



Årsrapport 2019

OBOS Eiendom Konsern

Hovedpunkter 2019

Totalt eier OBOS-konsernet om lag 660 000 kvadratmeter næringsseiendom. OBOS Eiendom har investert hovedsakelig i kontorer, kjøpesentre, forretningslokaler, hoteller, sykehus og skolebygg. OBOS Forretningsbygg skiftet i 2019 navn til OBOS Eiendom.

Selskapet er årets vinner av MSCI Awards 2019 for den best balanserte avkastningen på porteføljen de siste tre årene i Norge. Selskapet vant denne prisen også i 2018.

OBOS eier og driver flere kjøpesentre i Oslo og ett i Stavanger. Sentrene er sentralt beliggende på kollektivknutepunkter i områder der OBOS har bygget større boligområder, og er en sosial møteplass og viktig lokalt forankret service og handelstilbud. Dette sikrer god konkurransekraft i møte med netthandel og andre konkurrerende sentre. I 2019 var det byggestart for nytt senter på Holmlia i Oslo, med en kombinasjon av handel og nye kontorlokaler. Prosjektet forventes ferdigstilt i slutten av 2021.

Ulven

Boligbyggingen på Ulven er påbegynt og skjer i regi av Ulven Bolig AS, et heleid datterselskap av OBOS Eiendom. Byggingen av Ulvenparken og Ulven T med til sammen 510 boliger, en 6-avdelings barnehage og ca. 1 200 kvadratmeter næringsarealer er godt i gang. 305 av boligene er allerede solgt og de første skal flytte inn våren 2021. Samlet skal det bygges over 2 000 boliger på Ulven de neste årene.

Construction City Cluster

I 2018 etablerte OBOS, AF Gruppen og BetonmastHæhre Construction City som klynge og eiendomsselskap. Næringsklyngen har nå over 50 medlemmer. Construction City skal huse nye hovedkontorer på Ulven i Oslo for hovedeierne og gi plass til andre aktører som ønsker å bidra til å gi bransjen større konkurransekraft gjennom økt samhandling, innovasjon, bærekraft og kompetansebygging. Klyngen skal fremme «The future of construction» gjennom økt samhandling og nye løsninger i hele bygge-, anleggs- og eiendomsbransjen. OBOS tar sikte på å flytte inn i nytt hovedkontor tidligst i 2024. Eiendommen til Construction City inngår i Ulven-porteføljen. Utviklingen av eiendommens nærmere 100 000 kvadratmeter startet for fullt etter sommeren 2019. Planlagt byggestart er 2020/2021. Construction City har fått offisiell klyngestatus i Arena-programmet «Norwegian Innovation Cluster».



Construction City

I september åpnet statsminister Erna Solberg CoLab på Ulven. CoLab er Construction City sin øvningsarena for blant annet samhandling og testing av teknologi.

Utleie

Økonomisk utleiegrad i porteføljen er på 97,4 prosent. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene i porteføljen er 4,4 år. Det er inngått 98 nye leieforhold på 44 500 kvadratmeter og reforhandlet 101 leieforhold på 57 500 kvadratmeter. Samlet årlig leie utgjør 144 millioner kroner. Gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 6,1 år.

Salg av virksomhet

Kjøttbasaren og Ørnen Hotell i Bergen, samt to eiendommer på Ulven i Oslo, ble solgt i 2019. I tillegg er eierandelene i selskapene Utstillingsplassen AS og Oslo Cancer Cluster Innovation AS solgt. Salgene frigjorde 1,8 milliarder kroner.



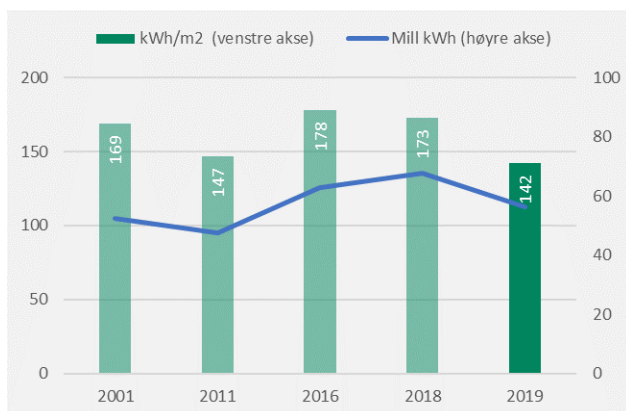
Langbølgen 1

På Lambertseter ble nytt kontorbygg på 6 500 kvadratmeter ferdigstilt i januar 2020.

Bærekraft og samfunnsansvar

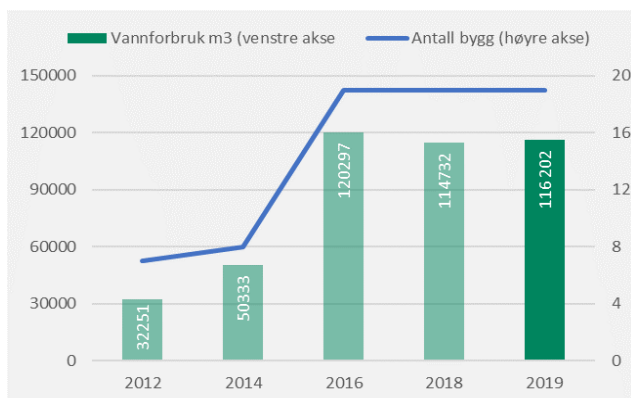
OBOS Eiendom reviderte i 2019 sin miljøstrategi og skal framover BREEAM-NOR-sertifisere alle sine nye bygg og har ambisjon om BREEAM-NOR Excellent og Energimerke A. Alle eksisterende eiendommer følges opp med kvartalsvis måling av avfall, energibruk og vannforbruk og skal vurderes driftet iht. BREEAM in-use standarden innen 2021. I samtlige nye byggeprosjekter er det ambisjon om 90% sorteringsgrad og for produksjonsanlegg stilles det krav til kildesortering i henhold til krav fra lokale myndigheter. Miljøsertifiseringen sikrer at OBOS kan dokumentere miljøkvalitetene i bygget og stiller krav i de områdene der OBOS påvirker miljøet mest. I 2019 inngikk OBOS en avtale med ProductXchange, et system som sikrer kontroll av alle produkter som går inn i våre byggeprosjekter.

OBOS Eiendom er et aktivt medlem av Grønn Byggallianse og har signert på eiendomssektorens ti strakstiltak. Gjennom kvartalsvis oppfølging sikrer OBOS at selskapet møter miljøkravene som er satt for miljøsertifisering og miljøtiltak i våre utviklingsprosjekter.



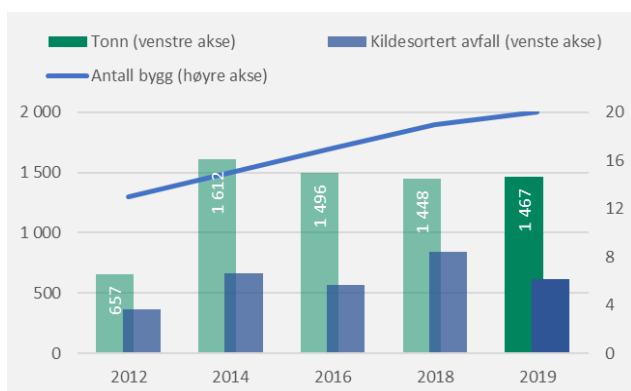
Energiforbruk

OBOS Eiendom følger opp og måler energiforbruket i de største byggene de eier. Dette omfatter felles energibruk i byggene, samt forbruk i leiearealer der dette er kjent. Grafen viser graddagskorrigert energibruk fordelt på oppvarmet areal.



Vannforbruk

OBOS Eiendom måler og følger opp vannforbruket i noen av de største byggene de eier. Grafen viser totalt vannforbruk i disse byggene.

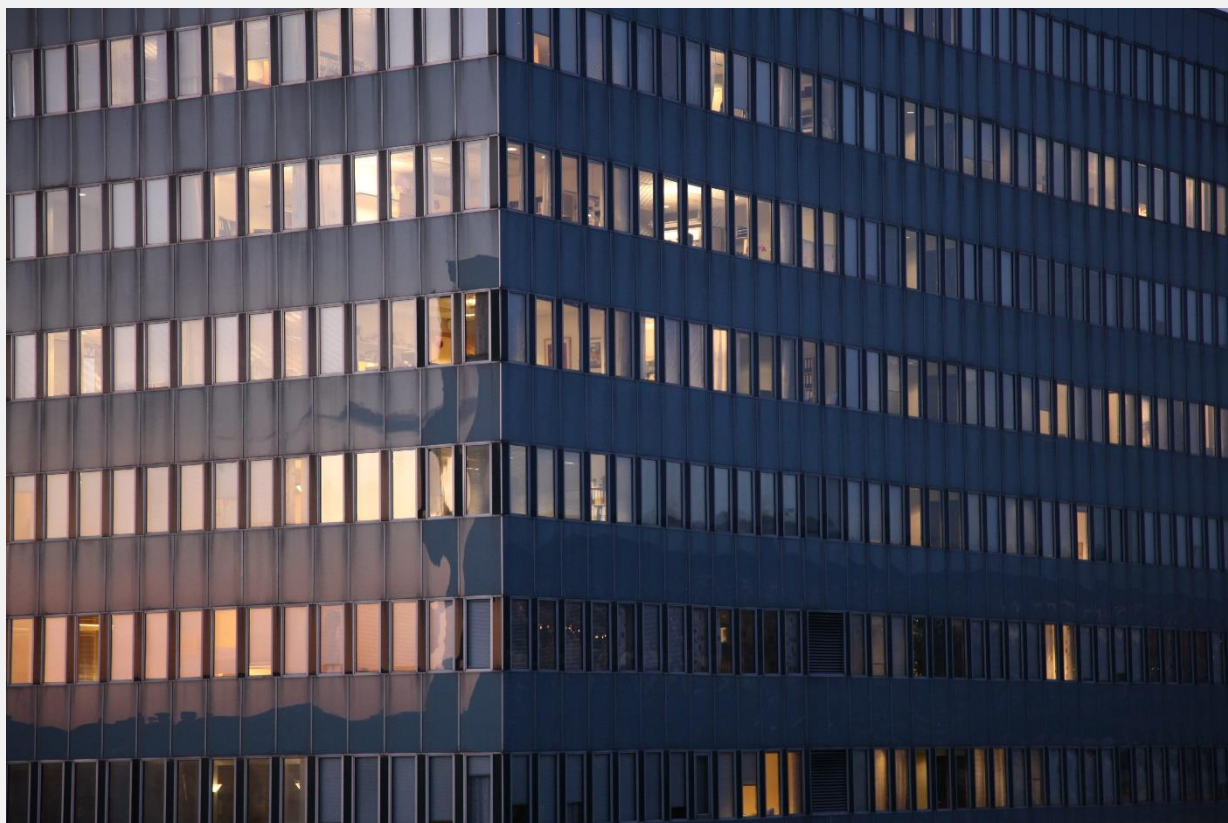


Avfall

Det jobbes med å følge opp kildesorteringen på kjøpesentre og noen av de større byggene OBOS Eiendom eier. Grafen viser avfall fra både fellesarealer og leietakere. Dette inkluderer avfall fra seks kjøpesentre i 2012 og sju kjøpesentre i 2014-2019.

Nøkkeltall 2019

OBOS EIENDOM



100%

Eid av OBOS BBL

52

Ansatte

613 000

Kvadratmeter
heleide
eiendommer

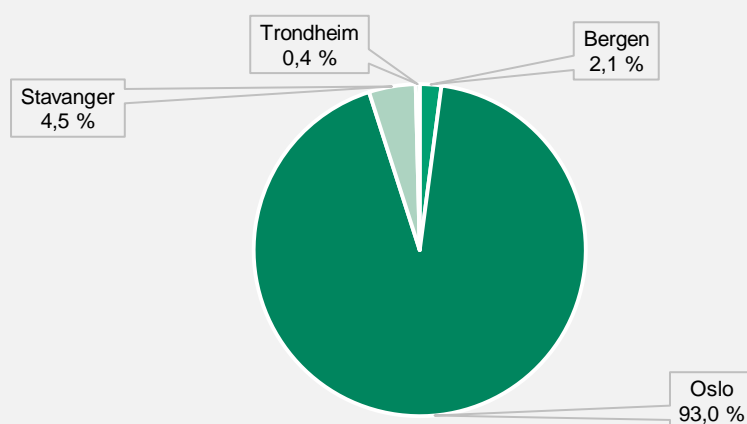
87

Heleide bebygde
eiendommer

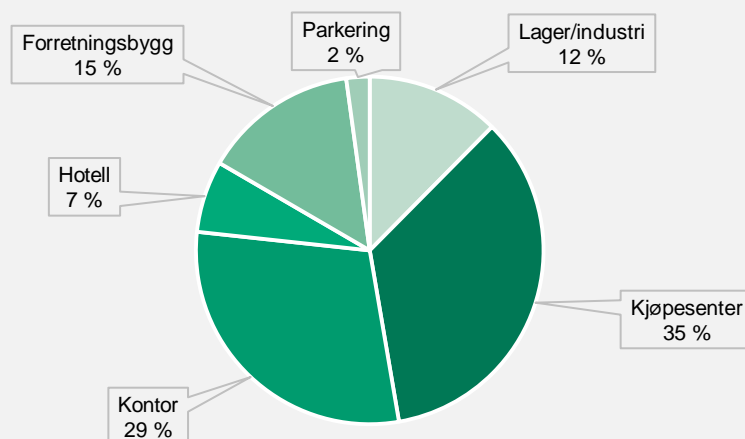
42 000

Kvadratmeter deleide
eiendommer

Leieinntekter geografisk fordelt

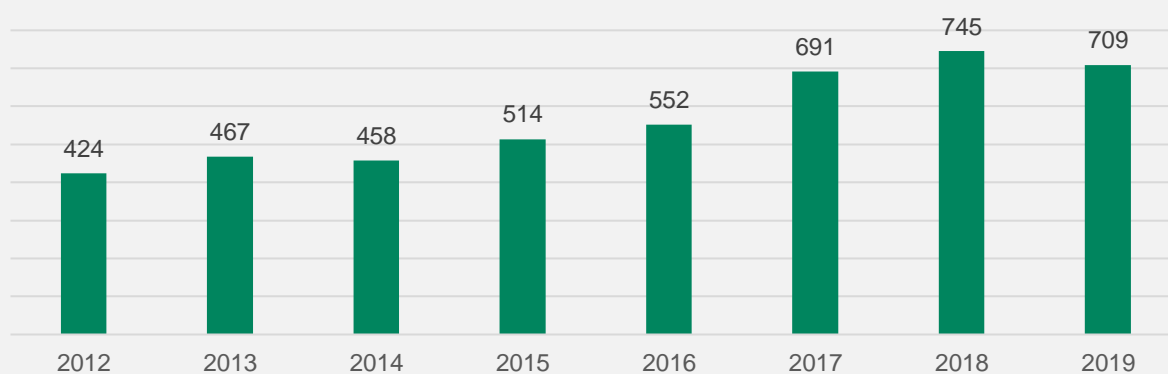


Inntekter fordelt på type eiendom



OBOS Eiendom kan vise til god utvikling i leieinntektene i løpet av de siste årene. Eiendomssalg er årsaken til at inntekten er noe redusert fra 2018 til 2019. I 2016 ble Ulven en del av OBOS Eiendom og forklarer hoveddelen av økningen fra 2016 til 2017.

Utvikling i leieinntekter (MNOK)



KJØPESENTRER

7

Antall kjøpesentre

11 400 000

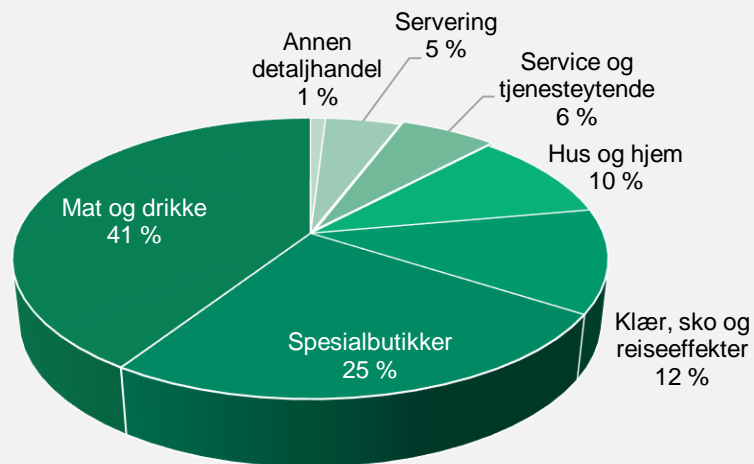
Antall besøkende
på kjøpesentrene

3 996 800 000

Totalomsetning
på kjøpesentrene



Bransjefordeling kjøpesentre



HOTELL

487

Antall hotellrom

3

Antall hotell

191 000

Antall overnattingsdøgn



Årsberetning 2019

OBOS Eiendom Konsern

Innledning

OBOS Eiendom AS er heleid av OBOS BBL. Selskapet eier flere datterselskaper og betegnelsen OBOS Eiendom Konsern omtaler OBOS Eiendom AS med datterselskaper. Selskapet skiftet 27. mars 2019 navn fra OBOS Forretningsbygg AS til OBOS Eiendom AS.

Konsernet har som formål å eie og drive næringsbygg i Oslo og andre større byer i Norge. Konsernet skal bidra til at OBOS BBL når sine mål som boligorganisasjon ved i egen regi eller i samarbeid med andre å skape merverdier gjennom utvikling, forvaltning og kjøp/salg av fast eiendom.

Hovedkontorets adresse er Hammersborg Torg 1, Oslo.

Markedet i 2019

Antall signerte leiekontrakter for kontor i Oslo har økt med ca. 12% fra 2018, mens antall kvadratmeter utleid har økt med ca. 140.000 kvadratmeter. Samlet utleid areal i 2019 utgjorde 770.750 kvadratmeter. Kontorleiemarkedet i store deler av Oslo har vært preget av synkende ledighet og leieprisvekst, særlig på de mest sentrale kontorbeliggenhetene. Gjennomsnittsleien har økt med ca. 5 % i 2019. Markedet for kontorlokaler i randsonene har imidlertid vært preget av ledighet. På transaksjonssiden har 2019 vært godt transaksjonsår for næringsmarkedet med en omsetning på over 105 milliarder kroner.

Boligprisene i Oslo steg totalt i fjor med 5,5%, og på landsbasis 2,6%. Prisene på OBOS-boliger steg med 4,5% sammenlignet med 2018. Over 93 000 boliger ble omsatt på landsbasis i 2019, noe som tilsvarer en økning på ca 2,8%.

I OBOS Eiendom Konsern utgjør antall signerte leiekontrakter for kontor og kjøpesenter i Oslo totalt 199 kontrakter med en verdi på 144 millioner kroner. Av dette er det inngått 98 nye leiekontrakter og reforhandlet 101 leiekontrakter. Det er høy utleiegrad i vår portefølje og utleiegraden endte i 2019 på 97% for kontorer i Oslo. Våre butikklokaler har vært tilnærmet fullt utleid i 2019, mens ledigheten i vår utviklingsportefølje på Ulven er på 10,7% da vi konverterer kontorlokaler til bolig.

OBOS-sentrene hadde i 2019 en omsetning på brutto på nesten 4 milliarder kroner. To av sentrene, Lambertseter og Tveita, ligger på topp 60 listen over landets største sentre målt etter omsetning. OBOS-sentrene hadde en omsetningsøkning på 1,6% sammenlignet med 2018. Korrigert for arealendringer var bransjeveksten på 0,5% i 2019 i følge Kvarud Analyse. Eksterne forhold som økende netthandel er med på å påvirke konkurransesituasjonen, og det var i 2019 flere store kjeder som gikk konkurs. OBOS-sentrene skal imidlertid være gode på den daglige handelen og det folk trenger i hverdagen – i tillegg til å være den hyggelige

møteplassen for folk i bydelen. Sentrene vil i tiden fremover fokusere mer på service, tjenester og opplevelser.

Årsregnskapet

Resultat før skatt i 2019 var 1 022 millioner kroner, mot 927 millioner kroner i 2018. Resultat etter skatt utgjorde 911 millioner kroner, mot 837 millioner kroner året før. I tillegg til solid drift har konsernet i 2019 også hatt en betydelig verdiendring på investeringseiendom på 678 millioner kroner. Andel av verdiendring på investeringseiendom i tilknyttede selskaper utgjorde i tillegg 47 millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter ble redusert med 166 millioner kroner fra 229 millioner kroner i 2018 til 63 millioner kroner i 2019. Reduksjonen skyldes til dels redusert omsetning som følge av eiendomssalg og en økning i varelageret. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var positiv med 953 millioner kroner sammenlignet med negativ kontantstrøm på 55 millioner kroner i 2018. Endringen skyldes salg av datterselskaper og andeler i tilknyttede selskaper som motvirkes av økte investeringer i varige driftsmidler. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ på 1 014 millioner kroner, mot negative 185 millioner kroner i 2018. Hovedsakelig skyldes endringen utbetaling av utbytte til OBOS BBL.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 15 930 millioner kroner, sammenlignet med 16 122 millioner kroner året før. Egenkapitalandelen per 31. desember 2019 utgjør 47,6% mot 52,3% ved utgangen av 2018.

Disponering av årsregnskapet

Morselskapet OBOS Eiendom AS hadde i 2019 et overskudd etter skatt på 896 millioner kroner mot 123 millioner kroner i 2018. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i morselskapet (tall i MNOK):

Avgitt konsernbidrag	kr	-24 180
Tilleggsutbytte til OBOS BBL	kr	-1 750 000
Overført fra annen egenkapital	kr	1 774 180
<u>Årets resultat</u>	kr	<u>895 689</u>
<u>Sum disponert</u>	kr	<u>895 509</u>

Egenkapitalen i OBOS Eiendom AS var ved utgangen av året på 2 740 millioner kroner. Dette gir en egenkapitalandel på 31,0 % per 31. desember 2019.

Forutsetning om fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens § 3-3a er regnskapet avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antakelsen ligger resultatprognosen for 2019 og konsernets langsiktige strategi for årene fremover. Se også avsnittet «Utsiktene fremover» for selskapets vurderinger rundt COVID-19 viruset samt årsregnskapets note 17 vedrørende hendelser etter balansedagen.

Finansiell risiko

Låneporteføljen utgjorde ved årsskiftet 5 369 millioner kroner og dette er en reduksjon på 651 millioner kroner sammenlignet med 2018. Andelen fastrente i porteføljen var 46 % i 2019 mot 48 % i 2018. Porteføljens durasjon er 3,49 år i 2019 mot 2,90 år i 2018. Annualisert rente var 3,28 % i 2019 mot 3,25 % i 2018.

Likviditetsrisikoen i konsernet anses som lav. I eiendommene er det ledig pantesikkerhet dersom det skulle bli nødvendig med økt belåning. Kontantstrømmen i konsernet er god og gir stor handlefrihet. Risikoen for at leietakerne ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer, og husleierestansene har vært lave.

Konsernets markedsrisiko består i hovedsak av verdiendringer i rentesikringer og eiendomsporteføljen. Kredittrisikoen for konsernet ligger i hovedsak i husleierestanser.

Eiendomsporteføljen

Konsernets heleide eiendomsportefølje besto ved utgangen av 2019 av 87 bebygde eiendommer som til sammen utgjør 613 000 kvadratmeter inklusive innendørs parkeringsanlegg. I tillegg har konsernet flere prosjekter under oppføring som vil stå ferdig i 2020, samt noen boliger/leiligheter som ligger i utleie. Konsernet har også eierinteresser i andre selskaper, der konsernets andel målt i areal utgjør 42 000 kvadratmeter.

Selskapsstruktur

Det er gjennomført enkelte endringer i selskapsstrukturen i 2019 basert på hensiktsmessighet i daglig drift. For øvrig ingen større endringer i selskapsstruktur utover endringer i forbindelse med kjøp og salg.

Byggevirksomhet

OBOS Eiendom sitt største prosjekt i gjennomføring er for tiden Oslo K i Kværnerbyen. Bygget er ca. 40.000 kvadratmeter og vil huse 1.500-2.000 arbeidstakere når det står ferdig i løpet av 2021. Bygget har fokus på miljø, fleksibilitet og smart teknologi, og planlegges som et BREEAM Excellent-bygg.

I begynnelsen av 2019 startet OBOS Eiendom arbeidene med nye Holmlia senter. Dette er et kombinert kontor og handelsprosjekt med ca. 8.100 kvadratmeter kjøpesenter og 6.400 kvadratmeter kontor. Ambisjonen til prosjektet er at dette skal bli et levende samlingspunkt for bydelen. Kontorbygget er utleid i sin helhet til Bydel søndre Nordstand. Prosjektet

planlegges som et BREEAM Very good-bygg og vil være OBOS sitt første bygg med solceller i fasaden. Åpning er planlagt i Q4-2021.

På Lambertseter sør ble vårt nye kontorbygg på det nærmeste ferdigstilt i løpet av 2019. Bygget skal huse Bydel Nordstrand og Deichman bibliotek og er på ca. 6.500 kvadratmeter. Bygget overleveres til leietakere i slutten av januar 2020 og åpning er planlagt til mars samme år.

På Lambertseter nord ble prosjektet med påbygg av et helsehus startet høsten 2019. Helsehuset er på ca. 2.000 kvadratmeter og skal romme både tannleger, legesenter, fysioterapi og annen helserelatert virksomhet. Størstedelen av bygget er utleid og ferdigstilles Q4-2020.

Høsten 2019 ferdigstilte OBOS Eiendom arbeidene med nye Deichman bibliotek på Sandaker senter. Biblioteket har modernisert sitt konsept og inngått en fornyet og lang leieavtale. Det arbeides nå videre med planene for utvidelse av senteret i nord samt med et konsept for oppgradering av fasadene på bygget.

I Kværnerbyen har OBOS Eiendom i løpet av 2019 inngått kontrakt for bygging av 7 leiligheter i 2. – 3. etasje og på loftet i Turbinveien 32. Prosjektet inneholder spennende løsninger og vil være et godt eksempel på fornyelse og bruk av verneverdig bebyggelse. Prosjektet er utviklet i tett dialog med antikvariske myndigheter.

OBOS Eiendom jobbet med flere store område- og reguleringsplaner i 2019. I Cecilie Thoresens vei 5-7 har OBOS Eiendom to eiendommer som inngår i felles områderegulering for området Lambertseter-Karlsrud. På Bogerud torg er vi i slutfasen med regulering av et nytt forretningslokale med boligblokker rett ved T-banestasjonen. Tilsvarende pågår det regulering av boligblokker i Rustadgrenda 2 og i Etterstadgata 2-6. I Turbinveien 2-4 er man i slutfasen av reguleringsarbeidet knyttet til et nytt høyskole- og kontorbygg på ca. 12.000 kvadratmeter.

Personalet

Konsernet hadde 52 ansatte ved årsslutt, fordelt på 26 kvinner og 26 menn. Sykefraværet i konsernet var på 1,6 % i 2019, en nedgang fra 1,8 % i 2018.

Selskapets arbeidsmiljø er godt. OBOS håndterer arbeidsmiljøutvalg, samarbeidet med de ansattes organisasjoner og andre felles personaltiltak på vegne av OBOS Eiendom AS. OBOS arbeider for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av kjønn, etnisitet, hudfarge, språk, religion og livssyn.

Helse, miljø og sikkerhet

Selskapet har fokus på helse, miljø og sikkerhetsarbeidet, ikke bare for egne ansatte men også i forhold til arbeidet på våre byggprosjekter.

Våre byggeprosjekter har kontinuerlig fokus på SHA/HMS. Byggebransjens viktigste måleparameter er fraværsskader på byggeplass målt i forhold til utførte timeverk. Dette

uttrykkes som en såkalt H1- verdi (fraværsskader per million arbeidede timer). Per fjerde kvartal 2019 er H1 verdien på 1,6 i OBOS Eiendom.

Bærekraft og samfunnsansvar

OBOS måler sin verdiskapning gjennom de verdier vi skaper for medlemmene, samfunnet og konsernets langsiktige økonomiske verdiskapning. Et av hovedmålene i OBOS-konsernets strategi fram mot 2021 er å ta grønt ansvar. Som ledende aktør i bolig- og byggenæringen har OBOS et særlig ansvar for å gå foran og det er nødvendig for konsernets langsiktige virksomhet.

OBOS Eiendom reviderte i 2019 sin miljøstrategi og skal framover BREEAM-NOR-sertifisere alle sine nye bygg med ambisjon om BREEAM-NOR Excellent og Energimerke A. Alle eksisterende eiendommer følges opp med kvartalsvis måling av avfall, energibruk og vannforbruk og skal vurderes driftet iht. BREEAM in-use standarden innen 2021. I samtlige byggeprosjekter og produksjonsanlegg stilles det krav til kildesortering i henhold til lokale myndigheters krav. Miljøsertifiseringen sikrer at OBOS kan dokumentere miljøkvalitetene i bygget og stiller krav i de områdene der OBOS påvirker miljøet mest.

For informasjon om konsernets, og herunder selskapets miljø- og samfunnsansvar, så vises det til OBOS konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

Revisjon

Selskapets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styret

Styret består av:

Styreleder:	Daniel Kjørberg Siraj
Styremedlem:	Arne Baumann
Styremedlem:	Jorunn Nerheim
Styremedlem:	Boddvar Kaale
Styremedlem:	Ingunn Andersen Randa

Utsiktene fremover

Ved inngangen til 2020 preges nyhetsbildet av den globale spredningen av Koronaviruset. Det er betydelig usikkerhet rundt varigheten og konsekvensene av virusutbruddet, og det er en risiko for et markert tilbakeslag i økonomien. På kort sikt vil aktiviteten i norsk økonomi reduseres betydelig som følge av virusutbruddet. Mange bedrifter er allerede negativt påvirket. Det er kommet flere varsler om permitteringer, sysselsettingen vil falle og arbeidsledigheten er ventet å øke. Et kraftig fall i oljeprisen bidrar også til å svekke de økonomiske utsiktene.

Selv omfattende tiltakspakker fra regjeringen og fra Norges Bank, i form av lavere rente og tilførsel av likviditet til bankene, vil ikke kunne forhindre at koronautbruddet og oljeprisfallet får store konsekvenser for norsk økonomi. Tiltakene vil likevel kunne dempe tilbakeslaget og begrense risikoen for mer langvarige konsekvenser for produksjon og sysselsetting. Hvor alvorlig konsekvensene blir for norsk økonomi, vil avhenge av varigheten og omfanget av koronautbruddet og hvorvidt oljeprisen blir lav lenge.

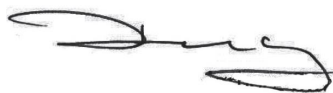
Virksomhetene til OBOS som særlig rammes er omsetning på kjøpesentrene, mindre besøk på hoteller, forsinkelser på byggeplasser og verdi på utviklingstomter til bolig.

Med så stor usikkerhet knyttet til særlig varigheten på koronautbruddet, er det vanskelig å anslå hvordan markedet for næringseiendom vil bli påvirket. Markant fall i omsetningen i svært mange bransjer vil redusere omsetningsbaserte leieinntekter. Etterspørselen etter kontorlokaler kan avta noe på kort sikt, men vil trolig merkes mer på lengre sikt. Lavere rente styrker isolert sett interessen for å investere i næringseiendom, men samtidig vil all frykten og usikkerheten som råder nå, gjøre det vanskeligere og dyrere å få tak i finansiering. Det trekker i motsatt retning. Den rekordsvake kronen gjør det gunstigere for utlendinger å kjøpe norsk næringseiendom, men trolig vil denne effekten bli begrenset pga. det uoversiktlige risikobildet.

Alt i alt er det grunn til å forvente at de vidtgående restriksjonene som er innført for å begrense koronasmitte, vil påvirke både norsk økonomi og næringseiendom negativt, og særlig på kort sikt. Men samtidig øker strenge tiltak nå, muligheten for å få raskere kontroll på smittespredningen. Det vil være positivt for norsk økonomi og næringseiendomsmarkedet på lenger sikt. En oppgang i oljeprisen, som kan bli resultatet dersom det blir enighet mellom Russland og OPEC om å kutte oljeproduksjonen, vil også være positivt. Det kan særlig bidra til en raskere gjenhenting for økonomien når koronautbruddet er over.

Oslo, 16. april 2020

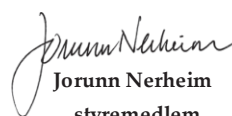
Styret i OBOS Eiendom AS



Daniel Kjørberg Siraj
styreleder



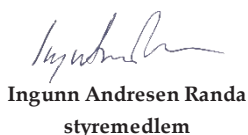
Arne Baumann
styremedlem



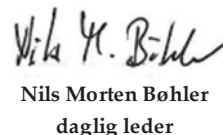
Jorunn Nerheim
styremedlem



Boddvar Kvale
styremedlem



Ingunn Andresen Randa
styremedlem



Nils Morten Böhler
daglig leder

Resultatregnskap

OBOS Eiendom - Konsern

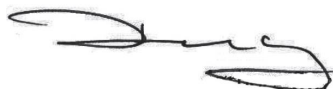
Beløp i tusen kroner	Note	2019	2018
Leieinntekter		708 748	744 664
Eiendomsdrift		9 331	14 819
Prosjektinntekter		18 713	-
Andre driftsinntekter		8 510	18 540
Sum driftsinntekter		745 302	778 023
Prosjektkostnader	3, 12	-48 611	-16 046
Personalkostnader	4	-62 090	-60 515
Andre driftskostnader	5	-176 033	-186 800
Av- og nedskrivninger	10	-32 878	-39 554
Sum driftskostnader		-319 611	-302 915
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		425 691	475 108
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	13	95 796	149 953
Verdiendring investeringseiendommer	11	677 819	472 142
Driftsresultat		1 199 306	1 097 203
Finansinntekter og finanskostnader			
Netto finanskostnader		-164 437	-194 696
Netto verdiendring finansielle instrumenter		-12 039	9 872
Netto gevinst/tap og nedskrivninger av finansielle eiendeler		-1 000	14 718
Netto finansposter	6	-177 477	-170 106
Resultat før skattekostnad		1 021 829	927 097
Skattekostnad	7	-110 704	-89 439
Resultat etter skatt		911 125	837 658
Totalresultat			
Netto estimatendringer relatert til pensjoner	4	-	-342
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		-	-342
Sum øvrige resultatelementer i perioden		-	-342
Totalresultat		911 125	837 316

Oppstilling av finansiell stilling

OBOS Eiendom - Konsern

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.19	31.12.18
Eiendeler			
Varige driftsmidler	10	186 131	227 916
Investerings eiendommer	11	11 698 508	11 485 383
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	13	578 633	1 267 431
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		17 422	5 970
Andre anleggsmidler		82 410	86 155
Sum anleggsmidler		12 563 105	13 072 854
Varelager	3, 12	1 618 947	1 656 699
Kundefordringer		24 777	27 856
Eiendeler klassifisert som holdt for salg	14	1 623 389	948 901
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet		53 550	294 129
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		9 512	53 382
Andre omløpsmidler		30 822	64 477
Kontanter og kontantekvivalenter		6 326	3 458
Sum omløpsmidler		3 367 323	3 048 901
Sum eiendeler		15 930 428	16 121 756
Egenkapital og gjeld			
Aksjekapital		170 937	170 937
Annen egenkapital		7 412 431	8 265 165
Sum egenkapital		7 583 367	8 436 101
Pensjonsforpliktelser	4	-	13 415
Utsatt skatt forpliktelser	7	1 249 668	1 232 359
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		22 968	21 011
Langsiktig rentebærende gjeld	8	4 630 596	5 334 230
Sum langsiktig gjeld		5 903 233	6 601 014
Leverandørgjeld		180 628	97 761
Betalbar skatt	7	17 653	14 538
Gjeld klassifisert som holdt for salg	14	162 765	107 535
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		1 001 357	30 260
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		168 005	110 323
Kortsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet	8	123 687	-
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	789 731	724 223
Sum kortsiktig gjeld		2 443 828	1 084 640
Sum gjeld		8 347 061	7 685 654
Sum egenkapital og gjeld		15 930 428	16 121 756

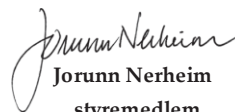
Oslo, 16. april 2020
Styret i OBOS Eiendom AS



Daniel Kjørberg Siraj
styreleder



Arne Baumann
styremedlem



Jorunn Nerheim
styremedlem



Boddvar Kvale
styremedlem



Ingunn Andresen Randa
styremedlem



Nils Morten Böhler
daglig leder

Oppstilling av endringer i egenkapital

OBOS Eiendom - Konsern

Beløp i tusen kroner	Annen egenkapital				
	Aksjekapital	Estimatavvik pensjon	Annen opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2018	170 937	749	7 440 947	7 441 696	7 612 632
Periodens resultat	-	-	837 658	837 658	837 658
Øvrige resultatelementer i perioden	-	-342	-	-342	-342
Totalresultat for perioden	-	-342	837 658	837 316	837 316
Avgitt konsernbidrag	-	-	-13 846	-13 846	-13 846
Egenkapital per 31. desember 2018	170 937	407	8 264 759	8 265 166	8 436 101
Periodens resultat	-	-	911 125	911 125	911 125
Øvrige resultatelementer i perioden	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden	-	-	911 125	911 125	911 125
Avgitt konsernbidrag	-	-	-13 860	-13 860	-13 860
Tilleggsutbytte	-	-	-1 750 000	-1 750 000	-1 750 000
Reklassifiseringer	-	-407	407	-	-
Egenkapital per 31. desember 2019	170 937	-	7 412 431	7 412 431	7 583 367

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS Eiendom - Konsern

Beløp i tusen kroner	Note	2019	2018
Resultat før skatt		1 021 829	927 097
Netto finansposter	6	177 477	170 106
Av- og nedskrivninger	10	32 878	39 554
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	11	-677 819	-472 142
Resultat fra tilknyttede selskaper	13	-95 796	-149 953
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-71
Endring i varelager		-435 354	-90 813
Mottatte utbytter		3 240	37 346
Endring i andre tidsavgrensingsposter		218 232	-12 208
Betalte renter		-175 097	-193 570
Mottatte renter		8 875	1 928
Betalte skatter		-15 034	-27 840
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		63 430	229 435
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10, 11	-799 396	-541 153
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10, 11	14 858	10 472
Inn-/utbetalinger ved tilgang/avgang av aksjer og andre verdipapirer		-100	-
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt		-	-6 172
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet		952 735	288 521
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		783 414	1 239
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer		1 856	191 741
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		953 367	-55 351
Nedbetaling obligasjonsgjeld		-880 000	-337 991
Opptrekk obligasjonsgjeld		500 000	458 000
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter		-272 364	-182 935
Netto opptrekk og nedbetaling av lån og andre mellomværende med eier		428 442	-122 335
Utbetalt utbytte		-750 000	-
Mottatt konsernbidrag		41 322	63 578
Utbetalt konsernbidrag		-81 329	-63 578
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-1 013 929	-185 261
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		2 868	-11 177
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		3 458	14 635
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		6 326	3 458
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg		-	-
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang¹⁾		6 326	3 458

¹⁾ Inkludert i kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember 2019 er bundne midler på 2,4 millioner kroner (2,2 millioner per 31. desember 2018), som hovedsakelig relaterer seg til skattetrekkskonti.

Noter 2019

OBOS Eiendom - Konsern

Note 1: Generell informasjon, grunnlag for utarbeidelse, regnskapsprinsipper og endrede regnskapsprinsipper

Generell informasjon

OBOS Eiendom AS er et norsk aksjeselskap etter aksjeloven av 13. juni 1997 og er eid av OBOS BBL. Selskapets hovedkontor har adresse Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo.

OBOS Eiendom AS har som formål å eie og drive næringsbygg i Oslo og andre større byer i og utenfor Norge. Konsernet skal bidra til at eier OBOS BBL når sine mål som boligorganisasjon.

Konsernregnskapet for 2019 er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Forenklet IFRS innebærer at regnskapsføring og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), mens presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk (GRS). Konsernet har anvendt tillatte forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS relatert til utbytte og konsernbidrag (IAS 10.12-13 og IAS 27.12), som regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser (GRS).

Dette konsernregnskapet er godkjent av styret 16. april 2020.

Alle beløp er i tusen norske kroner dersom ikke annet er oppgitt. Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosenter ikke summeres opp til totalen.

Grunnlag for utarbeidelse

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet OBOS Eiendom AS og datterselskaper. Datterselskaper er alle enheter konsernet har kontroll over. Kontroll oppstår når konsernet er utsatt for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sin investering i enheten og har evnen til å påvirke denne avkastningen gjennom sin innflytelse over enheten. Kontroll vil normalt foreligge når konsernet har en stemmeandel på mer enn 50 %. For oversikt over datterselskapene henvises det til note 9 i morselskapets årsregnskap for 2019. Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealiserte gevinster og tap elimineres i konsernregnskapet.

Ved virksomhetssammenslutninger anvendes oppkjøpsmetoden. Vederlaget måles til virkelig verdi. Betingede vederlag og ervervede identifiserbare eiendeler, gjeld og betingede forpliktelser innregnes til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Utgifter knyttet til virksomhetssammenslutninger kostnadsføres når de påløper. Ved trinnvise oppkjøp måles eierandelen fra tidligere kjøp på nytt til virkelig verdi på kontrolltidspunktet med verdiendring før over resultatet. Ved overtakelse av en eiendel eller en gruppe av

eiendeler som ikke utgjør en virksomhet, innregnes anskaffelseskost fordelt på de individuelle identifiserbare eiendelene og forpliktelsene i henhold til virkelig verdi.

Regnskapsprinsipper

Driftsinntekter

Leieinntekter eiendommer

Leieinntekter fra utleie av investeringseiendom og annen næringseiendom inntektsføres lineært over avtalt leieperiode. Eventuelle leierabatter eller leiefritak periodiseres tilsvarende over avtalt leieperiode.

Leietakere i kjøpesentre og hoteller betaler leie basert på leietakers årlige omsetning, kombinert med en minimumsleie. Dersom en viss omsetning nås, beregnes omsetningsbasert leie etter avtalte proSENTSATSER.

Eiendomsdrift

Konsernet leverer flere ulike tjenester som forvaltning av bygninger og eiendom og generell eiendomsdrift. Disse inntektsføres løpende når tjenesten er utført for kunden eller periodiseres over avtalt kontraktsperiode.

Inntekter fra boligprosjekter

Boligbyggingen i konsernet skjer via Ulven Bolig AS og tilhørende datterselskaper. Boligprosjekter skjer i egenregi, hvor konsernet kontrollerer og utvikler et tomteområde gjennom hele verdikjeden fra tomtekjøp, via tomteregulering til utbygging av infrastruktur, oppføring og salg av boliger. Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstilling av boligen. Kjøper har begrensede valgmuligheter hva gjelder utforming av boligen med tilhørende tomt. Inntekter fra boligprosjekter i egenregi innregnes når bolig overleveres/overskjøtes til kjøper (fullført kontraktsmetode). Det er på dette tidspunktet risiko anses å gå over til kjøper i samsvar med fortolkningen IFRS 15.

Pensjonskostnader

Konsernet har ulike pensjonsordninger for ansatte. Ordningene innregnes etter IAS 19 og omfatter både ytelsesbaserte og innskuddsbaserte pensjonsordninger. OBOS Eiendom AS er med i den norske AFP-ordningen (avtalefestet pensjon). I samsvar med Finansdepartementets konklusjon om at disse ordningene ikke medfølger plikt til balanseføring, kostnadsføres pensjonspremiene løpende.

Ytelsesordning

Ytelsesbaserte pensjonsordninger vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. De usikrede ordningene er knyttet til ledende ansatte med lønn over 12G.

Konsernets usikrede ordninger ble overtatt av morselskapet, OBOS BBL, med virkning fra 1. januar 2019.

Innskuddsordning

Konsernet er underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningene er i tråd med denne. Innskuddsordningen ivaretas gjennom privat administrerte forsikringsplaner for pensjon på obligatorisk og avtalemessig basis. Konsernet har ingen ytterligere betalingsforpliktelser etter at innskuddene er betalt. Premie inklusive arbeidsgiveravgift kostnadsføres når de påløper. Forskuddsbetalte innskudd bokføres som en eiendel i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere fremtidige innbetalinger.

Inntektsskatt

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og utsatt skatt.

Betalbar skatt innregnes til det beløpet som forventes å bli betalt ut fra skattepliktig inntekt i konsoliderte regnskaper. Andel resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet innregnes etter skatt. Andel av skatt i disse selskapene er derfor ikke vist som skattekostnad i konsernregnskapet. Betalbar skatt beregnes basert på skattesatser som var vedtatt på balansedatoen.

Utsatt skatt i balansen er beregnet på forskjeller mellom konsoliderte regnskapsmessige og skattemessige verdier på eiendeler og gjeld. Skattereduserende midlertidige forskjeller utlignes mot skatteøkende midlertidige forskjeller så fremt de kan nettoføres innenfor samme skatteregime. Utsatt skattefordel blir balanseført i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de skattereduserende midlertidige forskjellene kan utnyttes.

Eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Investerings eiendommer

Eiendom som ikke benyttes av konsernet og som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning i form av leieinntekter, verdistigning eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. Investerings eiendommer verdsettes til virkelig verdi og består av bygninger og tomter. På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi. Virkelig verdi av investeringseiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon. Verdsettelsesmetoden er basert på neddiskontering av eiendommens forventede netto kontantstrøm med markedets avkastningskrav. Videre blir det tatt hensyn til et inntektsfradrag basert på forventet ledighet, forventede påkostninger og normale driftskostnader. Endringer i virkelig verdi resultatføres som «Verdiendring investeringseiendommer».

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom i balansen dersom det er sannsynlig at disse gir opphav til fremtidige økonomiske fordeler og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investeringseiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investeringseiendom til forventet virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader. Dersom virkelig verdi av en investeringseiendom under bygging ikke kan måles pålitelig, måles eiendommen til anskaffelseskost frem til virkelig verdi enten kan måles på en pålitelig måte eller til eiendommen er ferdigstilt.

Konsernet reklassifiserer en eiendom til eller fra investeringseiendom når en dokumenterbar bruksendring har funnet sted. Det kan være relatert til at eiendommen ikke lenger benyttes i konsernets egen virksomhet eller at eiendommen omreguleres til boligformål.

Varelager

Konsernet besitter tomter for utviklingsformål. Tomter som er anskaffet med henblikk på utvikling og oppføring av boliger for salg er en innsatsfaktor i konsernets produksjon/varekretsløp og klassifiseres som varebeholdning.

Tomtene er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi basert på ledelsens estimat over fremtidig utviklingspotensiale for tomten. Netto realisasjonsverdi av tomter er basert på konkrete, individuelle vurderinger. Estimater inneholder vurderinger av blant annet regulerings- og markedsmessige forhold. Konsernet foretar årlig, eller oftere om det foreligger indikasjoner på verdifall, en intern verdivurdering av alle tomter i porteføljen.

Anskaffelseskost er virkelig verdi av vederlaget på overtakelsestidspunktet. Betingede vederlag ved kjøp definert som kjøp av eiendel innregnes til virkelig verdi på overtakelsestidspunktet, og eventuell endring innregnes som en justering av anskaffelseskost. Eventuell forpliktelse inngår i regnskapslinjen «Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld».

Boligprosjekter under oppføring i egenregi balanseføres til anskaffelseskost eller til estimert netto realisasjonsverdi om denne er lavere. Prosjektkostnader aktiveres fra tidspunktet for godkjenning av reguleringsplan. Anskaffelseskost inkluderer utgifter direkte relatert til prosjektene og en andel av faste og variable indirekte kostnader påløpt i foretakets administrasjon som er direkte henførbare til prosjektet. Allokering av indirekte kostnader er basert på en normal kapasitetsutnyttelse. Salgs- og markedsføringskostnader er ikke gjenstand for aktivering, men kostnadsføres løpende. Rentekostnader relatert til boligprosjekter i produksjon, aktiveres løpende og inngår i anskaffelseskost fra tidspunktet for byggestart og frem til oppgjør for boligene mottas. Inntekt og fortjeneste på salg av boligprosjekter innregnes i resultatregnskapet først når en bolig er ferdig produsert og kontraktsmessig overlevert til kjøper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Beste estimat for garantikostnader avsettes når boligen er ferdigstilt og kontraktsmessig overlevert til kjøper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler innregnes til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter for å anskaffe eller utvikle eiendelen. For kvalifiserende eiendeler kapitaliseres renter som en del av eiendelen. Næringseiendom som

klassifiseres som investeringseiendom i henhold til IAS 40 er ikke en del av varige driftsmidler.

Varige driftsmidler består i hovedsak av bygninger og tomter som ikke defineres som investeringseiendom, maskiner, annet produksjonsutstyr eller varelager.

Konsernet avskriver eiendelene fra det tidspunktet hvor eiendelene er tilgjengelig for bruk. Avskrivningene reduserer bokført verdi av eiendelene, med unntak av tomter som ikke avskrives. Estimert utnyttbar levetid, avskrivningsmetode og restverdi vurderes årlig. Det benyttes lineære avskrivninger, da dette anses best å reflektere forbruket av eiendelene. Restverdien anslås til null for de fleste eiendeler. Reparasjoner og vedlikehold innregnes i resultatregnskapet som andre driftskostnader når de påløper.

Benyttede avskrivningstider er:

Bygninger	50-100 år
Tekniske installasjoner i bygninger	20 år
Transportmidler	5 år
Inventar/maskiner	3-5 år

Gevinst eller tap ved avgang av varige driftsmidler beregnes som differansen mellom netto salgsinntekt og eiendelens regnskapsførte verdi, og klassifiseres netto som del av «Andre driftskostnader» i resultatregnskapet.

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Tilknyttede selskaper er selskaper hvor konsernet har en betydelig innflytelse. Betydelig innflytelse foreligger i de fleste tilfeller når konsernet har mellom 20 og 50 % av stemmeberettiget kapital gjennom eierskap eller avtaler. Betydelig innflytelse innebærer at konsernet tar del i strategiske avgjørelser om selskapets økonomi og drift uten å kontrollere disse avgjørelsene.

En investering i felleskontrollert ordning er en kontraktmessig avtale der konsernet og en eller flere parter påtar seg en økonomisk aktivitet som er underlagt felles kontroll. Felles kontroll foreligger bare når strategiske, finansielle og operasjonelle beslutninger krever enstemmighet mellom partene som deler kontroll. Felleskontrollerte ordninger defineres enten som felleskontrollerte driftsordninger eller felleskontrollert virksomhet. Konsernet har ingen felleskontrollerte driftsordninger. Felleskontrollert virksomhet er en felleskontrollert ordning hvor to eller flere parter som har felles kontroll over ordningen har rettigheter til ordningens netto eiendeler.

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet innregnes etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse eller kontroll opphører. Etter egenkapitalmetoden innregnes anskaffelseskost i oppstillingen av finansiell stilling justert for konsernets andel av totalresultatet og fratrukket eventuelle utdelinger.

Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet til anskaffelseskost. Anskaffelseskost inkluderer goodwill og andre merverdier identifisert på kjøpstidspunktet. Goodwill relatert til det tilknyttede selskapet og den felleskontrollerte virksomheten avskrives ikke. Konsernets andel av nettoresultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet resultatføres på egen linje innenfor driftsresultatet i resultatregnskapet. Selskapsregnskapene i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet omarbeides når det er nødvendig for å tilpasse regnskapsprinsippene til konsernets prinsipper.

Regnskapet for enkelte investeringer er ikke tilgjengelig ved avleggelse av konsernregnskapet. For disse estimeres konsernets resultatandel basert på beste tilgjengelige informasjonsgrunnlag.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap eller felleskontrollert virksomhet, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap innregnes ikke med mindre konsernet har påtatt seg juridiske eller underforståtte forpliktelser eller foretatt utbetalinger på vegne av disse tilknyttede selskapene eller felleskontrollerte virksomhetene.

Kundefordringer og andre omløpsmidler

Kundefordringer oppstår ved salg av varer eller tjenester innenfor den ordinære driftssyklusen til konsernet. Kundefordringer klassifiseres som omløpsmidler. Andre fordringer klassifiseres som omløpsmidler dersom oppgjør forventes innen tolv måneder. Fordringer måles til virkelig verdi ved førstegangsinnregning. Ved etterfølgende måling vurderes fordringer til amortisert kost, fratrukket avsetning for forventet tap. Normalt er løpetiden så kort at nominell verdi gir en tilstrekkelig nøyaktig tilnærming til amortisert kost.

Kundefordringer og andre fordringer er redusert med avsetninger for forventet kredittap. Spesifikke fordringer nedskrives når ledelsen anser at de ikke lenger kan inndrives helt eller delvis.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld er forpliktelser til å betale for varer eller tjenester som er levert fra leverandørene til den ordinære driften. Leverandørgjeld klassifiseres som kortsiktig og måles til virkelig verdi ved førstegangsinnregning. Ved etterfølgende måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost. Normalt er løpetiden så kort at nominell verdi gir en tilstrekkelig nøyaktig tilnærming til amortisert kost.

Eiendeler og gjeld klassifisert som holdt for salg

Anleggsmidler og grupper av anleggsmidler og gjeld blir klassifisert som holdt for salg når balanseført beløp i hovedsak vil bli realisert ved en salgstransaksjon og et salg er vurdert som svært sannsynlig. Ledelsen må ha forpliktet seg til et salg og salget må være forventet gjennomført innen ett år fra balansedato. I konsernets oppstilling av finansiell stilling presenteres relevante eiendeler og forpliktelser som henholdsvis Eiendeler holdt for salg og Gjeld holdt for salg fra tidspunktet kriteriene for holdt for salg er oppfylte. Måling skjer til det

laveste av balanseført verdi og virkelig verdi fratrukket salgsutgifter, med unntak av investeringseiendom som måles til virkelig verdi.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Kontantstrømoppstillingen viser konsernets samlede kontantstrøm fordelt på operasjonelle, investerings- og finansieringsaktiviteter. Innbetalinger og utbetalinger vises separat for investerings- og finansieringsaktiviteter, mens operasjonelle aktiviteter inkluderer både kontant- og ikke-kontantlinjer. Mottatte og betalte renter og mottatt utbytte klassifiseres som del av operasjonelle aktiviteter.

Klassifikasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser

Klassifisering

I henhold til IFRS 9 klassifiseres konsernets finansielle eiendeler basert på virksomhetsmodellen for hvordan finansielle eiendeler styres samt kjennetegnene til de finansielle eiendelenes kontraktsregulerte kontantstrømmer.

Finansielle eiendeler og forpliktelser klassifiseres i en av følgende kategorier:

- virkelig verdi over resultatet
- virkelig verdi over utvidet resultat (øvrige resultatelementer)
- amortisert kost

Finansielle eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi over resultatet

Finansielle eiendeler og forpliktelser kan ugjenkallelig bli bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet dersom klassifiseringen eliminerer eller i vesentlig grad reduserer uoverensstemmelse i måling eller innregning som ellers ville ha oppstått ved måling av eiendeler eller ved regnskapsføring av tilhørende gevinster eller tap på ulikt grunnlag.

Finansielle eiendeler og forpliktelser over utvidet resultat (øvrige resultatelementer)

OBOS Eiendom - konsernet har ingen finansielle instrumenter klassifisert i denne målekategorien per 31. desember 2019 og 31. desember 2018.

Finansielle eiendeler og forpliktelser regnskapsført til amortisert kost

Investeringer i finansielle eiendeler, som ikke er bestemt regnskapsført til virkelig verdi over resultatet, er balanseført til amortisert kost hvis begge følgende kriterier er oppfylt:

- Eiendelene omfattes av en virksomhetsmodell der formålet er å holde eiendelene for å mottatte kontraktsregulerte kontantstrømmene
- De kontraktsregulerte kontantstrømmene består kun av betaling av hovedstol og renter.

Finansielle forpliktelser balanseført til amortisert kost er ved førstegangsinnregning regnskapsført til virkelig verdi fratrukket eventuelle henførbare transaksjonskostnader.

Innregning

Finansielle eiendeler innregnes enten på avtaletidspunktet eller på oppgjørstidspunktet.

Avtaletidspunktet brukes for finansielle eiendeler balanseført til virkelig verdi over resultatet mens oppgjørstidspunktet benyttes for finansielle eiendeler balanseført til amortisert kost.

Finansielle forpliktelser innregnes på det tidspunktet konsernet blir part i instrumentets kontraktsmessige betingelser.

Fraregning

Finansielle eiendeler fraregnes når retten til å motta og beholde kontantstrømmen fra den finansielle eiendelen har utløpt eller er overført. Finansielle forpliktelser fraregnes når de kontraktsmessige betingelsene er innfridd, kansellert eller utløpt.

Nettopresentasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser

Finansielle eiendeler og forpliktelser presenteres netto i balansen når det eksisterer en ubetinget motregningsrett som kan håndheves juridisk og man har til hensikt å gjøre opp netto eller realisere eiendelen og gjøre opp forpliktelsen samtidig.

Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi

Basert på karakteristika til de ulike finansielle instrumentene som er innregnet i konsernregnskapet, er disse gruppert i klasser og kategorier som beskrevet nedenfor. Estimerte virkelige verdier er basert på tilgjengelige markedspriser eller verdsettelsesmetoder som beskrevet i følgende verdsettelseshierarki;

Nivå 1: Noterte markedspriser i et aktivt marked for identiske finansielle instrumenter.

Nivå 2: Annen observerbar informasjon om finansielle instrumenter som ikke er noterte markedspriser som i nivå 1, men som er utledet enten direkte eller indirekte, eksempelvis fra prisinformasjon.

Nivå 3: Annen informasjon om finansielle instrumenter som ikke er basert på observerbare markedsdata.

Finansielle derivater

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunktet derivatkontrakten inngås og deretter løpende til virkelig verdi. Derivater presenteres som eiendel dersom verdien er positiv og som forpliktelse dersom verdien er negativ. Virkelige verdier av rente- og valutabytteavtaler beregnes basert på neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer ved bruk av rentekurver, valutakurser og valutadifferanser. Markedsverdirapporter fra finansinstitusjoner mottas på jevnlig basis for konsernets finansielle derivater.

Investeringseiendom

Virkelig verdi av investeringseiendom beregnes basert på neddiskonterte kontantstrømmer. Se note 11 for ytterligere informasjon.

Implementering av nye og reviderte standarder og fortolkninger

Bortsett fra implementeringen av regnskapsstandardene beskrevet nedenfor, er de anvendte regnskapsprinsippene konsistente med prinsippene som ble anvendt i forrige regnskapsår.

IFRS 16 *Leieavtaler* trådte i kraft fra 1. januar 2019 og erstattet IAS 17 *Leieavtaler* og IFRIC 4 *Fastsettelse av hvorvidt en avtale inneholder en leieavtale*. Standarden innfører en felles modell for leietakere og fjerner skillet mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler. Etter

IFRS 16 vil både en eiendel (retten til å benytte den leide eiendelen) og en finansiell leieforpliktelse innregnes og presenteres separat. Unntakene er ved leieavtaler med en varighet på under tolv måneder eller leieavtaler der underliggende eiendel som ny har lav verdi. I resultatoppstillingen vil avskrivninger av leide eiendeler og renter på leieforpliktelsen innregnes separat. For utleierye er det ikke vesentlige endringer i forhold til foregående regnskapsstandard.

Leieforpliktelser vil bli målt på nytt ved visse hendelser som endring i leieperioder eller endring i fremtidige leiebetalinger basert på indekser og lignende. Endring i leieforpliktelser som følge av ny måling vil generelt bli innregnet som en justering av den leide eiendelen.

IFRS 16 har ingen effekt på årsregnskapet 2019.

Det er ingen andre kjente standarder eller fortolkninger som ikke er trådt i kraft som forventes å gi en vesentlig påvirkning på konsernregnskapet.

Note 2: Sentrale regnskapsvurderinger og estimatusikkerhet

Regnskapsavleggelse i henhold til forenklet IFRS fordrer at ledelsen foretar vurderinger, estimater og antakelser av betydning for rapporterte beløp for inntekter, kostnader, eiendeler, forpliktelser og betingede forpliktelser ved utløpet av rapporteringsperioden. Konsernets anvendelse av regnskapsprinsipper og estimater evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer samt de antagelser og forventninger knyttet til fremtiden ledelsen anser som mest sannsynlige på tidspunktet for regnskapsavleggelsen. Det vil kunne oppstå situasjoner eller endringer i markedsforhold som kan medføre endrede anvendelser og estimater og dermed påvirke selskapets eiendeler, gjeld, egenkapital og resultat.

Sentrale regnskapsestimater ledelsen har vurdert i presentasjonen av konsernets økonomiske stilling og resultater er følgende:

Investerings eiendom

Konsernets investeringer i næringseiendom som klassifiseres i henhold til IAS 40

Investerings eiendom innregnes til virkelig verdi. Det henvises til note 11

Investerings eiendommer for redegjørelse av estimert markedsverdi.

Boligtomter og -prosjekter

Konsernets boligtomter og boligutviklingsprosjekter innregnes som varelager til laveste verdi av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi.

Skatt

Konsernet rapporterer betalbar og utsatt skatt på bakgrunn av eksisterende regler og fortolkninger av disse. Dette kan medføre vurderinger basert på ledelsens beste forståelse.

Det henvises til note 7 for spesifisering av konsernets skatteposisjoner.

Note 3: Vesentlige transaksjoner

Nedenfor oppsummeres de vesentligste transaksjonene som er gjennomført:

Vesentlige transaksjoner i 2019

Den 17. januar 2019 solgte konsernet alle aksjene i Kjøttbasaren Byens Basar AS for et aksjevederlag på 133 millioner kroner. Eiendommen ligger i Bergen og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

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

Den 10. oktober 2019 solgte konsernet alle aksjene i OCCI Holding AS for en salgspris på 120 millioner kroner. OCCI Holding AS har blitt klassifisert som et tilknyttet selskap og underliggende investeringseiendom innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Den 21. oktober 2019 solgte konsernet alle aksjene i Utstillingsplassen Eiendom AS til Haugans Hus Invest AS for en salgspris på 675 millioner kroner. Utstillingsplassen Eiendom AS har blitt klassifisert som et tilknyttet selskap og underliggende investeringseiendom innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Vesentlige transaksjoner i 2018

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 på 15 millioner kroner.

Den 15. juni 2018 solgte konsernet alle aksjene i Persveien 26 AS til Ulven Eiendomsinvest II AS for et aksjevederlag på 72 millioner kroner. Eiendommen ligger på Ulven i Oslo og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

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

Note 4: Personalkostnader, pensjonskostnader og ytelse til ledende ansatte

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Lønn og feriepenger	-49 136	-46 313
Arbeidsgiveravgift	-7 988	-8 129
Pensjonskostnader	-4 615	-5 129
Andre personalkostnader	-350	-944
Sum personalkostnader	-62 090	-60 515
Antall ansatte i konsernet	52	46
Antall gjennomsnittlig årsverk	55	43

Administrerende direktør i OBOS Eiendom konsernet ble overført til morselskapet OBOS BBL med virkning fra 1. januar 2019. Dette innebærer at administrerende direktør ikke mottar lønn eller styrehonorar fra øvrige datterselskaper. Styreleder og interne styremedlemmer hever lønn i morselskapet OBOS BBL.

Tabellen nedenfor viser en sammenstilling av lønn og ytelser for administrerende direktør i 2018:

Beløp i tusen kroner	Lønn	Bonus	Annet	Pensjon	Sum
Administrerende direktør	-2 171	-570	-95	-726	-3 563

Konsernet er underlagt lov om obligatorisk tjenstepensjon. Pensjonsordningen som tilbys er i tråd med denne. 52 ansatte var medlem av pensjonsordningen per 31. desember 2019 (46 per 31. desember 2018).

Konsernet betaler et årlig tilskudd til den enkelte ansattes kollektive pensjonssparing på 5,5 % av lønn mellom 1G og 7,1G, og 8 % av lønn mellom 7,1G og 12G.

Det er etablert en kompensasjonsordning for ansatte som tidligere var med i konsernets sikrede pensjonsordninger. Opptjent kompensasjon er vurdert å være en innskuddsbasert ytelse og blir utbetalt fra og med oppnådd pensjonsalder fordelt over 17 år. For ansatte som slutter før oppnådd pensjonsalder vil opptjent beløp utbetales i sin helhet ved sluttdato. Kostnadene er inkludert i personalkostnader i resultatoppstillingen og forpliktelsen balanseføres inntil utbetaling foretas.

Konsernets balanseførte pensjonsforpliktelse ble overtatt av morselskapet OBOS BBL med virkning fra 1. januar 2019. Pensjonsforpliktelse var per 31. desember 2018 13,4 millioner kroner og var knyttet til usikrede pensjonsavtaler til ledende ansatte for pensjonsgrunnlag ut over 12G.

Note 5: Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Driftskostnader eiendom	-43 253	-97 259
Vedlikeholdskostnader eiendom	-65 113	-55 755
Leiekostnader lokaler og utstyr	-6 187	-5 357
Øvrige driftskostnader	-61 480	-28 428
Sum andre driftskostnader	-176 033	-186 800

Godtgjørelse til revisor

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Lovpålagt revisjon	-1 035	-789
Andre attestasjonstjenester	-299	-56
Skatterådgivning	-10	-
Andre tjenester	-52	-96
Sum godtgjørelse til revisor¹⁾	-1 396	-940

¹⁾ Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Note 6: Finansinntekter, finanskostnader og verdiendring finansielle instrumenter

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Renteinntekter på finansielle instrumenter	9 239	3 323
Netto verdiendring derivater	-12 039	9 872
Rentekostnader pantelån	-80 379	-97 518
Rentekostnader obligasjonslån	-85 125	-87 350
Andre rentekostnader	-8 171	-13 151
Netto gevinst/(tap) ved salg av finansielle eiendeler	-1 000	14 718
Netto finansposter	-177 477	-170 106

Note 7: Inntektsskatt

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Skattekostnad		
Resultat før skattekostnad	1 021 829	927 097
Betalbar skatt	-17 526	-14 646
Endring i utsatt skatt	-93 178	-74 792
Sum skattekostnad	-110 704	-89 439

Tabellen nedenfor viser en avstemming av rapportert skattekostnad mot forventet skattekostnad basert på konsernets nominelle skattesats på 22 % (23 % i 2018), hvor de vesentligste forklaringskomponentene er omtalt under tabellen.

Beløp i tusen kroner

Avstemming av effektiv skattesats	2019	2018
Skattekostnad basert på nominell skattesats i Norge, 22 % (23 %)	-224 802	-213 232
Effekt av endrede skattesatser	-	41 589
Andel resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	23 505	34 489
Ikke fradragsberettigede eller skattepliktige poster	88 254	41 972
Andre justeringer	2 270	4 670
For mye/(lite) avsatt betalbar skatt tidligere år	70	1 073
Sum skattekostnad	-110 704	-89 439
Effektiv skattesats i %	10,8 %	9,6 %

«Effekter av endrede skattesatser» er som følge av en reduksjon i den nominelle skattesatsen fra 24 % til 23 % med virkning fra 1. januar 2018. Med virkning fra 1. januar 2019 vil den nominelle skattesatsen bli redusert fra 23 % til 22 %. Utsatt skatt på eiendeler/forpliktelser er innregnet med en skattesats på 22 % per 31. desember 2018.

«Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet» innregnes etter skatt og inngår dermed ikke i grunnlag for skattekostnad. Salg av aksjer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er i sin helhet knyttet til norske selskaper og unntatt beskatning i henhold til fritaksmetoden.

«Ikke fradragsberettigede eller skattepliktige poster» består i all hovedsak av gevinster ved aksjesalg som er unntatt fra beskatning i henhold til fritaksmetoden.

Beløp i tusen kroner

Endringer i netto forpliktelser/eiendeler ved utsatt skatt	2019	2018
Per 1. januar	1 232 359	1 278 262
Innregnet i resultatregnskapet	93 178	74 792
Innregnet i øvrige resultatelementer	-	97
Kjøp og salg av datterselskaper	-18 081	63
Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg	-54 967	-107 535
Andre endringer	-2 821	-13 319
Per 31. desember	1 249 668	1 232 359

«Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg» omhandler utsatte skatteposisjoner klassifisert som henholdsvis eiendeler og gjeld holdt for salg i konsernets finansielle stilling. I 2019 utgjør reklassifiseringen av eiendommene på Lillestrøm («Portalen-selskapene») med tilhørende utsatt skatt av verdiendring den vesentligste delen av endringen. Den ble delvis motvirket av tilbakeføring av fjorårets reklassifisering av utsatt skatt i de solgte selskapene Kjøttbasaren Byens Basar AS og Ørnen Eiendom AS.

«Andre endringer» er i all hovedsak avgitt konsernbidrag til selskaper i OBOS-konsernet.

Note 8: Rentebærende gjeld og finansiell risikostyring

Nedenfor vises konsernets vektete gjennomsnittrenter på de ulike rentebærende finansielle forpliktelsene per 31. desember 2019 og 2018.

Beløp i tusen kroner	Lånebeløp	Lånebeløp	Vektet rentesats per	Vektet rentesats per
Spesifikasjon rentebærende lån	2019	2018	31.12.2019	31.12.2018
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 568 260	3 352 220	3,40 %	2,78 %
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	789 731	275 110	3,27 %	2,64 %
Langsiktig børsnotert obligasjonslån	2 010 171	1 938 115	3,14 %	2,81 %
Kortsiktig børsnoterte obligasjonslån	-	449 113	0,00 %	6,95 %
Finansielle derivater	52 165	43 895	0,00 %	0,00 %
Sum rentebærende gjeld	5 420 327	6 058 453	3,25 %	3,07 %

Konsernets forfallsstruktur på rentebærende eiendeler og gjeld er som vist i tabellen nedenfor:

Beløp i tusen kroner	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	2021	2022	2023	2024	Etter 2024	Totalt
Rentebærende fordringer										
Lån til konsernselskaper	-	-	-	-	-	-	-	-	17 422	17 422
Lån til TS/FKV	-	-	-	-	-	-	-	-	26 286	26 286
Andre finansielle derivater - rentebærende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andre fordringer - rentebærende	-	-	-	-	-	45 748	-	-	-	45 748
Sum rentebærende langsiktige fordringer	-	-	-	-	-	45 748	-	-	43 708	89 456
Intern fordring konsernkonto	53 550	-	-	-	-	-	-	-	-	53 550
Sum rentebærende kortsiktige fordringer	53 550	-	-	-	-	-	-	-	-	53 550
Totale rentebærende fordringer	53 550	-	-	-	-	45 748	-	-	43 708	143 007
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-	2 210 660	357 600	-	-	-	2 568 260
Obligasjoner	-	-	-	-	-	579 361	456 719	474 092	500 000	2 010 171
Finansielle derivater	-	-	-	-	5 376	-	-	-	-	46 788
Total langsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	-	2 216 036	936 961	456 719	474 092	546 788	4 630 596
Gjeld til kredittinstitusjoner	422 482	61 753	11 753	291 753	-	-	-	-	-	787 739
Obligasjoner	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansielle derivater	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total kortsiktig rentebærende gjeld	422 482	61 753	11 753	291 753	-	-	-	-	-	787 739
Total rentebærende gjeld	422 482	61 753	11 753	291 753	2 216 036	936 961	456 719	474 092	546 788	5 418 336

Konsernet benytter rentebytteavtaler for å sikre deler av den rentebærende gjelden mot markedsendringer. Sammentrukket informasjon over rentebytteavtalene er følgende:

Beløp i tusen kroner	Kontraktsbeløp ¹⁾ pr. 31.12.19	Kontraktsbeløp ¹⁾ gj.snitt 2019	Virkelig verdi ²⁾ pr. 31.12.19	Verdiendring 2019
Rentebytteavtaler				
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	1 700 000	1 558 611	-54 157	-12 039
Sum sikringsinstrumenter	1 700 000	1 558 611	-54 157	-12 039

¹⁾ Kontraktsbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

²⁾ Virkelig verdi er beregnet som nettosummen av anslått realisasjonsverdi.

Finansielle eiendeler og forpliktelser klassifiseres i en av kategoriene som vist i tabellen nedenfor. Klassifiseringen avhenger av type instrument og ledelsens hensikt med eiendelene og forpliktelsene ved anskaffelse.

	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		Virkelig verdi over utvidet resultat	Totalt
	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser		
Beløp i tusen kroner						
Per 31.12.2019						
Lån til konsernselskaper	-	-	70 972	-	-	70 972
Kundefordringer	-	-	24 777	-	-	24 777
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	6 326	-	-	6 326
Finansielle derivater	-	-	-	-	-	-
Sum finansielle eiendeler	-	-	102 075	-	-	102 075
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	3 356 000	-	3 356 000
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	-	2 010 171	-	2 010 171
Leverandørgjeld	-	-	-	180 628	-	180 628
Finansielle derivater	-	52 165	-	-	-	52 165
Sum finansielle forpliktelser	-	52 165	-	5 546 799	-	5 598 964

	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		Virkelig verdi over utvidet resultat	Totalt
	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser		
Beløp i tusen kroner						
Per 31.12.2018						
Lån til konsernselskaper	-	-	300 099	-	-	300 099
Kundefordringer	-	-	27 856	-	-	27 856
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	3 458	-	-	3 458
Finansielle derivater	1 778	-	-	-	-	1 778
Sum finansielle eiendeler	1 778	-	331 413	-	-	333 191
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	3 627 330	-	3 627 330
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	-	2 387 228	-	2 387 228
Leverandørgjeld	-	-	-	97 761	-	97 761
Finansielle derivater	-	43 895	-	-	-	43 895
Sum finansielle forpliktelser	-	43 895	-	6 112 319	-	6 156 214

Note 9: Pantstillelser og garantier

Beløp i tusen kroner

Eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld	2019	2018
Tomter og bygg under utførelse	1 923 603	270 699
Investerings eiendom	9 669 881	9 750 156
Sum	11 593 485	10 020 855
Bokført verdi av gjeld sikret mot pant	2 695 270	3 627 330

Garantier per 31.12

Beløp i tusen kroner

Garantiansvar	2019	2018
Lånegarantier stilt på vegne av tilknyttede selskaper	50 000	50 000
Kontraktsgarantier	318 461	6 850
Sum	368 461	56 850

Note 10: Varige driftsmidler

Beløp i tusen kroner	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler
Akkumulert kostpris			
Per 1. januar 2018	227 106	12 253	239 359
Reklassifiseringer	14 447	-	14 447
Tilgang	10 320	29 975	40 295
Avgang	-16 437	-391	-16 829
Per 31. desember 2018	235 435	41 837	277 272
Reklassifiseringer	-	-40 206	-40 206
Tilgang	12 818	1 664	14 482
Avgang	-	-	-
Per 31. desember 2019	248 254	3 294	251 548
Akkumulerte av- og nedskrivninger			
Per 1. januar 2018	-9 379	-1 698	-11 077
Reklassifiseringer	-593	3 023	3 023
Av- og nedskrivninger	-29 241	-8 040	-37 281
Avgang	-850	-2 577	-3 427
Per 31. desember 2018	-40 063	-9 293	-49 356
Reklassifiseringer	-1 313	19 840	19 840
Av- og nedskrivninger	-22 935	-8 629	-32 878
Avgang	-	-3 023	-3 023
Per 31. desember 2019	-64 312	-1 105	-65 417
Netto bokført verdi per 31. desember 2018	195 372	32 544	227 916
Netto bokført verdi per 31. desember 2019	183 942	2 189	186 131

Note 11: Investerings eiendommer

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Inngående balanse per 1. januar	11 485 383	11 763 121
Kjøp av investeringseiendommer	10 603	24 806
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-645 978	-348 984
Akkumulert verdistigning, solgte investeringseiendommer	-384 350	-120 325
Investeringer/påkostninger	761 802	488 815
Reklassifiseringer ¹⁾	-206 770	-794 192
Verdiendring investeringseiendommer	677 819	472 142
Utgående balanse per 31. desember	11 698 508	11 485 383

¹⁾ *Reklassifisering består i all hovedsak reklassifisering fra investeringseiendom fra/(til) eiendeler holdt for salg på netto negativ 652 millioner kroner (748 millioner kroner i 2018)) og netto bruksendring på 442 millioner kroner (negativ 32 millioner kroner i 2018).*

Konsernets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verdivurderinger av utvalgte eiendommer med vesentlige verdier. Disse kombineres med interne verdivurderinger og andre eksterne analyser for å kunne konkludere med beste estimat for virkelig verdi på konsernets investeringseiendommer. Det foretas jevnlig befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer.

Investerings eiendommer verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer basert på ikke-observerbar markedsinformasjon. Kontraktsfestede og forventede kontantstrømmer inkluderes i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer er vesentlig påvirket av faktorer som forutsatt markedsleie, fremtidig vedlikehold, diskonteringsrente, inflasjon og residualverdi. Markedsleie er basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom med arealdifferensiering innenfor den enkelte eiendom hvis dette er relevant. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå og inflasjonsforventninger legges til grunn i beregningene. Inflasjonsforutsetningene er basert på langsiktig inflasjonsmål fra Norges Bank på 2,0 %. Vurderinger av de ulike eiendommene og leietakerne diskonteres med separate diskonteringsrenter i kontantstrømmene fra nåværende leie. Benyttede diskonteringsrenter på nåværende leie er i intervallet 6-10 %. Dette gjelder ikke utviklingseiendom som ligger noe høyere. Residualverdien for de ulike eiendommene er beregnet ut fra en exit yield. Utviklingstomter verdsettes basert på forventet verdi per kvadratmeter utviklingsbart areal.

Med bakgrunn i verdsettelsesprosessen som beskrevet over, ble konsernets eiendommer per 31. desember 2019 verdsatt til en virkelig verdi på 11,7 milliarder kroner (11,5 milliarder kroner per 31. desember 2018).

Note 12: Varelager

Oversikten nedenfor viser periodens bevegelse i varelager:

Beløp i tusen kroner

Periodens bevegelse i varelager	Sum varelager
Per 1. januar 2018	1 536 495
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	136 250
Varekostnad	-16 046
Nedskrivning	-
Reversering tidligere nedskrivning	-
Valutaeffekter	-
Per 31. desember 2018	1 656 699
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	452 419
Reklassifiseringer	-441 559
Varekostnad	-43 042
Nedskrivning	-5 569
Reversering tidligere nedskrivning	-
Per 31. desember 2019	1 618 947

Konsernets boligtomter og boligprosjekter er i Oslo.

Note 13: Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Tabellen nedenfor viser en spesifikasjon av resultatførte beløp knyttet til investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet:

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	59 764	83 140
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	47 076	66 813
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-11 044	-
Sum	95 796	149 953

Årets bevegelse for investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet fremkommer av følgende tabell:

Beløp i tusen kroner Firmanavn/forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 01.01.2019	Andel resultat inkl.	Utbytte 2019	Kjøp/(salg) og annet 2019	Bokført verdi 31.12.2019
				verdiendring investerings- eiendommer 2019			
Åsegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	192 524	55 726	-	-	248 250
Østre Aker vei 33 AS, Oslo	50,00 %	24 122	41 354	-15 998	-	-	25 356
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10 000	57 109	6 511	-740	-	62 880
Utstillingsplassen Eiendom AS, Hamar	38,34 %	-	665 131	9 869	-	-675 000	-
Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS, Hamar	27,22 %	-	119 155	103	-	-119 257	-
Telefonfabrikken AS, Oslo	50,00 %	8 729	36 414	15 485	-	-	51 899
Etterstadsgarasjene AS, Oslo	33,55 %	5	40	17	-	-	58
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	34 223	3 959	-	-	38 182
Visjon Dokken ANS, Bergen	50,00 %	750	172	-34	-	-	137
Fanteria AS, Bergen	50,00 %	22 786	36 514	4 949	-2 500	-	38 963
Oxenøen Bruk AS, Oslo	50,00 %	-	72 364	28 866	-	-	101 230
Bergset Eiendomsutvikling AS, Oslo	50,00 %	8 785	12 596	704	-	-	13 300
Construction City Cluster AS, Oslo	50,00 %	1 860	-164	-3 317	-	1 860	-1 621
Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		110 918	1 267 431	106 840	-3 240	-792 397	578 633

Note 14: Eiendeler og forpliktelser holdt for salg

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Sum eiendeler klassifisert som holdt for salg per 31. desember	1 623 389	948 901
Sum gjeld klassifisert som holdt for salg per 31. desember	162 765	107 535

Eiendommene i «Portalen-selskapene» på Lillestrøm utgjør balansepostene «eiendeler klassifisert som holdt for salg» og «gjeld klassifisert som holdt for salg» per 31. desember 2019. Portalen-selskapene ble solgt i mars 2020, se note 17 for ytterligere informasjon.

I 2018 inkluderte eiendeler og gjeld klassifisert som holdt for salg i all hovedsak eiendommene i Kjøttbasaren Byens Basar AS og Ørnen Eiendom AS. Eiendommene ble solgt i henholdsvis januar og mai 2019.

Note 15: Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi

Per 31.12.2019

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investeringseiendommer	-	-	11 698 508	11 698 508
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	-	544	544
Finansielle derivater	-	-	-	-
Sum eiendeler	-	-	11 699 051	11 699 051
Forpliktelser				
Finansielle derivater	-	52 165	-	52 165
Sum forpliktelser	-	52 165	-	52 165

Det har ikke vært overføringer mellom nivå 1 og nivå 2 i perioden.

Finansielle instrumenter verdsatt til virkelig verdi

Per 31.12.2018

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investeringseiendommer	-	-	11 485 383	11 485 383
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	-	2	2
Finansielle derivater	-	1 778	-	1 778
Sum eiendeler	-	1 778	11 485 385	11 487 163
Forpliktelser				
Finansielle derivater	-	43 895	-	43 895
Sum forpliktelser	-	43 895	-	43 895

Det har ikke vært overføringer mellom nivå 1 og nivå 2 i perioden.

Se note 11 for avstemming av årets bevegelse i investeringseiendommer.

Note 16: Transaksjoner med nærstående parter

Alle datterselskaper, tilknyttede selskaper og medlemmer av styret og konsernledelsen er nærstående parter av OBOS Eiendom AS. Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og vises ikke i denne note. Se note 13 for oversikt over tilknyttede selskaper. For informasjon om ytelser til ledende ansatte, se note 4. OBOS Eiendom AS og konsernet foretar løpende transaksjoner med nærstående parter. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til markedsmessige vilkår.

Selskapets morselskap OBOS BBL har store aksjeposter i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA og er samtidig betydelige forretningspartnere. OBOS-konsernet har løpende kontrakter med AF Gruppen og Veidekke om felles utvikling av prosjekter. Selskaper innen OBOS-konsernet kjøper byggeleveranser fra AF Gruppen og Veidekke til markedsmessige vilkår i konkurranse med andre leverandører. Transaksjoner og mellomværende med AF Gruppen og Veidekke er vist under "Øvrige nærstående".

De vesentligste transaksjonene som er foretatt i 2019 er som følger:

Beløp i tusen kroner	OBOS BBL (morselskap) og andre OBOS-selskaper		
	(søsterselskaper)	Tilknyttede selskaper	Øvrige nærstående
Kjøp av tjenester fra ¹⁾	-9 977	-	-186 760
Salg av tjenester til	-	563	-
Leieinntekter eiendommer fra	64 390	-	-
Viderfakturering av fellesanskaffelser fra	-6 884	-	-
Renteinntekter fra	1 624	1 316	-
Rentekostnader fra	-3 662	-	-
Andre fordring på	26 934	26 586	-
Gjeld til	1 001 357	-	-40 400
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet	53 550	-	-
Gjeld i konsernkontoordning i OBOS-konsernet	123 687	-	-

¹⁾ Kjøp av administrative tjenester fra konsernstaber herunder økonomi, regnskap, IT, administrasjon, personal og lønn.

De vesentligste transaksjonene som er foretatt i 2018 er som følger:

Beløp i tusen kroner	OBOS BBL (morselskap) og andre OBOS-selskaper		
	(søsterselskaper)	Tilknyttede selskaper	Øvrige nærstående
Kjøp av tjenester fra ¹⁾	-5 925	-	-409 921
Salg av tjenester til	-	445	-
Leieinntekter eiendommer fra	59 533	-	-
Viderfakturering av fellesanskaffelser fra	-3 735	-	-
Renteinntekter fra	1 410	591	-
Rentekostnader fra	-	-	-
Fordring på	59 352	27 313	-
Gjeld til	30 260	-	-15 002
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet	294 129	-	-

¹⁾ Kjøp av administrative tjenester fra konsernstaber herunder økonomi, regnskap, IT, administrasjon, personal og lønn

Note 17: Hendelser etter balansedagen

OBOS Eiendom AS solgte den 6. mars 2020 selskapene Portalen Hotell AS, Portalen Kontor AS, Portalen Forretning AS og Tærudparken AS. Eiendommene ligger på Lillestrøm. Selskap tilrettelagt av Arctic Securities AS kjøpte Portalen Kontor AS, Portalen Forretning AS og Tærudparken AS. Storebrand Eiendomsfond Norge KS kjøpte Portalen Hotell AS. Samlet eiendomsverdi var 1,6 milliarder kroner. Eiendommene har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen vil medføre en uvesentlig effekt i konsernregnskapet. I forbindelse med salget ble det 17. mars 2020 vedtatt å dele ut et tilleggsutbytte til morselskapet OBOS BBL på 1,0 milliard kroner. Forpliktelsen er bokført mot egenkapitalen i årsregnskapet for 2019. Utbyttet anses fortsatt forsvarlig på dato for signering av årsregnskapet til tross for den effekten utbruddet av COVID-19 vil ha på konsernet finansielle stilling.

I begynnelsen av 2020 spredte virussykdommen COVID-19 til store deler av verden, inkludert Europa og Norge, og har blitt erklært som en pandemi. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak. Det er uklart hvor store de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet blir og hvor lenge det vil vare. Næringseiendom generelt vil oppleve økt ledighet, med tilhørende reduksjon av eiendomsverdier, og økt kredittrisiko. For nærmere informasjon om hvordan dette vil påvirke konsernet så henvises det til selskapets årsberetning og avsnittet «Utsiktene fremover».

OBOS Eiendom AS

Årsregnskap 2019



Resultatregnskap

OBOS Eiendom AS

Beløp i tusen kroner	Note	2019	2018
Leieinntekter	20	339 687	341 439
Andre driftsinntekter	20	45 377	44 394
Sum driftsinntekter		385 064	385 833
Driftskostnader eiendom		-34 002	-27 940
Lønnskostnader	5	-49 183	-43 305
Pensjonskostnader	5,17	-4 549	-4 307
Andre personalkostnader	5	-8 357	-9 049
Rep. og vedlikehold		-38 408	-35 496
Administrasjonskostnader	6,2	-19 330	-15 631
Andre driftskostnader		-20 819	-17 940
Av- og nedskrivninger	12	-86 280	-65 987
Sum driftskostnader		-260 929	-219 655
DRIFTSRESULTAT I		124 135	166 178
Gevinst ved salg eiendommer	7	5 938	3 193
DRIFTSRESULTAT II		130 073	169 371
Utbytter og salgsgvinster	8	902 702	109 739
Tap ved salg aksjer/Nedskrivninger	18	-	-1 150
Pantegjeldsrenter	3,16	-173 878	-181 538
Andre finansinntekter	18	42 501	15 434
Andre finanskostnader	18	-7 653	-5 915
Netto andre finansposter		763 672	-63 430
Resultat før skattekostnad		893 745	105 940
Skattekostnad	2	1 764	16 920
Resultat etter skatt		895 509	122 861
Opplysninger om:			
Avgitt og mottatt konsernbidrag	11	-24 180	-2 296
Tilleggsutbytte	11	-1 750 000	-
Overført fra annen egenkapital	11	1 774 180	2 296
Overført til annen egenkapital	11	895 509	122 861
Sum disponert		895 509	122 861

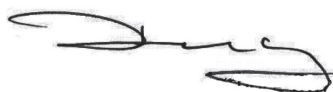
Oppstilling av finansiell stilling

OBOS Eiendom AS

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.19	31.12.18
Eiendeler			
Eiendommer	3,12	1 867 239	1 939 356
Arbeid under utførelse	12	298 111	130 469
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,12	284 281	285 041
Maskiner og inventar	12	59 067	25 370
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	12	-	19 825
Sum driftsmidler		2 508 698	2 400 061
Investeringer i datterselskap	9	4 456 044	5 224 902
Lån til foretak i samme konsern	13	1 552 018	1 184 463
Investeringer i TS og FKV	10	193 873	519 341
Lån til tilknyttet selskap	13	36 256	33 283
Investeringer i andre selskap		2	2
Andeler i sameier o.l.	21	541	541
Andre langsiktige fordringer		45 748	46 028
Sum finansielle anleggsmidler		6 284 482	7 008 560
Sum anleggsmidler		8 793 180	9 408 620
Kundefordringer		20 145	34 579
Fordringer på selskap i samme konsern	13	12 189	184 537
Andre kortsiktige fordringer	19	5 812	18 841
Andre likvide midler	1	2 609	3 154
Sum omløpsmidler		40 756	241 111
Sum eiendeler		8 833 936	9 649 731

Egenkapital og gjeld			
Aksjekapital	11	170 937	170 937
Overkurs	11	18 080	18 080
Annen innskutt egenkapital	11	384 100	384 100
Sum innskutt egenkapital		573 117	573 117
Annen egenkapital	11	2 166 676	3 018 638
Sum opptjent egenkapital		2 166 676	3 018 638
Sum egenkapital		2 739 793	3 591 755
Pensjonsforpliktelser	17	3 640	15 907
Utsatt skatt	2	83 448	95 713
Sum avsetninger for forpliktelser		87 088	111 620
Pantelån	3,4	2 576 270	3 336 330
Obligasjonslån	3	2 010 171	2 387 228
Annen langsiktig gjeld	14	151 632	62 595
Sum annen langsiktig gjeld		4 738 073	5 786 153
Sum langsiktig gjeld		4 825 161	5 897 773
Byggelån	3	80 000	-
Leverandørgjeld		32 302	36 972
Betalbar skatt	2	1 049	922
Skyldige offentlige avgifter		3 594	4 072
Husleieforskudd		1 780	2 574
Gjeld til foretak i samme konsern	13	1 087 306	35 978
Annen kortsiktig gjeld	15	62 952	79 684
Sum kortsiktig gjeld		1 268 983	160 203
Sum gjeld		6 094 143	6 057 976
Sum egenkapital og gjeld		8 833 936	9 649 731

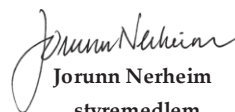
Oslo, 16. april 2020
Styret i OBOS Eiendom AS



Daniel Kjørberg Siraj
styreleder



Arne Baumann
styremedlem



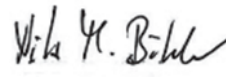
Jorunn Nerheim
styremedlem



Boddvar Kvale
styremedlem



Ingunn Andresen Randa
styremedlem



Nils Morten Böhler
daglig leder

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS Eiendom AS

Beløp i tusen kroner	Note	2019	2018
Resultat før skatt		893 745	105 940
Netto finansposter		-763 672	63 430
Av- og nedskrivninger	12	86 281	65 987
Gevinst ved salg av tilknyttede selskaper	8	-	443
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle e	7	-5 938	-3 193
Endring i andre tidsavgrensingsposter		6 334	-5 727
Mottatte utbytter	8	45 061	127 846
Betalte renter		-184 229	-182 365
Mottatte renter		42 290	14 039
Betalte skatter		-920	-6 278
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		118 951	180 124
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-248 173	-166 204
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 858	10 472
Utbetalinger ved kjøp av selskap og aksjer		-130	-6 880
Innbetalinger ved salg av selskap og aksjer		913 896	216 629
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		783 414	1 239
Netto inn- og utbetalinger fra konserninternt utlån		-40 408	-618 571
Netto inn- og utbetaling fra andre investeringer		-	63 249
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		1 423 357	-500 066
Nedbetaling obligasjonsgjeld		-880 000	-337 991
Opptrekk obligasjonsgjeld		500 000	458 000
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter		-680 366	345 390
Netto opptrekk og nedbetaling av konsernintern gjeld		297 458	-107 041
Utbetaling av utbytte		-750 000	-
Motatt og utbetalt konsernbidrag		-29 945	-38 100
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-1 542 853	320 258
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-544	315
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		3 154	2 839
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		2 609	3 154

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og regler for god regnskapsskikk. OBOS Eiendom AS inngår i OBOS-konsern (OBOS BBL). OBOS og OBOS Eiendom AS har forretningsadresse Hammersborg Torg 1, Oslo. Selskapet har notert obligasjonslån på Oslo Børs og er av den grunn pliktig til å lage konsernregnskap. Dette vi bli gjort tilgjengelig i henhold til børskravene.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter inntektsføres i perioden de er opptjent, og kostnader kostnadsføres i perioden de er påløpt.

Enkelte poster er i samsvar med regnskapsloven vurdert etter spesielle vurderingsregler. Det redegjøres nærmere for disse nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Påkostninger på eksisterende bygg som øker byggenes verdi, samt kostnader i forbindelse med nybygg blir aktivert. Finansieringsutgifter/byggelånsrenter vedrørende slike prosjekter blir også aktivert. Gjennomsnittlig finansieringsrente for OBOS-konsern legges til grunn for beregning av den finansieringsutgift som aktiveres. Tekniske installasjoner er skilt ut regnskapsmessig og avskrives over 20 år. Bygningsmassen avskrives over 100 år.

Investeringer i datterselskap, tilknyttede selskap m.m.

Investeringer i tilknyttede selskaper og i felleskontrollerte virksomheter er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringer i anleggsaksjer, andeler i ansvarlige selskaper, sameier og lignende, hvor OBOS Eiendom AS ikke har betydelig innflytelse bokføres til anskaffelseskost. Anleggsaksjer som er børsnoterte nedskrives til børskurs når denne er lavere enn anskaffelseskost. Nedskrivning utelates i spesielle tilfeller dersom formålet med investeringen tilsier det. De øvrige investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet er vesentlig og ikke forventes å være forbigående.

Markedsbaserte aksjer

Aksjer og andre verdipapirer klassifisert som omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Finansielle derivater

Rentebytteavtaler utenfor balansen er avtaler som inngås for å sikre fremtidige rentevilkår. Det benyttes ikke finansielle derivater utover rentebytteavtaler. Det henvises til egen note for nærmere spesifisering.

Pensjoner

OBOS Eiendom AS er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. OBOS Eiendom AS oppfyller kravene etter denne loven, og selskapet følger Norsk Regnskapsstandard for pensjonskostnader.

I 2018 endret OBOS Eiendom AS regnskapsprinsipp fra NRS 6 til IAS 19 vedrørende regnskapsføring av selskapets pensjonsordninger. Dette medfører at endringer i form av at korridormetoden (endringer i forutsetninger og estimatavvik innenfor en korridor på 10 % resultatføres ikke) forsvinner.

Ytelsesbaserte pensjonsordninger, vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi.

Periodens pensjonsopptjening og netto rentekostnad resultatføres løpende, og presenteres under regnskapslinjen personalkostnader. Netto rentekostnad beregnes ved å anvende diskonteringsrenten for forpliktelsen på begynnelsen av perioden på netto forpliktelsen. Netto rentekostnad består derfor av rente på forpliktelsen og avkastning på midlene. Endringer i netto pensjonsforpliktelse som følge av premiebetaling og utbetaling av pensjon hensyntas. Aktuarielle gevinster og tap, inklusive verdiendringer, både midler og forpliktelser, føres mot egenkapitalen.

Prinsippendringen medførte en justering ført mot egenkapitalen på 0,8 millioner kroner og pensjonsforpliktelse på 1,1 millioner kroner.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt.

Skatter og utsatt skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatteberegninger er vist i egen note til regnskapet.

Årets skattekostnad i resultatregnskapet består av betalbar skatt på årets inntekt og endringen i utsatt skatt.

Utsatt skatt i balansen er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skatt og utsatt skattefordel presenteres netto i balansen.

Inntektsføring/kostnadsføring

Leieinntekter og andre inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgiftene sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

Klassifisering av utvalgte resultatposter

Resultatposten salgsgvinster er en ordinær resultatpost for selskapet, men vil kunne variere sterkt fra et år til et annet. Posten er derfor vist særskilt i resultatoppstillingen.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen er satt opp i tråd med den indirekte modell etter foreløpig regnskapsstandard om kontantstrøm.

Kontanter og kontantderivater omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Datterselskap

Datterselskaper og tilknyttede selskaper blir innarbeidet etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Noter 2019

OBOS Eiendom AS

Note 1: Likvide midler og ubenyttede trekkrettigheter

Oversikt over likvide midler:

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Skattetrekkskonto i Nordea*	2 409	2 226
Bankinnskudd *	200	927
Sum	2 609	3 154

* Selskapets inn- og utbetalinger avregnes via kortsiktig konsernmellomværende med OBOS BBL.

Note 2: Inntektsskatt

Betalbar skatt

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Resultat før skattekostnad	893 746	105 940
Permanente forskjeller og renter på iliknet skatt	260	62
Forskjell MF regnskap og ligningspapirer 2018	618	-
Skattemessig resultatandel i deltagende selskaper	-34	-528
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-899 462	-30 573
Skattefrie utbytter	-3 240	-79 166
Skattefrie inntekter etter fritaksmetoden 3 %	97	1 120
Konsernbidrag til datterselskaper	-31 000	-31 100
Endring midlertidige forskjeller	55 752	69 197
Overførte midlertidige forskjeller v/fisjon	-11 970	-32 094
Nedskrivning av aksjer	-	1 150
Grunnlag betalbar skatt i balansen	4 767	4 009
Skatt 22/23 %	1 049	922

Skattekostnad

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Årets betalbare skatt	1 049	922
Skatt som følge av konsernbidrag ytet	6 820	7 153
Avregning for tidligere år skatteoppgjør	2	-
Endring utsatt skatt, balansen	-12 268	-36 581
Utsatt skatt, endring skattesats		4 351
Utsatt skatt knyttet til implementering av IAS19		-146
Utsatt skatt, overført v/fisjon	2 633	7 382
Skattekostnad	-1 764	-16 920

Forklaring til hvorfor skatteprosenten ikke er 23 % av resultatet før skatt

Beløp i tusen kroner	Grunnlag	Skattekostnad
Resultat før skattekostnad	893 746	196 624
Permanente forskjeller og renter på iliknet skatt	226	50
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-899 462	-197 882
Skattefrie utbytter	-3 240	-713
Skattefrie inntekter etter fritaksmetoden 3 %	97	21
Forskjell MF regnskap og ligningspapirer 2018	618	136
Skattekostnaden i resultatet		-1 764

Midlertidige forskjeller

Beløp i tusen kroner	2019	2018	Endring
Fordringer	-975	-53	922
Pensjonsforpliktelse	-10 732	-13 415	-2 683
OCI effekt av IAS19	-	-617	-617
Anleggsmidler	762 188	792 529	30 341
Gevinst-/tapkonto	75 087	101 937	26 850
Finansielle instrumenter	1 531	2 470	939
Midlertidige forskjeller	827 099	882 851	55 752

Andre forskjeller

Andel i deltagerlignede selskap	-	-	-
Avskåret rentefradrag	-2 195	-2 195	-
Differanse sk.m.inng.v og vederlag	-445 597	-445 597	-
Andre forskjeller	-447 792	-447 792	-
Grunnlag utsatt skatt	379 307	435 059	55 752
22% utsatt skatt gir	83 448	95 713	-12 265

Note 3: Pantstillelser og rentekostnader

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Pantstillelse for egen gjeld	6 511 000	6 101 050
Sum pantstillelser	6 511 000	6 101 050
Bokført gjeld sikret mot pant	4 666 441	5 723 558
Gjennomsnittlige vektet lånerente	3,28 %	3,31 %
Gjeld med forfall etter 5 år	500 000	473 878

Finansielle lånebetingelser

For selskapets obligasjonslån så er det krav om at egenkapitalandelen skal være på minimum 20 %. For to av selskapets ansvarlige lån så er det knyttet krav til at belåningsgraden (lånet dividert med eiendomsverdien) ikke skal overstige 60 %. For de samme lånene skal også rentedekningsgraden (EBITDA dividert med netto finanskostnader) være lik eller større enn 1,5. For et av lånene er det også stilt krav til at lånet ikke skal overstige den inntektsgenererende andelen av eiendommene som er stilt som sikkerhet. Selskapet har

også et lån hvor det er stilt krav om minimum 20 % verdjustert egenkapital (VEK) og minimum 800 MNOK i VEK.

Selskapet har overholdt alle lånebetingelser med god margin i 2019.

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld utgjør:

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Bygninger	1 867 239	1 939 356
Tomter	254 876	249 367
Sum bokførte verdier	2 188 723	2 188 723

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Renter obligasjonslån	-79 490	-87 667
Pantegjeldsrenter eksterne banker	-98 056	-93 872
Kapitaliserte renter	3 668	-
Sum pantegjeldsrenter	-173 878	-181 538

Note 4: Garantiansvar

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Finansinstitusjoner	50 000	50 000
Entreprenører	75 452	6 850
Sum garantiansvar	125 452	56 850

Note 5: Lønn og personal

Selskapets lønnsutbetalinger bestod av:

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Lønn	-49 183	-43 305
Arbeidsgiveravgift	-7 988	-7 791
Pensjonskostnader	-4 549	-4 307
Andre ytelser	-369	-1 266
Styrehonorar	-	-
Sum	-62 089	-56 669

For informasjon vedrørende lønn til ledende ansatte, se OBOS Eiendom – konsernet note 4.

Antall ansatte i OBOS Eiendom AS:

	2019	2018
Menn	26	25
Kvinner	26	21
Sum	52	46
Gjennomsnittlig antall årsverk	55	46

Note 6: Revisor

Ulike oppdrag utført av revisor:

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Lovpålagt revisjon	-298	-425
Skatterådgivning	-	-
Andre attestasjonstjenester	-75	-40
Andre tjenester utenfor revisjon	-	-96
Sum	-373	-561

Selskapets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Note 7: Gevinst ved salg av anleggsmidler

Selskapet har solgt følgende anleggsmidler i 2019:

Beløp i tusen kroner	Salgssum	Gevinst/(tap)
Salg leilighet stasjonsveie 69	3 347	1 347
Salg leilighet Valhallveien 14	5 275	1 835
Salg leilighet Valhallveien 34	6 214	2 734
Salg tursti Leirskallen	22	22
Sum	10 472	5 938

Note 8: Aksjegevinster og utbytte

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Utbytte Åsegården AS		10 000
Utbytte Youngstorget Eiendom AS	740	823
Utbytte OBOS Vetlandsveien 68 AS		1 821
Utbytte Ørmen Eiendom AS		40 000
Utbytte Utstillingsplassen eiendom AS		24 952
Utbytte Fanteria AS	2 500	1 571
Salgsgevinst Obos Eiendomsdrift AS		5 283
Salgsgevinst Strandveien KS/AS		24 582
Salgsgevinst Chr. Kroghsgate 32		707
Salgsgevinst Ørmen Eiendom AS	195 931	
Salgsgevinst OCCI Holding AS	67 147	-
Salgsgevinst Utstillingsplassen Eiendom AS	388 739	-
Salgsgevinst Kjøttbasaren Byens Basar AS	102 433	-
Salgsgevinst Ulven B2 AS	77 591	
Salgsgevinst Ulven B3 AS	15 636	
Salgsgevinst Ulven B4 AS	52 835	
Etteroppgjør tidligere solgte selskaper	-850	-
Sum	902 702	109 739

Note 9: Investeringer i datterselskap

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Resultat i år	Bokført verdi 31.12.2019
Christiesgte 5-7 AS	Oslo	100 %	7 327	11 770
Boligtomt Bogerud AS	Oslo	100 %	-	2 258
Christian Kroghs gate 35-37 AS	Oslo	100 %	315	100
Etterstadgata 4 AS	Oslo	100 %	12	3 275
Freserveien 1 AS	Oslo	100 %	-242	169 983
Haakon VII's gate 7 AS	Oslo	100 %	313	45 000
Haugenstua Senter AS	Oslo	100 %	4 411	3 572
Hospitalet AS	Oslo	100 %	16 871	84 930
Portalen Kontor AS	Oslo	100 %	18 027	460 484
KB Næring AS	Oslo	100 %	71	65 438
Smeltedigelen 1 AS	Oslo	100 %	11 738	230 745
Oslogarasjene AS	Oslo	100 %	-1 061	14 255
Portalen Forretning AS	Oslo	100 %	1 891	6 213
Portalen Hotell AS	Oslo	100 %	4 599	202 968
Tasta Senter AS	Oslo	100 %	16 186	400 502
Tærudparken AS	Oslo	100 %	3 998	24 431
Obos Vetlandsveien 68 AS	Oslo	100 %	1 076	2 378
Ulven AS	Oslo	100 %	20 259	2 117 687
Ulven Bolig AS	Oslo	100 %	49 921	239 929
Youngstorget Parkeringshus AS	Oslo	100 %	-2	235
Construction City Eiendom AS	Oslo	100 %	-1 847	338 530
Ulven Tomt 82 & 84 AS	Oslo	100 %	4 267	25 347
Skolegata Brekstad AS	Oslo	100 %	-29	100
Arbeidergata 4 AS	Oslo	100 %	6 115	5 914
Sum			164 216	4 456 044 kap

Beløp i tusen kroner

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Resultat i år	Bokført verdi 31.12.2018
Ørnen Eiendom AS	Oslo	100 %	16 027	571 830
Christiesgte 5-7 AS	Oslo	100 %	7 982	11 770
Boligtomt Bogerud AS	Oslo	100 %	-8	2 258
Christian Kroghs gate 35-37 AS	Oslo	100 %	274	100
Etterstadgata 4 AS	Oslo	100 %	1	3 275
Freserveien 1 AS	Oslo	100 %	-1 921	169 983
Haakon VII`s gate 7 AS	Oslo	100 %	1 045	45 000
Haugenstua Senter AS	Oslo	100 %	4 016	3 572
Hospitalet AS	Oslo	100 %	18 258	84 930
Portalen Kontor AS	Oslo	100 %	10 779	460 484
Kjøttbasaren Byens Basar AS	Oslo	100 %	2 405	23 450
KB Næring AS	Oslo	100 %	176	65 438
Smeltedigelen 1 AS	Oslo	100 %	10 485	230 745
Oslogarasjene AS	Oslo	100 %	4 715	14 255
Portalen Forretning AS	Oslo	100 %	239	6 213
Portalen Hotell AS	Oslo	100 %	4 870	202 968
Tasta Senter AS	Oslo	100 %	14 704	400 502
Tærudparken AS	Oslo	100 %	3 356	24 431
Obos Vetlandsveien 68 AS	Oslo	100 %	1 565	2 378
Ulven AS	Oslo	100 %	68 792	2 607 058
Ulven Bolig AS	Oslo	100 %	14 395	709
Youngstorget Parkeringshus AS	Oslo	100 %	-30	235
Construction City Eiendom AS	Oslo	100 %	-91	288 531
Sum			182 032	5 220 114

Stemmeandel er lik eierandel i alle selskapene.

Det er i 2019 avgitt konsernbidrag til Ulven Bolig AS. Netto konsernbidrag er ført direkte mot investeringene.

Netto avgitt konsernbidrag er (beløp i tusen kroner):

Ulven Bolig AS	24 180
Sum	24 180

Note 10: Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel
Østre Akervei 33 AS	Hamar	50,00 %
Aasegården AS	Bergen	50,00 %
Consturction City Cluster AS	Oslo	50,00 %
A/S Etterstadgarasjene	Oslo	33,56 %
Fredvang Eiendom AS	Oslo	50,00 %
Berget Eiendomsforvaltning AS	Hamar	50,00 %
Fanteria AS	Bergen	50,00 %
Visjon Dokken ANS	Oslo	50,00 %
Oxenøen Bruk AS	Oslo	50,00 %
Telefonfabrikken AS	Bergen	50,00 %
Youngstorget Eiendom AS	Oslo	25,00 %

Beløp i tusen kroner				
Selskap	Resultatandel*	Mottatt utbytte	Bokført EK i selskapet*	Bokført verdi 31.12.2019
Østre Akervei 33 AS	442		-950	24 122
Aasegården Invest AS	7 061		49 544	15 055
Construction City Cluster AS	-1 659		-58	1 900
A/S Etterstadgarasjene	6		134	5
Fredvang Eiendom AS	885		26 607	18 826
Berget Eiendomsforvaltning AS	434		16 378	8 785
Fanteria AS	2 553	2 500	822	22 786
Visjon Dokken ANS	-34		83	0
Oxenøen Bruk AS	-3 985		158 457	83 665
Telefonfabrikken AS	903		21 060	8 729
Youngstorget Eiendom AS	888	740	20 566	10 000
Sum	7 494	3 240		193 873

* Resultatandeler og bokført EK i selskapene er i enkelte tilfeller basert på foreløpige og ureviderte tall for 2019.

Note 11: Egenkapital

Beløp i tusen kroner					
	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital per 1. januar 2019	170 937	18 080	384 100	3 018 638	3 591 755
Årets resultat	-	-	-	895 509	895 509
Tingsinnskudd	3 385	-	-	2 529	5 914
Fisjon	-3 385	-	-	-	-3 385
Netto konsernbidrag	-	-	-	-	-
Tilleggsutbytte til OBOS BBL	-	-	-	-1 750 000	-1 750 000
Pensjon	-	-	-	-	-
Egenkapital per 31. desember 2019	170 937	18 080	384 100	2 166 676	2 739 793

Note 12: Eiendommer og driftsløsøre

Beløp i tusen kroner	Kontormaskiner og datautstyr	Transportmidler	Inventar, innredning og leietakertilpasninger	Forretningsbygg og hotell
Anskaffelseskost per 1. januar 2019	3 193	776	60 464	1 994 084
Anskaffet i år og balanseførte renter	-	644	47 288	9 351
Avgang i år	-2 876	-245	-15 399	-65 539
Kostpris per 31. desember 2019	317	1 175	92 353	1 937 896
Akkumulert avskrivninger 1. januar 2019	-3 043	-350	-35 669	-553 012
Av- og nedskrivninger	-58	-119	-14 058	-27 912
Avgang i år	2 876	244	15 400	41 565
Akkumulert avskrivninger per 31. desember 2019	-225	-225	-34 327	-539 359
Bokført verdi per 31. desember 2019	92	949	58 026	1 398 537
Avskrivningssatser	30 %	20 %	10-20%	1 %

Beløp i tusen kroner	Tekniske installasjoner	Bolighus og tomter	Containere for utleie	Arbeider under utførelse
Anskaffelseskost per 1. januar 2019	834 290	285 041	23 081	130 469
Anskaffet i år og balanseførte renter	8 588	14 659	-	223 959
Ferdigstillelse bygg omklassifisering	-	-	-	-56 317
Avgang i år	-39 081	-15 420	-	-
Kostpris per 31. desember 2019	803 797	284 280	23 081	298 111
Akkumulert avskrivninger 1. januar 2019	-336 006	-	-3 256	-
Av- og nedskrivninger	-41 825	-	-2 308	-
Avgang i år	25 219	-	-	-
Akkumulert avskrivninger per 31. desember 2019	-352 612	-	-5 564	-
Bokført verdi per 31. desember 2019	451 185	284 280	17 517	298 111
Avskrivningssatser	5 %	0 %	10 %	0 %

Beløp i tusen kroner	SUM
Anskaffelseskost per 1. januar 2019	3 331 397
Anskaffet i år og balanseførte renter	304 489
Ferdigstillelse bygg omklassifisering	-56 317
Avgang i år	-138 560
Kostpris per 31. desember 2019	3 441 009
Akkumulert avskrivninger 1. januar 2019	-931 336
Ordinære avskrivninger i år	-86 280
Avgang i år	85 304
Akkumulert avskrivninger per 31. desember 2019	-932 312
Bokført verdi per 31. desember 2019	2 508 698

Note 13: Konsernmellomværende

Følgende poster gjelder mellomværende med foretak i samme konsern og tilknyttede selskaper:

Beløp i tusen kroner	Mor- og søsterselskap		Datterselskap	
	2019	2018	2019	2018
Lån, langsiktig	7 452	-	1 544 566	1 184 463
Likvide midler		139 896	-	-
Kortsiktige fordringer	7 435	1 531	4 764	43 110
Sum eiendeler	14 887	141 427	1 549 330	1 227 573
Annen langsiktig gjeld	-	-	-141 790	-53 052
Konsernbidrag og utbytte	-1 000 000	-2 982	-31 000	-26 963
Annen kortsiktig gjeld	-31 016	-4 170	-1 235	-1 863
Sum gjeld	-1 031 016	-7 152	-174 025	-81 878

Beløp i tusen kroner	Tilknyttede selskap		SUM	
	2019	2018	2019	2018
Lån, langsiktig	36 256	33 283	1 588 274	1 217 746
Likvide midler	-	-		139 896
Kortsiktige fordringer	-	-	12 199	44 641
Sum eiendeler	36 256	33 283	1 600 474	1 402 283
Annen langsiktig gjeld	-	-	-141 790	-53 052
Konsernbidrag	-	-	-1 031 000	-29 945
Annen kortsiktig gjeld	-	-	-32 251	-6 033
Sum gjeld	-	-	-1 205 041	-89 030

Note 14: Annen langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld relaterer seg blant annet til innbetalinger fra leietakerne. Dette gjelder rentefrie leietakerforskudd/sikkerhetsstillelser.

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Innbetalt forskuddsleie	9 842	9 543
Lån fra datterselskaper	141 790	53 052
Sum	151 632	62 595

Note 15: Annen kortsiktig gjeld

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Skyldig feriepenger	-5 694	-4 980
Påløpte swap-renter	-2 546	-2 380
Påløpte renter	-9 290	-11 826
Påløpte renter obligasjonslån	-33 055	-36 854
Andre periodiseringer etc.	-12 367	-23 644
Sum	-62 952	-79 684

Note 16: Finansielle derivater

OBOS Eiendom AS benytter rentebytteavtaler (renteswapper), som er avtaler om bytte av rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp for en bestemt periode. Hensikten med renteswapene er å sikre kontantstrømmen til deler av låneporteføljen (kontantstrømsikring). Renter på swappene blir periodisert samtidig som renter på underliggende lån. OBOS Eiendom AS har valgt ikke å regnskapsføre sikringene, jfr. NRS 18.

Sikringene har en gjenværende løpetid som spenner fra ett år og ti måneder til tretten år og en måned målt fra balansetidspunktet.

Løpetid som spenner fra ett år og ti måneder til tretten år og en måned målt fra balansetidspunktet.

Beløp i tusen kroner	Kontraksbeløp ¹⁾ per 31.12.2019	Kontraksbeløp ¹⁾ gj.snitt 2019	Virkelig verdi ²⁾ per 31.12.2019	Verdiendring 2019
Rentebytteavtaler				
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mnd NIBOR)	1 700 000	1 558 611	-54 157	-12 039
Sikringsinstrumenter	1 700 000	1 558 611	-54 157	-12 039

¹⁾ Kontraksbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

²⁾ Virkelig verdi er beregnet som nettosummen av anslått realisasjonsverdi.

Kreditrisikoen for inngåtte avtaler anses som lav, da avtalene er inngått med solide norske finansinstitusjoner. Det er ikke inngått motregningsavtaler.

Note 17: Pensjonskostnader og forpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapets pensjonsordning tilfredstiller kravene i denne loven.

Selskapet lukket den ytelsesbasert pensjonsordning for sine ansatte 1.1.2007 med frivillig overgang til innskuddsbasert ordning. Per 31. desember 2016 besluttet selskapet endelig avvikling ved utstedelse av fripoliser. For 13 ansatte som gikk over til innskuddsordning ble det besluttet å kompensere dette på grunn av forventet lavere fremtidige pensjonsutbetalinger. Per 31. desember 2018 er det kostnadsført 1 386 tusen kroner i kompensasjon. Opptjent kompensasjon er klassifisert som langsiktig gjeld og vil bli utbetalt fra og med oppnådd pensjonsalder fordelt over 17 år. Hvis noen av de ansatte med løpende kompensasjon slutter før oppnådd pensjonsalder vil opptjent beløp utbetales i sin helhet ved sluttdato.

Konsernets balanseførte pensjonsforpliktelse ble overtatt av morselskapet OBOS BBL med virkning fra 1. januar 2019. Pensjonsforpliktelse var per 31. desember 2018 13,4 millioner kroner og var knyttet til usikrede pensjonsavtaler til ledende ansatte for pensjonsgrunnlag ut over 12G.

Antall personer som er med i selskapets kollektive pensjonsordning:

Ytelsesbasert:	Per 31.12.2019	Per 31.12.2018
Aktive	-	1
Pensjonister	-	1
Sum	-	2
Innskuddsbasert ¹⁾	52	46
Totalt	52	47

¹⁾ Medlem av ytelsesbasert pensjonsordning er også medlem av den innskuddsbaserte ordningen.

Totale pensjonskostnader:

Pensjonskostnad	2019	2018
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	-	-517
Rentekostnader på netto forpliktelse	-	-273
Arbeidsgiveravgift	-	-111
Planendring/andre effekter	-	-
Netto påløpt pensjonskostnad fra ytelsesordninger	-	-902
Kostnader knyttet til innskuddsbasert ordning	-3 402	-2 019
Kontnader knyttet til kompensasjonsordning	-1 147	-1 386
Total pensjonskostnad	-4 549	-4 307

Hovedforutsetninger benyttet i beregningene av netto pensjonsforpliktelse:

	2019	2018
Diskonteringsrente:		2,60 %
Årlig lønnsvekst:		2,75 %
Årlig G-vekst		2,50 %
Årlig regulering av pensjonene:		2,50 %
Gjennomsnittlig arbeidsgiveravgift faktor		14,10 %

Endringer i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året:

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Netto pensjonsforpliktelse 1. januar	-15 907	-13 795
Periodens pensjonsopptjening		-902
Prinsippendring		1 056
Periodens estimatendringer ført over egenkapital		-439
Utbetalt pensjon*	15 907	665
Netto pensjonsforpliktelse uforsikrede ordninger 31. desember	-	-13 415
Avsetning kompensasjonsordning	-3 640	-2 493
Netto pensjonsforpliktelse 31. desember	-3 640	-15 907

Note 18: Andre finansposter

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Renter fra utlånt til TS	1 316	591
Konserninterne renteinntekter	34 464	13 150
Renter mellomregning konsern	809	549
Andre renteinntekter	5 912	1 144
Sum andre finansinntekter	42 501	15 434

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Konserninterne rentekostnader	-6 723	-5 006
Andre rentekostnader	-930	-909
Sum andre finanskostnader	-7 653	-5 915

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Tap ved salg av aksjer		-
Nedskrivning av aksjer i DS og TS		-1 150
Sum tap aksjer		-1 150

Note 19: Kortsiktige fordringer

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Fordring merverdiavgift	3 532	12 085
Påløpte swaprenter innlån	1 695	986
Andre fordringer	585	5 770
Sum kortsiktige fordringer	5 812	18 841

Note 20: Transaksjoner med nærstående parter

OBOS Eiendom AS har løpende transaksjoner med nærstående som en del av ordinær virksomhet. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser, de blir fakturert til forretningsmessige vilkår. De vesentligste transaksjonene som er foretatt er som følger:

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Kjøp av konserninterne administrative tjenester		
Forretningsførerhonorar og felleskostnader	-15 408	-11 197
Juridiske tjenester	-1 164	-936
Sum	-16 572	-12 133
Salg av konserninterne administrative tjenester		
Forretningsførerhonorar til datterselskaper	32 068	31 888
Forretningsførerhonorar til tilknyttet selskap	563	445
Sum	32 631	32 333
Utleie av fast eiendom til konsernselskaper		
Leieinntekter fra konsernselskaper	54 849	52 357
Sum	54 849	52 357
Konserninterne renteinntekter		
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	34 464	13 150
Renteinntekter konsernkonto	809	549
Sum	35 273	13 699

Note 21: Andel i sameier og lignende

Beløp i tusen kroner

Selskap	Bokført verd	Eierandel
Ellingsrudåsen Senter S/E I	26	14,30 %
Ellingsrudåsen Senter S/E II	259	39,11 %
Holmlia Senter S/E II	257	35,81 %
Sum	541	

Hendelser etter balansedagen

For informasjon vedrørende hendelser etter balansedagen, se OBOS Eiendom – konsernet note 17 samt årsberetningen.



Til generalforsamlingen i OBOS Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert OBOS Eiendom AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av oppstilling av finansiell stilling per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling av kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av oppstilling av finansiell stilling per 31. desember 2019, resultatregnskap som inkluderer totalresultat, oppstilling av endringer i egenkapital og oppstilling av kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til OBOS Eiendom AS per 31. desember 2019 og av selskapets resultater og oppstilling av kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet OBOS Eiendom AS per 31. desember 2019 og av konsernets resultater og oppstilling av kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og på tilberlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsen om samfunnsansvar om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.



Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 16. april 2020
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Lene Stensholdt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



OBOS

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Hammersborg Torg 1,
0179 Oslo

www.oboseiendom.no
eiendom@obos.no