

918

Delårsrapport
4. kvartal 2018
og foreløpig
årsregnskap 2018

Innhold

	<u>side</u>		<u>side</u>
01 Hovedpunkter 2018	3	10 Noter	23
02 Fra konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj	4	Note 01 – Regnskapsprinsipper og estimater	23
03 Hovedtall	6	Note 02 – Virksomhetsområdene	24
04 Medlemsorganisasjonen OBOS	8	Note 03 – Driftsinntekter	25
05 Personal	8	Note 04 – Investeringseiendom	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 – Investering i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet	26
6.3 Næringseiendom	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	27
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	29
09 Regnskapsoppstillinger	18	11 Markedsutvikling – makrobildet	30
9.1 Resultatregnskap – OBOS-konsernet	18	 Dette er OBOS	32
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		

Design
Creuna AS

Illustrasjon
Profilillustrasjoner: David Karlström
Illustrasjon forside: Arkitektfirma Helen & Hard AS (Manglerud)

Foto
Side 5: Hans Fredrik Asbjørnsen
Side 14: SOSO 36
Side 17: Thomas Bjørnflaten, nyebilder.no
Side 31: Ilja Hendel

01 Hovedpunkter 2018

Resultat før skatt på
2 928 mill. kroner.

Bokført egenkapital på
22 531 mill. kroner.

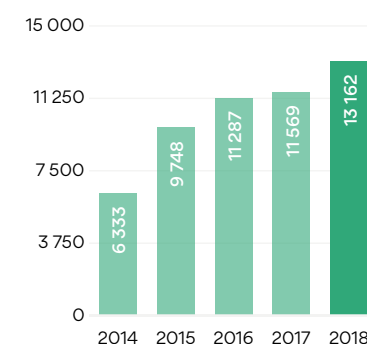
Verdijustert egenkapital på
40 614 mill. kroner.

3 103 solgte boliger
Salg av 3 103 (2 805 netto) boliger til en verdi av 12 168 mill. kroner (10 470 mill. kroner netto).

4 294 boligselskaper
Forvaltning av 4 294 boligselskaper med til sammen 229 959 boliger, noe som er en økning på ca. 10 000 boliger i 2018.

Driftsinntekter

mill. kroner



96,2 %
økonomisk utleiegrad av næringseiendom.

+ 21,3 %
utlånsvekst i OBOS-banken. Inkludert Eika Boligkreditt er veksten 14,1%.

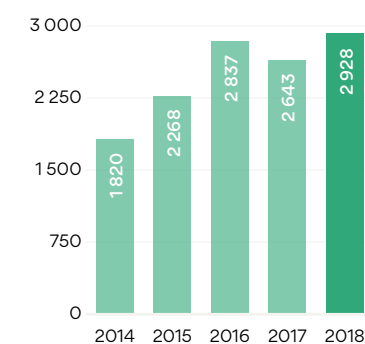
Inngått strategisk samarbeid med Aker om utvikling av ca. 500 boliger på Fornebu.

Realisert gevinster ved salg av tomt og eiendom i Trondheim, Fornebu og Danmark, samt selskapet OBOS Eiendomsdrift på totalt 229 mill. kroner.

Realisert operasjonelle gevinster ved salg av investeringseiendom og utleieboliger i Bergen på totalt 84 mill. kroner.

Resultat før skatt

mill. kroner



Kjøpt **15,3 %** av aksjene i JM. Positiv verdiendring på investeringen i 2018 var 144 mill. kroner

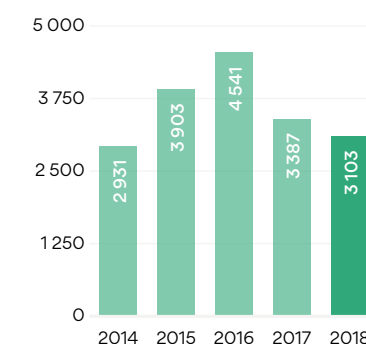
Nedskrivninger i 1. halvår i Veidekke sin anleggsvirksomhet i Norge på ca. 550 mill. kroner reduserer resultatet fra Aksjeinvesteringer med ca. 80 mill. kroner.

454 442 betalende medlemmer, en netto økning på 18 991 medlemmer fra 2017.

22,6 % benyttet forkjøp i 2018. I 2017 var andelen 20,9 %.

Solgte boliger

brutto antall



02

Konsernsjef

Daniel Kjørberg Siraj

Solid resultat tross redusert boligsalg

Resultat før skatt endte på 2 928 mill. kroner, en økning på 285 mill. kroner fra året før. Flere ferdigstilte boliger er driveren bak resultatveksten. Det gode resultatet sammen med merverdien av konsernets tomteportefølje gjør at den verdijusterte egenkapital er 40 614 mill. kroner. Dette gir oss solid handlingsrom for nye investeringer og videre vekst.

Boligutvikling og boligmarkedet

OBOS-konsernet har lagt bak seg et godt salgsår for nye boliger til tross for et krevende svensk boligmarked. Korrigert for samarbeidspartneres eierandel solgte OBOS-konsernet 2 805 boliger til en samlet salgsverdi på 10 470 millioner kroner. Salget er 10 % ned i antall, målt i salgsverdi er nedgangen 3 %.

For å kunne utnytte en forventet god etterspørsel i det norske markedet, har OBOS en solid portefølje av nye prosjekter som skal ut for salg i 2019. Dette gjelder spesielt Oslo, der OBOS over år har hatt en meget solid markedsandel. En hovedutfordring framover vil være å holde god framdrift i plan- og byggesaker. I Sverige forventer vi et fortsatt krevende boligmarked utover i 2019, men takket være en bred geografisk eksponering og styrket salgsarbeid forventer vi en stabilisering i boligsalget.

Høyt aktivitetsnivå

Det ble igangsatt totalt 3 213 boliger i 2018, hvorav OBOS sin andel utgjør 2 952 boliger. Antall ferdigstilte boliger var 3 952 boliger. OBOS sin andel utgjorde 3 636 boliger, en vekst på hele 25 % fra 2017. Samlet har OBOS-konsernet 5 627 boliger under produksjon, av dette er OBOS sin andel 4 904 boliger.

OBOS-konsernet opprettholder et høyt investeringsnivå innenfor boligutvikling, og skaffet seg tomter for til sammen 4 600 boliger med en samlet investeringsramme på 1,8 mrd. kroner i 2018.

Aksjeinvesteringer

OBOS ble i løpet av høsten største aksjonær i det børsnoterte svenske boligutviklingselskapet JM AB, med en eierandel på 15,3 %. Investeringen har en markedsverdi på 1 786 mill. kroner ved slutten av året. Positiv verdiendring på investeringen er 144 mill. kroner i 2018.

Den 12. februar 2019 flagget OBOS eierskap i JM AB på 20,6 %. Investeringen vil, som følge av dette, bli regnskapsført som et tilknyttet selskap fra første kvartal 2019. Sammen med våre allerede eksisterende strategiske investeringer i Veidekke ASA og AF Gruppen ASA vil JM gi en betydelig verdiskapning framover.

OBOS opprettet høsten 2018 en egen divisjon for aksje- og forretningsutvikling, da dette er et strategisk viktig område for OBOS med en samlet aksjeverdi på over 7 mrd. kroner.

Sterk vekst i boligforvaltningen – ny strategisk satsning i Sverige

OBOS fikk i 2018 over 10 000 nye boliger til forvaltning og har nå 230 000 boliger til forvaltning. For å styrke konkurransekraften og tilby bedre tjenester til våre kunder vil det være nødvendig å søke enda større skala ved å entre det svenske forvaltningsmarkedet. OBOS har derfor i januar 2019 kjøpt 36,6 % av aksjene i det svenske boligforvaltningsselskapet SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB (SBC). SBC er en velrenomert og stor aktør med en stabil kundemasse på over 130 000 boliger. OBOS har tilbudspå plikt på resterende aksjer i selskapet i henhold til svenske regler.

Rebalansering av investeringer

Samtidig som OBOS gjør store investeringer, er det også behov for å rebalansere investeringsporteføljen. I løpet av fjerde kvartal er det inngått salgsvtaler for både Kjøttbasaren og Hotell Ørnen i Bergen. Salgene vil bli gjennomført i første kvartal 2019. OBOS har også i januar 2019 solgt samtlige aksjer i Eika Gruppen med en betydelig operasjonell gevinst.

Godt rustet for 2019

I løpet av året fikk OBOS 26 045 nye medlemmer. Ved utgangen av året hadde OBOS 454 442 betalende medlemmer. Å opprettholde en sterk medlemsvekst viser at vi fortsatt evner å skape merverdi for medlemmene samtidig som vi skaper gode økonomiske resultater.

OBOS går inn i 2019 godt rustet for å møte både medlemmer, kunder og markedet. Starten på 2019 har vært positiv for flere deler av virksomheten, men samtidig er det viktig med tett oppfølging og god risikostyring for å kunne møte raske endringer, spesielt knyttet til hendelser i internasjonal økonomi og regulatoriske forhold.

Jeg vil benytte anledningen til å takke våre dyktige ansatte, samarbeidspartnere og medlemmer for deres bidrag til et fantastisk 2018. Bare når vi jobber sammen kan vi bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer.



Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

03 Hovedtall

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2018	4. kvartal 2017	2018	2017
Boligutvikling	2 990	3 093	11 268	10 915
Forvaltning og rådgivning	256	228	964	907
Næringseiendom	249	273	839	881
Bank, forsikring og eiendomsmegling	131	116	494	480
Aksjeinvesteringer	-	-	-	-
Annen virksomhet	134	127	584	524
Elimineringer	-118	-133	-523	-483
Inntekter, operasjonelt	3 641	3 704	13 626	13 223
Boligutvikling	370	501	1 510	1 421
Forvaltning og rådgivning	68	53	212	206
Næringseiendom	110	267	532	887
Bank, forsikring og eiendomsmegling	53	59	244	349
Aksjeinvesteringer	126	118	224	510
Annen virksomhet/elimineringer	-67	-34	-262	-161
Resultat før skatt, operasjonelt	660	965	2 460	3 213
Avstemming operasjonelt resultat mot finansregnskap				
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-116	-140	-106	-482
Verdiendring investeringseiendom	95	185	466	429
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	14	79	70	103
Verdiendring aksjeinvesteringer	102	-30	108	-87
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	24	16	80	7
Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer	-18	-103	-81	-402
Andre forskjeller	4	-40	-68	-138
Resultat før skatt, IFRS	766	931	2 928	2 643

Operasjonelt resultat

Operasjonelle inntekter endte på 13 626 mill. kroner i 2018, en økning på 403 mill. kroner sammenlignet med året før. Den positive utviklingen er i all hovedsak knyttet til høyere boligproduksjon i Norge.

Operasjonelt resultat før skatt endte på 2 460 mill. kroner, en reduksjon på 753 mill. kroner sammenlignet med 2017. Resultatene begge år er imidlertid påvirket av store gevinster, hvorav 313 mill. kroner i 2018 og 632 mill. kroner i 2017. For øvrig er operasjonelt resultat også sterkt preget av reduserte utbytter (57 millioner kroner) og lavere resultatandel fra tilknyttede selskaper (95 millioner kroner), primært som følge av svake økonomiske resultater i Veidekke i 2018.

Finansregnskapet

Resultat før skatt i finansregnskapet endte på 2 928 mill. kroner. Dette er en økning sammenlignet med operasjonelt resultat på 468 mill. kroner.

Endring fra inntektsføring etter løpende avregning i det operasjonelle resultatet til fullført kontraktsmetode (IFRS 15) har en negativ effekt på 106 mill. kroner.

Verdiendring på investeringseiendommer utgjør totalt 536 mill. kroner, hvorav verdiendring i tilknyttede selskap utgjør 70 mill. kroner.

Verdien av konsernets aksjeportefølje er økt med 108 mill. kroner. Investeringen i JM utgjør den største positive endringen med 144 mill. kroner. Største negative endring har vært i Betonmast Hæhre på 34 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 i løpet av 2018 steget med 20 mill. kroner. I tillegg har OBOS Energi en finansiell avtale vedrørende kjøp og salg av vannkraft, som har hatt en verdøkning på 60 mill. kroner i 2018.

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

ingen gevinst. I tillegg er det realisert noen mindre tap i segmentet Aksjeinvesteringer som reverseres av samme årsak.

Andre forskjeller gjelder hovedsakelig reversering av interngevinster. I Næringseiendom sitt operasjonelle resultat er det inkludert 73 mill. kroner i interngevinster. Interngevinstene oppstår som følge av salg av tomter internt i konsernet, og i det operasjonelle resultatet oppløses disse i takt med realisering av tomtene, mens de blir reversert i finansregnskapet.

Balanse OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2018	31.12.2017
Immaterielle eiendeler	2 050	1 939
Varige driftsmidler	1 843	1 524
Investeringseiendommer	10 574	10 866
Utlån fra bankvirksomhet	34 564	28 480
Andre anleggsmidler	13 323	12 060
Sum anleggsmidler	62 354	54 870
Varelager	17 892	16 215
Utlån fra bankvirksomhet	318	234
Andre omløpsmidler	2 265	1 853
Kontanter og kontantekvivalenter	645	1 257
Sum omløpsmidler	21 120	19 560
Sum eiendeler	83 475	74 430
Egenkapital	22 531	19 915
Langsiktig rentebærende gjeld	27 780	25 143
Annen langsiktig gjeld	1 963	2 036
Bankinskudd fra kunder	16 584	15 133
Kortsiktig rentebærende gjeld	10 608	6 983
Annen kortsiktig gjeld	4 008	5 220
Gjeld	60 943	54 515
Gjeld og egenkapital	83 475	74 430
Egenkapitalandel	27,0 %	26,8 %

Balansen har økt med 9 045 mill. kroner siden utgangen av 2017. Økningen forklares i stor grad av vekst i utlån og økte finansielle anleggsmidler i OBOS-banken. Rentebærende gjeld har i perioden økt med 6 262 mill. kroner, hvorav i overkant av 3 600 mill. 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 22 531 mill. kroner, en økning på 2 616 mill. kroner siden årsskiftet. Egenkapitalandel er 27,0 %.

Verdijustert egenkapital er ved periodens slutt beregnet til 40 614 mill. kroner og verdijustert totalbalanse er 101 558 mill. kroner. Verdijustert egenkapitalprosent for konsernet er 40,0 %, og verdijustert egenkapitalprosent justert for OBOS-banken er 62,6 %.

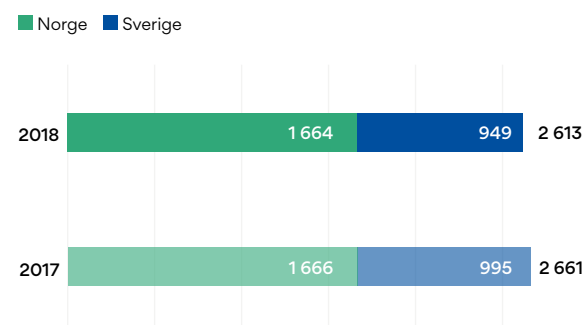
04 Medlemsorganisasjonen OBOS

Ved utgangen av 2018 er det 454 442 betalende medlemmer, en økning på 18 991 fra året før. En viktig medlemsfordel er forkjøpsretten til boliger i OBOS-tilknyttede boligselskaper. I 2018 var andelen som benyttet forkjøpsrett 22,6 %.

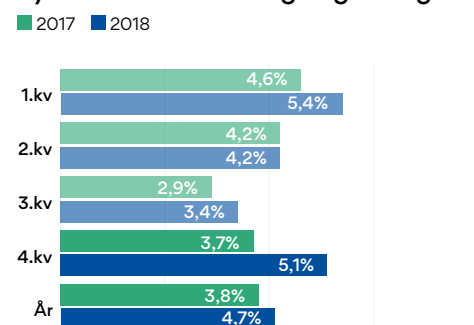
05 Personal og HMS / SHA

OBOS har 2 613 ansatte, hvorav 1 664 i Norge og 949 i Sverige. Sykefraværet var 5,1 % i 4. kvartal og 4,7 % i 2018.

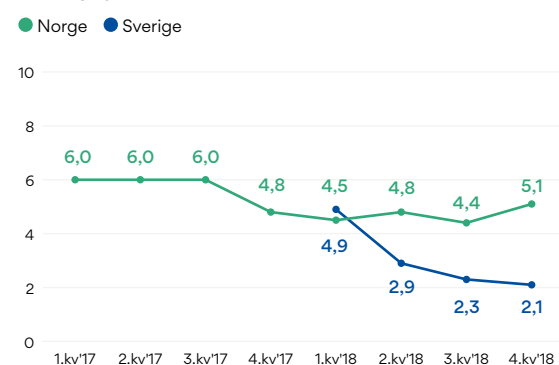
Antall ansatte



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 basert på rullerende 12 måneder. H1-verdi for Norge viser en svak negativ trend sammenlignet med inngangen til året. Totalt har det vært 22 skader med fravær i 2018. I Sverige er derimot H1-verdien redusert fra 4,9 til 2,1.

06 Virksomhetsområdene

6.1 Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal		2017	
	2018	2017	2018	2017
Prosjektinntekter	2 927	2 961	11 059	10 667
Andre inntekter	63	132	208	247
Sum driftsinntekter	2 990	3 093	11 268	10 915
Resultat før skatt	370	501	1 510	1 421

Boligutvikling oppnådde en inntekt på 11 268 mill. kroner i 2018. Sammenlignet med 2017 er dette en økning på 353 mill. kroner, forklart av en høy boligproduksjon, spesielt i Norge. Resultat før skatt ble 1 510 mill. kroner mot 1 421 mill. kroner i 2017. 1 297 mill. kroner av resultatet er generert i den norske virksomheten og 240 mill. kroner i Sverige.

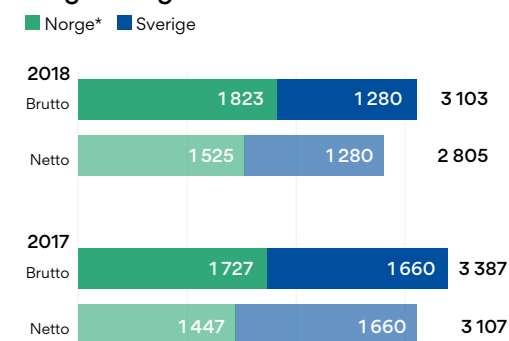
Det er spesielt fire forhold som påvirker resultatet i 2018:

- Inngått et strategisk samarbeid med Aker på et tomteområde på Fornebu. Som følge av dette er eierandelen

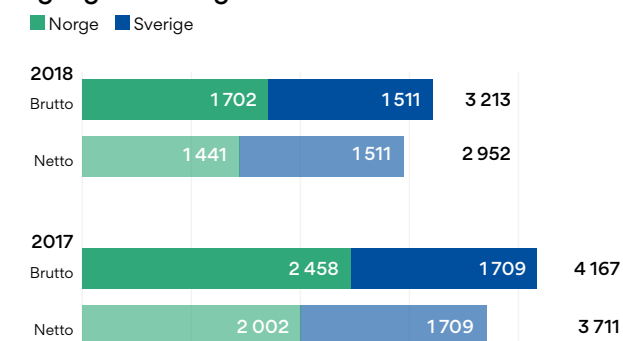
i et større tomteområde redusert fra 100 % til 50 % med en realisert gevinst på 87 mill. kroner.

- Solgt eiendom i Danmark med gevinst på 65 mill. kroner.
- Solgt en tomt i Trondheim med gevinst 63 mill. kroner.
- Ekstraordinære avsetninger til reklamasjonsarbeid i Kværnerbyen i Oslo og for å sikre ferdigstillelse av et prosjekt i Sverige; totalt 58 mill. kroner.

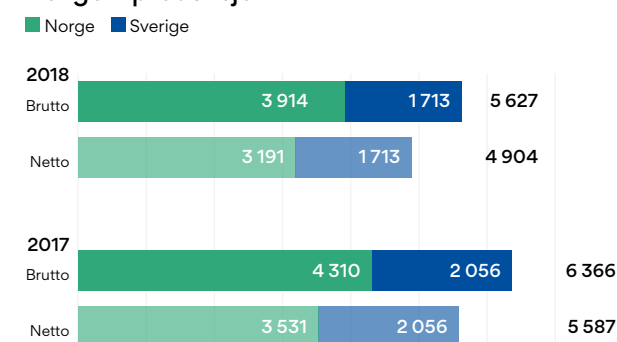
Solgte boliger



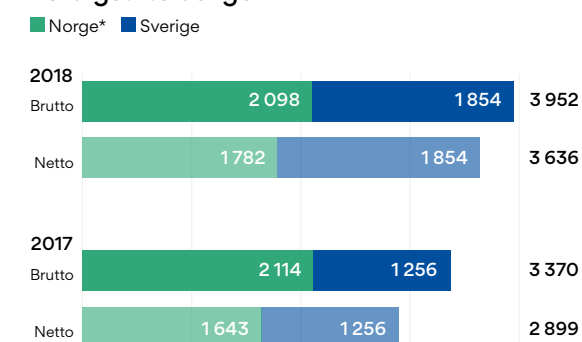
Igangsatte boliger



Boliger i produksjon



Ferdigstilte boliger



* I grafene ovenfor er OBOS Danmark plassert sammen med Norge. De har oppnådd 5 salg (4 netto) i 2018 (1 i 2017) samt 79 ferdigstilte enheter (63 netto).

Justert for disse hendelsene, ville resultatet vært 68 mill. kroner lavere enn i 2017.

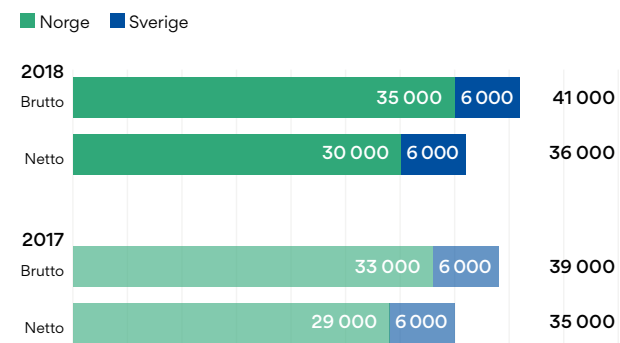
Hovedårsakene til avviket er:

- Virksomheten i Norge har økt aktivitet drevet av det gode salget i 1. halvår i 2017. 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 69 % i antall (netto). Ved utgangen av 4. kvartal har OBOS 272 ferdigstilte usolgte boliger, en nedgang på 10 enheter fra utgangen av forrige kvartal.

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

Antall enheter tomtebank



salgstrinn 2 gjennomført og 67 av totalt 95 leiligheter ble solgt. Totalt er det nå solgt 217 av 236 leiligheter på Ulvenparken, hvor byggestart ble vedtatt i 4. kvartal.

Konsernet har kontinuerlig fokus på å sikre en god og stabil forsyning av byggeklare tomter. I løpet av 2018 er tomtebanken styrket med 4 600 enheter, mens nettoveksten justert for avgang utgjør 2 000 enheter, alle i Norge.

6.2 Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2018	4. kvartal 2017	2018	2017
Driftsinntekter	256	228	964	907
Resultat før skatt	68	53	212	206

Forvaltning og rådgivning har driftsinntekter på 964 mill. kroner, en økning på 58 mill. kroner fra 2017.

Resultat før skatt endte på 212 mill. kroner, 6 mill. kroner høyere enn fjoråret. Det er i 2018 oppnådd lavere marginer

i segmentet grunnet satsing på digital utvikling, samt satsingen på OBOS Smart Living AS og OpenNet AS.

OBOS-konsernet har forvaltningsavtaler med 4 294 boligselskaper, med til sammen 229 959 boliger. OBOS fikk i 2018 over 10.000 nye boliger til forvaltning.

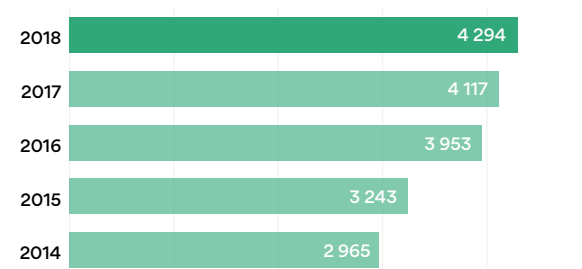
Forvaltningsavtaler

tusen boliger pr. 31.12.



Forvaltningsavtaler

antall selskaper pr. 31.12.



6.3 Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2018	4. kvartal 2017	2018	2017
Leieinntekter	201	189	769	716
Prosjektinntekter	29	-	29	-
Drifts- og forvaltningsinntekter	6	22	22	93
Andre inntekter	13	61	19	72
Sum driftsinntekter	249	273	839	881
Resultat før skatt	110	267	532	887
Verdiendring investeringseiendom	95	185	466	429
Økonomisk utleiegrad			96,2 %	96,2 %

Næringseiendom oppnådde driftsinntekter på 839 mill. kroner i 2018, 42 mill. kroner lavere enn 2017. Nedgangen skyldes i hovedsak lavere inntekter fra driftsselskaper som følge av salget av Gårdpass og OBOS Eiendomsdrift. Resultat før skatt endte på 532 mill. kroner, mot 887 mill. kroner i 2017. Reduksjonen forklares hovedsakelig av lavere gevinster ved salg av selskaper og investeringseiendom. Justert for disse salgene, er resultatnedgangen 103 mill. kroner. Majoriteten av dette er knyttet til aktiviteten på Ulven i Oslo grunnet klargjøring av tomter for bygging.

Innenfor næringseiendom er en vesentlig del av verdiskapningen utvikling og videresalg av eiendom. I 2018 har man hatt høyt fokus på salg av aktiva for å frigjøre kapital til nye prosjekter og utbytter til morselskapet som kan reinvesteres i andre deler av konsernet.

Salg i 2018

- 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
- Strandveien 43, kontorbygg i Trondheim – gevinst på 21 mill. kroner

Utover dette er det inngått avtaler om salg av Kjøttbasaren i Bergen samt Hotel Ørnen i Bergen som vil bli gjennomført i 1. halvår 2019. Næringseiendom har høy aktivitet innen prosjektutvikling og gjennomføring av igangsatte byggeprosjekt.

- I Freserveien 1 i Kværnerbyen pågår oppføring av råbygg for nytt kontorbygg på 39 000 m².
- På Lambertseter Sør pågår bygging av 6 000 m² kontorbygg. Bygget er utleid til Bydelsadministrasjonen og Deichmanske bibliotek.
- Oppstart på planlegging av Construction City på Ulven, et kontorkompleks på minimum 85 000 m² som skal romme en klynge for bygg og anleggsnæringen i Norge, er startet med etablering av egne selskaper for eiendomsutvikling og klyngen, sammen med AF og Betonmast.

Pr. 4. kvartal hadde OBOS tre kjøpesentre blant de 60 største kjøpesentrene i Norge, målt etter omsetning. OBOS-sentrene hadde en økning på 1,5 % i omsetning mot bransjens økning på 1,3 %. (Kilde: Kvarud Analyse).

6.4 Bank, forsikring og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2018	4. kvartal 2017	2018	2017
Netto rente- og provisjonsinntekter	92	83	329	292
Premieinntekt skadeforsikring	-	-	-	46
Eiendomsmegling	31	29	137	126
Forsikring privatmarkedet	2	-	10	-
Andre driftsinntekter	5	5	18	17
Sum driftsinntekter	131	116	494	480
Resultat før skatt	53	59	244	349

Nøkkeltall OBOS-banken konsern

Resultat før skatt	49	53	203	197
Egenkapitalavkastning	5,6 %	6,8 %	5,6 %	6,8 %
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	41,8 %	43,5 %	43,2 %	44,6 %
Innskudd i % av utlån	48,9 %	53,3 %	48,9 %	53,3 %
Kapitaldekning	18,7 %	19,6 %	18,7 %	19,6 %

Bank, forsikring og eiendomsmegling viser et resultat på 244 mill. kroner. Dette er 105 mill. kroner lavere enn i 2017 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 12 mill. kroner. Provisjonsinntekter fra forsikringssalg gjennom Tryg (8 mill. kroner) bidrar sterkt til den positive underliggende veksten.

Fullstendige regnskapsrapporter for OBOS-banken AS og OBOS Boligkreditt AS pr. 4. kvartal 2018 finnes på [hjemmesiden til OBOS](#).

Netto renteinntekter for OBOS-banken er 327 mill. kroner i 2018 mot 286 mill. kroner i 2017. Den sterke økningen i netto renteinntekter er drevet av god volumutvikling. Resultat før skatt endte på 203 mill. kroner, mot 197 mill. kroner i 2017. Rentenetto i prosent av forretningskapital er 0,79 %, mot 0,81 % i 2017. Den noe svakere rentenettoen i 2018 skyldes 3 måneder Nibor som har økt vesentlig siden inngangen til 2018, og som øker kostnadene knyttet til bankens utstedte verdipapirgjeld. OBOS-banken økte utlånsrentene i 4. kvartal som bidro til bedre marginer ved utgangen av året. Kostnadsprosenten justert for verdiendringer på finansielle instrumenter er 43,2 %, som er ned fra 44,6 % i 2017. Driftskostnadene utvikler seg i tråd med vedtatt strategi.

Samlet brutto utlånsvekst inklusive utlånsporteføljen i Eika Boligkreditt (EBK) endte på 14,1 %, og brutto utlån utgjør 39,3 mrd. kroner mot 34,5 mrd. kroner i 2017. Utlån personmarkedet øker med 11,9 % til 13,4 mrd. kroner mot 11,9 mrd. kroner i 2017, mens utlån bedriftsmarked (hovedsakelig borettslag og sameier) øker med 15,3 % til 26,0 mrd. kroner mot 22,5 mrd. kroner i 2017. Innskuddsveksten er 11,5 % og innskudd utgjør 17,1 mrd. kroner mot 15,3 mrd. kroner i 2017. Bankens forretningskapital, dvs. forvaltningskapital inkl. utlånsporteføljen i EBK, er ved utgangen av 2018 44,6 mrd. kroner mot 39,9 mrd. kroner i 2017. OBOS-banken opplever fortsatt godt kundetilfang for begge forretningsområder, men markedet er preget av sterk konkurranse med prisbevisste kunder på både utlåns- og innskuddssiden.

Ren kjernekapitaldekning ved utgangen av 2018 er 16,0 % mot 16,3 % i 2017.

OBOS Eiendomsmeglere har solgt 2 102 boliger. Dette er 75 flere enn året før. Selskapet har styrket sin markedsposisjon og er størst innenfor OBOS-tilknyttede borettslag, med en markedsandel på 20 %.

6.5 Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2018	4. kvartal 2017	2018	2017
Resultatandel fra tilknyttede selskap	135	117	242	307
Utbytte og gevinster	-1	6	4	228
Kostnader	-8	-5	-22	-25
Resultat før skatt	126	118	224	510

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

Resultat før skatt endte på 224 mill. kroner. Reduksjonen sammenlignet med fjoråret skyldes to forhold. Resultatandelen fra Veidekke er redusert med 95 mill. kroner og alle aksjene i den svenske boligbyggeren JM ble solgt i 2017. Sistnevnte er hovedforklaringen til at utbytte og gevinst er redusert med 224 mill. kroner.

OBOS har i 2018 kjøpt aksjer i Veidekke for 41 mill. kroner og eier ved utgangen av kvartalet 18,1 % av Veidekke og 18,3 % av AF Gruppen. Se note 7 for mer informasjon om tilknyttede selskap klassifisert som Aksjeinvesteringer.

Det er også kjøpt 10 640 000 aksjer i JM, og OBOS eier ved utgangen av 2018 15,3 % av selskapet.

6.6 Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2018	4. kvartal 2017	2018	2017
Inntekter fra annen virksomhet	134	127	584	524
Elimineringer	-118	-133	-523	-483
Sum driftsinntekter	16	-6	61	41
Resultat før skatt	-67	-34	-262	-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.

Hovedårsaken til den negative resultatutviklingen er at konsernet har økt sin aktivitet betydelig innenfor markedsføring og profilering samt tilskudd til ulike samfunnsnyttige prosjekter innenfor bla kultur og idrett og miljøtiltak.

OBOS Energi

En viktig del av OBOS' miljøstrategi 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 705 mill. kroner i prosjektering og utbygging av nye kraftverk, hvorav 224 mill. kroner er investert i 2018.

Virksomheten hadde et positivt resultat på 14 millioner kroner i 2018 mot 2 millioner kroner i 2017.

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- 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.

Bjørnegardsvingen

Langs Sandvikselva i Bærum, med gangavstand til Sandvika sentrum bygger OBOS 125 lyse og tidsriktige leiligheter med høy standard. Størrelse varierer fra ett- til femroms.

1. salgstrinner godt i gang, av 35 leiligheter er kun 5 ledige, boligene selges til fastpris.

Sted: Sandvika, Bærum

Antall leiligheter: 125, fordelt på 3 salgstrinn



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 valutaskriftsavgifter i tråd med vedtatt finansstrategi.

Kreditt- og likviditetsrisiko

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 likviditetsreserve skal holdes i kortsiktige, likvide rentepapirer med lav risiko, og den skal være en buffer mot eventuell svikt i finansiering fra pengemarkedet og kundeinnskudd. Kreditt- og likviditetsrisikoen 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. Kreditt- og likviditetsrisikoen i den øvrige virksomheten anses som lav.

Likviditetsrisiko

OBOS har store og langsiktige kreditttrammer i banker som sikkerhet mot perioder med dårlig likviditet i finansmarkedene. OBOS morselskap har kreditttrammer på 2 500 mill. kroner i tillegg til kassekreditt på 400 mill. kroner. På konsernnivå er totale trekktrammer og kassekreditter på 4 200 mill. kroner (eksklusive OBOS-banken) ved utgangen av kvartalet. Utrukne kreditttrammer var ved utgangen av kvartalet 3 710 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 kreditttrammer 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 og utleiegraden i porteføljen blir for lav.

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.

08

Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2018	31.12.2017
Bokført egenkapital	22 531	19 915
Merverdi eiendommer	11 629	6 693
Merverdi finansielle investeringer	3 204	3 144
Merverdi datterselskaper*	3 251	-
Merverdier	18 083	9 837
Verdijustert egenkapital	40 614	29 752
Verdijustert totalbalanse	101 558	84 266
Verdijustert egenkapitalandel	40,0 %	35,3 %
Verdijustert balanse eks. OBOS-banken**	64 862	52 755
Verdijustert egenkapitalandel eks OBOS-banken	62,6 %	56,4 %

* Første gang vurdert 2. kvartal 2018.

** Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Ved utgangen av 4. kvartal er den verdijusterte egenkapitalen til konsernet 40 614 mill. kroner.

Merverdi eiendommer

Merverdi eiendommer består av 3 poster:

1. Merverdier på boligtomter for utvikling

Ved utgangen av 4. kvartal har konsernet innhentet eksterne verddivurderinger på 65 tomter i tomtebanken fra både Norge og Sverige. Utvalget utgjør i underkant av 60 % 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 verddivurderinger ved sammenligning mot bokførte verdier.

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. 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

Investeringseiendom, eller næringseiendom, i OBOS bokføres til virkelig verdi, med verdiendringer over resultatet og 22 % 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 at det i transaksjonsøyemed gis skatterabatter. OBOS sin vurdering er at 11 % effektiv skattesats reflekterer bransjestandard. Differansen mellom utsatt skatteforpliktelse og effektiv skattesats tillegges verdijustert egenkapital.

Økningen i merverdier eiendommer sammenlignet med utgangen av 2017 skyldes i hovedsak to forhold:

1. 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 verdsettelse.
2. OBOS har ved rapportering av verdijustert egenkapital pr. 4. 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 fremover.

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 4. kvartal 2018 innhentet eksterne verddivurderinger av alle vesentlig datterselskaper innenfor virksomhetsområdene Forvaltning og Rådgivning og Bank, Forsikring og Eiendomsmeistring, samt OBOS Energi.



OBOS Drømmedag er et samarbeid med Norges Fotballforbund. Utvalgte ungdomspillere og ledere fra de ulike fotballkretsene får en drømmedag på Ullevaal Stadion i forbindelse med landskamper. De får også omvisning på stadion, foredrag med kjente fotballprofiler, mat/drikke og fotballkamp på VIP-plasser.

09

Regnskapsoppstillinger

9.1 Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	4. kvartal 2018	4. kvartal 2017	2018	2017
Driftsinntekter	3	2 754	3 249	13 162	11 569
Prosjektkostnader		-1 377	-1 844	-7 458	-6 490
Personalkostnader		-502	-543	-2 028	-2 021
Andre driftskostnader		-505	-339	-1 501	-1 296
Av- og nedskrivninger		-44	-34	-158	-135
Driftskostnader		-2 428	-2 760	-11 145	-9 942
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		325	489	2 017	1 627
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	283	338	554	662
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		1	6	1	120
Verdiendring investeringseiendommer	4	95	185	466	429
Driftsresultat		705	1 017	3 038	2 839
Finansinntekter og finanskostnader					
Finansinntekter		40	35	101	148
Finanskostnader		-115	-99	-440	-408
Netto valutagevinst/(tap)		45	8	-1	22
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		96	-30	220	-69
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		-5	0	9	112
Netto finansposter		62	-86	-110	-196
Resultat før skattekostnad		766	931	2 928	2 643
Skattekostnad		100	-49	-296	-177
Resultat etter skatt		866	882	2 632	2 466
Herav minoritetens andel		4	1	11	8
Herav hybridkapitalens andel		2	2	9	7

Alle beløp i millioner kroner	Note	4. kvartal 2018	4. kvartal 2017	2018	2017
Totalresultat					
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		70	19	-19	36
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		8	10	-0	17
Netto verdiendring aksjer tilgjengelig for salg		-	-	-	-64
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		24	-0	-10	1
Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		102	29	-30	-10
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		6	2	-1	-20
Netto estimatendringer relatert til pensjoner		-2	-3	-2	-3
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-2	-4	-2	-7
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		3	-5	-4	-30
Sum øvrige resultatelementer i perioden		105	24	-34	-39
Totalresultat		971	906	2 598	2 427
Herav minoritetens andel		5	2	11	9
Herav hybridkapitalens andel		2	2	9	7

9.2 Oppstilling av finansiell stilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.12.2018	31.12.2017
Goodwill		1 079	1 067
Varemerker		638	647
Andre immaterielle eiendeler		332	225
Varige driftsmidler		1 843	1 524
Investerings eiendommer	4,5	10 574	10 866
Eierbenyttede eiendommer		958	953
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	3 952	3 632
Finansielle anleggsmidler	6	7 755	6 956
Utlån fra bankvirksomhet		34 564	28 480
Andre anleggsmidler		658	519
Sum anleggsmidler		62 354	54 870
Boligtomter for utvikling		10 268	10 681
Boligprosjekter under oppføring		7 154	5 127
Ferdige, usolgte boliger		471	408
Sum varelager		17 892	16 215
Kundefordringer		441	503
Utlån fra bankvirksomhet		318	234
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		949	346
Andre omløpsmidler		876	1 003
Kontanter og kontantekvivalenter		645	1 257
Sum andre omløpsmidler		3 228	3 345
Sum eiendeler		83 475	74 430
Andelskapital		96	90
Annen egenkapital		22 192	19 562
Hybridkapital		200	200
Minoritetsinteresser		43	64
Sum egenkapital		22 531	19 915
Pensjonsforpliktelser		113	111
Utsatt skatt forpliktelser		1 585	1 668
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		266	256
Langsiktig rentebærende gjeld	8	27 780	25 143
Sum langsiktig gjeld		29 744	27 179
Leverandørgjeld		1 213	1 135
Betalbar skatt		294	295
Gjeld klassifisert som holdt for salg		108	76
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		2 393	3 714
Bankinnskudd fra kunder		16 584	15 133
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	10 608	6 983
Sum kortsiktig gjeld		31 200	27 336
Sum gjeld		60 943	54 515
Sum egenkapital og gjeld		83 475	74 430

9.3 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 ¹⁾	Minoritet	Sum egenkapital
Egenkapital per										
1. januar 2017	84	53	20	160	-	16 916	17 150	100	58	17 391
Periodens resultat	-	-	-	-	-	2 451	2 451	7	8	2 466
Øvrige resultat elementer	-	52	-3	-84	-6	-	-41	-	1	-39
Totalresultat	-	52	-3	-84	-6	2 451	2 411	7	9	2 427
Økning i andelskapital	6	-	-	-	-	2	2	-	-	7
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-10	-10
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7
Hybridkapital klassifisert som egenkapital	-	-	-	-	-	-	-	100	-	100
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-7	-	-7
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	-	-	-	-	-	2 613	2 613	9	11	2 632
Øvrige resultat elementer	-	-19	-2	-1	-12	-	-34	-	0	-34
Totalresultat	-	-19	-2	-1	-12	2 613	2 578	9	11	2 598
Økning i andelskapital	6	-	-	-	-	2	2	-	-	8
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-21	-21
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	10	10	-	-10	-1
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-9	-	-9
Egenkapital per										
31. desember 2018	96	86	15	-6	-18	22 116	22 192	200	43	22 531

¹⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

9.4 Oppstilling av kontantstrømmer – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2018	4. kvartal 2017	2018	2017
Resultat før skatt	766	931	2 928	2 643
Netto finansposter	-62	86	110	196
Av- og nedskrivninger	44	34	158	135
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-95	-185	-466	-429
Resultat fra tilknyttede selskaper	-285	-344	-555	-782
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-8	22	23	45
Endring i varelager	-102	-529	52	-1 252
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-2 114	-739	-4 697	-3 833
Endring i andre tidsavgrensningsposter	253	60	-662	218
Mottatte utbytter	132	148	598	491
Betalte renter	-67	-97	-307	-351
Mottatte renter	24	14	49	37
Betalte skatter	-122	-108	-346	-287
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 634	-706	-3 115	-3 170
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-328	-307	-1 082	-1 113
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	40	7	118	21
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-2 594	-426	-7 811	-6 388
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	3 066	66	7 019	5 184
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-1	-195	-392	-558
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	141	63	507	601
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-2	88	-420	-624
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	34	-	201	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	355	-705	-1 860	-2 878
Nedbetaling sertifikatgjeld	-	-	-	-300
Opptrekk sertifikatgjeld	-	-	-	300
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-933	-599	-1 830	-1 549
Opptrekk obligasjonsgjeld	1 014	2 426	6 094	7 005
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	101	38	133	222
Opptrekk av hybridkapital	-	0	-	100
Utbytte til minoritet	-0	-1	-25	-6
Betalte renter hybridkapital	-2	-2	-9	-7
Innbetaling av andelskapital	1	2	6	7
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	181	1 865	4 370	5 772
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-7	0	-9	3
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-1 104	454	-613	-273
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 749	804	1 258	1 531
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	645	1 258	645	1 258
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	-	1	-	1
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	645	1 257	645	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:	31.12.18	31.12.17
SEK	0,9701	0,9996
DKK	1,3322	1,3218

Gjennomsnittskurs for:	2018	2017
SEK	0,9359	0,9680
DKK	1,2875	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 kreditttap. 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	4. kvartal 2018	4. kvartal 2017	2018	2017
Boligutvikling	2 990	3 093	11 268	10 915
Forvaltning og rådgivning	256	228	964	907
Næringseiendom	249	273	839	881
Bank, forsikring og eiendomsmegling	131	116	494	480
Aksjeinvesteringer	-	-	-	-
Annen virksomhet	134	127	584	524
Elimineringer	-118	-133	-523	-483
Inntekter, operasjonelt	3 641	3 704	13 626	13 223
Boligutvikling	370	501	1 510	1 421
Forvaltning og rådgivning	68	53	212	206
Næringseiendom	110	267	532	887
Bank, forsikring og eiendomsmegling	53	59	244	349
Aksjeinvesteringer	126	118	224	510
Annen virksomhet/elimineringer	-67	-34	-262	-161
Resultat før skatt, operasjonelt	660	965	2 460	3 213
Avstemming operasjonelt resultat mot finansregnskap				
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-116	-140	-106	-482
Verdiendring investeringseiendom	95	185	466	429
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	14	79	70	103
Verdiendring aksjeinvesteringer	102	-30	108	-87
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	24	16	80	7
Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer	-18	-103	-81	-402
Andre forskjeller	4	-40	-68	-138
Resultat før skatt, IFRS	766	931	2 928	2 643

Note 03

Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2018	4. kvartal 2017	2018	2017
Prosjektinntekter	2 065	2 643	10 611	9 143
Forvaltningsinntekter	157	144	621	587
Leieinntekter eiendommer	218	208	842	789
Netto rente- og provisjonsinntekter	96	85	341	300
Eiendomsdrift	8	22	24	90
Eiendomsmegling	29	28	127	117
Tekniske konsulentinntekter	132	77	382	315
Kontingenter medlemmer	23	20	90	87
Andre driftsinntekter/elimineringer	26	22	124	141
Driftsinntekter	2 754	3 249	13 162	11 569

Note 04

Investeringsseiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2018	31.12.2017
Inngående balanse 1. januar	10 866	10 089
Kjøp av investeringseiendommer	25	13
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-354	-15
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-139	-
Investeringer/påkostninger	451	684
Reklassifiseringer	-741	-333
Verdiendring investeringseiendommer	466	429
Utgående balanse	10 574	10 866

Note 05

Opplysninger om Investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	Bokført verdi 31.12.18	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	3 698	98,9 %	1,1 %	0,9 %
Kontoreiendommer	2 531	93,6 %	6,4 %	22,2 %
Forretningsbygg	2 875	94,5 %	5,5 %	1,7 %
Hotell	814	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Bolig	407	99,6 %	0,4 %	0,0 %
Garasjeanlegg	251	94,1 %	5,9 %	0,0 %
Sum	10 574	96,2 %	3,8 %	6,1 %

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	31.12.2018	31.12.2017
Børsnoterte foretak	1 893	144
Ikke børsnoterte foretak	659	746
Markedsbaserte investeringer	560	1 773
Langsiktige obligasjoner	4 643	4 294
Sum finansielle anleggsmidler	7 755	6 956
Kortsiktige obligasjoner ¹⁾	199	100
Sum finansielle omløpsmidler	199	100

¹⁾ Inkludert i andre omløpsmidler

Langsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Markedsverdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	929	929	1
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	3 707	3 714	7
Sum		4 636	4 643	7

Kortsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Markedsverdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater (kommune/stat)	0 %	199	199	-0
Sum		199	199	-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	31.12.2018 Bokført verdi
Boligutvikling		1 080	154	-33	1 202
Næringseiendom		1 072	156	-40	1 188
Aksjeinvesteringer		1 472	242	-185	1 528
Annen virksomhet		8	2	24	33
Sum		3 632	554	-234	3 952
Spesifikasjon av aksjeinvesteringer					
Veidekke ASA	18,1 %	827	97	-29	895
AF Gruppen ASA	18,3 %	645	145	-156	633
Sum		1 472	242	-185	1 528

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 70 mill. kroner.

Note 08

Rentebærende gjeld

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2018	31.12.2017
Obligasjonslån forfall 2019–2021	9 559	12 690
Obligasjonslån forfall 2022–2023	10 880	5 209
Obligasjonslån forfall 2024–2026	2 234	1 841
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 752	5 015
Annen langsiktig rentebærende gjeld	356	388
Langsiktig rentebærende gjeld	27 780	25 143
Obligasjonslån med forfall innen ett år	3 138	1 830
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 152	1 829
Bygge- og tomtelån	6 312	3 278
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	6	47
Kortsiktig rentebærende gjeld	10 608	6 983
Rentebærende gjeld	38 388	32 126
Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern ¹⁾	19 958	16 240

¹⁾ Eksklusiv innlån fra kunder.

Note 09

Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 31.12.2018 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	810
Totale trekkrammer og kassekreditter		4 200	3 710

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	31.12.2018		31.12.2017	
	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern
Anleggsmidler	62 354	25 977	54 870	24 354
Omløpsmidler	21 120	20 801	19 560	18 564
Sum eiendeler	83 475	46 778	74 430	42 918
Egenkapital	22 531	22 531	19 915	19 915
Egenkapitalandel	27,0 %	48,2 %	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 72 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.

Den 1. oktober 2018 solgte konsernet alle aksjene i Strandveien 43 AS til Strandveien 43 Holding AS for et aksjevederlag på 170 millioner kroner. Eiendommen ligger i Trondheim og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

OBOS ble i løpet høsten 2018 største aksjonær i det børsnoterte svenske boligutviklingselskapet JM AB, med en eierandel på 15,3 %. Investeringen var i størrelsesorden 1,6 milliarder kroner.

Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS har pr. 4. 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

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 vil medføre en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Den 16. januar 2019 kjøpte konsernet 36,6 % av aksjene i det svenske boligforvaltningsselskapet SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB (SBC). Aksjene er kjøpt fra SBCs største aksjonær, Riksförbundet Bostadsrätterna. Kjøpet innebærer tilbudsplikt for OBOS på resterende aksjer i selskapet.

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 vil medføre en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Konsernet har inngått en avtale om å selge alle aksjene i Ørnen Eiendom AS. Overtakelse forventes gjennomført våren 2019. Eiendommen ligger i Bergen og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen vil medføre en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Den 12. februar 2019 meddelte konsernet at eierandelen i JM AB er økt til 20,6 %, ved kombinasjon av aksjer og terminkontrakter med levering 26. februar 2019. Investeringen i JM AB forventes å bli innregnet etter egenkapitalmetoden fra oppgjørstidspunktet for terminkontraktene.

Den 15. februar 2019 solgte konsernet 1 700 000 aksjer i AF Gruppen ASA for et aksjevederlag på 251,6 millioner kroner. Etter transaksjonen eier OBOS 16 366 733 aksjer i AF Gruppen, tilsvarende 16,41 % av den stemmeberettigede aksjekapitalen.

11

Markedsutvikling – makrobildet

Gode utsikter for norsk økonomi, men usikkerhet knyttet til utviklingen internasjonalt

Norsk fastlandsøkonomi har vært i god vekst siden høsten 2016. Oppgangen internasjonalt, høyere oljepris og lave renter har bidratt til å løfte veksttakten. Oljeprisen falt på slutten av 2018 og har i det siste svingt rundt ca. 60 USD per fat. Selv om lavere pris reduserer lønnsomheten i oljenæringen, er det fortsatt utsikter til markant oppgang i investeringene på norsk sokkel, særlig i 2019 og i 2020. I tillegg er det ventet høyere eksportvekst. Svakere krone enn normalt og bra utvikling i internasjonal økonomi, selv om den kan bli noe lavere enn i 2018, trekker opp. Usikkerheten om den globale utviklingen har imidlertid økt, blant annet knyttet til handelskonflikten mellom Kina og USA, risikoen for hard Brexit og politisk uro i Europa. Bedriftsgjelden i USA og gjeldsnivået i Kina er også eksempler på forhold som gir grunn til økt bekymring.

Etter nedgang i 3. kvartal i 2018, som særlig skyldes kraftig fall i jordbruksproduksjonen pga. en tørr sommer, tok trolig veksten i Fastlands-Norge seg opp på slutten av 2018. Det er også ventet bra vekst i 1. halvår 2019, noe som understøttes av målingene fra Norges Banks regionale bedriftsnettverk. Flere prognosegivere venter en vekst på godt over 2 % for Fastlands-Norge i 2019, blant annet hjulpet av høy produksjonsvekst i næringslivet og økte bedriftsinvesteringer. Husholdningenes forbruk er ventet å gi et moderat vekstbidrag. God inntektsvekst, bl.a. som følge av god sysselsettings- og lønnsvekst trekker opp, men samtidig har forbrukertilliten falt noe og høye strømpriser kan fortsatt trekke inn kjøpekraft.

Veksten i boliginvesteringene som har vært en viktig drivkraft i økonomien i flere år, falt markant i 2018. I 2019 kan det ligge an til utflating eller svak nedgang i investeringene. 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 i 2019, etter å ha bidratt betydelig i flere år. Pengepolitikken vil dreies i vekstdempende retning. Lønnsveksten hos handelspartnerne har tatt seg noe opp, og det kan gi grunn til å anta at prisveksten etter hvert også vil ta seg opp og legge grunnlaget for noe oppgang i styringsrentene og da også hjemme. Men samtidig har økt usikkerhet om utviklingen i internasjonal økonomi økt sannsynligheten for at det blir færre renteøkninger framover enn tidligere antatt.

Markedsprisingen indikerer en svært gradvis renteoppgang internasjonalt og forventningene til styringsrentene de kommende årene har falt siden slutten av 2018. Det påvirker også renteutviklingen i Norge, og Norges Bank har senket rentebanen. Renten vil mest sannsynlig bli satt opp i mars, men deretter vil renten settes saktere opp enn Norges Bank tidligere har signalisert og ende på 2 % ved utgangen av 2021. Det kan tilsa en boliglånsrente på ca. 3,7 %, opp fra ca. 2,7 % i dag.

Alt i alt taler økt aktivitet i norsk økonomi og god vekst i husholdningenes disponible realinntekter for bra etterspørsel etter boliger i år, til tross for at det kan bli noe høyere rente.

Moderat vekst i norske boligpriser framover

Etter fall gjennom store deler av 2017 har boligprisene steget i 2018. Etter en frisk oppgang våren 2018, fikk vi en relativt flat utvikling gjennom sommeren og høsten i 2018. De makroøkonomiske utsiktene og god vekst i husholdningenes disponible realinntekter taler imidlertid for bra fart i boligmarkedet framover. 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 bidra til et høyere 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 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. 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 godt oppe fram til nå, men er ventet å avta framover. Riksbanken anslår en nedgang til 1,5 % fra 2,3 % i fjor.

Det er særlig lavere boliginvesteringer 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 ført til markant lavere igangsetting av nye boliger, og det vil nok vedvare en stund til. I likhet med norsk økonomi, får svensk økonomi drahjelp fra omverdenen. Svensk eksport vil mest sannsynlig vokse sterkere, blant annet som følge av svak svensk krone og bra vekst hos handelspartnerne. Men samtidig har nedsiderisikoen for eksporten økt da det er blitt mer usikkert hvordan internasjonal økonomi vil utvikle seg.

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 før til at arbeidsledigheten når bunnen i 2019. Lønnsveksten er imidlertid ventet å tilta og bidra til høyere konsumprisvekst. Sentralbanken satte opp renten i desember i fjor, og kan komme til å heve den en gang til i år. Men deretter ventes en mer forsiktig opptrapping av styringsrenten enn tidligere lagt til grunn. Lavere sysselsettingsvekst, økte konsumpriser og noe høyere rente, vil trekke ned veksten i disponibel realinntekt for husholdningene framover. Det kan svekke etterspørselen etter både varer og tjenester, herunder boliger.

Flat utvikling i svenske boligpriser, men mer usikkerhet enn normalt

Etter å ha falt bratt fra september 2017 og starten av 2018, flatet prisutviklingen ut de tre siste kvartalene. Utsikter til lavere vekst i husholdningenes disponible realinntekter i 2019 som følge av svakere sysselsettingsvekst, økt rente og høyere inflasjon, taler for noe dempet fart i boligmarkedet framover. Det samme gjør et høyt boligtilbud og en restriktiv kreditttilgang. Det er mange nye og brukte boliger til salgs. Samtidig er det også noen lysglimt. Antall transaksjoner tyder på god interesse for å kjøpe boliger. Folketilveksten er også 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. Sammen med høy aktivitet i svensk økonomi, taler dette for et ganske balansert marked framover. Men bolig-eterspørselen vil ikke være like sterk som den har vært. Det anslås derfor en ganske flat eller svak negativ prisutvikling framover, men usikkerheten er høyere enn normalt.



Ulvenparken borettslag , salgstrinn 2 – Bostart

I Ulvenparken kan kjøperne velge OBOS Bostart. Prismodellen gir en vesentlig lavere pris enn standard kjøpspris, og gjør det enklere å komme inn på boligmarkedet.

På visningssenteret i Ulvenveien 82 kan potensielle kjøpere bli bedre kjent med området og boligene.

Sted: Ulven, Oslo

Antall leiligheter: 95, 10 ledige

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

1. kvartal 2019: 15. mai 2019

Foretaksnummer

937 052 766

Konsernledelsen

Daniel Kjørberg Siraj, Konsernsjef
Arne Baumann, Konserndirektør, boligutvikling
Nils Morten Bøhler, Konserndirektør, næringseiendom
Morten Aagenæs, Konserndirektør, forvaltning og rådgivning
Anne Elisabeth 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

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