

Q18

Delårsrapport
2. kvartal 2018

Innhold

	side		side
01 Fra konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj	3	10 Noter	23
02 Hovedpunkter hittil i år	4	Note 01 – Regnskapsprinsipper og estimater	23
03 Hovedtall	5	Note 02 – Virksomhetsområdene	24
04 Medlemsorganisasjonen OBOS	8	Note 03 – Driftsinntekter	25
05 Personal	8	Note 04 – Investeringsseier	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	11	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	11	Note 09 – Tilgjengelig likviditet	27
6.5 Aksjeinvesteringer	12	Note 10 – Finansiell stilling eksklusiv OBOS-banken	28
6.6 Annen virksomhet	13	Note 11 – Vesentlige transaksjoner	28
07 Risiko og risikostyring	14	Note 12 – Transaksjoner nærstående parter	28
08 Verdijustert egenkapital	16	Note 13 – Hendelser etter balansedagen	28
09 Regnskapsoppstillinger	18	11 Markedsutvikling – makrobildet	29
9.1 Resultatregnskap – OBOS-konsernet	18	12 Erklæring fra styrets medlemmer og konsernsjef	31
9.2 Oppstilling av finansiell stilling – OBOS-konsernet	20	Dette er OBOS	32
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 forsiden: Arkitektfirma Helen & Hard AS (Manglerud)
Gartnerkvartalet, side 6: Oxivisuals
Sandslåsen side 14: Diakrit
Ulvenparken side 30: LPO arkitekter/Blår

Foto
Side 3: Hans Fredrik Asbjørnsen
Bysykket side 17: Nyebilder.no

01 Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj

Solid resultat tross redusert boligsalg

Resultat før skatt for OBOS-konsernet endte på 1 643 mill. kroner for første halvår, en økning på 288 mill. kroner fra i fjor. God drift i alle forretningsområder og flere ferdigstilte boliger bidrar til resultatveksten. I tillegg har det vært en god utvikling i verdien av konsernets investeringseiendom.

Positivt boligmarked i Norge, mer krevende i Sverige

OBOS-konsernet solgte i første halvår 2018 til sammen 1 689 boliger til en samlet salgsverdi på 6 321 mill. kroner. Salgene var fordelt med 58 prosent i Norge og 42 prosent i Sverige. Korrigert for samarbeidsprosjekter var boligsalget samlet 1 536 boliger til en salgsverdi på 5 490 mill. kroner. Salget er henholdsvis 22 prosent lavere i antall og 17 prosent lavere i verdi enn i fjor. Salgsgraden i pågående prosjekter er 74 prosent.

OBOS-konsernet igangsatte i første halvår bygging av til sammen 1 400 boliger mot 2 218 i fjor. Antall ferdigstilte boliger var 2 247 boliger mot 1 630 i fjor. Konsernet har nå til sammen 5 758 boliger under produksjon alene eller sammen med andre, noe som bidrar til betydelig verdiskaping framover.

Vi forventer et stabilt godt marked for nye boliger i Norge utover i 2018, men den kraftige prisveksten vi har sett i brukmarkedet, spesielt i Oslo, tror vi vil avta som følge av forventninger om økte renter og ferdigstilling av mange nye boliger fra høsten 2018 og utover i 2019. OBOS vil legge ut en rekke nye prosjekter for salg i løpet av høsten 2018.

Det svenske boligmarkedet er per i dag preget av stort tilbud av nye boliger i flere byer, et litt avventende bruktboligmarked samt at de nye amortiseringsreglene først og fremst har fått effekt for lavinntektsgrupper. Vi forventer derfor at det vil ta noe tid før markedet normaliserer seg, men både befolkningsvekst og sterk økonomisk utvikling generelt tilsier en god etterspørsel etter nye boliger til rett pris også framover.

OBOS Bostart en suksess

I juni startet vi salget av de 141 første nye boligene på Ulven i Oslo. Her kunne medlemmene velge mellom en ordinær pris og en spesielt rimelig pris (OBOS Bostart). De som valgte **OBOS Bostart** måtte akseptere at OBOS har en rett til å kjøpe boligen tilbake ved et resalg. Alle boligene ble solgt og 70 prosent av kjøperne valgte Bostart-modellen.



Formålet er å senke terskelen inn i boligmarkedet samtidig som man oppnår kommersielle fordeler gjennom raskt salg og byggestart.

Solid utlånsvekst i banken

OBOS-banken har vist en solid utlånsvekst i første halvår, med en vekst på 10,2 prosent. Som følge av økte innlåns-kostnader og skarp konkurranse på utlånsrentene er marginutviklingen under press.

Regjeringens endringer i boliglånsforskriften, som innebærer mulig innregning av skattefrie inntekter blant annet fra utleie og barnetrygd, styrker vår mulighet til å bli en enda bedre boligbank for våre kunder og medlemmer.

Solid økonomisk fundament

OBOS har ved ekstern verdsettelse hatt en grundig gjennomgang av konsernets verdijusterte egenkapital. Gjennomgangen er gjort ved ekstern verdsettelse av boligtomter for utvikling, og av ytterligere virksomhetsområder som tidligere ikke har vært inkludert. Dette har gitt et solid løft i konsernets verdijusterte egenkapital, og bidrar til en mer transparent og balansert framstilling av selskapets økonomiske fundament. Ved utgangen av første halvår er den verdijusterte egenkapitalen til konsernet i underkant av 38 mrd. kroner, en økning på ca. 8 mrd. kroner siden årsskiftet.

OBOS står godt økonomisk og organisasjonsmessig rustet til å oppfylle sin visjon om å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer.

Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

02 Hovedpunkter hittil i år

429 570

betalende medlemmer, en vekst på 14 473 fra samme tid i fjor. Ved utgangen av 2017 var det 435 451 betalende medlemmer.

23,7 %

andel benyttet forkjøp hittil i år. På samme tid i fjor var andelen 26,2 %.

1 689

solgte boliger
Salg av 1 689 (1 536 netto) boliger til en verdi av 6 321 mill. kroner (5 490 mill. kroner netto).

96,3 %

økonomisk utleiegrad av næringseiendom.

+ 10,2 %

utlånsvekst i OBOS-banken. Inkludert Eika Boligkreditt er veksten 6,7 %.

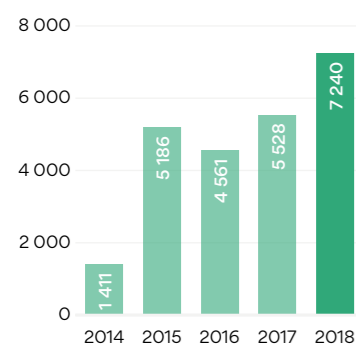
Inngått strategisk samarbeid med Aker om utvikling av ca. 500 boliger på Fornebu. Forventet salgsstart er 1. halvår 2020 med forventet byggestart senere samme år.

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

Realisert operasjonelle gevinster ved salg av investerings-eiendom på Ulven og utleieboliger i Bergen.

Driftsinntekter*

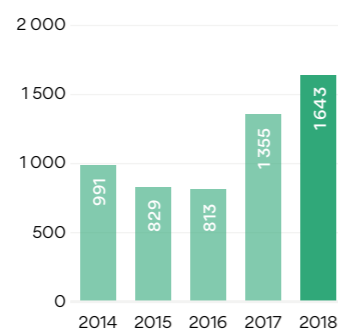
mill. kroner



* tallene representerer 1. halvår.

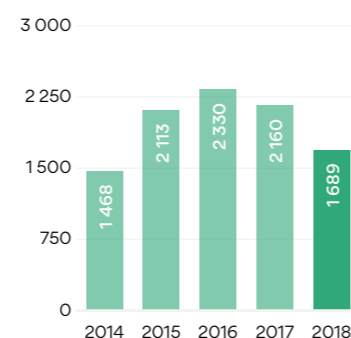
Resultat før skatt*

mill. kroner



Solgte boliger*

brutto antall



03 Hovedtall

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2018	2. kvartal 2017	Pr. 2. kvartal 2018	Pr. 2. kvartal 2017	2017
Boligutvikling	2 949	2 779	5 685	5 455	10 915
Forvaltning og rådgivning	256	236	486	468	907
Næringseiendom	194	199	397	407	881
Bank, forsikring og eiendomsmegling	122	125	241	254	480
Aksjeinvesteringer	-	-	-	-	-
Annen virksomhet	153	138	294	269	524
Elimineringer	-142	-116	-272	-237	-483
Inntekter operasjonelt	3 533	3 361	6 831	6 616	13 223
Boligutvikling	457	347	807	630	1 421
Forvaltning og rådgivning	65	58	106	112	206
Næringseiendom	141	125	318	498	887
Bank, forsikring og eiendomsmegling	71	197	135	237	349
Aksjeinvesteringer	-3	159	10	174	510
Annen virksomhet/elimineringer	-54	-37	-114	-65	-161
Resultat før skatt, operasjonelt	678	849	1 262	1 585	3 213
Avstemming operasjonelt resultat mot finansregnskap					
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	243	-18	57	-336	-482
Verdiendring investeringseiendom	204	45	308	154	429
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	5	18	46	24	103
Verdiendring aksjeinvesteringer	33	101	6	183	-87
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	40	12	71	-13	-7
Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer	-41	72	-62	-180	-402
Andre forskjeller	-60	-27	-43	-62	-124
Resultat før skatt, IFRS	1 102	1 051	1 643	1 355	2 643

Operasjonelt resultat

Operasjonelle inntekter for 1. halvår endte på 6 831 mill. kroner, opp 215 mill. kroner sammenlignet med fjoråret. Den positive utviklingen er nærmest i sin helhet knyttet til høyere produksjon i Boligutvikling. De øvrige virksomhetsområdene leverer omsetning på nivå med fjoråret.

Operasjonelt resultat før skatt endte på 1 262 mill. kroner, en reduksjon på 323 mill. kroner sammenlignet med i fjor. Resultatene både i år og i fjor er imidlertid påvirket av store gevinster. I år er det realisert 228 mill. kroner ved salg av utviklingstomt og utleie-eiendom i Danmark (65 mill. kroner), OBOS Eiendomsdrift (15 mill. kroner), en investeringseiendom på Ulven (40 mill. kroner) og 60 utleieboliger i Bergen (21 mill. kroner). I tillegg er det realisert 87 mill. kroner som følge av redusert eierandel i et tomteområde på Fornebu hvor OBOS og Aker har inngått et strategisk

samarbeid. I fjor ble det realisert totalt 405 mill. kroner ved salg av henholdsvis investeringseiendom og aksjer.

Justert for disse gevinstene ville resultatet vært 146 mill. kroner lavere enn i fjor. Dette skyldes i hovedsak lavere resultatandel fra eierposten i Veidekke ASA (85 mill. kroner) samt mindre mottatt utbytte (52 mill. kroner) i virksomhetsområdet Aksjeinvesteringer. Førstnevnte forklares av at Veidekke i juni annonserte nedskrivninger i den norske anleggsvirksomheten på totalt 550 mill. kroner. Videre er utbytte redusert hovedsakelig som følge av at alle aksjene i JM ble solgt i 2017.

Resultatet i Boligutvikling er økt med 26 mill. kroner. Det er imidlertid store forskjeller mellom Norge og Sverige. I Norge har byggeaktiviteten vært god og resultatet er forbedret med omtrent 100 mill. kroner, mye takket være

det gode salget i 1. halvår i fjor. Motsatt er tilfellet i Sverige, hvor resultatet er nesten 70 mill. kroner lavere. Det arbeides kontinuerlig med å tilpasse produksjonskapasitet og organisasjon til aktivitetsnivå og marked.

De øvrige virksomhetsområdene leverer på nivå med fjoråret (justert for nevnte gevinster).

Finansregnskapet

Resultat før skatt i finansregnskapet endte på 1 643 mill. kroner. Dette er en økning sammenlignet med operasjonelt resultat på 381 mill. kroner.

Endring fra inntektsføring etter løpende avregning i det operasjonelle resultatet til fullført kontraktsmetode (IFRS 15) har en positiv effekt på 57 mill. kroner. Dette forklares av mange overleverte boliger, relativt til produksjonen.

Verdiendring på investeringseiendommer utgjør totalt 354 mill. kroner, hvorav verdiendring i tilknyttede selskap utgjør 46 mill. kroner. Størst verdøkning har det vært på Portalen i Lillestrøm. Lavere ledighet i kontorbygget og positiv åpning av hotellet har ført til økte verdier på totalt 95 mill. kroner. I tillegg fører en bruksendring på en eiendom i Rustad i Oslo til en verdøkning på 70 mill. kroner. Eiendommen er tidligere verdivurdert som en parkerings-eiendom, men er nå konvertert til boligformål.

Verdien av konsernets aksjeportefølje er økt med 6 mill. kroner. Det er hovedsakelig eierpostene i Eika Gruppen og

Eika Boligkreditt som bidrar med til sammen 22 mill. kroner. I motsatt retning trekker verdien av Multiconsult, som har falt med 19 mill. kroner.

OBOS-konsernet benyttet finansielle derivater til å sikre den langsiktige finansieringen i Boligutvikling og Næringseiendom mot svingninger i rentenivået. Verdien av disse derivatene har hittil i år steget med 23 mill. kroner. Videre har verdien på OBOS Energi sin finansielle avtale vedrørende kjøp av vannkraft til fastpris steget med 47 mill. kroner. Dette som følge av økte strømpriser.

Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer relaterer seg til reversering av den operasjonelle gevinsten ved salg av en eiendom på Ulven (40 mill. kroner) og 60 utleieboliger i Bergen (21 mill. kroner). Denne gevinsten framkommer ikke i finansregnskapet, da eiendelen innregnes løpende til virkelig verdi.

Andre forskjeller gjelder hovedsakelig reversering av interngevinster. I Næringseiendoms operasjonelle resultat er det inkludert 55 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. Andre forskjeller består også av morselskapets plasseringer i pengemarkedsfond, som har hatt en verdøkning på 11 mill. kroner.

Balanse OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Immaterielle eiendeler	1 911	1 876	1 939
Varige driftsmidler	1 652	1 361	1 524
Investeringsseiendommer	10 196	10 593	10 866
Utlån fra bankvirksomhet	31 466	26 283	28 480
Andre anleggsmidler	13 579	11 908	12 060
Sum anleggsmidler	58 803	52 021	54 870
Varelager	15 950	15 080	16 215
Utlån fra bankvirksomhet	179	211	234
Andre omløpsmidler	4 061	1 505	1 853
Kontanter og kontantekvivalenter	1 185	1 355	1 257
Sum omløpsmidler	21 375	18 151	19 560
Sum eiendeler	80 179	70 171	74 430
Egenkapital	21 229	18 730	19 915
Langsiktig rentebærende gjeld	28 443	23 765	25 143
Annen langsiktig gjeld	2 137	2 165	2 036
Bankinskudd fra kunder	17 589	14 001	15 133
Kortsiktig rentebærende gjeld	6 463	6 637	6 983
Annen kortsiktig gjeld	4 318	4 873	5 220
Gjeld	58 950	51 441	54 515
Gjeld og egenkapital	80 179	70 171	74 430
Egenkapitalandel	26,5 %	26,7 %	26,8 %

Balansen har økt med 5 749 mill. kroner siden årsslutt. Økningen forklares i stor grad av vekst i utlån og økte finansielle anleggsmidler i OBOS-banken. I tillegg er kundefordringene økt med 1 308 mill. kroner, hovedsakelig som følge av overlevering av to store byggeprosjekt mot slutten av kvartalet hvor oppgjørene ikke er mottatt pr. 30. juni. Rentebærende gjeld har i perioden økt med 2 780 mill. kroner, hvorav i overkant av 1 000 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 21 229 mill. kroner, en økning på 1 314 mill. kroner siden årsskiftet. Egenkapitalandel er 26,5 %.

Verdijustert egenkapital er ved periodens slutt beregnet til 37 828 mill. kroner og verdijustert totalbalanse er 96 778 mill. kroner. Verdijustert egenkapitalprosent for konsernet er 39,1 % og verdijustert egenkapitalprosent justert for OBOS-banken er 61,3 %.

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



Gartnerkvartalet

På Løren bygges det en ny by i byen. Hele området oppgraderes og tilpasses et moderne byliv med urbane kvaliteter.

Sted: Løren Oslo

Antall leiligheter: 78 ledige

Innflytting: Sommer/høst 2019

04 Medlemsorganisasjonen OBOS

OBOS har ved utgangen av 2. kvartal 429 570 betalende medlemmer, en økning på 14 473 medlemmer fra samme tid i fjor. Ved utgangen av 2017 var det 435 451 betalende medlemmer. Antall betalende medlemmer øker normalt sett gjennom året.

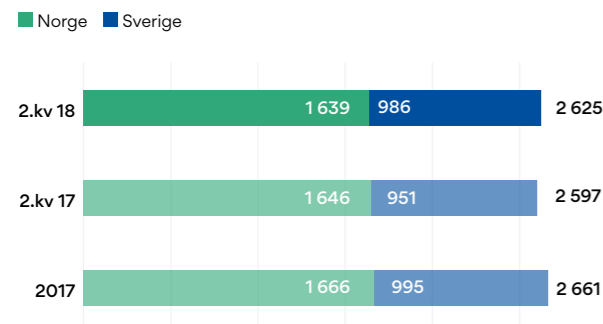
En viktig medlemsfordel er forkjøpsretten til boliger i OBOS-tilknyttede boligselskaper. Hittil i år er andelen benyttet forkjøpsrett på 23,7 %.

05 Personal

Antall ansatte

OBOS har 2 625 ansatte, hvorav 1 639 i Norge og 986 i Sverige.

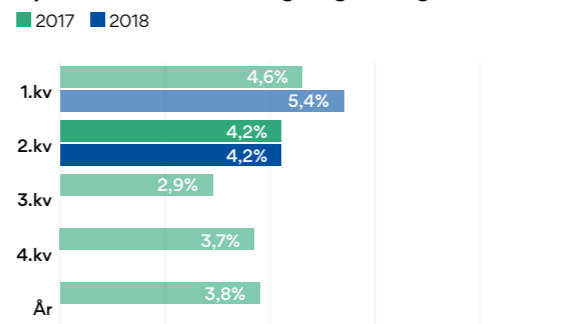
Antall ansatte



Sykefravær

Sykefraværet var 4,2 % i 2. kvartal. Dette er tilsvarende i fjor.

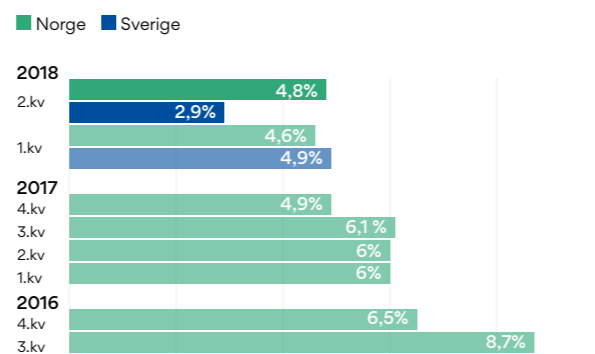
Sykefravær totalt Norge og Sverige



H1-verdi

OBOS-konsernet arbeider kontinuerlig med sikkerhet på byggeplassene. Det viktigste nøkkeltallet er H1-verdi, som måler antall skader med fravær i forhold til millioner arbeidede timer målt over rullerende 12 måneder. H1-verdi for Norge er på nivå med inngangen av året, men svakt opp fra 1. kvartal, samlet 4,8. I Sverige er derimot H1-verdi redusert fra 4,9 til 2,9 i løpet av 2. kvartal.

H1-verdi



De svenske selskapene har frem til 2018 benyttet andre definisjoner på rapportering av sikkerhet, helse og arbeidsmiljø.

06 Virksomhetsområdene

6.1 Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2018	2. kvartal 2017	Pr. 2. kvartal 2018	Pr. 2. kvartal 2017	2017
Prosjektinntekter	2 898	2 739	5 595	5 375	10 667
Andre inntekter	51	39	90	81	247
Sum driftsinntekter	2 949	2 779	5 685	5 455	10 915
Resultat før skatt	457	347	807	630	1 421

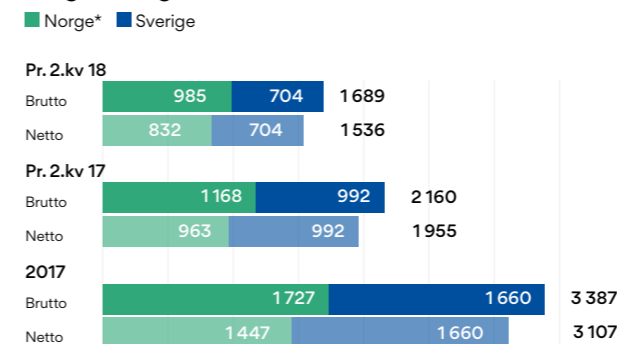
Boligutvikling oppnådde en inntekt på 5 685 mill. kroner i 1. halvår. Sammenlignet med samme periode i fjor er dette en økning på 230 mill. kroner, forklart av en høy boligproduksjon, spesielt i Norge. I tillegg er det solgt én utviklingstomt og én utleieeiendom i Danmark.

Resultat før skatt ble 807 mill. kroner, mot 630 mill. kroner i fjor.

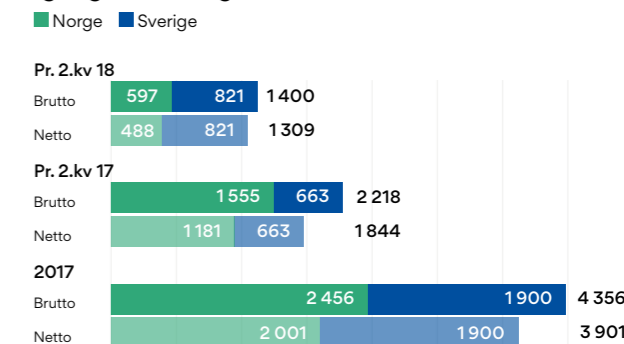
Det er spesielt tre forhold som påvirker resultatet i år:

- Inngått et strategisk samarbeid med Aker på et tomteområde på Fornebu. Som følge av dette er eierandelen i et større tomteområde redusert fra 100 % til 50 % med en realisert gevinst på 87 mill. kroner.
- Solgt en utviklingstomt og en utleieeiendom i Danmark med gevinst på 65 mill. kroner.
- Avsetning til reklamasjonsarbeider i Kvernbyen i Oslo er økt med 30 mill. kroner.

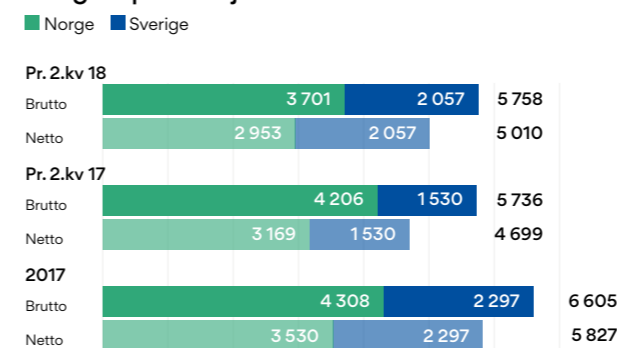
Solgte boliger



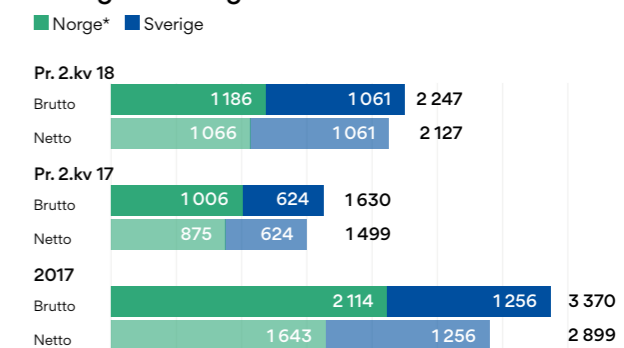
Igangsatte boliger



Boliger i produksjon



Ferdigstilte boliger



* OBOS Danmark, med 5 salg (4 netto) i år (null i fjor) samt 79 (63 netto) ferdigstilte enheter i år er plassert sammen med Norge i grafene.

Justert for disse hendelsene, ville resultatet vært 55 mill. kroner høyere enn i fjor.

Årsaken til det netto positive avviket er:

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

OBOS har en salgsgrad for prosjekter under produksjon på 72 % i antall (netto). Ved utgangen av 2. kvartal har OBOS 298 ferdigstilte usolgte boliger, en økning på 22 enheter fra utgangen av forrige kvartal.

6.2 Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2018	2. kvartal 2017	Pr. 2. kvartal 2018	Pr. 2. kvartal 2017	2017
Driftsinntekter	256	236	486	468	907
Resultat før skatt	65	58	106	112	206

Forvaltning og rådgivning har driftsinntekter på 486 mill. kroner, en økning på 18 mill. kroner fra i fjor.

Resultat før skatt endte på 106 mill. kroner, 5 mill. kroner under fjoråret. Dette forklares av redusert faktureringsgrad og margin i rådgivningsvirksomheten.

Forvaltningsavtaler

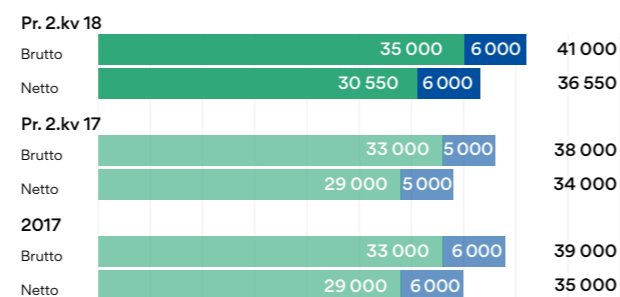
tusen boliger.



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

Antall enheter tomtebank

■ Norge ■ Sverige



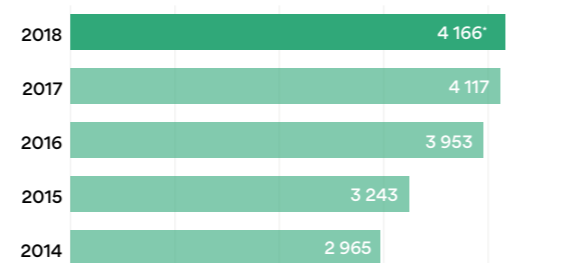
Konsernet har kontinuerlig fokus på å sikre en god og stabil forsyning av byggeklare tomter. I løpet av 1. halvår er tomtebanken styrket med 2 000 enheter, i sin helhet i Norge.

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2018	2. kvartal 2017	Pr. 2. kvartal 2018	Pr. 2. kvartal 2017	2017
Driftsinntekter	256	236	486	468	907
Resultat før skatt	65	58	106	112	206

OBOS-konsernet har forvaltningsavtaler med 4 166 bolig-selskaper, med til sammen 221 727 boliger.

Forvaltningsavtaler

antall selskaper



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

6.3 Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2018	2. kvartal 2017	Pr. 2. kvartal 2018	Pr. 2. kvartal 2017	2017
Leieinntekter	187	176	377	349	716
Drifts- og forvaltningsinntekter	4	21	13	51	93
Andre inntekter	2	3	6	7	72
Sum driftsinntekter	194	199	397	407	881
Resultat før skatt	141	125	318	498	887
Verdiendring investeringseiendom	204	45	308	154	429
Økonomisk utleiegrad			96,3 %	96,3 %	96,2 %

Næringseiendom rapporterer driftsinntekter i 1. halvår på 397 mill. kroner. Dette er 10 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 318 mill. kroner, mot 498 mill. kroner i fjor. Reduksjonen forklares av lavere gevinster ved salg av selskaper og investeringseiendom. Justert for disse salgene, er resultatnedgangen 11 mill. kroner.

Salg i år

- Persveien 26 på Ulven i Oslo – gevinst på 40 mill. kroner
- 60 utleieboliger i Bergen – gevinst på 21 mill. kroner
- OBOS Eiendomsdrift – gevinst på 15 mill. kroner

Salg i fjor

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

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

- Nytt kjøpesenter på Oppsal er ferdigstilt. Bygget er på 5 000 m² og er 96 % utleid.
- På Lambertseter Sør er det påbegynt grunnarbeider for 6 000 m² kontorbygg. Bygget er utleid til Bydelsadministrasjonen og Deichmanske bibliotek.

Pr. 2. kvartal 2018 hadde OBOS tre kjøpesentre blant de 60 største kjøpesentrene i Norge, målt i omsetning. OBOS-sentrene hadde en nedgang på 0,5 % i omsetning, mot bransjens økning på 1,8 %. (Kilde: Kvarud Analyse).

6.4 Bank, forsikring og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2018	2. kvartal 2017	Pr. 2. kvartal 2018	Pr. 2. kvartal 2017	2017
Netto rente- og provisjonsinntekter	75	69	155	132	292
Premieinntekt skadeforsikring	-	19	-	46	46
Eiendomsmegling	41	34	73	67	126
Forsikring privatmarkedet	3	-	5	-	-
Andre driftsinntekter	4	4	9	8	17
Sum driftsinntekter	122	125	241	254	480
Resultat før skatt	71	197	135	237	349

Nøkkeltall OBOS-banken konsern

Resultat før skatt (millioner kroner)	38	49	99	90	170
Egenkapitalavkastning	4,5 %	6,9 %	6,0 %	6,4 %	6,8 %
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	47,2 %	46,2 %	45,4 %	46,9 %	44,6 %
Innskudd i % av utlån	57,0 %	54,0 %	57,0 %	54,0 %	53,3 %
Kapitaldekning	19,3 %	19,6 %	19,3 %	19,6 %	19,6 %

Bank, forsikring og eiendomsmegling viser et resultat på 135 mill. kroner. Dette er 102 mill. kroner lavere enn i fjor og forklares hovedsakelig av fjorårets gevinster ved salg av OBOS Forsikring (64 mill. kroner) og aksjene i Finn Eiendom (53 mill. kroner). Justert for dette ville det vært en resultatoppgang på 15 mill. kroner. Dette forklares i hovedsak av økt resultat i OBOS-banken (9 mill. kroner) og provisjonsinntekter fra Tryg (4 mill. kroner). Videre hadde OBOS Forsikring et negativt resultat i 2017 fram til salgstidspunktet (6 mill. kroner).

Fullstendige regnskapsrapporter for OBOS-banken AS og OBOS Boligkreditt AS pr. 2. kvartal 2018 finnes på [hjemmesiden til OBOS](#).

Økningen i resultat før skatt i OBOS-banken skyldes hovedsakelig økte netto rente- og kredittprovisjonsinntekter, samt positiv netto verdiendring på bankens verdipapirportefølje. Det er positiv utvikling i både bankens netto rentemargin og volum sammenlignet med fjoråret, selv om marginen isolert i 2. kvartal var lavere enn i fjor. OBOS-bankens kostnadsprosent justert for verdiendring er hittil i år 45,4 % mot 46,9 % i fjor. Kostnadsprosenten utvikler seg i positiv retning i henhold til bankens strategi.

Samlet brutto utlans- og innskuddsvekst inklusive utlansporteføljen i Eika Boligkreditt (EBK) endte på henholdsvis 6,7 % og 18,1 % hittil i år. Utlansveksten har vært høy i perioden, blant annet som følge av ferdigstilling av flere større boligprosjekter der OBOS-banken er valgt som långiver for den langsiktige finansieringen til borettslagene. Bankens forretningskapital, dvs. forvaltningskapital inkl. utlansporteføljen i EBK, er ved utgangen av kvartalet 43,4 mrd. kroner. Kapitaldekningen var på 19,3 % ved utgangen av 2. kvartal sammenlignet 19,6 % ved utgangen av 2. kvartal i fjor.

Nibor har falt noe gjennom 2. kvartal, etter å ha økt vesentlig i 1. kvartal. På tross av høyere gjennomsnittlig Nibor enn ventet og forventning om økt styringsrente innen utløpet av 2018, opplever OBOS-banken fortsatt sterk aktivitet innenfor sine forretningsområder.

OBOS Eiendomsmeglere har i 1. halvår solgt 1 150 boliger. Dette er 48 færre enn i fjor. Resultatet endte på 6 mill. kroner mot 5 mill. kroner i fjor. 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	2. kvartal 2018	2. kvartal 2017	Pr. 2. kvartal 2018	Pr. 2. kvartal 2017	2017
Resultatandel fra tilknyttede selskap	-2	76	16	90	307
Utbytte og gevinster	4	91	4	97	228
Kostnader	-5	-7	-9	-14	-25
Resultat før skatt	-3	159	10	174	510

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

Resultat før skatt endte på 10 mill. kroner. Reduksjonen sammenlignet med fjoråret skyldes i hovedsak 85 mill. kroner i lavere resultatandel fra eierposten i Veidekke. I tillegg ble det i fjor realisert operasjonelle gevinster ved salg på 42 mill. kroner. Det var salget av alle aksjene i JM som bidro til majoriteten av gevinsten. Salget bidro også til

at det hittil i år er mottatt 52 mill. kroner mindre i utbytte. I positiv retning trekker økte resultatandeler fra AF Gruppen på 10 mill. kroner, samt lavere kostnader på 5 mill. kroner. Det siste forklares av at porteføljens størrelse er redusert med fjorårets salg.

OBOS har i 1. halvår 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.

6.6 Annen virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2018	2. kvartal 2017	Pr. 2. kvartal 2018	Pr. 2. kvartal 2017	2017
Inntekter fra annen virksomhet	153	138	294	269	524
Elimineringer	-142	-116	-272	-237	-483
Sum driftsinntekter	12	21	23	32	41
Resultat før skatt	-54	-37	-114	-65	-161

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

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

OBOS Energi

En viktig del av OBOS' miljøstrategi er å investere i småskala vannkraftverk med en målsetning om å produsere strøm tilsvarende eget forbruk. OBOS Energi har fire kraftverk i produksjon med en samlet forventet årlig middelproduksjon på 57,8 GWh. Ytterligere ni kraftverk er under bygging og flere under prosjektering. Totalt investert i prosjektering og utbygging av nye kraftverk er pr. 2. kvartal 530 mill. kroner, hvorav 147 mill. kroner er investert i år.

07 Risiko og risikostyring

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

Operasjonell risiko

De viktigste operasjonelle risikoer i OBOS er knyttet til boligbygging og prosjektgjennomføring. Virksomheten har omfattende kontrollrutiner, og ledelsen overvåker den samlede eiendoms- og prosjektporteføljen med tanke på en akseptabel risikoeksponering og et godt grunnlag for lønnsomhet. Beslutningsprosesser for kjøp av tomteområder, igangsetting av salg og bygging er formalisert og implementert. Finansiell analyse og risikovurderinger er integrert i beslutningsprosessene. Etablerte 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.

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 rammene 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 3 385 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, og særlig i Oslo pga. 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 internt i de ulike land. Dette forsterkes ytterligere ved at konsernet samlet har en svært distribuert produktportefølje med både leiligheter, eneboliger og småhus i begge land.

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

Omdømmerisiko

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



Sandsliåsen

Sandsliåsen ligger nydelig til på en åsrygg, med utsikt mot Håvardstunvannet og byfjellene i Bergen, og i umiddelbar nærhet til arbeidsplasser, buss/bybane, flyplass og daglige servicetilbud.

Sted: Bergen

Antall leiligheter: 27 ledige

Innflytting: Fra 1. mars til 31. mai 2020

08

Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Bokført egenkapital	21 229	18 730	19 915
Merverdi eiendommer	11 292	5 657	6 693
Merverdi finansielle investeringer	3 001	3 976	3 144
Merverdi forvaltningsselskaper*	2 307	-	-
Merverdier	16 600	9 633	9 837
Verdijustert egenkapital	37 828	28 364	29 752
Verdijustert totalbalanse	96 778	79 805	84 266
Verdijustert egenkapitalandel	39,1 %	35,5 %	35,3 %
Verdijustert balanse eks. OBOS-banken**	61 729	50 616	52 755
Verdijustert egenkapitalandel eks OBOS-banken	61,3 %	56,0 %	56,4 %

* Første gang vurdert 2. kvartal 2018

** Innregnet etter egenkapitalmetoden.

OBOS har ved ekstern verdsettelse hatt en grundig gjennomgang av konsernets verdjusterte egenkapital. Gjennomgangen er gjort ved ekstern verdsettelse av boligtomter for utvikling og av ytterligere virksomhetsområder som tidligere ikke har vært inkludert. Dette har gitt et solid løft i konsernets verdjusterte egenkapital, og bidrar til en mer transparent og balansert fremstilling av selskapets økonomiske fundament. Ved utgangen av 1. halvår er den verdjusterte egenkapitalen til konsernet 37 828 mill. kroner.

Konsernets revisor har for beregningen av verdjustert egenkapital ved utgangen av 2. kvartal 2018 avgitt en ISAE 3000 rapport. Revisors arbeid har bestått i:

- Stikkprøvebasert kontroll av samsvar mellom konsernets oppstilling over verdjustert egenkapital og den underliggende dokumentasjonen
- Kontroll av at metodene som er anvendt følger de prinsipper som beskrevet i notat utarbeidet av konsernets ledelse
- Kontroll av matematisk nøyaktighet i konsernets oversikt over samlet verdjustert egenkapital

Merverdi eiendommer

Merverdi eiendommer består av 3 poster:

1. Merverdier på boligtomter for utvikling

Boligtomter for utvikling inngår i OBOS-konsernets varelager i balansen, sammen med boligprosjekter under utvikling og ferdigstilte, usolgte boliger. Varelageret måles til laveste verdi av anskaffelseskost og netto

realisasjonsverdi, jf. IAS 2. OBOS har store merverdier knyttet til boligtomter for utvikling, noe som kan forklares av lav historisk kost sammenlignet med dagens markedsverdi eller redusert risiko knyttet til tomtene ved utvikling i reguleringsstatus og prosjektutviklingsprosessen for de ulike tomtene.

Ved utgangen av 2. kvartal har konsernet innhentet eksterne verdivurderinger på 40 tomter i tomtebanken fra både Norge og Sverige. Utvalget utgjør 40 % av total tomtebank. Utvalget består i hovedsak av de største tomtene i porteføljen. For disse tomtene benyttes den eksterne verdien som virkelig verdi, mens det for resten av tomtene benyttes interne verdivurderinger ved sammenligning mot bokførte verdier. OBOS vil fortsette praksisen med eksterne verdivurderinger som grunnlag i sin rapportering av verdjustert egenkapital fremover med det formål å dekke inn samtlige tomter av vesentlig verdi i porteføljen innen utgangen av 2018.

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

Underkonsernene innen boligbygging i OBOS inntekts- og kostnadsfører boligsalg i henhold til løpende avregningsprinsipp i sine egne konsernregnskap. Underkonsern defineres i denne sammenheng som OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu, Block Watne, OBOS Sverige, Kärnhem og Ulven. OBOS konsern benytter fullført kontraktsmetode i det overordnede

konsernregnskapet og tilbakefører således fortjenesteelementet innregnet i underkonsernene til balansen ved periodeslutt. Avslutningsvis vurderes det om dette utsatte fortjenesteelementet skal inkluderes i verdjustert egenkapital basert på tidshorison og sannsynlighetsvurdering av fullføring.

3. Skattemessig justering av investeringseiendommer

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

Økningen i merverdier eiendommer 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 verdjustert egenkapital pr. 2. kvartal 2018 inkludert merverdier på tomtebanken i alle sine underkonsern i modellen. Dette medfører at merverdier fra OBOS Sverige, Block Watne og Ulven inkluderes i beregningen fra nå og framover.

Merverdi finansielle investeringer

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

Merverdi forvaltningsselskaper

OBOS har i forbindelse med 2. kvartal 2018 innhentet eksterne verdivurderinger av datterselskapene OBOS Eienomsforvaltning AS, OBOS Prosjekt AS og Hammersborg Inkasso AS, samt forvaltningsvirksomheten i morselskapet. Dette er gjort i forbindelse med mulige interne restruktureringer av virksomhetene. Disse virksomhetene er lite kapitalkrevende, med stabil forretningsdrift og resultater, så bokført egenkapital for disse reflekterer ikke underliggende verdier.

Oslo Bysykkel

OBOS er med på å finansiere bysykkelordningen i Oslo. Målet er at syklene blir tilgjengelig for enda flere og kanskje også i noen nye områder.

Bysyklene er blitt en naturlig del av bybildet. Dette er et etterspurt og miljøvennlig transportmiddel, og brukes mye på korte turer i sentrum. Omtrent 77 000 mennesker bruker bysyklene, og i 2017 ble det syklet over 2,6 millioner turer i Oslo.



09

Regnskapsoppstillinger

9.1 Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	2. kvartal 2018	2. kvartal 2017	Pr. 2. kvartal 2018	Pr. 2. kvartal 2017	2017
Driftsinntekter	3	4 907	3 867	7 240	5 528	11 569
Prosjektkostnader		-3 110	-2 452	-4 147	-3 114	-6 490
Personalkostnader		-497	-503	-1 027	-991	-2 021
Andre driftskostnader		-368	-322	-733	-627	-1 296
Av- og nedskrivninger		-45	-35	-80	-70	-135
Driftskostnader		-4 021	-3 313	-5 988	-4 802	-9 942
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		886	554	1 252	726	1 627
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	30	108	124	156	662
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-0	115	0	115	120
Verdiendring investeringseiendommer	4	204	45	308	154	429
Driftsresultat		1 119	822	1 683	1 151	2 839
Finansinntekter og finanskostnader						
Finansinntekter		36	92	45	102	148
Finanskostnader		-104	-108	-206	-214	-408
Netto valutagevinst/(tap)		-18	20	-50	27	22
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		69	109	157	172	-69
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		-1	117	14	118	112
Netto finansposter		-18	229	-40	204	-196
Resultat før skattekostnad		1 102	1 051	1 643	1 355	2 643
Skattekostnad		-149	-118	-214	-87	-177
Resultat etter skatt		952	934	1 429	1 267	2 466
Herav minoritetens andel		6	3	5	6	8
Herav hybridkapitalens andel		2	2	4	3	7

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2018	2. kvartal 2017	Pr. 2. kvartal 2018	Pr. 2. kvartal 2017	2017
Totalresultat					
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter	-38	23	-103	30	36
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter	-2	9	-7	11	17
Netto verdiendring aksjer tilgjengelig for salg	-	-41	-	-53	-64
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-21	-	-18	-	1
Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	-61	-10	-128	-12	-10
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko	0	1	-7	-18	-20
Netto estimatendringer relatert til pensjoner	-	-	-	-	-3
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-	-	-	-	-7
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	0	1	-7	-18	-30
Sum øvrige resultatelementer i perioden	-61	-9	-135	-30	-39
Totalresultat	892	925	1 294	1 237	2 427
Herav minoritetens andel	6	3	4	7	9
Herav hybridkapitalens andel	2	2	4	3	7

9.2 Oppstilling av finansiell stilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Goodwill		1 019	1 067	1 067
Varemerker		620	645	647
Andre immaterielle eiendeler		272	163	225
Varige driftsmidler		1 652	1 361	1 524
Investerings eiendommer	4, 5	10 196	10 593	10 866
Eierbenyttede eiendommer		981	909	953
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	3 816	3 545	3 632
Finansielle anleggsmidler	6	8 237	6 911	6 956
Utlån fra bankvirksomhet		31 466	26 283	28 480
Andre anleggsmidler		546	544	519
Sum anleggsmidler		58 803	52 021	54 870
Boligtomter for utvikling		10 477	9 934	10 681
Boligprosjekter under oppføring		4 970	4 722	5 127
Ferdige, usolgte boliger		503	424	408
Sum varelager		15 950	15 080	16 215
Kundefordringer		1 811	454	503
Utlån fra bankvirksomhet		179	211	234
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		1 182	206	346
Andre omløpsmidler		1 067	845	1 003
Kontanter og kontantekvivalenter		1 185	1 355	1 257
Sum andre omløpsmidler		5 425	3 071	3 345
Sum eiendeler		80 179	70 171	74 430
Andelskapital		93	87	90
Annen egenkapital		20 888	18 377	19 562
Hybridkapital		200	200	200
Minoritetsinteresser		48	66	64
Sum egenkapital		21 229	18 730	19 915
Pensjonsforpliktelser		114	110	111
Utsatt skatt forpliktelser		1 777	1 854	1 668
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		246	202	256
Langsiktig rentebærende gjeld	8	28 443	23 765	25 143
Sum langsiktig gjeld		30 580	25 931	27 179
Leverandørgjeld		1 059	937	1 135
Betalbar skatt		95	170	295
Gjeld klassifisert som holdt for salg		135	59	76
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		3 029	3 706	3 714
Bankinnskudd fra kunder		17 589	14 001	15 133
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	6 463	6 637	6 983
Sum kortsiktig gjeld		28 370	25 511	27 336
Sum gjeld		58 950	51 441	54 515
Sum egenkapital og gjeld		80 179	70 171	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										
1.-2. kvartal	-	-	-	-	-	1 258	1 258	3	6	1 267
Øvrige resultatelementer i 1.-2. kvartal	-	40	-	-71	-	-	-31	-	1	-30
Totalresultat i 1.-2. kvartal	-	40	-	-71	-	1 258	1 227	3	7	1 237
Økning i andelskapital	3	-	-	-	-	1	1	-	-	4
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-5	-5
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7
Hybridkapital klassifisert som egenkapital	-	-	-	-	-	-	-	100	-	100
Utbetalt renter hybridkapital -	-	-	-	-	-	-	-	-3	-	-3
Egenkapital per 30. juni 2017	87	93	20	89	-	18 175	18 377	200	66	18 730
Periodens resultat										
3.-4. kvartal	-	-	-	-	-	1 193	1 193	4	1	1 198
Øvrige resultatelementer i 3.-4. kvartal	-	12	-3	-12	-6	-	-9	-	0	-9
Totalresultat i 3.-4. kvartal	-	12	-3	-12	-6	1 193	1 184	4	2	1 190
Økning i andelskapital	2	-	-	-	-	1	1	-	-	4
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-4	-4
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-4	-	-4
Egenkapital per 31. desember 2017	90	105	17	76	-6	19 369	19 562	200	64	19 915
Implementeringseffekter nye standarder	-	-	-	-82	-	122	41	-	-	41
Egenkapital per 1. januar 2018	90	105	17	-5	-6	19 492	19 603	200	64	19 956
Periodens resultat										
1.-2. kvartal	-	-	-	-	-	1 419	1 419	4	5	1 429
Øvrige resultatelementer i 1.-2. kvartal	-	-109	-	-7	-18	-	-134	-	-1	-135
Totalresultat i 1.-2. kvartal	-	-109	-	-7	-18	1 419	1 285	4	4	1 294
Økning i andelskapital	3	-	-	-	-	1	1	-	-	4
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-21	-21
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-4	-	-4
Egenkapital per 30. juni 2018	93	-4	17	-12	-24	20 912	20 888	200	48	21 229

¹⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

9.4 Oppstilling av kontantstrømmer – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2018	2. kvartal 2017	Pr. 2. kvartal 2018	Pr. 2. kvartal 2017	2017
Resultat før skatt	1 102	1 051	1 643	1 355	2 643
Netto finansposter	18	-229	40	-204	196
Av- og nedskrivninger	45	35	80	70	135
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-204	-45	-308	-154	-429
Resultat fra tilknyttede selskaper	-30	-223	-124	-271	-782
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-1	-	29	0	45
Endring i varelager	1 372	445	367	-504	-1 252
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-24	-1 524	-418	-2 644	-3 833
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-2 182	-597	-2 133	25	218
Mottatte utbytter	290	282	301	330	491
Betalte renter	-111	-121	-177	-197	-351
Mottatte renter	4	4	10	14	37
Betalte skatter	-61	-49	-196	-181	-287
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	218	-971	-885	-2 362	-3 170
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-260	-389	-539	-565	-1 113
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	28	0	78	0	21
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-891	-860	-2 842	-3 634	-6 388
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	779	1 297	1 544	2 763	5 184
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-356	-363	-359	-363	-558
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	74	149	367	538	601
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-15	-412	-384	-728	-624
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	-87	-132	158	61	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-728	-709	-1 976	-1 927	-2 878
Nedbetaling sertifikatgjeld	-	-	-	-300	-300
Opptrekk sertifikatgjeld	-	-	-	300	300
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-370	-41	-897	-449	-1 549
Opptrekk obligasjonsgjeld	1 859	1 297	3 066	4 277	7 005
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	-380	451	652	183	222
Opptrekk av hybridkapital	-	100	-	100	100
Transaksjoner med minoritet	-	-	-	-	-
Utbytte til minoritet	-25	-	-25	-5	-6
Betalte renter hybridkapital	-2	-2	-4	-3	-7
Innbetaling av andelskapital	2	2	3	4	7
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 083	1 807	2 794	4 106	5 772
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	2	7	0	8	-3
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	575	135	-66	-175	-273
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	617	1 221	1 258	1 531	1 531
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 192	1 356	1 192	1 356	1 258
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	8	1	8	1	1
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 185	1 355	1 185	1 355	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 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 som følger:

Sluttkurs per:	30.06.18	30.06.17	31.12.17
SEK	0,9099	0,9929	0,9996
DKK	1,2763	1,2871	1,3218

Gjennomsnittskurs for:	Pr. 2. kvartal 2018	Pr. 2. kvartal 2017	2017
SEK	0,9460	0,9561	0,968
DKK	1,2881	1,2336	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 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 kontraktmetode. Kartleggingen av konsernets boligprosjekter i Sverige har medført samme konklusjon, bortsett fra

produksjonen av Myresjöhus som tilfredsstillere kriteriene for løpende avregning. Grunnet mange prosjekter og relativt kort produksjonssyklus har ikke dette gitt 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 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 kontraktmetode til løpende avregning innenfor Boligsegmentet.

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2018	2. kvartal 2017	Pr. 2. kvartal 2018	Pr. 2. kvartal 2017	2017
Boligutvikling	2 949	2 779	5 685	5 455	10 915
Forvaltning og rådgivning	256	236	486	468	907
Næringseiendom	194	199	397	407	881
Bank, forsikring og eiendomsmegling	122	125	241	254	480
Aksjeinvesteringer	-	-	-	-	-
Annen virksomhet	153	138	294	269	524
Elimineringer	-142	-116	-272	-237	-483
Inntekter, operasjonelt	3 533	3 361	6 831	6 616	13 223
Boligutvikling	457	347	807	630	1 421
Forvaltning og rådgivning	65	58	106	112	206
Næringseiendom	141	125	318	498	887
Bank, forsikring og eiendomsmegling	71	197	135	237	349
Aksjeinvesteringer	-3	159	10	174	510
Annen virksomhet/elimineringer	-54	-37	-114	-65	-161
Resultat før skatt, operasjonelt	678	849	1 262	1 585	3 213
Avstemming operasjonelt resultat mot finansregnskap					
Fra løpende avregning til fullført kontraktmetode	243	-18	57	-336	-482
Verdiendring investeringseiendom	204	45	308	154	429
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	5	18	46	24	103
Verdiendring aksjeinvesteringer	33	101	6	183	-87
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	40	12	71	-13	-7
Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer	-41	72	-62	-180	-402
Andre forskjeller	-60	-27	-43	-62	-124
Resultat før skatt, IFRS	1 102	1 051	1 643	1 355	2 643

Note 03

Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2018	2. kvartal 2017	Pr. 2. kvartal 2018	Pr. 2. kvartal 2017	2017
Prosjektinntekter	4 269	3 243	5 997	4 281	9 143
Forvaltningsinntekter	168	164	316	315	587
Leieinntekter eiendommer	208	196	416	384	789
Netto rente- og provisjonsinntekter	78	71	160	136	300
Eiendomsdrift	4	20	13	50	90
Eiendomsmegling	38	31	67	61	117
Tekniske konsulentinntekter	87	83	168	176	315
Kontingenter medlemmer	23	23	45	45	87
Andre driftsinntekter/elimineringer	33	37	58	80	141
Driftsinntekter	4 907	3 867	7 240	5 528	11 569

Note 04

Investeringsseiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Inngående balanse 1. januar	10 866	10 089	10 089
Kjøp av investeringseiendommer	-	-	13
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-176	-	-15
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-95	-	-
Investeringer/påkostninger	278	460	684
Reklassifiseringer	-985	-110	-333
Verdiendring investeringseiendommer	308	154	429
Utgående balanse	10 196	10 593	10 866

Note 05

Opplysninger om Investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	Bokført verdi 30.06.18	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	3 688	99,1 %	0,9 %	1,3 %
Kontoreiendommer	2 529	93,1 %	6,9 %	23,3 %
Forretningsbygg	2 418	95,3 %	4,7 %	0,4 %
Hotell	900	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Bolig	401	99,2 %	0,8 %	0,0 %
Garasjeanlegg	260	94,6 %	5,4 %	0,0 %
Sum	10 196	96,3 %	3,7 %	6,3 %

Note 06

Finansielle anleggsmidler og omløpsmidler

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

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

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Børsnoterte foretak	125	1 416	144
Ikke børsnoterte foretak	673	717	746
Markedsbaserte investeringer	1 714	576	1 773
Langsiktige obligasjoner	5 724	4 202	4 294
Sum finansielle anleggsmidler	8 237	6 911	6 956
Kortsiktige obligasjoner ¹⁾	100	-	100
Sum finansielle omløpsmidler	100	-	100

¹⁾ Inkludert i andre omløpsmidler

Langsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Markedsverdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	899	901	2
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	4 799	4 823	25
Sum		5 697	5 724	27

Kortsiktige obligasjoner

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

Note 07

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	31.12.2017 Bokført verdi	Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	30.06.2018 Bokført verdi
Boligutvikling		1 080	20	184	1 285
Næringseiendom		1 072	88	-9	1 151
Aksjeinvesteringer		1 472	16	-128	1 360
Annen virksomhet		8	-	13	21
Sum		3 632	124	60	3 816
Spesifikasjon av aksjeinvesteringer ²⁾					
Veidekke ASA	18,1 %	827	-42	-36	749
AF Gruppen ASA	18,4 %	645	58	-92	611
Sum		1 472	16	-128	1 360

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 46 mill. kroner.

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

Note 08

Rentebærende gjeld

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Obligasjonslån forfall 2018	-	1 047	-
Obligasjonslån forfall 2019–2021	13 115	10 888	12 690
Obligasjonslån forfall 2022–2023	7 371	4 279	5 209
Obligasjonslån forfall 2024–2026	2 236	1 820	1 841
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 410	5 325	5 015
Annen langsiktig rentebærende gjeld	312	406	388
Langsiktig rentebærende gjeld	28 443	23 765	25 143
Obligasjonslån med forfall innen ett år	1 001	1 902	1 830
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 587	1 745	1 829
Bygge- og tomtelån	3 795	2 976	3 278
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	79	14	47
Kortsiktig rentebærende gjeld	6 463	6 637	6 983
Rentebærende gjeld	34 906	30 402	32 126
Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern ¹⁾	17 261	15 017	16 240

¹⁾ Eksklusiv innlån fra kunder.

Note 09

Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 30. juni 2018 framgår av oversikten nedenfor:

Alle beløp i millioner kroner	Løpetid	Ramme	Ubenyttet
Kassekreditt	12 mnd.	400	400
Trekkrettighet	2017–2020	1 500	1 500
Trekkrettighet	2017–2022	1 000	1 000
Trekkrettighet	364 dager revolverende	1 300	485
Totale trekkrammer og kassekreditter		4 200	3 385

Note 10

Finansiell stilling eksklusiv OBOS-banken

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

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2018		30.06.2017		31.12.2017	
	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern
Anleggsmidler	58 803	24 305	52 021	23 728	54 870	24 354
Omløpsmidler	21 375	20 825	18 151	17 255	19 560	18 564
Sum eiendeler	80 179	45 130	70 171	40 983	74 430	42 918
Egenkapital	21 229	21 229	18 730	18 730	19 915	19 915
Egenkapitalandel	26,5 %	47,0 %	26,7 %	45,7 %	26,8 %	46,4 %

Note 11

Vesentlige transaksjoner

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

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

samme dato innregnet som investering i felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

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

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

Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS har per 2. kvartal 2018, utover ordinære forretningsmessige transaksjoner, ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter.

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.

Note 13

Hendelser etter balansedagen

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

11

Markedsutvikling – makrobildet

Norsk økonomi går bedre, men oppsvinget er moderat

Norsk fastlandsøkonomi går bra, og veksten har vært høyere enn trendvekst de siste kvartalene. Aktiviteten i bygge- og anleggsbransjen har vært en viktig drivkraft bak oppgangen. Framover er det veksten i internasjonal økonomi og den ventede oppgangen i oljeinvesteringene som vil løfte norsk økonomi. Det ligger likevel an til at oppgangen blir moderat. Vurderingen er basert på at veksten internasjonalt er ventet å bli mer beskjeden enn ved tidligere oppganger, at kronen vil styrke seg og at boliginvesteringene er ventet å avta på kort sikt. Utsikter til en mer proteksjonistisk handelspolitikk og et mindre stabilt politisk klima i Europa (nye regjeringer i Italia og Spania), utgjør nedsiderisiko for veksten internasjonalt og dermed for norsk eksport.

Næringsinvesteringene i fastlandsøkonomien er ventet å fortsatt øke moderat. Privat forbruk, som har utviklet seg noe svakt hittil i år, er ventet å ta seg noe opp som følge av økt reallønnsvekst. Høy forbrukertillit trekker i samme retning. Både Forbrukermeteret og Finans Norges måling av konsumenttillit viser at stemningen blant norske husholdninger er tilbake på nivåene fra før oljeprisen falt. Etter hvert kan noe økt rente og svak formuesutvikling dempe oppgangen noe, men forbruket vil likevel bidra til å løfte norsk økonomi i tiden framover. Økt aktivitet i fastlandsøkonomien vil medføre at arbeidsledigheten avtar de neste par årene. Norges Bank vil trolig sette opp renten i september.

Mer moderat boligprisvekst til høsten

Oppgangen i boligprisene kom raskere enn ventet etter at bunnen ble nådd i januar, og vi synes nå å ha fått et mer balansert boligmarked. Den makroøkonomiske utviklingen og optimistiske husholdninger taler samlet sett for en bra utvikling i boligmarkedet. Usikkerheten er først og fremst knyttet til hvordan et økt boligtilbud og en renteoppgang vil påvirke prisutviklingen. Selv om det ikke er ventet en flom av nye boliger, så vil økt ferdigstillelse av nye boliger utover høsten og i 2019, bidra til økt tilbud av bruktboliger. Dette skjer samtidig som befolkningsveksten har avtatt markert og det er en renteoppgang i vente. Boliglånsforskriften vil også fortsette å begrense kreditttilgangen. En renteoppgang vil «bite» ganske umiddelbart da mange husholdninger har mye gjeld og flytende rente. Det er også en viss risiko for at økt rente kan utløse et negativt psykologisk

stemningsskifte hos husholdningene. Dette taler for en svak utvikling i boligprisene. Samtidig vil det fortsatt være svært billig å låne penger til bolig. I tillegg taler økt jobbtrygghet og høyere inntektsvekst for husholdningene for god boliggetterspørsel. Samlet sett kan det derfor være grunnlag for å forvente en moderat boligprisvekst de kommende årene.

God fart i svensk økonomi, men noe svakere utsikter framover

Svensk økonomi er fortsatt i en høykonjunktur og vekst-takten har holdt seg overraskende høy hittil i år. Neste år ventes noe lavere BNP-vekst.

Det er husholdningenes forbruk som har gitt det største vekstbidraget hittil i år, men også nettoeksporten har bidratt positivt. Det var bare investeringene som avtok litt etter et sterkt første kvartal, blant annet som følge av litt lavere boligbygging. Det er først og fremst lavere boliginvesteringer som er ventet å trekke ned BNP-veksten noe neste år, mens eksporten er ventet å gi det største vekstbidraget.

Den høye aktiviteten i svensk økonomi har bidratt til høy sysselsettingsvekst og nedgang i arbeidsledigheten. Det er ventet at særlig lavere aktivitet i bygg og anlegg vil dempe sysselsettingsveksten. Men fortsatt god økonomisk vekst tilsier at kapasitetsutnyttelsen vil holde seg høy. Det stimulerer til økte næringslivsinvesteringer, og vil også etter all sannsynlighet medføre et økt lønnspress. Sammen med økte kostnader, økte energipriser og svakere svensk krone, vil det mest sannsynlig bidra til høyere inflasjon, og dermed også høyere renter. Riksbankens første heving vil trolig komme i løpet av våren neste år.

Utflating i svenske boligpriser, men usikkerhet preger boligmarkedet

Boligprisene i Sverige flatet ut i første halvår i år etter å ha falt ganske bratt i siste kvartal i fjor. Sesongjustert var det en forsiktig oppgang i prisene i 2. kvartal. Blant de tre storbyene har Malmö hatt en tydeligere gjeninnhenting enn Göteborg og Stockholm. God fart i svensk økonomi med bra sysselsettingsvekst og tiltakende lønnsvekst vil fortsette å gi positive stimulanser til boliggetterspørselen framover. Men fra neste år vil noe lavere sysselsettingsvekst, økt rente og høyere inflasjon dempe veksten i husholdningenes kjøpekraft noe. Økt lønnsvekst vil imidlertid trekke i motsatt

retning. Folketilveksten er ventet å holde seg høy, om enn ikke fullt så høy som tidligere år. Men med en årsvekst på over 1,5% i samtlige storbyer og forventning om 100 000 flere innbyggere per år de kommende årene, er det underliggende demografiske boligbehovet stort. Alt i alt taler dette for bra boliggetterspørsel også fremover, men ikke like sterk som den har vært. Det er fortsatt bra aktivitet i store deler av boligmarkedet i Sverige og antall transaksjoner er om lag som i fjor. Unntaket er borettslagsboliger i Stockholm, hvor antall transaksjoner er markant lavere enn i fjor.

Både høy nybygging og mange bruktboliger til salgs bidrar til stor tilgang på boliger i markedet. Det er også en del boliger som ble trukket fra markedet i vår, som kan bli lagt ut på nytt i løpet av høsten. Dette vil bidra til svakere boligprisvekst fremover. Bankenes innstramming i kredittilgangen og strengere krav til avdragsbetaling på boliglån (amortisering) har også en dempende effekt. Sammen med noe renteoppgang trekker dette i retning av lavere boligpriser. Men fortsatt positiv utvikling i etterspørselen drar i motsatt retning. Alt i alt gir dette grunn til å forvente en relativt flat utvikling i svenske boligpriser, men usikkerheten om utviklingen er høyere enn normalt.

12 Erklæring fra styrets medlemmer og konsernsjef

Styret og konsernsjef i OBOS BBL bekrefter etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for 2018 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av morselskapets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet pr. 30. juni 2018. Konsernregnskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven og

forenklet IFRS i Norge. Videre gir beskrivelsen av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode, samt beskrivelsen av vesentlige transaksjoner med nærstående parter, en rettviseende oversikt etter styrets og konsernsjefs beste overbevisning.

Oslo 14. august 2018

Styret og konsernsjefen i OBOS BBL

Roar Engeland
Styreleder

Inger Stray Lien
Nestleder

Heidi Ulmo
Styremedlem

Torgger Reve
Styremedlem

Bjørn Frode Skaar
Styremedlem

Eva Eriksson
Styremedlem

Rina Brunsel Harsvik
Varamedlem

Tove Heggelund
Ansattevalgt styremedlem

Lars Ørjan Reinholdsson
Ansattevalgt styremedlem

Nina Haraton
Ansattevalgt styremedlem

Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef



Ulvenparken Første trinn er utsolgt

Første trinn i Ulvenparken ble solgt med konseptet Bostart. Med Bostart kan du kjøpe bolig til en vesentlig lavere pris enn standard kjøpspris gjennom en ny, innovativ prismodell som vil gjøre det enklere å komme inn på boligmarkedet.

Neste trinn har planlagt salgsstart i september/oktober 2018.

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

3. kvartal 2018: 13. november 2018

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 Elisabet Thurmann-Nielsen, Konserndirektør konsernstab
Boddvar Kaale, CFO/Konserndirektør økonomi og finans og konserndirektør bank, forsikring og eiendomsmegling
Ingunn Andersen Randa, Konserndirektør aksjeinvesteringer og forretningsutvikling
Cathrine Wolf Lund, Konserndirektør digitale tjenester

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

Pressekontakt

Åge Pettersen, Kommunikasjonsdirektør