosjekter i egenregi i Norge, har OBOS vært med på å søke avklaring av forståelsen for inntektsføring etter IFRS 15 hos fortolkningsorganet International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Deres vurdering var at kriteriet «rett til betaling» etter IFRS 15.35(c) ikke er oppfylt, som medfører at boligprosjekter i egenregi i Norge fortsatt inntektsføres etter fullført kontraktsmetode. Kartleggingen av konsernets boligprosjekter i Sverige har resultert i samme konklusjon,

bortsett fra produksjonen av Myresjöhus, som tilfredsstiller kriteriene for løpende avregning. Grunnet mange prosjekter og relativt kort produksjonssyklus har ikke dette medført implementeringseffekter. Konsernets andel av implementeringseffekter fra tilknyttede selskaper er positiv med 61 millioner kroner etter skatt. Dette skyldes endret periodisering for enkelte inntektsstrømmer i de tilknyttede selskapene. Konsernet har ikke identifisert andre ytelsesplikter som har hatt betydning ved implementeringen av standarden.

Note 02

Driftsinntekt og resultat fra virksomhetsområdene

OBOS’ virksomhet er delt inn i områdene Boligutvikling, Forvaltning og rådgivning, Næringseiendom, Bank, forsikring og eiendomsmegling, Aksjeinvesteringer og Annen virksomhet. Segmentresultatet er definert som resultat før

skatt. Forskjellen med 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 2018	3. kvartal 2017	Pr. 3. kvartal 2018	Pr. 3. kvartal 2017	2017
Boligutvikling	2 593	2 367	8 278	7 822	10 915
Forvaltning og rådgivning	223	210	708	678	907
Næringseiendom	193	201	590	608	881
Bank, forsikring og eiendomsmegling	122	110	363	364	480
Aksjeinvesteringer	-	-	-	-	-
Annen virksomhet	156	129	450	397	524
Elimineringer	-133	-114	-405	-351	-483
Inntekter, operasjonelt	3 154	2 903	9 985	9 519	13 223
Boligutvikling	333	290	1 140	920	1 421
Forvaltning og rådgivning	37	41	144	153	206
Næringseiendom	105	122	423	620	887
Bank, forsikring og eiendomsmegling	56	54	191	290	349
Aksjeinvesteringer	88	218	98	392	510
Annen virksomhet/elimineringer	-82	-63	-196	-128	-161
Resultat før skatt, operasjonelt	538	663	1 800	2 248	3 213
Avstemming operasjonelt resultat mot finansregnskap					
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-47	-6	9	-342	-482
Verdiendring investeringseiendom	64	91	371	245	429
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	10	-	56	24	103
Verdiendring aksjeinvesteringer	-0	-239	6	-57	-87
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	-15	4	56	-9	-7
Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer	-2	-119	-64	-300	-402
Andre forskjeller	-29	-36	-73	-98	-124
Resultat før skatt, IFRS	518	357	2 162	1 712	2 643

Note 03

Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2018	3. kvartal 2017	Pr. 3. kvartal 2018	Pr. 3. kvartal 2017	2017
Prosjektinntekter	2 549	2 219	8 547	6 500	9 143
Forvaltningsinntekter	147	128	463	443	587
Leieinntekter eiendommer	208	197	624	581	789
Netto rente- og provisjonsinntekter	86	79	245	215	300
Eiendomsdrift	3	19	16	69	90
Eiendomsmegling	31	28	98	89	117
Tekniske konsulentinntekter	82	63	250	239	315
Kontingenter medlemmer	22	22	67	67	87
Andre driftsinntekter/elimineringer	41	38	99	119	141
Driftsinntekter	3 168	2 792	10 408	8 320	11 569

Note 04

Investeringseiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Inngående balanse 1. januar	10 866	10 089	10 089
Kjøp av investeringseiendommer	9	-	13
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-174	-11	-15
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-95	-	-
Investeringer/påkostninger	350	564	684
Reklassifiseringer	-992	-219	-333
Verdiendring investeringseiendommer	371	245	429
Utgående balanse	10 337	10 667	10 866

Note 05

Opplysninger om Investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	Bokført verdi 30.09.18	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	3 689	99,1 %	0,9 %	1,5 %
Kontoreiendommer	2 356	93,6 %	6,4 %	22,1 %
Forretningsbygg	2 805	94,6 %	5,4 %	0,2 %
Hotell	834	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Bolig	401	99,3 %	0,7 %	0,0 %
Garasjeanlegg	251	94,0 %	6,0 %	0,0 %
Sum	10 337	96,2 %	3,8 %	5,6 %

Note 06

Finansielle anleggsmidler og omløpsmidler

Tabellene nedenfor viser eksponering mot kredittrisiko for finansielle instrumenter i balansen. Eksponering er vist brutto for eventuelle pantstillelser og tillatte motregninger. For aksjer notert på børs eller annen regulert markedsplass settes verdi til sluttkurs siste handelsdag fram til og med

balansedagen. For øvrige aksjer fastsettes verdien på grunnlag av tilgjengelig informasjon. Data fra Nordic Bond Pricing brukes som grunnlag for verdsettelse av sertifikater og obligasjoner.

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Børsnoterte foretak	126	170	144
Ikke børsnoterte foretak	686	740	746
Markedsbaserte investeringer	1 719	1 770	1 773
Langsiktige obligasjoner	5 674	3 924	4 294
Sum finansielle anleggsmidler	8 205	6 604	6 956
Kortsiktige obligasjoner ¹⁾	100	95	100
Sum finansielle omløpsmidler	100	95	100

¹⁾ Inkludert i andre omløpsmidler

Langsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Markedsverdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	899	901	2
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	4 763	4 773	10
Sum		5 662	5 674	13

Kortsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Markedsverdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater (kommune/stat)	0 %	100	100	0
Sum		100	100	0

Note 07

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	31.12.2017 Bokført verdi	Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	30.09.2018 Bokført verdi
Boligutvikling		1 080	42	21	1 144
Næringseiendom		1 072	122	-9	1 185
Aksjeinvesteringer		1 472	106	-145	1 434
Annen virksomhet		8	-	13	21
Sum		3 632	270	-120	3 783
Spesifikasjon av aksjeinvesteringer ²⁾					
Veidekke ASA	18,1 %	827	24	-51	801
AF Gruppen ASA	18,4 %	645	82	-94	633
Sum		1 472	106	-145	1 434

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 56 mill. kroner.

²⁾ Andel av resultatet fra Veidekke ASA og AF Gruppen ASA er basert på estimater.

Note 08

Rentebærende gjeld

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2018	30.09.2017	31.12.2017
Obligasjonslån forfall 2018	-	1 047	-
Obligasjonslån forfall 2019-2021	12 626	10 892	12 690
Obligasjonslån forfall 2022-2023	9 384	4 580	5 209
Obligasjonslån forfall 2024-2026	2 234	1 821	1 841
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 218	5 125	5 015
Annen langsiktig rentebærende gjeld	301	392	388
Langsiktig rentebærende gjeld	29 763	23 858	25 143
Obligasjonslån med forfall innen ett år	1 487	1 401	1 830
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 177	1 910	1 829
Bygge- og tomtelån	3 898	3 050	3 278
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	16	7	47
Kortsiktig rentebærende gjeld	6 577	6 368	6 983
Rentebærende gjeld	36 341	30 226	32 126
Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern ¹⁾	19 257	15 017	16 240

¹⁾ Eksklusiv innlån fra kunder.

Note 09

Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 30.9.2018 fremgår 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	605
Totale trekkrammer og kassekreditter		4 200	3 505

Note 10

Finansiell stilling eksklusiv OBOS-banken

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

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2018		30.09.2017		31.12.2017	
	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern
Anleggsmidler	60 738	24 583	53 113	24 050	54 870	24 354
Omløpsmidler	21 253	20 626	18 009	17 440	19 560	18 564
Sum eiendeler	81 991	45 209	71 122	41 490	74 430	42 918
Egenkapital	21 561	21 561	19 013	19 013	19 915	19 915
Egenkapitalandel	26,3 %	47,7 %	26,7 %	45,8 %	26,8 %	46,4 %

Note 11

Vesentlige transaksjoner

Den 1. februar 2018 solgte konsernet alle aksjene i OBOS Eiendomsdrift AS til COOR Service Management AS for et aksjevederlag på 46 millioner kroner. Transaksjonen medførte en gevinst i konsernregnskapet i størrelsesorden 15 millioner kroner.

Den 22. mars 2018 solgte konsernet aksjene i de heleide datterselskapene OBOS B3 AS og OBOS B4 AS til FP OBOS JV AS for en samlet salgspris på 247 millioner kroner. Transaksjonen vurderes som salg av eiendeler. FP OBOS JV AS er et felleskontrollert selskap hvor OBOS og Aker har en eierandel på 50 % hver. Konsernets forholdsmessige andel av gevinsten elimineres i henhold til konsernets regnskapsprinsipp. Transaksjonen medførte en gevinst i konsernregnskapet på 87 millioner kroner. Selskapet er fra

samme dato innregnet som investering i felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Den 15. juni 2018 solgte konsernet alle aksjene i Persveien 26 AS til Ulven Eiendomsinvest II AS for et aksjevederlag på 206 millioner kroner. Eiendommen ligger på Ulven i Oslo og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Den 29. juni 2018 overtok konsernet alle aksjene i Kristiansholm AS. Eiendommen ligger i Sandviken i Bergen og har et tomteareal på over 24 000 m². Selskapet er fra samme dato konsolidert i konsernregnskapet. Transaksjonen vurderes som kjøp av eiendeler.

Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS har pr. 3. kvartal 2018, 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 2017 og i note 15 for morselskapet OBOS BBL.

Note 13

Hendelser etter balansedagen

OBOS har pr. 30. oktober 2018 kjøpt 7 465 000 aksjer i JM AB.

11

Markedsutvikling – makrobildet

Gode utsikter for norsk økonomi, men oppsvinget er moderat

Norsk fastlandsøkonomi har vært i god vekst siden høsten 2016 og det ligger an til god vekst også neste år. Økt privat forbruk og høyere bedriftsinvesteringer er ventet å trekke opp BNP-veksten for Fastlands-Norge. God inntektsvekst og bedret forbrukertillit blant husholdningene samt optimisme i Norges Banks regionale bedriftsnettverk, indikerer det. Eksport og oljeinvesteringer er likevel ventet å bli de viktigste vekstdriverne den nærmeste tiden. Oppgangen i oljeprisen gir drahjelp til oljeinvesteringene, mens eksporten får drahjelp av oppgangskonjunktorene hos Norges handelspartnere. Usikkerhet, blant annet om ringvirkningene av handelskonflikten mellom Kina og USA, kan imidlertid dempe oppgangen noe etterhvert.

Boliginvesteringene som har vært en viktig drivkraft i økonomien i flere år, er ventet å falle også neste år. Hvis boligprisene stabiliserer seg eller øker noe, kan imidlertid dette raskt snu til en forsiktig oppgang i stedet. Det framlagte statsbudsjettet viser at finanspolitikken ikke vil stimulere til ytterligere vekst i norsk økonomi neste år, etter å ha bidratt betydelig i flere år. Pengepolitikken vil dreies i vekstdempende retning. Tiltakende lønns- og prisvekst internasjonalt vil gi oppgang i styringsrentene, noe som øker sannsynligheten for høyere styringsrenter også her hjemme. Norges Bank er ventet å heve styringsrenten gradvis framover, slik at den blir på vel 2 % ved utgangen av 2021. Det kan tilsi en boliglånsrente på ca. 4 %, opp fra ca. 2,5 % i dag.

Alt i alt ligger det an til økt aktivitet i norsk økonomi det kommende året og fortsatt bedring i arbeidsmarkedet, med god sysselsettingsvekst og fall i arbeidsledigheten. Økt kapasitetsutnyttelse vil bidra til tiltakende lønnsvekst framover. Det ligger således an til god vekst i husholdningenes disponible inntekter selv om renten er på vei opp. Det er positivt for boliggetterspørselen.

Moderat vekst i norske boligpriser fremover

Etter fall gjennom store deler av 2017 har boligprisene steget i år. Etter en frisk oppgang i vår, har de utviklet seg relativt flatt gjennom sommeren og hittil i høst. De makro-økonomiske utsiktene og optimistiske husholdninger taler isolert sett for bra fart i boligmarkedet fremover. Usikkerheten er først og fremst knyttet til hvordan et høyt boligtilbud og renteøkninger vil påvirke prisutviklingen. Selv om det

ikke er ventet en flom av nye boliger, så vil økt ferdigstillelse av nye boliger utover høsten og i 2019, bidra til økt tilbud av bruktboliger. Dette skjer samtidig som befolkningsveksten har avtatt en del og renten er på vei opp. Renteøkningene vil merkes ganske umiddelbart i husholdningene, da mange har mye gjeld og flytende rente. Det er også en viss risiko for at stigende renter kan utløse et negativt psykologisk stemningsskifte hos husholdningene. Men selv om rentene stiger, vil det fortsatt være billig å låne penger til bolig. I tillegg taler økt jobbtrygghet og høyere inntektsvekst for husholdningene for god boliggetterspørsel. Det samme gjør optimistiske husholdninger. Boliglånsforskriften vil fortsatt begrense kreditttilgangen, men innebærer ingen ny endring for markedet. Alt i alt ligger det derfor mest sannsynlig an til en moderat vekst eller flat utvikling i boligprisene framover.

God fart i svensk økonomi, men noe svakere utsikter framover

Veksten i svensk økonomi har holdt seg overaskende godt oppe, men er likevel ventet å avta noe framover. Det er særlig lavere boliginvesteringer, men også industriinvesteringene, som er ventet å trekke ned. Boligbyggingen har vært en viktig vekstdriver i lengre tid, men det har snudd. Fallende boligpriser og svakt nyboligsalg har allerede ført til lavere igangsetting av nye boliger, og det vil nok vedvare en stund til. Alt i alt ligger det derfor an til klart lavere vekst i svensk økonomi fra neste år, men oppgangen vil fortsatt være god. I likhet med norsk økonomi, får Sverige drahjelp fra omverdenen. Svensk eksport vil fortsatt vokse mye som følge av gode konjunkturutsikter hos handelspartnerne. Lavrentepolitikk og ekspansiv finanspolitikk i euroområdet bidrar til god etterspørsel etter svenske varer og tjenester. Økte investeringer både i euroområdet og USA trekker også opp. En sterkere svensk krone kan etterhvert svekke konkurranseevnen og eksportveksten noe.

Sysselsettingsveksten har avtatt litt, og er ventet å avta ytterligere framover, både som følge av noe svakere vekstutsikter og fordi bedriftene sliter med å finne arbeidskraft med riktig kompetanse. Nedgang i sysselsettingsveksten kan føre til at arbeidsledigheten når bunnen neste år. Lønnsveksten er imidlertid ventet å tilta og bidra til høyere konsumprisvekst og renteøkninger. Utsikter til gradvis renteoppgang, mest sannsynlig fra februar neste år, vil sammen med noe lavere sysselsettingsvekst og økte konsumpriser, bidra til å dempe veksten i disponibel realinntekt

for husholdningene fremover. Forventingsundersøkelser viser likevel at husholdningene er positive til utviklingen i egen økonomi. Sammen med gode makroøkonomiske utsikter taler det for at det ikke ligger an til noen krise i boligmarkedet.

Mye usikkerhet preger det svenske boligmarkedet
Etter å ha falt bratt fra september i fjor, har boligprisene i Sverige flatet ut i år. Den gode farten i svensk økonomi, med bra sysselsettingsvekst og høy lønnsvekst, vil fortsette å stimulere boligetterterspørselen positivt. Men fra neste år vil noe lavere sysselsettingsvekst, økt rente og høyere inflasjon dempe veksten i husholdningenes kjøpekraft noe. Folketilveksten er ventet å holde seg høy, om enn ikke fullt så høy som tidligere år. Men med en årsvekst på over 1,5 % i samtlige storbyer og forventning om 100 000 flere innbyggere per år de kommende årene, er det underliggende demografiske boligbehovet stort. Alt i alt taler dette for bra boligetterterspørsel også fremover, dog ikke like sterk som den har vært.

Det er fortsatt bra aktivitet i store deler av boligmarkedet i Sverige. Antall transaksjoner er omtrent som i 2016, men noe lavere enn i 2017, da det var rekordmange salg av bostadsrätter. Nedgangen i antall omsetninger har vært størst i Stockholm, noe som trolig skyldes at innskjerpingen i amortiseringskravet rammet de dyre boligene hardest. Omsetningen av nyproduserte boliger har økt noe på landsbasis, med unntak av i Stockholm hvor den fortsetter å avta på kvartalsbasis.

Både høy nybygging og mange bruktboliger til salgs bidrar til stor tilgang på boliger i markedet. Det er også en del boliger som ble trukket fra markedet i vår, som trolig blir lagt ut på nytt igjen nåt. Det vil dempe boligprisveksten. Det høye boligtilbudet, noe svakere boligetterterspørsel som følge av lavere kjøpekraftvekst, samt uendret kreditttilgang og uendrede krav til avdragsbetaling (amortisering), gir grunn til å forvente en flat eller svak negativ utvikling i svenske boligpriser framover. Usikkerheten om utviklingen er fortsatt høyere enn normalt.

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.



Søndre Bondi terrasse

Søndre Bondi terrasse er OBOS’ første prosjekt i Asker.

Én kilometer sør for Asker sentrum, på en solrik høyde over Bondivannet, har OBOS bygget 66 leiligheter fordelt på seks punkthus.

Sted: Asker, Akershus
Antall leiligheter: 66

Kontaktinformasjon

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

Hovedkontor

Hammersborg Torg 1
0179 Oslo

Konsernledelsen

Daniel Kjørberg Siraj, Konsernsjef
Arne Baumann, Konserndirektør Boligutvikling
Nils Morten Böhler, Konserndirektør Næringseiendom
Morten Aagenæs, Konserndirektør Forvaltning og rådgivning
Anne Elisabeth Thurmann-Nielsen, Konserndirektør konsernstab
Boddvar Kaale, CFO/Konserndirektør økonomi og finans og
Konserndirektør Bank, forsikring og eiendomsmegling
Ingunn Andersen Randa, Konserndirektør for aksjer og
forretningsutvikling
Cathrine Wolf Lund, Konserndirektør digitale tjenester

Pressekontakt

Åge Pettersen, Kommunikationsdirektør

Finansiell kalender

4. kvartal 2018: 20. februar 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 Örjan Reinholdsson, Ansattrepresentant
Nina Haraton, Ansattrepresentant
Tove Heggelund, Ansattrepresentant
Rina Brunsell Harsvik, Varamedlem