



Delårsrapport  
1. kvartal 2018

# Innhold

	<u>side</u>		<u>side</u>
<b>01 Dette er OBOS</b>	<b>3</b>	<b>11 Noter</b>	<b>29</b>
<b>02 Fra konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj</b>	<b>5</b>	Note 01 – Regnskapsprinsipper og estimater	29
<b>03 Hovedpunkter hittil i år</b>	<b>6</b>	Note 02 – Virksomhetsområdene	30
<b>04 Hovedtall</b>	<b>8</b>	Note 03 – Driftsinntekter	31
<b>05 Medlemsorganisasjonen OBOS</b>	<b>11</b>	Note 04 – Investeringseiendom	31
<b>06 Personal</b>	<b>12</b>	Note 05 – Opplysninger om investeringseiendom	31
<b>07 Virksomhetsområdene</b>	<b>14</b>	Note 06 – Finansielle anleggsmidler og omløpsmidler	32
7.1 Boligutvikling	14	Note 07 – Investering i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet	32
7.2 Forvaltning og rådgivning	15	Note 08 – Rentebærende gjeld	33
7.3 Næringseiendom	16	Note 09 – Tilgjengelig likviditet	33
7.4 Bank, forsikring og eiendomsmegling	17	Note 10 – Finansiell stilling eksklusiv OBOS-banken	34
7.5 Aksjeinvesteringer	18	Note 11 – Vesentlige transaksjoner	34
7.6 Annen virksomhet	18	Note 12 – Transaksjoner nærstående parter	35
<b>08 Risiko og risikostyring</b>	<b>20</b>	Note 13 – Hendelser etter balansedagen	35
<b>09 Verdijustert egenkapital</b>	<b>23</b>	Note 14 – Resultat og balanse OBOS morselskap	36
<b>10 Regnskapsoppstillinger</b>	<b>24</b>	<b>12 Markedsutvikling – makrobildet</b>	<b>38</b>
10.1 Resultatregnskap – OBOS-konsernet	24		
10.2 Oppstilling av finansiell stilling – OBOS-konsernet	26		
10.3 Oppstilling av endringer i egenkapital – OBOS-konsernet	27		
10.4 Oppstilling av kontantstrømmer – OBOS-konsernet	28		



# 01 Dette er OBOS

## Visjon

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

## Medlemseid

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

Styret i OBOS vedtok i 2016 en ny visjon for konsernet: «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer». Visjonen inngår i en ny strategi fram mot 2021. Strategien slår fast at OBOS skal skape verdier gjennom å utøve samfunnsansvar, skape merverdi for medlemmene og oppnå lønnsom vekst over tid. Dette støttes av fem hovedprioriteringer: Ha fornøyde medlemmer og kunder, ta grønt ansvar, forvalte verdier, være best på bolig og

bank, 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 sette retning 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.



### Construction City

Sammen med AF Gruppen etablerer vi Construction City, en ny kunnskapspark på Ulven i Oslo på minimum 85 000 kvadratmeter og med plass til 5 000 arbeidsplasser.

## 02 Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj

### Solid resultat tross redusert boligsalg

OBOS-konsernet leverte i 1. kvartal et resultat før skatt på 541 mill. kroner, mot 303 mill. kroner i fjor. Det gode resultatet skyldes god drift i samtlige forretningsområder og flere ferdigstilte boliger. OBOS kan først inntektsføre resultater fra boligprosjektene når de er ferdigstilt og overlevert kjøper. Da det kan ta opp mot to år å ferdigstille et boligprosjekt, er det boliger solgt i 2016 som nå gir resultater. Motsatt vil et lavere salg i 2017 redusere resultatene til OBOS fra 2019 og fremover.

### Vendepunkt i boligmarkedet

OBOS-konsernet har i 1. kvartal solgt til sammen 657 boliger til en samlet salgsverdi på 2 370 mill. kroner. Tilsvarende tall i fjor var 1 074 boliger til en samlet salgsverdi på 4 007 mill. kroner. Salgene var fordelt med 52 % i Norge og 48 % i Sverige. Korrigert for samarbeidsprosjekter var boligsalget samlet 612 boliger til en salgsverdi på 2 124 mill. kroner.

Siste halvår 2017 var preget av et svakt nyboligmarked, men vi ser nå tegn på et vendepunkt til det positive i markedet, både hos oss og hos våre konkurrenter. OBOS har en god prosjektportefølje, spesielt i Oslo, og vil legge ut nye prosjekter i takt med økt etterspørsel. I bruktboligmarkedet er tendensen enda klarere. I de fire første månedene i år har prisene steget med 6,6 % for OBOS-leiligheter og 6,5 % i Norge.

OBOS forventer at bankene setter opp boliglansrentene fra 2. halvår basert på signaler fra Norges Bank og storbankene. Det vil etter vår vurdering dempe den videre prisoppgang i boligmarkedet, men vi forventer fortsatt vekst.

### Boliglånsforskrift som understøtter et sunt boligmarked

Finansdepartementet forventes i løpet av 2. kvartal å vedta ny boliglånsforskrift. OBOS mener i likhet med Norges Bank at bankene må ha fleksibilitet til å avvike fra forskriften for inntil 10 % av nye lån i hele landet, det vil si at særkravet på 8 % i Oslo oppheves. Det må være betjeningsevne og bankenes kunnskap om marked og lokale forhold som avgjør om det kan innvilges lån.



Kravet om maksimal belåningsgrad på 60 % for lån til sekundærbolig i Oslo bør videreføres for å dempe den investordrevne etterspørselen etter boliger. Myndighetene har et ansvar for å drive en boligpolitikk som sikrer førstegangsetablerere og andre med lavere betalingsevne fortrinn framfor investorer.

### Construction City

Sammen med AF Gruppen etablerer vi Construction City, en ny kunnskapspark på Ulven i Oslo på minimum 85 000 kvadratmeter og med plass til 5 000 arbeidsplasser. Hit skal vi få med oss de fremste kompetansevirksomhetene innen bygg-, anleggs- og eiendomssektoren i landet, for dermed å løfte innovasjons- og konkurransekraften til en hel bransje. Både OBOS og AF Gruppen kommer til å flytte sine hovedkontorer hit. Prosjektet har allerede tiltrukket seg betydelig interesse fra andre større bransjeaktører med blant annet Multiconsult, GK og Norsk Gjenvinning som potensielle leietakere. Vi forventer derfor å nå tilstrekkelig utleiegrad allerede i inneværende år til å kunne beslutte byggestart i løpet av 2019. Første innflytting forventes å skje i 2023.

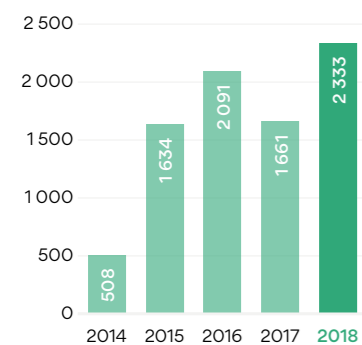
Daniel Kjørberg Siraj  
Konsernsjef

## 03 Hovedpunkter hittil i år

- 373 076 betalende medlemmer, en vekst på 6 324 fra samme tid i fjor. Ved utgangen av 2017 var det 435 451 betalende medlemmer.
- 21,4 % andel benyttet forkjøp hittil i år. På samme tid i fjor var andelen 35,5 %.
- Salg av 657 (612 netto) boliger til en verdi av 2 370 mill. kroner (2 124 mill. kroner netto).
- 4,0 % økonomisk ledighet i utleieporteføljen.
- 4,6 % utlånsvekst i OBOS-banken. Inkludert Eika Boligkreditt er veksten 3,4 %.
- 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.

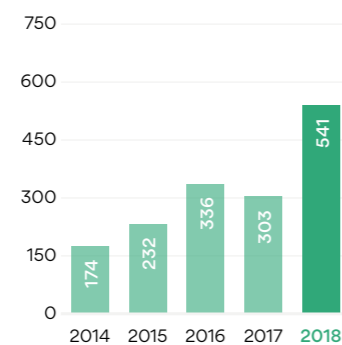
### Driftsinntekter\*

mill. kroner



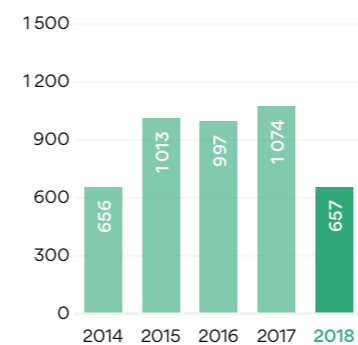
### Resultat før skatt\*

mill. kroner



### Solgte boliger\*

brutto antall



\* Alle tall for 1. kvartal



### Storøya grendesenter

Storøya Grendesenter ligger midt på den gamle rullebanen på Fornebu. Senteret har et areal på ca 13 000 kvm og inneholder blant annet barneskole, barnehage, familiesenter med helsestasjon, grendebibliotek, flerbrukshall og parkeringskjeller. I tillegg kommer et uteområde på cirka 42 mål med kunstgressbane, skatepark og et fantastisk lekeområde for barna.



### Selvkjørende minibuss – en trygg trafikant

I januar i år ble det åpnet for utprøving av selvkjørende kjøretøy i Norge. OBOS var raskt på ballen og planlegger selvkjørende minibusser i rute i løpet av våren og sommeren.

## 04 Hovedtall

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
Boligutvikling	2 736	2 676	10 915
Forvaltning og rådgivning	230	232	907
Næringseiendom	203	208	881
Bank, forsikring og eiendomsmegling	119	129	480
Aksjeinvesteringer	-	-	-
Annen virksomhet/elimineringer	11	11	41
<b>Inntekter, operasjonelt</b>	<b>3 298</b>	<b>3 256</b>	<b>13 223</b>
Boligutvikling	350	283	1 421
Forvaltning og rådgivning	41	54	206
Næringseiendom	176	373	887
Bank, forsikring og eiendomsmegling	64	40	349
Aksjeinvesteringer	13	15	510
Annen virksomhet/elimineringer	-60	-28	-161
<b>Resultat før skatt, operasjonelt</b>	<b>584</b>	<b>737</b>	<b>3 213</b>
<b>Avstemming operasjonelt resultat mot finansregnskap</b>			
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-186	-317	-482
Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer	-21	-252	-402
Verdiendring aksjeinvesteringer	-27	81	-87
Verdiendring investeringseiendom	104	109	429
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	40	7	103
Verdiendring finansielle derivater	31	-25	-7
Andre forskjeller	17	-35	-124
<b>Resultat før skatt, IFRS</b>	<b>541</b>	<b>303</b>	<b>2 643</b>

### Operasjonelt resultat

Operasjonelle inntekter for 1. kvartal endte på 3 298 mill. kroner, opp 43 mill. kroner sammenlignet med fjoråret. Den positive utviklingen er i sin helhet knyttet til høyere produksjon i Boligutvikling. De øvrige virksomhetsområdene leverer omsetning på nivå eller marginalt lavere enn i fjor.

Operasjonelt resultat endte på 584 mill. kroner, en reduksjon på 153 mill. kroner sammenlignet med i fjor. Lavere gevinster i Næringseiendom ved salg av selskaper og eiendommer er den viktigste årsaken til resultatnedgangen. I fjor ble Vitaminveien 1 solgt, mens salgene hittil i år omfatter OBOS Eiendomsdrift AS og Vågedalen 2. Årets gevinster er 210 mill. kroner lavere enn i fjor. Justert for disse gevinstene er det en liten resultatoppgang i virksomhetsområdet, hovedsakelig forklart av noe lavere finanskostnader.

Boligutvikling har økt resultatet med 67 mill. kroner. OBOS Fornebu har hatt en gevinst på 87 mill. kroner ved redusert eierandel i et tomteområde hvor OBOS og Aker har inngått et strategisk samarbeid. I motsatt retning trekker økte avsetninger på 30 mill. kroner til reklamasjoner som følge av konkursen i entreprenørselskapet Reinertsen. Justert for disse effektene er resultatet 10 mill. kroner høyere enn fjoråret.

Forvaltning og rådgivning og Bank, forsikring og eiendomsmegling rapporterer henholdsvis 13 mill. kroner lavere og 24 mill. kroner høyere resultat enn i fjor. Førstnevnte forklares av reduserte inntekter og marginer i rådgivningsvirksomheten. Resultatøkningen i Bank, forsikring og eiendomsmegling forklares hovedsakelig av OBOS-banken, som har økt resultatet med 19 mill. kroner. Årsaken er i hovedsak økte netto rente- og provisjonsinntekter.

### Finansregnskapet

Resultat før skatt i finansregnskapet endte på 541 mill. kroner. Dette er en reduksjon sammenlignet med operasjonelt resultat på 42 mill. kroner. Den største enkeltfaktoren er overgangen fra inntektsføring etter løpende avregning i det operasjonelle resultatet til fullført kontraktsmetode. Hittil i år reduserer dette resultatet med 186 mill. kroner. Dette skyldes relativt få ferdigstilte boliger sammenlignet med byggeaktiviteten.

Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer relaterer seg til reversering av den operasjonelle gevinsten ved salg av eiendommen Vågedalen 2 som omtalt tidligere. Denne gevinsten framkommer ikke i finansregnskapet, da eiendelen innregnes løpende til virkelig verdi.

Negativ verdiendring på aksjeinvesteringer (hovedsakelig Multiconsult) påvirker finansregnskapet negativt sammenlignet med det operasjonelle resultatet.

I positiv retning trekker verdiendring på investerings-eiendommer på totalt 145 mill. kroner hvorav verdiendring i tilknyttede selskap utgjør 40 mill. kroner. Verdiendringen knytter seg hovedsakelig til prosjektene på Portalen i Lillestrøm. Lavere ledighet i kontorbygget samt positiv åpning av hotellet har ført til økte verdier på totalt 102 mill. kroner. I motsatt retning trekker handelsdelen av prosjektet som har generert noe lavere leieinntekter enn ventet. Verdien av handelsarealet er redusert med 11 mill. kroner i 1. kvartal.

OBOS-konsernet benyttet finansielle derivater til å sikre den langsiktige finansieringen i Boligutvikling og Næringseiendom mot svingninger i rentenivået. Disse derivatene har steget i verdi hittil i år.

Andre forskjeller gjelder verdiendring på OBOS Energis finansielle avtale vedrørende kjøp og salg av vannkraft. Verdien av denne avtalen har økt med 34 mill. kroner som følge av økte strømpriser i 1. kvartal. I tillegg er det i det operasjonelle resultatet til Næringseiendom inkludert 23 mill. kroner i interngevinster. Interngevinstene 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.

## Balanse OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Immaterielle eiendeler	1 906	1 848	1 939
Varige driftsmidler	1 582	1 313	1 524
Investeringsmidler	11 059	10 359	10 866
Utlån fra bankvirksomhet	29 954	24 922	28 480
Andre anleggsmidler	13 413	11 779	12 060
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>57 913</b>	<b>50 221</b>	<b>54 870</b>
Varelager	17 050	14 758	16 215
Utlån fra bankvirksomhet	87	130	234
Andre omløpsmidler	1 838	1 532	1 853
Kontanter og kontantekvivalenter	617	1 205	1 257
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>19 592</b>	<b>17 625</b>	<b>19 560</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>77 505</b>	<b>67 846</b>	<b>74 430</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>20 356</b>	<b>17 698</b>	<b>19 915</b>
Langsiktig rentebærende gjeld	26 458	21 705	25 143
Annen langsiktig gjeld	2 100	2 049	2 036
Bankinnskudd fra kunder	16 050	14 177	15 133
Kortsiktig rentebærende gjeld	7 301	6 684	6 983
Annen kortsiktig gjeld	5 239	5 534	5 220
<b>Gjeld</b>	<b>57 149</b>	<b>50 148</b>	<b>54 515</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>	<b>77 505</b>	<b>67 846</b>	<b>74 430</b>
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>26,3 %</b>	<b>26,1 %</b>	<b>26,8 %</b>

Totalbalansen til OBOS-konsernet har økt med 3 076 mill. kroner til 77 505 mill. kroner siden årsslutt. Økningen forklares i stor grad av vekst i utlån og økte finansielle anleggsmidler i OBOS-banken. Videre vokser varelageret som følge av økt byggeaktivitet. Rentebærende gjeld har i perioden økt med 1 633 mill. kroner, hovedsakelig forklart av de samme forholdene. Se note 8 for oversikt over rentebærende gjeld.

OBOS-konsernets bokførte egenkapital utgjør 20 356 mill. kroner, en økning på 442 mill. kroner siden årsskiftet. Egenkapitalandel er 26,3 %.

Verdijustert egenkapital er ved periodens slutt beregnet til 30 018 mill. kroner og verdijustert totalbalanse er 87 167 mill. kroner. Verdijustert egenkapitalprosent for konsernet er 34,4 % og verdijustert egenkapitalprosent justert for OBOS-banken er 55,9 %.

Se note 10 for oversikt over OBOS-konsernets balanse eksklusive OBOS-banken, samt eget avsnitt senere i rapporten for oversikt over verdijustert egenkapital.

## 05 Medlemsorganisasjonen OBOS

OBOS har ved utgangen av 1. kvartal 373 076 betalende medlemmer, en økning på 6 324 fra samme tid i fjor. Ved utgangen av 2017 var det 435 451 betalende medlemmer. Antall betalende medlemmer pleier normalt å øke gjennom året.

En viktig medlemsfordel er forkjøpsretten til boliger i OBOS-tilknyttede boligselskaper. Hittil i år er andelen benyttet forkjøpsrett på 21,4 %.

”

Andel benyttet forkjøp i 1. kvartal ble 21,4 %.



### OBOS-ligaen

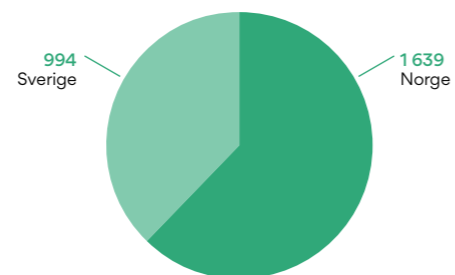
I tillegg til å ha navnet på den nest øverste divisjonen i norsk herrefotball, inneholder sponsoratet også flere elementer som ivaretar bredde- og aldersbestemt fotball.

## 06 Personal

### Antall ansatte

OBOS har 2 633 ansatte, hvorav 1639 i Norge og 994 i Sverige.

	2018	2017	2016
1. kvartal	2 633	2 568	2 591
2. kvartal		2 597	2 665
3. kvartal		2 621	2 683
4. kvartal		<b>2 661</b>	<b>2 498</b>



”  
OBOS-konsernet har  
2 633 ansatte

### Sykefravær

Sykefraværet endte på 5,4 % i 1. kvartal, som er noe høyere enn på samme tid i fjor.

	2018	2017	2016
1. kvartal	5,4 %	4,6 %	4,8 %
2. kvartal		4,2 %	4,4 %
3. kvartal		2,9 %	3,3 %
4. kvartal		3,7 %	3,9 %
<b>Totalt for året</b>		<b>3,8 %</b>	<b>4,1 %</b>

### Velferdstilbud

OBOS tar godt vare på sine ansatte og er opptatt av en sunn balanse mellom jobb og privatliv. Det finnes gode velferdstilbud og gis mange muligheter til utvikling, blant annet gjennom opplæringsprogrammer og en stipendordning.



### OBOS Visningscenter

På OBOS visningscenter får publikum all informasjon de trenger om boligprosjektet, og kan ta en titt på området. Det finnes modeller av prosjektene som er til salgs, og representanter fra OBOS forteller om området, boligene og kjøpsprosessen.



## 07 Virksomhetsområdene

### 7.1 Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
Prosjektinntekter	2 697	2 635	10 667
Andre inntekter	39	41	247
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 736</b>	<b>2 676</b>	<b>10 915</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>350</b>	<b>283</b>	<b>1 421</b>
Antall solgte boliger	657	1 074	3 387
– herav OBOS' verdimessige andel	612	950	3 107
Verdi solgte boliger	2 370	4 007	12 223
– herav OBOS' verdimessige andel	2 124	3 337	10 749
Antall boliger i produksjon	6 270	5 298	6 605
– herav OBOS' verdimessige andel	5 549	4 430	5 827
Antall igangsatte boliger	475	912	4 356
– herav OBOS' verdimessige andel	475	758	3 901
Antall ferdigstilte boliger	810	577	3 370
– herav OBOS' verdimessige andel	754	497	2 899
Antall ferdigstilte usolgte boliger OBOS' andel	275	267	245

OBOS Boligutvikling oppnådde en inntekt på 2 736 mill. kroner i 1. kvartal. Sammenlignet med samme periode i fjor er dette en økning på 59 mill. kroner, forklart av en høyere boligproduksjon i Norge.

Resultat før skatt ble 350 mill. kroner, mot 283 mill. kroner i fjor, en økning på 67 mill. kroner. Som forklart tidligere er det to spesielle forhold som påvirker resultatet i år. På Fornebu er det inngått et strategisk samarbeid med Aker, og i den forbindelse er eierandelen i et større tomteområde redusert fra 100 % til 50 %. Dette har realisert en gevinst på 87 mill. kroner. I motsatt retning trekker 30 mill. kroner i økte avsetninger til reklamasjonsarbeider i Kværnerbyen i Oslo. Dette som følge av konkursen i entreprenørselskapet Reinertsen. Uten disse hendelsene ville resultatet vært 10 mill. kroner høyere enn i fjor. En stor del av den norske virksomheten opplever økt byggeaktivitet og følgelig økte resultater mens motsatt er tilfelle i Sverige. Deler av virksomheten i Sverige er preget av kortere tid mellom salg og produksjon og er følgelig mer påvirket av det svake salget i 2. halvdel i fjor.

Det er solgt 657 boliger i prosjekter i regi av OBOS i 1. kvartal, hvorav OBOS' verdimessige andel utgjør 612 boliger til en verdi på 2 124 mill. kroner. Sistnevnte representerer

en reduksjon på 36 % sammenlignet med samme periode i 2017. I Norge er det solgt 343 boliger, hvor OBOS' verdimessige andel er 298 boliger, mens det i Sverige er solgt 312 boliger. I tillegg er det solgt 2 enheter i Danmark.

OBOS har ved utgangen av 1. kvartal 6 270 boliger i produksjon, hvorav OBOS' verdimessige andel utgjør 5 549 boliger. Antall solgte boliger under produksjon utgjør henholdsvis 4 710 og 4 099 boliger. Dette gir en salgsgrad for prosjekter under produksjon på 74 % i antall (netto).

OBOS har i 2018 vedtatt igangsetting av 475 boliger. Ferdigstilte boliger utgjør 810 boliger, hvorav OBOS' verdimessige andel utgjør 754 boliger. OBOS har ved utgangen av kvartalet 275 ferdigstilte usolgte boliger, en økning på 30 enheter fra utgangen av forrige kvartal.

Tomtebanken til konsernet er på anslagsvis 40 000 boliger brutto, hvorav OBOS' økonomiske andel utgjør rundt 36 000 boliger. Den svenske andelen av tomtebanken utgjør i overkant av 6 000 boliger. I tillegg er det et potensial for økt tomteutnyttelse på Fornebu i Fase 2.

### 7.2 Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
<b>Driftsinntekter</b>	<b>230</b>	<b>232</b>	<b>907</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>41</b>	<b>54</b>	<b>206</b>

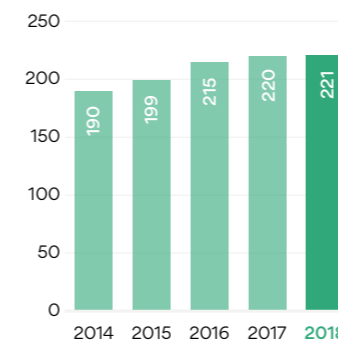
Forvaltning og rådgivning har driftsinntekter på 230 mill. kroner, noe som er på nivå med fjoråret.

OBOS-konsernet har forvaltningsavtaler med 4 146 bolig-selskaper, med til sammen 221 022 boliger.

Resultat før skatt endte på 41 mill. kroner, 13 mill. kroner under fjoråret. Dette forklares av reduserte inntekter og marginer i rådgivningsvirksomheten.

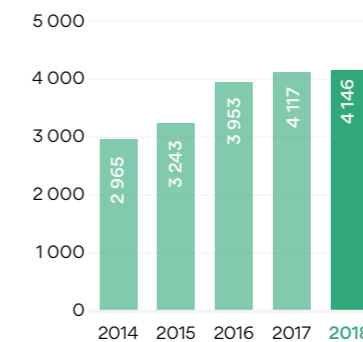
#### Forvaltningsavtaler

tusen boliger



#### Forvaltningsavtaler

antall selskaper





## 7.3 Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
Leieinntekter	190	174	716
Drifts- og forvaltningsinntekter	9	30	93
Andre inntekter	4	4	72
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>203</b>	<b>208</b>	<b>881</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>176</b>	<b>373</b>	<b>887</b>
Verdiendring investeringseiendom	104	109	429
Økonomisk ledighet	4,0 %	2,5 %	3,8 %

Næringseiendom rapporterer driftsinntekter i 1. kvartal på 203 mill. kroner. Dette er 5 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 176 mill. kroner sammenlignet med 373 mill. kroner i 1. kvartal i fjor. Reduksjonen forklares hovedsakelig av lavere gevinster i år enn i fjor. I fjor ble Vitaminveien 1 AS solgt med en operasjonell gevinst på 245 mill. kroner. I år er OBOS Eiendomsdrift AS og eiendommen Vågedalen 2 solgt for en samlet operasjonell gevinst på 36 mill. kroner.

Næringseiendom har høy aktivitet innen prosjektutvikling med god beliggenhet i Oslo.

I Persveien 26 på Ulven er nybygg på 7 300 m<sup>2</sup> ferdigstilt. Bygget er fullt utleid til Loomis som flyttet inn i bygget 8. januar 2018. Persveien 26 ble solgt i juli 2017 og forventet overtakelse er 2. kvartal 2018.

I 1. kvartal hadde OBOS tre kjøpesentre blant de 60 største kjøpesentrene i Norge, målt på omsetning. OBOS-sentrene hadde pr. 1. kvartal en nedgang på 1,0 % i omsetning mot bransjens økning på 2,1 %.

## 7.4 Bank, forsikring og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
Netto rente- og provisjonsinntekter	80	63	292
Premieinntekt skadeforsikring	-	28	46
Eiendomsmegling	32	33	126
Andre driftsinntekter	7	5	17
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>119</b>	<b>129</b>	<b>480</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>64</b>	<b>40</b>	<b>349</b>
<b>Nøkkel tall OBOS-banken konsern</b>			
Innskudd i % av utlån	54,3 %	58,0 %	53,3 %
Ren kjernekapitaldekning	15,4 %	14,6 %	16,3 %
Kapitaldekning	18,5 %	16,7 %	19,6 %

Bank, forsikring og eiendomsmegling viser et resultat før skatt på 64 mill. kroner. Dette er 24 mill. kroner høyere enn for samme periode i fjor og forklares i hovedsak av resultatforbedring i OBOS-banken.

Resultat før skatt for OBOS-banken endte på 59 mill. kroner i 1. kvartal mot 40 mill. kroner i fjor. Resultatforbedringen skyldes hovedsakelig økte netto rente- og kredittprovisjonsinntekter. Det er positiv utvikling både i bankens netto rentemargin og volum sammenlignet med fjoråret. Provisjonsinntektene fra Eika Boligkreditt (EBK) har økt i kvartalet sammenlignet med samme periode i fjor som følge av marginforbedring. OBOS-bankens portefølje av lån formidlet til EBK reduseres løpende i henhold til inngått avviklingsavtale.

Nibor har økt vesentlig i løpet av 1. kvartal. Bankens finansieringskostnad ligger betydelig høyere ved utgangen av kvartalet enn ved inngangen til kvartalet. På tross av vesentlig økt nibor og forventning om økt styringsrente innen utløpet av 2018, opplever OBOS-banken fortsatt både sterk aktivitet og pris konkurranse innenfor sine forretningsområder. Dersom rentenivået vedvarer, forventer OBOS-banken at økte finansieringskostnader for bankene vil gi seg utslag i økt rentenivå til sluttkunde.

OBOS-bankens kostnadsprosent justert for verdiendring er hittil i år 43,7 % mot 47,6 % i fjor. Kostnadsprosenten utvikler seg i positiv retning i henhold til bankens vedtatte strategi.

OBOS Boligkreditt hadde ved utgangen av året utstedt totalt 12 000 mill. kroner i obligasjoner med fortrinnsrett. Bokført egenbeholdning av OBOS Boligkredits obligasjoner på morbankens balanse ved utgangen av kvartalet var 200 mill. kroner. Obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av OBOS Boligkreditt er tildelt Aaa-rating av Moody's.

Netto verdiendringer på finansielle instrumenter hadde en positiv resultat effekt i perioden på 11 mill. kroner, hvorav 7 mill. kroner er relatert til likviditetsporteføljen og gevinst/tap på verdipapirer. Dette er i all hovedsak forklart av inngang i kredittspreader på bankens likviditetsportefølje.

Samlet brutto utlånsvekst endte på 3,4 % i kvartalet, fordelt på 2,8 % til personmarkedet og 3,7 % til bedriftsmarkedet (hovedsakelig borettslag og sameier). Kapitaldekningen i banken endte på 18,5 % ved utgangen av 1. kvartal, mot 16,7 % ved utgangen av 1. kvartal i fjor. Se publiserte regnskapsrapporter for OBOS-banken AS og OBOS Boligkreditt AS pr. 1. kvartal 2018 på hjemmesiden til OBOS for mer informasjon.

OBOS Eiendomsmeglere har i 1. kvartal solgt 522 boliger. Dette er på nivå med fjoråret. Resultatet fra meglervirksomheten endte på 1 mill. kroner mot minus 3 mill. kroner i fjor.

## 7.5 Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
Resultatandel fra tilknyttede selskap	17	15	307
Utbytte og gevinster	-	7	228
Kostnader	-4	-7	-25
<b>Resultat før skatt</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>510</b>

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

Resultatet endte på 13 mill. kroner. Reduksjonen fra fjoråret forklares av at det i fjor ble realisert 7 mill. kroner i gevinster. Det er ikke realisert noen gevinster hittil i år.

OBOS har i 1. kvartal 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.

## 7.6 Annen virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
Driftsinntekter	11	11	41
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-60</b>	<b>-28</b>	<b>-161</b>

Annen virksomhet inkluderer produksjon og salg av grønn energi fra vannkraftverk, divisjon for digitale tjenester og konsernheter. Innenfor konsernheter inngår

medlemsvirksomhet, sponsorvirksomhet, OBOS gir tilbake, fellestjenester, konsernets finansavdeling, strategiske konsernprosjekter samt sentrale stabs- og støttefunksjoner.



### Sandvikatunet

Block Watne bygger nå ut det siste av fire tun som utgjør det allerede veletablerte bomiljøet Sandvikatunet. 7 leiligheter er allerede solgt og de siste 8 legges nå ut for salg. De moderne leilighetene ligger i rolige og grønne omgivelser bare noen minutter fra Hamar sentrum.

**Sted:** Ottestad

**Antall leiligheter:** 17

**Innflytting:** Fra mai 2018



## 08

# 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 styringssystemer gir retningslinjer for hvordan prosjektene og prosessene skal gjennomføres med hensyn til kvalitet, framdrift, kostnads-effektivitet 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.

### 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.

OBOS har i hovedsak inntekter og kostnader i norske kroner. OBOS har også betydelig boligvirksomhet i Sverige og er derfor eksponert for valutarisiko. For å redusere effekten av kursendringer har konsernet inngått valutasikringsavtaler 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 trekkrammer og kassekreditter på 4 200 mill. kroner (eksklusive OBOS-banken) ved utgangen av kvartalet. Utrukne kreditttrammer var ved utgangen av kvartalet 3 365 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 med bedring i sysselsettingen og langvarig lav, om enn noe økt rente i forhold til i dag, for at risikoen i eiendomsmarkedet er redusert. 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, og særlig i Oslo pga. strengere lånekrav og høyere prisnivå enn landet for øvrig. 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. Det satses bevisst på langsiktig merkevarebygging, profesjonell kundebehandling og kommunikasjon med omverdenen som ledd i å opprettholde tilliten til virksomheten, merkevarene og produktene.



### Vollebakk

Vollebakk, mellom Risløkka og Lunden hageby i bydel Bjerke, har i mange år vært kjent som et industriområde. Gjennom et stort byutviklingsprosjekt skal store deler av området nå bygges opp helt på nytt og skapes om til en grønn og urban bydel.

**Sted:** Vollebakk, Oslo

**Ledige boliger:** 84

**Innflytting:** Fra 2. kvartal 2019

## 09 Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
<b>Bokført egenkapital</b>	<b>20 356</b>	<b>17 698</b>	<b>19 915</b>
Merverdi eiendommer	6 873	5 602	6 693
Merverdi finansielle investeringer	2 788	4 033	3 144
<b>Merverdier</b>	<b>9 661</b>	<b>9 635</b>	<b>9 837</b>
Verdijustert egenkapital	30 018	27 333	29 752
Verdijustert totalbalanse	87 167	77 481	84 266
<b>Verdijustert egenkapitalandel</b>	<b>34,4 %</b>	<b>35,3 %</b>	<b>35,3 %</b>
Verdijustert balanse eks. OBOS-banken*	53 721	49 553	52 755
<b>Verdijustert egenkapitalandel eks OBOS-banken</b>	<b>55,9 %</b>	<b>55,2 %</b>	<b>56,4 %</b>

\* Innregnet etter egenkapitalmetoden.

OBOS' verdjusterte egenkapital beløper seg til 30 018 mill. kroner ved utgangen av 1. kvartal. Utover bokført verdi er det tatt med merverdier på 9 661 mill. kroner fordelt på eiendommer og aksjer. 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. Merverdier i eiendommer gjelder i all hovedsak boligtomter for utvikling.

# 10

## Regnskapsoppstillinger

### 10.1 Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
<b>Driftsinntekter</b>	3	<b>2 333</b>	<b>1 661</b>	<b>11 569</b>
Prosjektkostnader		-1 037	-663	-6 490
Personalkostnader		-530	-488	-2 021
Andre driftskostnader		-365	-304	-1 296
Av- og nedskrivninger		-35	-34	-135
<b>Driftskostnader</b>		<b>-1 967</b>	<b>-1 489</b>	<b>-9 942</b>
<b>Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper</b>		<b>366</b>	<b>172</b>	<b>1 627</b>
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	93	48	662
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		0	-	120
Verdiendring investeringseiendommer	4	104	109	429
<b>Driftsresultat</b>		<b>564</b>	<b>329</b>	<b>2 839</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
Finansinntekter		9	10	148
Finanskostnader		-102	-107	-408
Netto valutagevinst/(tap)		-32	8	22
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		88	63	-69
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		15	1	112
<b>Netto finansposter</b>		<b>-22</b>	<b>-25</b>	<b>-196</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>541</b>	<b>303</b>	<b>2 643</b>
Skattekostnad		-65	30	-177
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>476</b>	<b>333</b>	<b>2 466</b>
Herav minoritetens andel		-1	4	8
Herav hybridkapitalens andel		2	1	7

Alle beløp i millioner kroner	Note	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
<b>Totalresultat</b>				
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		-65	7	36
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		-5	2	17
Netto verdiendring aksjer tilgjengelig for salg	1	-	-12	-64
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		3	-	1
<b>Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>-67</b>	<b>-2</b>	<b>-10</b>
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		-7	-20	-20
Netto estimatendringer relatert til pensjoner		-	-	-3
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-	-	-7
<b>Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>-7</b>	<b>-20</b>	<b>-30</b>
<b>Sum øvrige resultatelementer i perioden</b>		<b>-74</b>	<b>-22</b>	<b>-39</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>402</b>	<b>312</b>	<b>2 427</b>
Herav minoritetens andel		-1	4	9
Herav hybridkapitalens andel		2	1	7

## 10.2 Oppstilling av finansiell stilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Goodwill		1 034	1 051	1 067
Varemerker		629	636	647
Andre immaterielle eiendeler		243	162	225
Varige driftsmidler		1 582	1 313	1 524
Investerings eiendommer	4,5	11 059	10 359	10 866
Eierbenyttede eiendommer		971	914	953
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	4 058	3 292	3 632
Finansielle anleggsmidler	6	7 872	7 082	6 956
Utlån fra bankvirksomhet		29 954	24 922	28 480
Andre anleggsmidler		511	491	519
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 913</b>	<b>50 221</b>	<b>54 870</b>
Boligtomter for utvikling		10 528	8 965	10 681
Boligprosjekter under oppføring		6 109	5 284	5 127
Ferdige, usolgte boliger		413	509	408
<b>Sum varelager</b>		<b>17 050</b>	<b>14 758</b>	<b>16 215</b>
Kundefordringer		487	435	503
Utlån fra bankvirksomhet		87	130	234
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		283	336	346
Andre omløpsmidler		1 068	762	1 003
Kontanter og kontantekvivalenter		617	1 205	1 257
<b>Sum andre omløpsmidler</b>		<b>2 542</b>	<b>2 867</b>	<b>3 345</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>77 505</b>	<b>67 846</b>	<b>74 430</b>
Andelskapital		91	86	90
Annen egenkapital		20 004	17 456	19 562
Hybridkapital		200	100	200
Minoritetsinteresser		61	56	64
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 356</b>	<b>17 698</b>	<b>19 915</b>
Pensjonsforpliktelser		113	109	111
Utsatt skatt forpliktelser		1 739	1 740	1 668
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		248	201	256
Langsiktig rentebærende gjeld	8	26 458	21 705	25 143
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 558</b>	<b>23 754</b>	<b>27 179</b>
Leverandørgjeld		1 070	910	1 135
Betalbar skatt		155	229	295
Gjeld klassifisert som holdt for salg		45	252	76
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		3 970	4 143	3 714
Bankinnskudd fra kunder		16 050	14 177	15 133
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	7 301	6 684	6 983
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 591</b>	<b>26 394</b>	<b>27 336</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 149</b>	<b>50 148</b>	<b>54 515</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>77 505</b>	<b>67 846</b>	<b>74 430</b>

## 10.3 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 <sup>1)</sup>	Minoritet	Sum egenkapital
<b>Egenkapital per 1. januar 2017</b>	<b>84</b>	<b>53</b>	<b>20</b>	<b>160</b>	<b>-</b>	<b>16 916</b>	<b>17 150</b>	<b>100</b>	<b>58</b>	<b>17 391</b>
Periodens resultat										
1. kvartal	-	-	-	-	-	329	329	1	4	333
Øvrige resultatelementer i 1. kvartal	-	9	-	-31	-	-	-22	-	0	-22
<b>Totalresultat i 1. kvartal</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>-31</b>	<b>-</b>	<b>329</b>	<b>307</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>312</b>
Økning i andelskapital	2	-	-	-	-	0	0	-	-	2
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-5	-5
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-1	-	-1
<b>Egenkapital per 31. mars 2017</b>	<b>86</b>	<b>62</b>	<b>20</b>	<b>129</b>	<b>-</b>	<b>17 245</b>	<b>17 456</b>	<b>100</b>	<b>56</b>	<b>17 698</b>
Periodens resultat										
2.-4. kvartal	-	-	-	-	-	2 123	2 123	6	4	2 132
Øvrige resultatelementer i 2.-4. kvartal	-	43	-3	-53	-6	-	-19	-	1	-17
<b>Totalresultat i 2.-4. kvartal</b>	<b>-</b>	<b>43</b>	<b>-3</b>	<b>-53</b>	<b>-6</b>	<b>2 123</b>	<b>2 104</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>2 115</b>
Økning i andelskapital	4	-	-	-	-	1	1	-	-	5
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-4	-4
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7
Hybridkapital klassifisert som egenkapital	-	-	-	-	-	-	-	100	-	100
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-6	-	-6
<b>Egenkapital per 31. desember 2017</b>	<b>90</b>	<b>105</b>	<b>17</b>	<b>76</b>	<b>-6</b>	<b>19 369</b>	<b>19 562</b>	<b>200</b>	<b>64</b>	<b>19 915</b>
Implementeringseffekter nye standarder	-	-	-	-82	-	122	41	-	-	41
<b>Egenkapital per 1. januar 2018</b>	<b>90</b>	<b>105</b>	<b>17</b>	<b>-5</b>	<b>-6</b>	<b>19 492</b>	<b>19 603</b>	<b>200</b>	<b>64</b>	<b>19 956</b>
Periodens resultat 1. kvartal	-	-	-	-	-	475	475	2	-1	476
Øvrige resultatelementer i 1. kvartal	-	-69	-	-7	3	-	-74	-	-0	-74
<b>Totalresultat i 1. kvartal</b>	<b>-</b>	<b>-69</b>	<b>-</b>	<b>-7</b>	<b>3</b>	<b>475</b>	<b>402</b>	<b>2</b>	<b>-1</b>	<b>402</b>
Økning i andelskapital	2	-	-	-	-	0	0	-	-	2
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-2	-2
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-2	-	-2
<b>Egenkapital per 31. mars 2018</b>	<b>91</b>	<b>36</b>	<b>17</b>	<b>-12</b>	<b>-3</b>	<b>19 967</b>	<b>20 004</b>	<b>200</b>	<b>61</b>	<b>20 356</b>

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

## 10.4 Oppstilling av kontantstrømmer – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
<b>Resultat før skatt</b>	<b>541</b>	<b>303</b>	<b>2 643</b>
Netto finansposter	22	25	196
Av- og nedskrivninger	35	34	135
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-104	-109	-429
Resultat fra tilknyttede selskaper	-94	-48	-782
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	30	-	45
Endring i varelager	-1 005	-949	-1 252
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-394	-1 120	-3 833
Endring i andre tidsavgrensningsposter	49	622	218
Mottatte utbytter	11	48	491
Betalte renter	-66	-76	-351
Mottatte renter	5	9	37
Betalte skatter	-135	-132	-287
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-1 103</b>	<b>-1 391</b>	<b>-3 170</b>
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-279	-177	-1 113
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	50	-	21
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-1 951	-2 775	-6 388
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	766	1 467	5 184
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-3	-	-558
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	293	390	601
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-369	-317	-624
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	245	193	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-1 247</b>	<b>-1 218</b>	<b>-2 878</b>
Nedbetaling sertifikatgjeld	-	-300	-300
Opptrekk sertifikatgjeld	-	300	300
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-527	-408	-1 549
Opptrekk obligasjonsgjeld	1 207	2 980	7 005
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	1 032	-268	222
Opptrekk av hybridkapital	-	-	100
Utbytte til minoritet	-	-5	-6
Betalte renter hybridkapital	-2	-1	-7
Innbetaling av andelskapital	2	2	7
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>1 711</b>	<b>2 299</b>	<b>5 772</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-2	0	-3
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-642</b>	<b>-310</b>	<b>-273</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 258	1 531	1 531
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>617</b>	<b>1 221</b>	<b>1 258</b>
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	-	16	1
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>617</b>	<b>1 205</b>	<b>1 257</b>

## 11 Noter

### Note 01

#### Regnskapsprinsipper og estimater

OBOS-konsernet består av morselskapet OBOS BBL med datterselskaper og investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Det sammendratte konsoliderte regnskapet er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering og avlagt i henhold til regnskapsprinsippene som framkommer i årsregnskapet for 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:	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
SEK	0,9380	0,9618	0,9996
DKK	1,2940	1,2326	1,3218

Gjennomsnittskurs for:	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
SEK	0,9668	0,9456	0,9680
DKK	1,2936	1,2090	1,2539

Ved utarbeidelse av konsernregnskapet må ledelsen foreta estimater og utøve skjønnsmessige vurderinger med forutsetninger av usikre størrelser. Disse representerer ledelsens beste skjønn på avleggelsestidspunktet for regnskapet, og kan avvike fra faktiske resultater. Det henvises til note 2 i konsernets årsregnskap for 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 innregning av 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 medført samme konklusjon, bortsett fra produksjonen av Myresjöhus, som tilfredsstillende 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

### Virksomhetsområdene

OBOS' virksomhet er delt inn i virksomhetsområdene Boligutvikling, Forvaltning og rådgivning, Næringseiendom, Bank, forsikring og eiendomsmegling, Aksjeinvesteringer og Annen virksomhet. Segmentresultatet er definert som resultat før skatt. Forskjellen i forhold til IFRS er at det hovedsakelig korrigeres for verdiendringer på investeringseiendom og andre finansielle instrumenter, samt fra fullført kontraktsmetode til løpende avregning innenfor Boligsegmentet.

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
Boligutvikling	2 736	2 676	10 915
Forvaltning og rådgivning	230	232	907
Næringseiendom	203	208	881
Bank, forsikring og eiendomsmegling	119	129	480
Aksjeinvesteringer	-	-	-
Annen virksomhet/elimineringer	11	11	41
<b>Inntekter, operasjonelt</b>	<b>3 298</b>	<b>3 256</b>	<b>13 223</b>
Boligutvikling	350	283	1 421
Forvaltning og rådgivning	41	54	206
Næringseiendom	176	373	887
Bank, forsikring og eiendomsmegling	64	40	349
Aksjeinvesteringer	13	15	510
Annen virksomhet/elimineringer	-60	-28	-161
<b>Resultat før skatt, operasjonelt</b>	<b>584</b>	<b>737</b>	<b>3 213</b>
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-186	-317	-482
Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer	-21	-252	-402
Verdiendring aksjeinvesteringer	-27	81	-87
Verdiendring investeringseiendom	104	109	429
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	40	7	103
Verdiendring finansielle derivater	31	-25	-7
Andre forskjeller	17	-35	-124
<b>Resultat før skatt, IFRS</b>	<b>541</b>	<b>303</b>	<b>2 643</b>

## Note 03

### Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
Prosjektinntekter	1 729	1 038	9 143
Forvaltningsinntekter	149	151	587
Leieinntekter eiendommer	208	188	789
Netto rente- og provisjonsinntekter	82	65	300
Eiendomsdrift	9	30	90
Eiendomsmegling	29	30	117
Tekniske konsulentinntekter	81	93	315
Kontingenter medlemmer	22	22	87
Andre driftsinntekter/elimineringer	25	43	141
<b>Driftsinntekter</b>	<b>2 333</b>	<b>1 661</b>	<b>11 569</b>

## Note 04

### Investeringsseiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
<b>Inngående balanse 1. januar</b>	<b>10 866</b>	<b>10 089</b>	<b>10 089</b>
Kjøp av investeringseiendommer	-	-	13
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-29	-	-15
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-21	-	-
Investeringer/påkostninger	163	161	684
Reklassifiseringer	-24	-	-333
Verdiendring investeringseiendommer	104	109	429
<b>Utgående balanse</b>	<b>11 059</b>	<b>10 359</b>	<b>10 866</b>

## Note 05

### Opplysninger om Investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	3 611	99,3 %	0,7 %	1,3 %
Kontoreiendommer	3 679	91,1 %	8,9 %	23,9 %
Forretningsbygg	1 876	95,7 %	4,3 %	0,3 %
Hotell	1 353	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Bolig	358	99,2 %	0,8 %	0,0 %
Garasjeanlegg	181	95,2 %	4,8 %	0,0 %
<b>Sum</b>	<b>11 059</b>	<b>96,0 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>8,4 %</b>



## 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 markeds plass settes verdi til sluttkurs siste handelsdag fram til og med balansedagen. For øvrige aksjer fastsettes verdien på grunnlag av tilgjengelig informasjon. Data fra Nordic Bond Pricing brukes som grunnlag for verdsettelse av sertifikater og obligasjoner.

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Børsnoterte foretak	114	1 427	144
Ikke børsnoterte foretak	763	727	746
Markedsbaserte investeringer	1 528	574	1 773
Langsiktige obligasjoner	5 468	4 355	4 294
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>7 872</b>	<b>7 082</b>	<b>6 956</b>
Kortsiktige obligasjoner <sup>1)</sup>	100	-	100
<b>Sum finansielle omløpsmidler</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Inkludert i andre omløpsmidler

#### Langsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Markedsverdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	711	713	2
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	4 733	4 755	22
<b>Sum</b>		<b>5 444</b>	<b>5 468</b>	<b>24</b>

#### Kortsiktige obligasjoner

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

## Note 07

### Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	31.12.2017 Bokført verdi	Andel av resultat <sup>1)</sup>	Andre endringer	31.03.2018 Bokført verdi
Boligutvikling		1 080	9	224	1 313
Næringseiendom		1 072	67	-	1 140
Aksjeinvesteringer		1 472	17	104	1 594
Annen virksomhet		8	-	5	13
<b>Sum</b>		<b>3 632</b>	<b>93</b>	<b>333</b>	<b>4 058</b>
<b>Spesifikasjon av aksjeinvesteringer<sup>2)</sup></b>					
Veidekke ASA	18,1 %	827	-5	101	924
AF Gruppen ASA	18,4 %	645	22	3	670
<b>Sum</b>		<b>1 472</b>	<b>17</b>	<b>104</b>	<b>1 594</b>

<sup>1)</sup> Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 40 mill. kroner.

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

## Note 08

### Rentebærende gjeld

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Obligasjonslån forfall 2018	-	1 353	-
Obligasjonslån forfall 2019	3 753	3 812	3 802
Obligasjonslån forfall 2020	4 427	2 435	4 228
Obligasjonslån forfall 2021	4 648	4 691	4 660
Obligasjonslån forfall 2022	3 551	2 619	3 046
Obligasjonslån forfall 2023	2 665	364	2 163
Obligasjonslån forfall 2024	514	514	514
Obligasjonslån forfall 2025	1 191	1 208	1 198
Obligasjonslån forfall 2026	130	129	130
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 262	4 411	5 015
Annen langsiktig rentebærende gjeld	318	169	388
<b>Langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>26 458</b>	<b>21 705</b>	<b>25 143</b>
Obligasjonslån med forfall innen ett år	1 350	1 621	1 830
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 637	1 849	1 829
Bygge- og tomtelån	4 291	3 192	3 278
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	23	22	47
<b>Kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>7 301</b>	<b>6 684</b>	<b>6 983</b>
<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>33 759</b>	<b>28 389</b>	<b>32 126</b>
Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern <sup>1)</sup>	17 216	13 717	16 240

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

## Note 09

### Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 31.03.2018 fremgår av oversikten nedenfor:

Alle beløp i millioner kroner	Løpetid	Ramme	Ubenyttet
<b>OBOS BBL</b>			
Nordea	Kassekreditt	12 mnd.	400
Nordea, DNB, SEB, Handelsbanken og Danske Bank	Trekkrettighet	2017-2020	1 500
Nordea, DNB, SEB, Handelsbanken og Danske Bank	Trekkrettighet	2017-2022	1 000
<b>Sum</b>		<b>2 900</b>	<b>2 900</b>
<b>OBOS Nye Hjem AS</b>			
Handelsbanken	Trekkrettighet	364 dager revolverende	500
DNB	Trekkrettighet	364 dager revolverende	500
Danske Bank	Trekkrettighet	364 dager revolverende	300
<b>Sum</b>		<b>1 300</b>	<b>465</b>
<b>Totale trekkrammer og kassekreditter i norske kroner</b>		<b>4 200</b>	<b>3 365</b>

## 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	31.03.2018		31.03.2017		31.12.2017	
	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern
Anleggsmidler	57 913	24 813	50 221	22 605	54 870	24 354
Omløpsmidler	19 592	19 247	17 625	17 313	19 560	18 564
<b>Sum eiendeler</b>	<b>77 505</b>	<b>44 059</b>	<b>67 846</b>	<b>39 918</b>	<b>74 430</b>	<b>42 918</b>
Egenkapital	20 356	20 356	17 698	17 698	19 915	19 915
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>26,3 %</b>	<b>46,2 %</b>	<b>26,1 %</b>	<b>44,3 %</b>	<b>26,8 %</b>	<b>46,4 %</b>

## 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 47 millioner kroner. Transaksjonen medførte en gevinst i konsernregnskapet på i størrelsesorden 14 millioner kroner.

Den 22. mars 2018 solgte konsernet alle 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.

## Note 12

### Transaksjoner med nærstående parter

OBOS foretar transaksjoner med nærstående parter som en del av den ordinære virksomheten. Disse transaksjonene gjennomføres til markedsmessige betingelser. Vilkår for transaksjoner med ledende ansatte og nærstående parter er omtalt i note 29 og note 30 i konsernets årsrapport for 2017 og i note 15 for morselskapet OBOS BBL.

Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS har per 1. kvartal 2018, ut over ordinære forretningsmessige transaksjoner, ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter.

## Note 13

### Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som har påvirket konsernregnskapet i vesentlig grad.

## Note 14

### OBOS BBL

Regnskapet til morselskapet OBOS BBL er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1988, samt god regnskapsskikk. Delårsregnskapet bør leses i sammenheng med selskapsregnskapet for 2017.

#### Resultatregnskap OBOS BBL

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
Kontingenter medlemmer	22	22	87
Forvaltningsinntekter	68	69	270
Konserninterne tjenester	102	92	359
Andre driftsinntekter	13	8	45
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>205</b>	<b>191</b>	<b>760</b>
Personalkostnader	-134	-124	-498
Salgs- og markedsføringskostnader	-55	-37	-147
Eksterne tjenester	-13	-5	-33
Andre driftskostnader	-56	-56	-227
Av- og nedskrivninger	-3	-3	-12
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-259</b>	<b>-225</b>	<b>-917</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-55</b>	<b>-34</b>	<b>-157</b>
Renteinntekter	12	27	74
Rentekostnader	-18	-26	-94
Konsernbidrag fra datterselskaper	-	-	104
Utbytte fra datterselskaper	-	-	386
Utbytte aksjer	-	-	341
Gvinster/(tap) aksjer	174	7	219
Nedskrivning aksjer	-30	-	-30
<b>Netto finansposter</b>	<b>138</b>	<b>8</b>	<b>1 001</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>83</b>	<b>-26</b>	<b>844</b>
Skattekostnad	13	7	12
<b>Resultat etter skatt</b>	<b>96</b>	<b>-19</b>	<b>856</b>

#### Oppstilling av finansiell stilling OBOS BBL

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
<b>Eiendeler</b>			
Andre immaterielle eiendeler	125	42	107
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<b>125</b>	<b>42</b>	<b>107</b>
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	27	27	27
Driftsløsøre og inventar	25	21	26
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>51</b>	<b>48</b>	<b>53</b>
Investeringer i datterselskap	8 307	7 957	8 291
Lån til foretak i samme konsern	1 540	1 712	1 534
Investeringer i tilknyttet selskap	1 126	712	1 080
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	35	34	35
Investeringer i aksjer og andeler	537	560	522
Andre langsiktige fordringer	32	7	32
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>11 576</b>	<b>10 982</b>	<b>11 495</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>11 753</b>	<b>11 071</b>	<b>11 655</b>
Boligtomter for utvikling	50	50	50
<b>Sum varelager</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
Kundefordringer	32	19	71
Fordringer på datterselskaper	462	136	355
Andre fordringer	67	64	38
<b>Sum fordringer</b>	<b>561</b>	<b>219</b>	<b>464</b>
Obligasjoner og sertifikater	1 339	390	1 589
Markedsbaserte aksjer	248	1 161	278
<b>Sum finansielle omløpsmidler</b>	<b>1 587</b>	<b>1 551</b>	<b>1 867</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	193	491	255
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>2 392</b>	<b>2 311</b>	<b>2 637</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>14 144</b>	<b>13 382</b>	<b>14 291</b>
Andelskapital	91	86	90
Annen egenkapital	9 918	8 946	9 822
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 009</b>	<b>9 031</b>	<b>9 912</b>
Pensjonsforpliktelser	80	77	79
Utsatt skatt	67	105	80
Obligasjonslån	1 752	2 450	1 751
Annen langsiktig gjeld	15	6	13
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 914</b>	<b>2 638</b>	<b>1 923</b>
Obligasjonslån	700	-	700
Leverandørgjeld	37	33	60
Betalbar skatt	12	-	12
Skyldige offentlige avgifter	30	25	33
Gjeld til datterselskaper, rentebærende	1 204	1 425	1 474
Annen gjeld til datterselskaper	30	50	28
Annen kortsiktig gjeld	209	179	149
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 221</b>	<b>1 713</b>	<b>2 456</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 135</b>	<b>4 351</b>	<b>4 379</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>14 144</b>	<b>13 382</b>	<b>14 291</b>

## 12 Markedsutvikling – makrobildet

### God vekst i norsk økonomi

Veksttakten i norsk økonomi har tatt seg opp, og det er utsikter til at BNP-veksten i fastlandsøkonomien blir høyere i år enn i fjor. Den anslås til 2,4 % i år, mot 1,8 i 2017. Anslaget for 2019 er på 2,2 % . Arbeidsmarkedet har utviklet seg noe bedre enn ventet. Sysselsettingen har økt og arbeidsledigheten har avtatt jevnt og trutt siden sommeren 2016.

Høyere økonomisk aktivitet hos handelspartnere gir bedre utsikter for norsk eksport. Oppgangen i oljeprisen og bedre lønnsomhet i oljesektoren, bidrar til at oljeinvesteringene er ventet å øke markant framover. Det er også ventet bra vekst i øvrige foretaksinvesteringer. Husholdningenes konsum vil trolig ta seg opp som følge av høyere sysselsettings- og lønnsvekst, men det er ventet moderat vekst. På den annen side har boliginvesteringene falt noe mer enn ventet, og de kan avta ytterligere framover. De vil dermed bidra til å trekke ned BNP-veksten. Men risikoen for en kraftig nedgang er blitt mindre den siste tiden pga. tegn til bedring i boligmarkedet.

Internasjonalt går det mot en normalisering av pengepolitikken, men moderat pris- og lønnsvekst vil bidra til at dette skjer svært gradvis. Styringsrentene er på vei oppover, men vil likevel være på et lavt nivå en god stund til. Norges Banks rentebane indikerer at styringsrenten kan bli satt opp fra 0,5 til 0,75 prosent i løpet av høsten, og deretter bli gradvis hevet til om lag 2 prosent ved utgangen av 2021.

Husholdningene er optimistiske i sitt syn på både utsiktene for egen økonomi og for norsk økonomi. Det taler for bra etterspørsel etter boliger og for bra utvikling i konsumet.

### Det har lysnet i det norske boligmarkedet

Bedre makroøkonomiske utsikter og høyere sysselsettingsvekst taler, alt annet likt, for bra utvikling i markedet både for næringseiendom og for boliger i 2018. Boligmarkedet har bedret seg raskere enn ventet de siste par månedene, og særlig i Oslo. Boliggetterspørselen har holdt seg godt oppe, bruktboliglageret er betydelig redusert og bruktboligprisene har steget. Det vil påvirke nyboligsalget positivt framover. Nyboligsalget i 1. kvartal var derimot svakt og falt markant sammenlignet med samme kvartal året før, men en del av nedgangen må ses i lys av at påsken falt i mars i år, mot sent i april i fjor. I februar var det tegn til bedring i nyboligsalget.

Til tross for bedringen i boligmarkedet de siste månedene, er det flere faktorer som tyder på at boligprisveksten vil bli moderat framover. Både opptrapping av styringsrenten fra høsten av, et fortsatt høyt boligprisnivå og høyere boligproduksjon i forhold til befolkningsveksten, peker i denne retningen. Men selv om ferdigstillelsen av nye boliger kan bli noe høyere enn i tidligere år, er det likevel ikke ventet at boligtilbudet blir så høyt at det vil dempe boligprisveksten markant. Det skyldes flere modererende forhold. Nyboligsalget utgjør en relativt liten andel av det totale boligtilbudet av brukte og nye boliger. Det er heller ikke alle nyboligsalg som utløser et bruktboligsalg, for eksempel hvis den nye boligen kjøpes av en førstegangsetablerer.

En renteøkning kan komme til å påvirke husholdningenes sentiment negativt. Mest sannsynlig vil effekten bli liten på kort sikt, men det er en nedsiderisiko knyttet til at renten er på vei opp. Alt i alt kan det ligge an til at boligprisene vil være ca. 4–6 prosent høyere ved utgangen av desember 2018 enn i desember 2017.

### Svensk økonomi går godt, men noe svakere utsikter framover

Svensk økonomi er fortsatt i en høykonjunktur og veksttakten ligger an til å bli like sterk i år som i fjor, dvs. en BNP-vekst på 2,5–3 prosent. Både konsum og investeringer, herunder særlig boliginvesteringene, trekker opp. Boligbyggingen er høyere enn på svært mange år. Lave renter og en svak svensk krone, kombinert med sterkere etterspørselsimpulser fra utlandet, bidrar også positivt til veksten. De gode konjunkturutsiktene for svensk økonomi taler således fortsatt for at det ikke vil bli en kraftig korreksjon i boligmarkedet. Husholdningenes lønns- og realinntektsvekst vil være høy og husholdningene er, til tross for noe svakere utvikling, mer optimistiske enn normalt. Sysselsettingsveksten vil holde seg godt oppe, selv om takten er ventet å avta neste år.

Rentebunnen er nådd, men trolig vil det ta tid før renten kommer opp. Fortsatt ekspansiv pengepolitikk i eurosone og mulig renteheving først i 2019, kan medføre at også Riksbanken, den svenske sentralbanken, skyver på sin renteheving til da. Foreløpig indikerer Riksbanken at den første hevingen kan komme høsten 2018. Riksbanken vil mest sannsynlig gå svært forsiktig fram i opptrappingen av renten. Det vil tidligst bli positiv styringsrente i 2019.

### Usikkerhet preger boligmarkedet, men trolig myk landing

Boligprisene i Sverige har flatet noe ut i første kvartal i år etter å ha falt ganske bratt i siste kvartal i 2017. Men prisutviklingen i mars var også på den svake siden. Samtidig er det vanskeligere enn normalt å tolke statistikken på grunn av påskens plassering i mars i år mot i april i fjor. Innføring av strengere amorteringskrav fra 1. mars kompliserer også tolkningen.

God vekst i svensk økonomi, fortsatt høy sysselsettingsvekst og god inntektsvekst for husholdningene samt lave, om enn noe høyere renter etterhvert, vil mest sannsynlig bidra til en myk landing for det svenske boligmarkedet. Det gjelder selv om disse drivkreftene avtar i styrke.

Folketilveksten i Norge holder 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 den underliggende demografiske etterspørselen etter boliger stor. Sammen

med økt kjøpekraft for husholdningene taler dette for høyere boliggetterspørsel. Men selv om det blir flere folk og kjøpekraften øker, så uteblir boliggetterspørselen dersom boligkjøperne er usikre på hvordan boligmarkedet utvikler seg. Den senere tids prisfall skaper økt usikkerhet, og sammen med det økte boligtilbudet kan dette medføre videre prisfall, særlig i områdene hvor det er bygget mye. Strengere amorteringskrav for boliglån peker i retning av en fortsatt svak utvikling framover. Økt boliglager trekker også ned. Det er dermed en risiko for at boligprisutviklingen blir svakere enn de fundamentale faktorene skulle tilsi. På den annen side er det noen lyspunkter. Det etterspørres fortsatt bra med boliger. Andelen husholdninger som tror på økte boligpriser har økt noe. Etter hvert vil også en nedgang i boligtilbudet kunne trekke noe opp. Utviklingen i boligmarkedet hittil i år er langt fra like negativ som i fjor høst, men det er heller ingen tegn på at prisene er på vei opp igjen med det første.

# OBOS BBL

## Foretaksnummer:

937 052 766

## Hovedkontor

Hammersborg Torg 1  
0179 Oslo

## Kontaktinformasjon

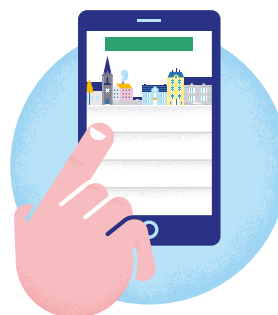
OBOS BBL  
Postboks 6666, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon 22 86 55 00

## Finansiell kalender

2. kvartal 2018: 14. august 2018  
3. kvartal 2018: 13. november 2018

## Selskapets styre

Roar Engeland	Styreleder
Inger Stray Lien	Nestleder
Lisbeth Dyrberg	Styremedlem
Torger Reve	Styremedlem
Bjørn Frode Skaar	Styremedlem
Eva Eriksson	Styremedlem
Lars Örjan Reinholdsson	Ansattrepresentant
Nina Hoff Haraton	Ansattrepresentant
Tove Heggelund	Ansattrepresentant
Rina Brunsell Harsvik	Varamedlem



## Konsernledelsen

Daniel Kjørberg Siraj	Konsernsjef
Arne Baumann	Konserndirektør, boligutvikling
Nils Morten Bøhler	Konserndirektør, næringseiendom
Morten Aagenæs	Konserndirektør, forvaltning og rådgivning
Anne Elisabet Thurmann-Nielsen	Konserndirektør, konsernstab
Boddvar Kaale	Konserndirektør, bank, forsikring og eiendomsmegling og konstituert konserndirektør, økonomi og finans
Cathrine Wolf Lund	Konserndirektør, digitale tjenester

## Pressekontakt

Åge Pettersen	Kommunikasjonsdirektør
---------------	------------------------

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

Design  
Creuna AS

Illustrasjon  
Profilillustrasjoner: David Karlström  
Illustrasjon forside: Arkitektfirma Helen & Hard AS (Manglerud)  
Construction City side 4: Blår AS/Link Arkitektur AS  
Vollebekk side 22: A-LAB/Oxivisual

Foto  
Jiri Havran: side 19  
Nadia Frantsen: side 7, 11, 12, 13  
Morten Bendiksen: side 7