

kvartal

Delårsrapport  
2020



**OBOS kan OBOS best.** OBOS Eiendomsmeglere er erfarne lokale eksperter og tilbyr en trygg prosess for kjøp og salg av bolig.

Foto: Nadia Frantsen



## Hovedpunkter

Resultat før skatt på  
**93** (691) mill. kroner.

Bokført egenkapital på  
**26 450** (23 087) mill. kroner.

Verdijustert egenkapital på  
**43 321** (41 144) mill. kroner.

**730** solgte boliger  
Solgt 730 (819) (netto) boliger til en verdi av 2 806 (3 244) mill. kroner.

Igang satt  
**829** (615) (netto) boliger.

**4 541** boligselskaper  
1 718 flere boliger til forvaltning enn ved inngangen til året. Totalt forvalter OBOS 4 541 boligselskaper med 243 541 boliger.

**+ 4,6 %** utlånsvekst  
4,6 % utlånsvekst i OBOS-banken. Inkludert porteføljen i Eika Boligkreditt er veksten 3,7 %.

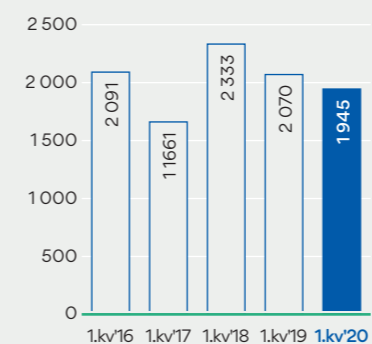
**24** mill. kroner  
Solgt 225 000 aksjer i JM og realisert gevinst på 24 mill. kroner.

**488** mill. kroner  
Solgt Portalen-eiendommene i Lillestrøm, utenfor Oslo, med en gevinst i segmentregnskapet på 488 mill. kroner.

**444 543** betalende medlemmer  
47 176 flere enn på samme tid i fjor.

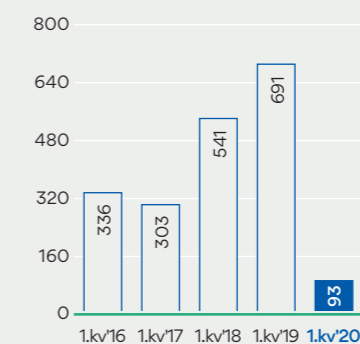
### Driftsinntekter

Millioner kroner



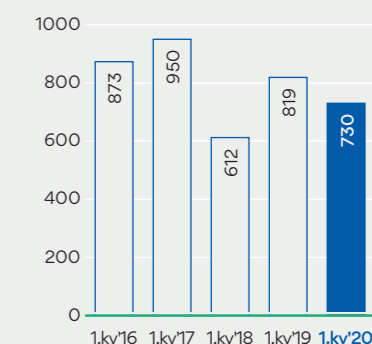
### Resultat før skatt

Millioner kroner



### Solgte boliger

Netto antall



## Fra konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj

OBOS startet 2020 med et godt utgangspunkt for videre vekst i det kommende året med en solid tomtebank, en sterk egenkapital og et boligmarked med positive utsikter både i Norge og Sverige. Store deler av første kvartal gjenspeiler også dette, men som andre virksomheter er OBOS betydelig påvirket av koronapandemien samt andre makroøkonomiske forhold.

Resultat før skatt for 1.kvartal 2020 endte på 93 millioner kroner, sammenlignet med 691 millioner kroner året før.

Resultatnedgangen skyldes i hovedsak større negative verdiendringer knyttet til rentederivater og energikjøpsavtaler og lavere positive verdiendringer på investerings-eiendommer og aksjer bl.a som følge at OBOS i 2019 hadde en positiv verdiendring på 163 millioner kroner knyttet til aksjeinvesteringen i JM. I tillegg medfører salget av næringsseiendommen Portalen i første kvartal 2020 en større regnskapsteknisk reversering fra segmentresultatet til finansregnskapet.

Som nevnt i kvartalsrapporten for 4.kvartal 2019 er boligutvikling en syklisk virksomhet og OBOS forventer en resultatreduksjon i 2020 som følge av lavere boligproduksjon og endret prosjektsammensetning. Samtlige segmenter, med unntak av næringseiendom, viser et lavere resultat. Nedgangen er i stor grad drevet av lavere resultat i boligutvikling som følge av lavere produksjon, endret marginbilde som følge av endret prosjektportefølje og lavere salg. I tillegg realiserte konsernet i 1. kvartal 2019 betydelige gevinster fra salg av aksjer i Eika Gruppen og AF Gruppen. Motsatt medfører en salgsgevinst på 488 millioner kroner fra salg av næringsprosjektet Portalen på Lillestrøm at segmentresultatet for første kvartal 2020 samlet endte på 850 millioner kroner sammenlignet med 848 i 2019. Korrigert for engangseffekter er segmentresultatet 133 millioner kroner lavere enn i 2019.

Konsernets verdijusterte egenkapital var på 43 321 millioner kroner ved utgangen av første kvartal, mot 41 144 millioner kroner i samme periode i fjor.

### Lavere boligproduksjon i egenregi, men økning i byggestarter i første kvartal

Deler av resultatnedgangen innenfor boligutvikling var forventet allerede før koronapandemien, som følge av lavere produksjonsnivåer på vei inn i det nye året. Til

sammen har konsernet 4 514 boliger under produksjon, en reduksjon fra 4 905 boliger i samme periode i 2019.

OBOS gjennomfører også flere av de største boligprosjektene i samarbeid med andre for å sikre flest mulig boliger til medlemmer samtidig som man reduserer risiko og kapitalbruk. Verdiskapningen for OBOS reduseres imidlertid. Medregnes partnernes andel, hadde OBOS 5 345 boliger under produksjon i sine prosjekter ved utgangen av første kvartal.

For å sikre fremtidig verdiskapning har OBOS igangsatt en rekke nye boligprosjekter i første kvartal, til sammen 829 boliger mot 615 i første kvartal 2019. OBOS har ferdigstilt 592 boliger i første kvartal, 20 færre enn i 2019.

Koronapandemien har i begrenset grad påvirket fremdrift i byggeprosjektene så langt, men forventes å påvirke nivå på byggestarter fremover.

### Redusert nyboligsalg, men offensiv satsing på å skape trygghet for boligkjøperne

OBOS solgte 730 boliger netto i første kvartal 2020 til en salgsverdi på 2 806 millioner kroner. Dette er en nedgang fra 819 boliger i første kvartal 2019. Ved utgangen av første kvartal har OBOS 351 usolgte ferdigstilte boliger, en reduksjon på 68 boliger fra årsslutt 2019. Salgsgraden i verdi i pågående produksjon utgjør 65,9%.

Koronapandemien har i mindre grad påvirket nyboligsalget i første kvartal. Effekten forventes å tilta utover året i kombinasjon med generell uro i finansmarkedene og et markant fall i energiprisene. Husholdningenes interesse for å kjøpe ny bolig er imidlertid til stede, og lavere renter muliggjør boligkjøp for flere så fremt man er i full jobb.

Krisen som vi nå står i, er det ingen som vet varigheten av. For OBOS er det viktig å holde hjulene i gang, også i dårlige tider. Det innebærer at vi ønsker å igangsette nye prosjekter samtidig som vi må selge prosjekter som allerede er påbegynt. Derfor har OBOS stort fokus på å skape trygghet for boligkjøpere som ønsker å kjøpe ny bolig. Det gjør vi blant annet med å relansere OBOS Boligbytte, en ordning som går ut på at OBOS tar kundens gamle bolig i bytte ved kjøp av ny OBOS-bolig. Dette er en modell OBOS har brukt i tidligere kriser, og med god effekt. Vi vil også tilby enda flere boliger med alternative boligkjøpsmodeller, som OBOS

Bostart og OBOS Deleie, for de boligkjøpere som ønsker en lavere inngangsbillett til boligmarkedet.

### Strategiske nedslag og diversifisert virksomhet skaper robusthet

I mars solgte OBOS næringsseiendommen Portalen i Lillestrøm utenfor Oslo, som ga konsernet en gevinst i segmentregnskapet på 488 mill. kroner. I april har konsernet solgt OBOS Energi, som vil gi en betydelig gevinst i andre kvartal 2020. Begge salgene frigjør kapital til kjernevirksomheten, styrker likviditetsbeholdningen og reduserer risiko knyttet til konsekvenser av koronapandemien og lavere energipriser.

OBOS-konsernet har en diversifisert virksomhet som skaper stor grad av robusthet når boligmarkedet går inn i en mer krevende tid. Stabile inntekter fra boligforvaltningen og solide private og offentlige leietakere innenfor nærings-eiendom, utbytteinntekter fra aksjeinvesteringer og en bankvirksomhet med lav risiko skaper positiv kontantstrøm og mulighet for å planlegge langsiktig.

### Framtidsutsikter

Koronapandemien, finansiell uro og rekordlave energipriser med forventninger om kraftig fall i BNP, i både Norge og Sverige, gjør at hele næringslivet står i en omstillingstid. Boligmarkedet der OBOS har størsteparten av sin virksomhet og tilhørende sysselsetting, er spesielt utsatt.

OBOS må derfor som alle andre, tilpasse sin virksomhet til endrede rammebetingelser dersom vi skal kunne opprettholde vår konkurransekraft og evne til å levere på formålet over tid. Derfor vil det bli gjennomført vesentlige kostnadsbesparelser i hele virksomheten med reduksjon av planlagt aktivitetsnivå og ressursbruk, reforhandling av avtaler med leverandører for å spare kostnader, økt fokus på intern produktivitet og redusert bemanning i flere av virksomhetene.

Konsernet går en krevende tid i møte, men OBOS har et godt fundament som er skapt i løpet av 90 år som boligbygger. OBOS har god likviditet og finansiell handlekraft i en tid der andre konkurrenter kan ha begrenset armslag. OBOS vil benytte den kommende tiden til offensivt å se på muligheter for å posisjonere konsernet til å kunne tilby OBOS kunder og medlemmer flere boliger og bedre tjenester i årene fremover.



Daniel Kjørberg Siraj  
Konsernsjef

# Nøkkeltall

Alle beløp i millioner kroner / antall / prosent	1. kvartal 2020	1. kvartal 2019	2019
<b>Segment</b>			
Omsetning	2 761	3 211	12 920
Resultat før skatt	850	848	3 205
Boligutvikling	124	288	1 321
Forvaltning og rådgivning	50	54	222
Næringseiendom	574	213	1 007
Bank og eiendomsmegling	39	178	376
Aksjeinvesteringer	77	187	695
<b>Finansregnskapet</b>			
Resultat før skatt	93	691	3 737
Bokført egenkapital	26 450	23 087	25 979
Verdijustert egenkapital	43 321	41 144	45 128
Rentebærende gjeld	43 046	41 804	41 141
<b>Nøkkeltall</b>			
Solgte boliger (netto)	730	819	2 855
Egenkapitalandel	28 %	26 %	29 %
Egenkapitalandel justert for OBOS-banken	52 %	47 %	52 %
Egenkapitalavkastning (IFRS)*	12 %	13 %	14 %
Resultatmargin, segment	31 %	26 %	25 %

\* Rullerende gjennomsnitt av siste 12 måneder

## Segmentresultatet

Segmentresultatet endte på 850 mill. kroner, 1 mill. kroner høyere enn samme periode i fjor. Justert for salgsgevinster og andre engangseffekter er det en resultatnedgangen på 133 mill. kroner fra 2019. Nedgangen er i stor grad drevet av forventet lavere aktivitet og lavere salg innenfor Boligutvikling.

## Finansregnskapet

Resultat før skatt i finansregnskapet endte på 93 mill. kroner, en nedgang på 598 mill. kroner fra 1. kvartal 2019. Boligutvikling har en nedgang som forventet på 133 mill. kroner som skyldes lavere ferdigstillelse av boligprosjekt og endret prosjektsammensetning. I tillegg er det en negativ verdiendring på 119 mill. kroner knyttet til rentederivater og energikjøpsavtaler samt lavere verdiendringer på investeringseiendommer på 76 mill. kroner og verdiendring på aksjer på 186 mill. kroner.

Endring fra segmentresultat før skatt til resultat før skatt i finansregnskapet for 1. kvartal 2020 er 756 mill. kroner. Endring fra segmentresultat til finansresultat skyldes i hovedsak korrigeringer for verdiendringer på investeringseiendommer, andre finansielle instrumenter samt løpende avregning til fullført kontraktsmetode innenfor boligsegmentet. Forskjellene er forklart nedenfor samt vist i note 2 Driftsinntekter og resultat fra segmentene.

Endring fra inntektsføring etter løpende avregning i segmentresultatet til fullført kontraktsmetode (IFRS 15), har en negativ effekt på 153 mill. kroner.

Netto verdiendring på investeringseiendommer, inkludert verdiendring på investeringseiendommer i tilknyttede selskaper, har en økning på 46 mill. kroner. En positiv effekt fra salget av Portalen-eiendommene på Lillestrøm er inkludert. Øvrige eiendommer har en negativ verdiendring.

Verdien av konsernets aksjeportefølje har gått ned med 23 mill. kroner. Verdifall for Multiconsult ASA utgjør tilnærmet hele nedgangen.

OBOS-konsernet benytter finansielle derivater til å sikre den langsiktige finansieringen mot svingninger i renteni-vået. Verdien av disse har gått ned med 112 mill. kroner. En finansiell avtale i OBOS Energi knyttet til kjøp av strøm har hatt en verdireduksjon på 63 mill. kroner.

Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer har en negativ effekt på 443 mill. kroner. Effekten gjelder salg av aksjer og investeringseiendom. Gevinstene i segmentresultatet reverseres i finansregnskapet da eiendelene er ført til virkelig verdi.

Andre forskjeller har en negativ effekt på 9 mill. kroner.

## Balanse

Balansen har økt med 3 464 mill. kroner siden utgangen av 2019. Økningen forklares hovedsakelig av utlånsvekst i OBOS-banken og økt varelager.

Rentebærende gjeld har i perioden økt med 1 904 mill. kroner. Gjelden i OBOS-banken har økt med 2 258 mill. kroner som følge av utlånsveksten. Se note 8 for oversikt over rentebærende gjeld.

Konsernets kontantbeholdning har i perioden økt med 1 893 mill. kroner til 2 538 mill. kroner, i hovedsak som følge av mottatt oppgjør for næringseiendomsprosjektet Portalen.

OBOS-konsernets bokførte egenkapital utgjør 26 450 mill. kroner, en økning på 470 mill. kroner siden årsskiftet. Egenkapitalandelen er 28,0 prosent.

Verdijustert egenkapital er ved periodens slutt beregnet til 43 321 mill. kroner og verdijustert totalbalanse er 111 328 mill. kroner. Verdijustert egenkapitalprosent for konsernet er 38,9 prosent, og verdijustert egenkapitalprosent justert for OBOS-banken er 64,0 prosent.

## Segmenter

### Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2020	1. kvartal 2019	2019
Prosjektinntekter	1 854	2 503	9 885
Andre inntekter	61	65	221
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 915</b>	<b>2 567</b>	<b>10 106</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>124</b>	<b>288</b>	<b>1 321</b>

Inntektene endte på 1 915 mill. kroner i 1. kvartal. Sammenliknet med 1. kvartal 2019, er dette en reduksjon på 653 mill. kroner. Resultat før skatt endte på 124 mill. kroner mot 288 mill. kroner i fjor. Årsaken er mindre aktivitet i egenregiprojektene i Norge, samt generelt lavere aktivitet i alle boligutviklingselskaper som følge av lavere produksjonsnivåer og salg.

OBOS har en salgsgrad for prosjekter under produksjon på 70,5 prosent i antall boliger (netto). Ved utgangen av 1. kvartal har OBOS 351 ferdigstilte usolgte boliger, en reduksjon på 68 boliger fra utgangen av 2019.

### Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2020	1. kvartal 2019	2019
Driftsinntekter	267	255	1 021
<b>Resultat før skatt</b>	<b>50</b>	<b>54</b>	<b>222</b>

Resultat før skatt endte på 50 mill. kroner, 4 mill. kroner bak fjoråret. Hovedårsaken er økt satsing på digitale løsninger og innovasjon. Digitale årsmøter for 2019 er lansert for samtlige av OBOS' kunder som følge av koronapandemien. Løsningen kan gi besparelser både for OBOS og kundene

Koronapandemien har bare i mindre grad påvirket boligutviklingsvirksomheten i første kvartal. Påvirkningen forventes imidlertid å bli vesentlig gjennom året som følge av lavere nyboligsalg, marginpress, lavere resultatavregning i pågående prosjekter og oppbremsing av nye byggestarter, både i Norge og Sverige. Det er satt i verk tiltak for å styrke salg og tilpasse kostnadsstrukturen i virksomheten.

Tomtebanken utgjør 40 300 boliger (netto). En solid tomtebank muliggjør en stabil boligproduksjon og verdiskaping.

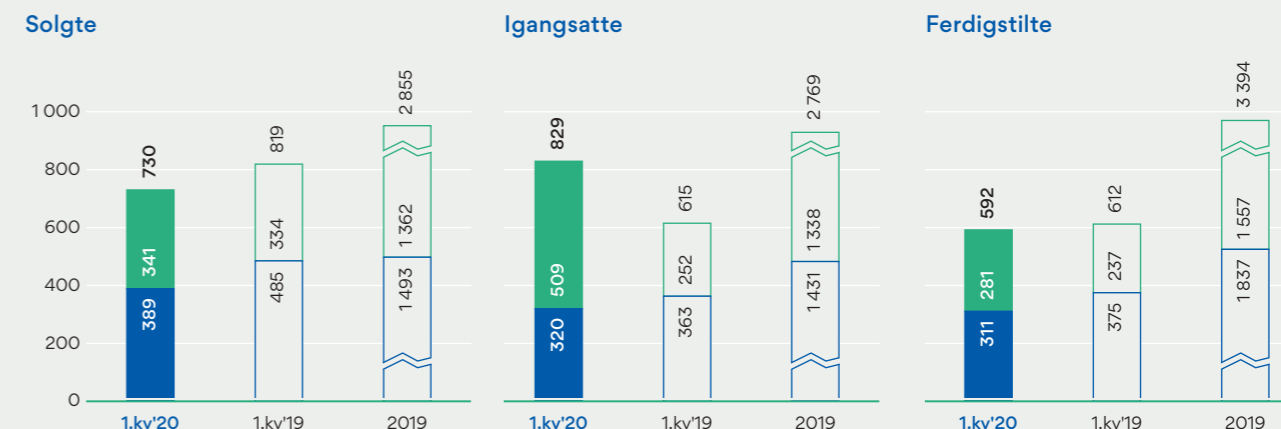
dersom det blir lovhjemmel for en slik ordning på permanent basis.

OBOS-konsernet har forvaltningsavtaler med 4 541 bolig-selskaper bestående av 243 541 boliger. Nettovæksten i år har vært 1 718 boliger.

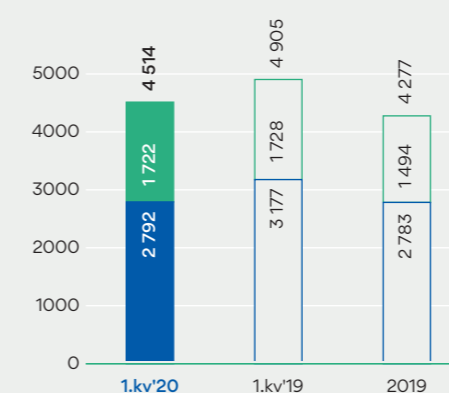
### Antall boliger (netto)

■ Norge ■ Sverige

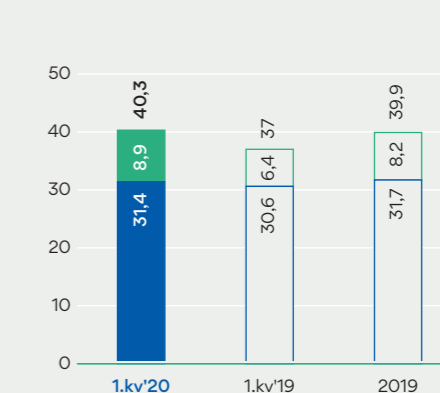
OBOS Danmark, som har en svært begrenset virksomhet, er inkludert i Norge i grafene.



### I produksjon



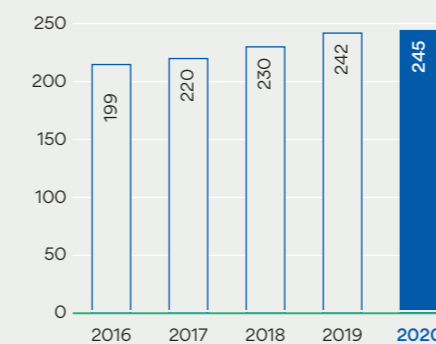
### Tomtebank (tall i tusen)



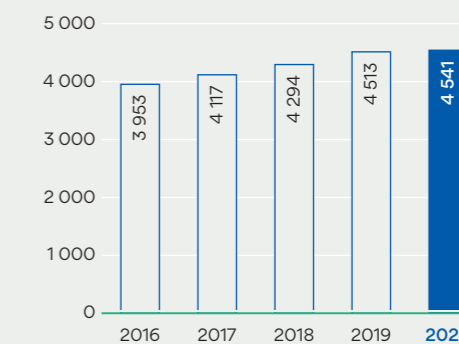
### Forvaltningsavtaler

Ved utgangen av kvartalet for 2020. Øvrige år per 31.12

### Tusen boliger



### Antall selskaper



## Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2020	1. kvartal 2019	2019
Leieinntekter	174	192	733
Prosjektinntekter	155	54	596
Andre inntekter	6	1	21
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>335</b>	<b>248</b>	<b>1 350</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>574</b>	<b>213</b>	<b>1 007</b>
Verdiendring investeringseiendom	73	126	584
Økonomisk utleiegrad	96,9 %	96,5 %	97,4 %

Næringseiendom oppnådde driftsinntekter på 335 mill. kroner, 86 mill. kroner høyere enn i fjor. Årsaken er oppstart av boligbygging på Ulven i Oslo. Resultat før skatt endte på 574 mill. kroner, mot 213 mill. kroner i 2019. Økningen forklares av høyere gevinster i år enn i fjor fra salg av investeringseiendommer. Justert for dette er det en resultatnedgang på 21 mill. kroner.

En vesentlig del av verdiskapingen er utvikling og videre-salg av eiendom. Det er fokus på salg av aktiva for å frigjøre kapital til nye prosjekter på tvers i konsernet. I år er det realisert gevinster på 491 mill. kroner i hovedsak knyttet til salget av Portalen-selskapene på Lillestrøm.

## Bank og eiendomsmevling

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2020	1. kvartal 2019	2019
Netto rente- og provisjonsinntekter	115	85	397
Eiendomsmevling	30	31	136
Andre driftsinntekter	5	8	20
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>150</b>	<b>123</b>	<b>553</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>39</b>	<b>178</b>	<b>376</b>

### Nøkkeltall OBOS-banken konsern

Egenkapitalavkastning	2,8 %	5,6 %	5,9 %
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	37,6 %	44,0 %	39,3 %
Innskudd i % av utlån	43,0 %	50,3 %	44,6 %
Kapitaldekning	21,1 %	18,6 %	20,8 %

Fullstendige regnskapsrapporter for OBOS-banken AS og OBOS Boligkreditt AS per 1. kvartal 2020 finnes på hjemmesiden til OBOS.

Bank og eiendomsmevling viser et resultat før skatt på 39 mill. kroner. Dette er 139 mill. kroner lavere enn i fjor og forklares i hovedsak av fjorårets gevinst ved salg av aksjene i Eika Gruppen, samt resultatnedgangen i OBOS-banken.

Resultat før skatt for OBOS-banken endte på 36 mill. kroner, mot 51 mill. kroner i fjor. Resultatet preges av koronakrisen gjennom negative verdiendringer i finansielle instrumenter og høyere tapsavsetning. Netto rente- og provisjonsinntekter er 113 mill. kroner, mot 85. mill. kroner på samme tid i 2019.

Kostnadsprosenten justert for verdiendringer på finansielle instrumenter er 37,6 prosent, mot 44,0 prosent i fjor. Bedring i kostnadsprosent reflekterer den underliggende bedringen i forholdet mellom driftskostnader og rentenetto.

Tap på utlån (annualisert) i prosent av gjennomsnittlig brutto utlån utgjorde 0,03 prosent i kvartalet, opp fra 0,01 prosent på samme tid i 2019. Makroindikatorerne i tapsmodellene har naturlig utviklet seg negativt i forbindelse med koronakrisen.

Samlet brutto utlånsvekst inklusive utlånsporteføljen i Eika Boligkreditt endte på 3,7 prosent i kvartalet og brutto utlån utgjør 45,3 mrd. kroner, mot 39,9 mrd. kroner pr. samme periode i fjor. Innskuddsveksten i kvartalet utgjorde 1,0 prosent og sum innskudd var 18,1 mrd. kroner, som er på nivå med samme periode i fjor. Innskuddsdekningen var 43,0 prosent pr. 1. kvartal 2020, mot 50,3 prosent i samme kvartal i fjor.

OBOS-banken har sikret seg tilstrekkelig finansiering gjennom å benytte seg av Norges Banks F-lånsordning, samt tilsagn om ny egenkapital fra OBOS BBL for å kunne

understøtte OBOS' virksomhet. Dette er knyttet til nybolig, samt forventet etterspørsel etter lån til å finansiere nødvendig vedlikehold og oppgradering i eksisterende borettslag/sameier.

## Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2020	1. kvartal 2019	2019
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	115	31	451
Utbytte og gevinster / tap	-21	172	314
Kostnader	-17	-15	-70
<b>Resultat før skatt</b>	<b>77</b>	<b>187</b>	<b>695</b>

Aksjeinvesteringer består av konsernets aksjeposter i Veidekke, AF Gruppen, JM og SBC samt i flere noterte og unoterte selskaper.

Resultat før skatt endte på 77 mill. kroner. Reduksjonen fra 2019 skyldes lavere realiserede gevinster fra aksjesalg.

I år er det realiserede gevinst på 24 mill. kroner i JM og et tap på 45 mill. kroner ved salg av aksjer i Hæhre Isachsen Gruppen. Andel av resultat fra tilknyttede selskaper har økt med 84 mill. kroner fra 2019.

## Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2020	1. kvartal 2019	2019
Inntekter fra annen virksomhet	237	158	754
Elimineringer	-142	-141	-863
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>94</b>	<b>17</b>	<b>-109</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-15</b>	<b>-71</b>	<b>-416</b>

Annen virksomhet inkluderer produksjon og salg av grønn energi fra vannkraftverk, divisjon for It og Digital og konsernenheter. I konsernenheter inngår medlemsvirksomhet, sponsorvirksomhet, støtte samfunnsnyttige formål,

fellestjenester, konsernets finansavdeling, strategiske konsernprosjekter samt sentrale stabs- og støttefunksjoner. Transaksjoner og internfortjeneste mellom de ulike virksomhetsområdene er presentert i linjen for elimineringer.

## Medlemsorganisasjonen OBOS

Ved utgangen av 1. kvartal er det 444 543 betalende medlemmer. På samme tid i fjor var det 397 367 betalende medlemmer. En viktig medlemsfordel er forkjøpsretten til boliger i OBOS-tilknyttede boligselskaper. Andelen som benyttet forkjøpsrett var 26,5 prosent i 1. kvartal.



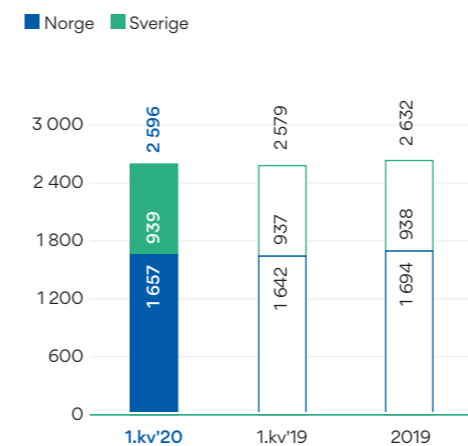
Rundt boligene på Ulven blir det grønne gårdsrom, flere samlingssteder og lekeplasser. Veien er også kort til flotte turområder, som idylliske Hovindammen ved Valle Hovin.

Foto: Nadia Frantsen

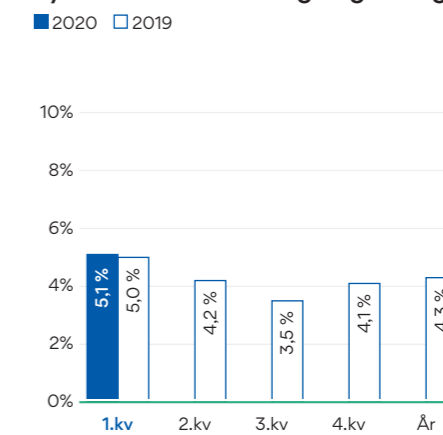
## Personal

OBOS har 2 596 ansatte, hvorav 1 657 i Norge og 939 i Sverige. Sykefraværet i 1. kvartal var 5,1 prosent.

### Antall ansatte



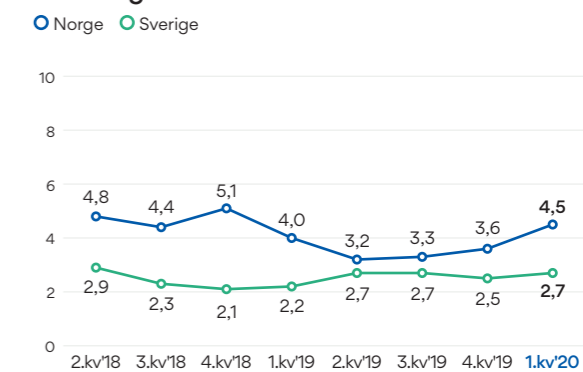
### Sykefravær totalt Norge og Sverige



### H1-verdi byggeprosjekter

OBOS-konsernet arbeider kontinuerlig med sikkerhet på byggeplassene. Det viktigste nøkkeltallet er H1-verdi, som angir antall skader med fravær i forhold til millioner arbeidede timer basert på rullende 12 måneder. Skadeutviklingen har dessverre gått i negativ retning i første kvartal.

### Utvikling i H1-verdi



Grafen inkluderer underleverandører.

**Bekketrappa borettslag.** På Vollebakk i Oslo bygges 71 to- til fireromsleiligheter i ulike størrelser. Boligene er tegnet av Aspelin Ramm og A-lab arkitekter.

Foto: Jiri Havran



## Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
<b>Bokført egenkapital</b>	<b>26 450</b>	<b>23 087</b>	<b>25 979</b>
Merverdi eiendommer	10 199	11 776	10 091
Merverdi finansielle investeringer	3 168	3 031	5 553
Merverdi datterselskaper	3 505	3 251	3 505
<b>Merverdier</b>	<b>16 871</b>	<b>18 057</b>	<b>19 149</b>
Verdijustert egenkapital	43 321	41 144	45 128
Verdijustert totalbalanse	111 328	106 747	110 141
<b>Verdijustert egenkapitalandel</b>	<b>38,9 %</b>	<b>38,5 %</b>	<b>41,0 %</b>
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken*	67 640	67 400	68 875
<b>Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken</b>	<b>64,0 %</b>	<b>61,0 %</b>	<b>65,5 %</b>

\* Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Ved utgangen av 1. kvartal er den verdjusterte egenkapitalen til konsernet beregnet til 43 321 mill. kroner. Nedgangen sammenliknet med 31. desember 2019, skyldes reduserte merverdier på investeringene i AF Gruppen, Veidekke og JM (finansielle investeringer). Verdier av tomter og datterselskaper baserer seg på verdsettelse fra 31. desember 2019.

## Risiko og risikostyring

OBOS' risiko og risikostyring er presentert i årsrapporten for 2019 på side 45–47.



# Regnskapsoppstillinger

## Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	1. kvartal 2020	1. kvartal 2019	2019
<b>Driftsinntekter</b>	3	<b>1 945</b>	<b>2 070</b>	<b>14 924</b>
Prosjektkostnader		-875	-984	-8 734
Personalkostnader		-544	-534	-2 133
Andre driftskostnader		-384	-308	-1 548
Av- og nedskrivninger		-66	-60	-265
<b>Driftskostnader</b>		<b>-1 870</b>	<b>-1 885</b>	<b>-12 680</b>
<b>Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper</b>		<b>75</b>	<b>184</b>	<b>2 244</b>
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	189	157	912
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		24	194	253
Verdiendring investeringseiendommer	4	73	126	584
<b>Driftsresultat</b>		<b>361</b>	<b>661</b>	<b>3 993</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
Finansinntekter		34	14	154
Finanskostnader		-114	-116	-472
Netto valutagevinst/(tap)		96	-10	-10
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		-284	142	69
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		0	-0	3
<b>Netto finansposter</b>		<b>-267</b>	<b>30</b>	<b>-256</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>93</b>	<b>691</b>	<b>3 737</b>
Skattekostnad		120	-27	-322
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>214</b>	<b>664</b>	<b>3 415</b>
Herav minoritetens andel		3	4	10
Herav hybridkapitalens andel		4	2	12

Alle beløp i millioner kroner	Note	1. kvartal 2020	1. kvartal 2019	2019
<b>Totalresultat</b>				
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		181	-57	-29
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		25	-5	-1
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		5	-	31
<b>Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>212</b>	<b>-62</b>	<b>0</b>
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		80	-3	-9
Netto estimatendringer relatert til pensjoner		-	-	-17
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer		-	-	80
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-0	-	-86
<b>Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>80</b>	<b>-3</b>	<b>-32</b>
<b>Sum øvrige resultatelementer i perioden</b>		<b>291</b>	<b>-65</b>	<b>-32</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>505</b>	<b>599</b>	<b>3 383</b>
Herav minoritetens andel		3	4	10
Herav hybridkapitalens andel		4	2	12

## Oppstilling av finansiell stilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.03.2020	31.03.2019	2019
Goodwill		1 123	1 057	1 071
Varemerker		659	626	630
Andre immaterielle eiendeler		508	378	470
Varige driftsmidler		997	1 805	994
Bruksrettseiendeler		449	463	431
Investerings eiendommer	4,5	11 052	10 778	10 846
Eierbenyttede eiendommer		805	958	812
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	6 341	6 998	6 333
Finansielle anleggsmidler	6	5 469	6 656	5 367
Utlån fra bankvirksomhet		41 674	35 520	39 788
Andre anleggsmidler		900	678	696
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>69 976</b>	<b>65 915</b>	<b>67 437</b>
Boligtomter for utvikling		10 732	10 418	10 430
Boligprosjekter under oppføring		6 772	8 246	6 387
Ferdige, usolgte boliger		622	432	828
<b>Sum varelager</b>		<b>18 127</b>	<b>19 096</b>	<b>17 645</b>
Kundefordringer		578	368	442
Utlån fra bankvirksomhet		340	347	380
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		1 242	854	2 713
Andre omløpsmidler		1 655	1 249	1 729
Kontanter og kontantekvivalenter		2 538	860	646
<b>Sum andre omløpsmidler</b>		<b>6 353</b>	<b>3 679</b>	<b>5 910</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>94 456</b>	<b>88 690</b>	<b>90 992</b>
Andelskapital		105	98	103
Annen egenkapital		25 930	22 754	25 519
Hybridkapital		364	200	299
Minoritetsinteresser		51	35	57
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 450</b>	<b>23 087</b>	<b>25 979</b>
Pensjonsforpliktelser		138	114	136
Utsatt skatt forpliktelser		1 608	1 612	1 618
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		211	247	209
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	391	381	375
Langsiktig rentebærende gjeld	8	31 617	28 920	29 846
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 964</b>	<b>31 273</b>	<b>32 184</b>
Leverandørgjeld		1 140	986	1 264
Betalbar skatt		165	157	247
Gjeld klassifisert som holdt for salg		564	227	633
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		3 656	2 997	2 396
Bankinnskudd fra kunder		17 480	17 460	17 368
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	63	83	60
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	10 975	12 421	10 861
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 043</b>	<b>34 330</b>	<b>32 829</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 007</b>	<b>65 603</b>	<b>65 013</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>94 456</b>	<b>88 690</b>	<b>90 992</b>

## Oppstilling av endringer i egenkapital – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Annen egenkapital									
	Andelskapital	Omregningsdifferanser	Estimatavvik pensjon	Regulering til virkelig verdi	Øvrige resultat-elementer i TS/FKV	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybridkapital <sup>1)</sup>	Minoritet	Sum egenkapital
<b>Egenkapital per 1. januar 2019</b>	<b>96</b>	<b>86</b>	<b>15</b>	<b>-6</b>	<b>-18</b>	<b>22 116</b>	<b>22 192</b>	<b>200</b>	<b>43</b>	<b>22 531</b>
Periodens resultat i 1. kvartal	-	-	-	-	-	657	657	2	4	664
Øvrige resultat-elementer i 1. kvartal	-	-62	-	-3	-	-	-65	-	-0	-65
<b>Totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-62</b>	<b>-</b>	<b>-3</b>	<b>-</b>	<b>657</b>	<b>592</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>599</b>
Økning i andelskapital	2	-	-	-	-	0	0	-	-	2
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-3	-3
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	-31	-31	-	-9	-40
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-2	-	-2
<b>Egenkapital per 31. mars 2019</b>	<b>98</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>-9</b>	<b>-18</b>	<b>22 743</b>	<b>22 754</b>	<b>200</b>	<b>35</b>	<b>23 087</b>
Periodens resultat 2.-4. kvartal	-	-	-	-	-	2 735	2 735	10	6	2 751
Øvrige resultat-elementer 2.-4. kvartal	-	31	-17	-6	-54	-	-46	-	0	-46
Bruksendring eierbenyttede eiendommer	-	-	-	-	-	80	80	-	-	80
<b>Totalresultat 2.-4. kvartal</b>	<b>-</b>	<b>31</b>	<b>-17</b>	<b>-6</b>	<b>-54</b>	<b>2 815</b>	<b>2 768</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>2 785</b>
Økning i andelskapital	5	-	-	-	-	1	1	-	-	6
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-4	-4
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	-4	-4	-	19	15
Hybridkapital klassifisert som egenkapital	-	-	-	-	-	-	-	100	-	100
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-10	-	-10
<b>Egenkapital per 31. desember 2019</b>	<b>103</b>	<b>55</b>	<b>-2</b>	<b>-15</b>	<b>-72</b>	<b>25 554</b>	<b>25 519</b>	<b>299</b>	<b>57</b>	<b>25 979</b>
Periodens resultat i 1. kvartal	-	-	-	-	-	207	207	4	3	214
Øvrige resultat-elementer i 1. kvartal	-	206	-	80	5	-	290	-	1	291
<b>Totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>206</b>	<b>-</b>	<b>80</b>	<b>5</b>	<b>207</b>	<b>497</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>505</b>
Økning i andelskapital	1	-	-	-	-	0	0	-	-	2
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-10	-10
Prinsippendring i tilknyttede selskaper	-	-	-	-	-	-87	-87	-	-	-87
Hybridkapital klassifisert som egenkapital	-	-	-	-	-	-	-	65	-	65
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-4	-	-4
<b>Egenkapital per 31. mars 2020</b>	<b>105</b>	<b>260</b>	<b>-2</b>	<b>65</b>	<b>-67</b>	<b>25 675</b>	<b>25 930</b>	<b>364</b>	<b>51</b>	<b>26 450</b>

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

## Oppstilling av kontantstrømmer – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2020	1. kvartal 2019	2019
<b>Resultat før skatt</b>	<b>93</b>	<b>691</b>	<b>3 737</b>
Netto finansposter	267	-30	256
Av- og nedskrivninger	66	60	265
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-73	-126	-584
Resultat fra tilknyttede selskaper	-213	-351	-1 165
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-8	-3	-15
Endring i varelager	-99	-1 317	112
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-1 665	-87	-4 518
Endring i andre tidsavgrensningsposter	1 026	431	-3
Mottatte utbytter	152	31	908
Betalte renter	-76	-31	-263
Mottatte renter	7	8	49
Betalte skatter	-143	-192	-317
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-667</b>	<b>-917</b>	<b>-1 539</b>
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-328	-285	-1 413
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	19	5	26
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-1 409	-3 267	-7 118
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	1 397	1 673	6 877
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-	-57	-222
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	1 535	192	970
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-147	-982	-233
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	0	19	26
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>1 067</b>	<b>-2 703</b>	<b>-1 087</b>
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-1 495	-599	-5 262
Opptrekk obligasjonsgjeld	1 916	2 998	9 023
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	1 019	1 481	-1 165
Opptrekk av hybridkapital	65	-	100
Transaksjoner med minoritet	-	-40	-36
Utbytte til minoritet	-7	-	-7
Betalte renter hybridkapital	-4	-2	-12
Innbetaling av andelskapital	2	2	7
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>1 495</b>	<b>3 840</b>	<b>2 647</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-10	0	-2
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>1 884</b>	<b>221</b>	<b>20</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	665	645	645
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>2 549</b>	<b>865</b>	<b>665</b>
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	11	5	19
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>2 538</b>	<b>860</b>	<b>646</b>

## Noter

### Note 01

#### Regnskapsprinsipper og estimater

OBOS-konsernet består av morselskapet OBOS BBL med datterselskaper og investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Det sammendratte konsoliderte regnskapet er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering og avlagt i henhold til regnskapsprinsippene som framkommer i årsregnskapet for 2019, med unntak av implementering av nye standarder kommentert nedenfor. Delårsregnskapet inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig årsregnskap og bør leses i sammenheng med konsernets årsregnskap for 2019. Dette delårsregnskapet er ikke revidert. Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosentter ikke summeres opp til totalen.

Konsernets benyttede valutakurser ved omregning av utenlandske poster er følgende:

Sluttkurser per:	31.03.20	31.03.19	31.12.19
SEK	1,0406	0,9289	0,9442
DKK	1,5414	1,2939	1,3202

Gjennomsnittskurs for:

	1. kvartal 2020	1. kvartal 2019	2019
SEK	0,9801	0,9352	0,9306
DKK	1,4007	1,3053	1,3197

Ved utarbeidelse av konsernregnskapet må ledelsen foreta estimater og utøve skjønnsmessige vurderinger med forutsetninger av usikre størrelser. Disse representerer ledelsens beste skjønn på avleggelsestidspunktet for regnskapet, og kan avvike fra faktiske resultater. Det henvises til note 2 i konsernets årsregnskap for 2019 for ytterligere detaljer.

Det har ikke blitt implementert nye standarder eller fortolkninger som har hatt vesentlig betydning for konsernregnskapet i 2020.

## Note 02

### Driftsinntekt og resultat fra segmentene

OBOS' virksomhet er delt inn i segmentene som vist i tabellen nedenfor. Segmentresultatet er definert som resultat før skatt. Forskjellen i forhold til IFRS er at det hovedsakelig korrigeres for verdiendringer på investeringseiendom og andre finansielle instrumenter, samt fra fullført kontraktsmetode til løpende avregning innenfor Boligsegmentet.

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2020	1. kvartal 2019	2019
Boligutvikling	1 915	2 567	10 106
Forvaltning og rådgivning	267	255	1 021
Næringseiendom	335	248	1 350
Bank og eiendomsmegling	150	123	553
Aksjeinvesteringer	-	-	-
Annen virksomhet	237	158	754
Elimineringer	-142	-141	-863
<b>Inntekter, segment</b>	<b>2 761</b>	<b>3 211</b>	<b>12 920</b>
Boligutvikling	124	288	1 321
Forvaltning og rådgivning	50	54	222
Næringseiendom	574	213	1 007
Bank og eiendomsmegling	39	178	376
Aksjeinvesteringer	77	187	695
Annen virksomhet/elimineringer	-15	-71	-416
<b>Resultat før skatt, segment</b>	<b>850</b>	<b>848</b>	<b>3 205</b>
<b>Avstemming segmentresultat mot finansregnskap</b>			
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-153	-162	561
Verdiendring investeringseiendom	73	107	584
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	-26	-3	34
Verdiendring aksjeinvesteringer	-23	163	95
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	-175	-56	-59
Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer	-443	-204	-707
Andre forskjeller	-9	-2	26
<b>Resultat før skatt, IFRS</b>	<b>93</b>	<b>691</b>	<b>3 737</b>

## Note 03

### Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2020	1. kvartal 2019	2019
Prosjektinntekter	1 268	1 412	12 256
Forvaltningsinntekter	180	171	696
Leieinntekter eiendommer	199	212	815
Netto rente- og provisjonsinntekter	122	89	418
Eiendomsdrift	4	3	19
Eiendomsmegling	28	30	124
Tekniske konsulentinntekter	85	104	330
Kontingenter medlemmer	26	23	103
Andre driftsinntekter/elimineringer	33	26	163
<b>Driftsinntekter</b>	<b>1 945</b>	<b>2 070</b>	<b>14 924</b>

## Note 04

### Investeringsseiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
<b>Inngående balanse 1. januar</b>	<b>10 846</b>	<b>10 574</b>	<b>10 574</b>
Kjøp av investeringseiendommer	-	11	11
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-1 002	-121	-650
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-555	-104	-397
Investeringer/påkostninger	210	120	744
Reklassifiseringer	1 480	173	-20
Verdiendring investeringseiendommer	73	126	584
<b>Utgående balanse</b>	<b>11 052</b>	<b>10 778</b>	<b>10 846</b>

## Note 05

### Opplysninger om investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	31.03.2020 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	3 790	98,6 %	1,4 %	1,5 %
Kontoreiendommer	2 830	93,3 %	6,7 %	26,9 %
Forretningsbygg	3 441	97,9 %	2,1 %	0,1 %
Hotell	472	98,4 %	1,6 %	0,0 %
Bolig	259	99,6 %	0,4 %	0,0 %
Garasjeanlegg	260	92,7 %	7,3 %	0,0 %
<b>Sum</b>	<b>11 052</b>	<b>96,9 %</b>	<b>3,1 %</b>	<b>7,4 %</b>

## Note 06

### Finansielle anleggs- og omløpsmidler

Tabellene nedenfor viser eksponering mot kredittrisiko for finansielle instrumenter i balansen. Eksponering er vist brutto for eventuelle pantstillelser og tillatte motregninger. For aksjer notert på børs eller annen regulert markeds plass settes verdi til sluttkurs siste handelsdag fram til og med balansedagen. For øvrige aksjer fastsettes verdien på grunnlag av tilgjengelig informasjon. Data fra Nordic Bond Pricing brukes som grunnlag for verdsettelse av sertifikater og obligasjoner.

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Børsnoterte foretak	37	69	62
Ikke børsnoterte foretak	370	393	389
Markedsbaserte investeringer	1 054	3	1 159
Langsiktige obligasjoner	4 007	6 191	3 757
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>5 469</b>	<b>6 656</b>	<b>5 367</b>
Kortsiktige obligasjoner <sup>1)</sup>	871	299	982
<b>Sum finansielle omløpsmidler</b>	<b>871</b>	<b>299</b>	<b>982</b>

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

#### Langsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	1 006	999	-8
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	3 004	3 009	5
<b>Sum</b>		<b>4 010</b>	<b>4 007</b>	<b>-3</b>

#### Kortsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater (kommune/stat)	0 %	198	200	2
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	210	210	1
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	461	461	0
<b>Sum</b>		<b>869</b>	<b>871</b>	<b>2</b>

## Note 07

### Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	31.12.2019 Bokført verdi	Andel av resultat <sup>1)</sup>	Andre endringer	31.03.2020 Bokført verdi
Boligutvikling		1 332	95	-16	1 410
Næringseiendom		488	-21	-	467
Aksjeinvesteringer		4 497	115	-183	4 429
Annen virksomhet		16	0	18	34
<b>Sum</b>		<b>6 333</b>	<b>189</b>	<b>-181</b>	<b>6 341</b>

#### Spesifikasjon av aksjeinvesteringer

	Eierandel	31.12.2019 Bokført verdi	Andel av resultat <sup>1)</sup>	Andre endringer	31.03.2020 Bokført verdi
Veidekke ASA <sup>2)</sup>	18,1 %	901	36	-57	880
AF Gruppen ASA	16,7 %	687	29	26	742
JM AB	20,1 %	2 507	48	-152	2 403
SBC AB	39,7 %	379	2	-	381
Construct Venture AS	50,0 %	24	-0	-	24
<b>Sum</b>		<b>4 497</b>	<b>115</b>	<b>-183</b>	<b>4 429</b>

<sup>1)</sup> Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en negativ verdiendring på investeringseiendom på 26 mill. kroner.

<sup>2)</sup> Veidekke ASA har fra 1.1.2020 endret regnskapsprinsipp til å konsolidere svenske borettslag. Sammenligningstall for 2019 er omarbeidet. OBOS' andel av dette utgjør 53 mill. kroner og inngår i årets "Andel av resultat".

## Note 08

### Rentebærende gjeld

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Obligasjonslån forfall 2020-2021	4 827	8 408	4 822
Obligasjonslån forfall 2022-2023	11 761	10 898	11 763
Obligasjonslån forfall 2024-2029	11 798	5 238	9 268
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 606	3 924	3 716
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	391	381	375
Annen langsiktig rentebærende gjeld	625	452	277
<b>Langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>32 008</b>	<b>29 301</b>	<b>30 221</b>
Obligasjonslån med forfall innen ett år	1 662	2 900	3 725
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 808	2 361	1 803
Bygge- og tomtelån	4 360	7 143	5 162
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	63	83	60
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	145	16	171
<b>Kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>11 038</b>	<b>12 503</b>	<b>10 921</b>
<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>43 046</b>	<b>41 804</b>	<b>41 141</b>
Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern <sup>1)</sup>	25 983	21 702	23 725

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

## Note 09

### Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 31. mars 2020 framgår av oversikten nedenfor:

Alle beløp i millioner kroner	Løpetid	Ramme	Ubenyttet
Kassekreditt	12 mnd.	400	400
Trekkrettighet	2019–2024	1 250	1 250
Trekkrettighet	2019–2024	1 250	1 250
Trekkrettighet	364 dager revolverende	1 300	1 300
<b>Totale trekkrammer og kassekreditter</b>		<b>4 200</b>	<b>4 200</b>

## Note 10

### Finansiell stilling eksklusiv OBOS-banken

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

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2020		31.03.2019		31.12.2019	
	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern
Anleggsmidler	69 976	27 731	65 915	27 048	67 437	27 282
Omløpsmidler	24 480	23 037	22 775	22 294	23 555	22 445
<b>Sum eiendeler</b>	<b>94 456</b>	<b>50 768</b>	<b>88 690</b>	<b>49 342</b>	<b>90 992</b>	<b>49 726</b>
Egenkapital	26 450	26 450	23 087	23 087	25 979	25 979
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>28,0 %</b>	<b>52,1 %</b>	<b>26,0 %</b>	<b>46,8 %</b>	<b>28,6 %</b>	<b>52,2 %</b>

## Note 11

### Vesentlige transaksjoner

Den 6. mars 2020 solgte konsernet alle aksjene i 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 er innregnet til virkelig verdi.

## Note 12

### Transaksjoner nærstående parter

OBOS foretar transaksjoner med nærstående parter som en del av den ordinære virksomheten. Disse transaksjonene gjennomføres til markedsmessige betingelser. Vilkår for transaksjoner med ledende ansatte og nærstående parter er omtalt i note 29 og note 30 i konsernets årsrapport for 2019 og i note 15 for morselskapet OBOS BBL.

Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS har per 1. kvartal 2020, ut over ordinære forretningsmessige transaksjoner, ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter.

## Note 13

### Hendelser etter balansedagen

Den 23. april 2020 solgte konsernet alle aksjene i OBOS Energi AS med underliggende selskaper til Fontavis AG, en spesialisert sveitsisk fondsforvalter innen energi og infrastruktur. OBOS Energi AS er klassifisert som holdt for salg.

Transaksjonen vil gi en estimert gevinst på i størrelsesorden 700 millioner kroner og innregnes i konsernregnskapet i 2. kvartal 2020.

## Markedsutsikter

Koronaviruset har snudd utsiktene for verdensøkonomien på hodet i løpet av de første månedene i år, og det ligger nå an til en dyp resesjon i år. Lyspunktet er at flere land, blant annet i Europa, ser ut til å ha passert smittetoppen, og kan åpne for mer aktivitet. Hvis pandemien og tiltakene når toppen i andre kvartal og deretter reduseres i andre halvår, ligger det an til god vekst i global økonomi igjen fra neste år. Verdens BNP vil likevel ligge under nivåene som tidligere var ventet i 2021. Varer de omfattende tiltakene lenger, vil det ta lenger tid for økonomien å komme tilbake. Samtidig innebærer åpning av aktiviteten risiko for nye runder med smittespredning. Mindre aktivitet i verdensøkonomien innebærer at sentralbankene vil holde rentene lave lenge, og i flere land er de satt ned. Svak vekst, særlig i euroområdet, vil sinke gjeninnhenting i norsk og svensk økonomi.

### Trippelsjokk senker norsk økonomi i år, bedring neste år

Norsk økonomi var allerede på vei mot noe svakere vekst før den ble truffet av både koronaviruset, oljeprissjokk og resesjon hos handelspartnerne. Det ligger nå an til et markant fall i fastlandsøkonomien i år. Hvor omfattende det blir, vil særlig avhenge av hvor raskt den innenlandske aktiviteten tar seg opp igjen. Med en nedtrapping av smitteverntiltak i løpet av andre kvartal, kan farten i økonomien gradvis tilta på høsten og det kan gå mot bra vekst neste år. Markant oljeprisfall forsterker en allerede ventet nedgang i oljeinvesteringene. Usikkerhet og svekkede konjunkturer vil trekke ned investeringene også i mange andre sektorer, blant dem boliginvesteringer. Sysselsettingsnedgang og lavere lønnsvekst vil dempe kjøpekraftsutviklingen og bidra til svekket forbruks- og boliggetterspørsel i tiden framover, selv om oppdemmet behov kan gi et midlertidig løft når tiltakene lettes på. Svært lav rente og økt fleksibilitet i boliglånsforskriften vil isolert sett styrke boliggetterspørselen, men utviklingen i boligmarkedet vil i hovedsak bli påvirket av situasjonen på arbeidsmarkedet og husholdningenes stemning framover. Usikkerhet om framtidig inntektssituasjon og opplevelsen av behov for større buffer i privatøkonomien,

vil særlig påvirke boliggetterspørsel og -priser på kort og mellomlang sikt. Det er derfor grunn til å forvente et prisfall mot sommeren, mens prisene kan utvikle seg mer flatt utover høsten. Men nedsiderisikoen er ikke uvesentlig. På lengre sikt vil lavere nyboligtilbud kunne trekke prisene oppover. Særlig gjelder det Oslo. Enn så lenge har særlig bruktboligsalget holdt seg oppe på anslagsvis 80 prosent av volumet i 2019, noe som er viktig for å opprettholde flyttekjedene. Kundene utviser stor interesse for nyboliger og det selges fortsatt nye boliger, men færre enn før coronapandemien.

### Markant fall i svensk økonomi i år, lysere neste år

Farten i svensk økonomi var kommet ned på et moderat nivå i det pandemien rammet. Selv om Sverige har innført mindre omfattende smitteverntiltak enn mange andre land, rammes også svensk økonomi hardt. Sosial distansering har gitt kraftig nedgang i innenlandsk etterspørsel, mens industriproduksjon og eksporten er rammet av forstyrrelser i vareleveranser og nedstengninger hos handelspartnerne. Investeringsveksten vil svekke seg mer enn tidligere ventet som følge av all usikkerheten. Husholdningenes kjøpekraft vil svekkes som følge av fall i sysselsettingen og lavere lønnsvekst. Sammen med børsfall vil det dempe husholdningenes konsum og boliggetterspørsel.

Aktiviteten i boligmarkedet har vært bra hittil i år, men har avtatt de siste ukene og stemningen blant husholdningene er blir mer negativ. Generelt vil markant svakere konjunkturer, økt arbeidsledighet og mindre kjøpekraft dempe farten i boligmarkedet. Utsikter til svært lave renter lenge, noe lettelse i avdragsbetalingen på boliglån, bra folketilvekst og lavere boligbygging, vil trekke prisene opp. Alt i alt ligger det an til noe prisfall mot sommeren, med mulig stabilisering utover høsten. Nedsiderisikoen er imidlertid stor. Graden av jobbtrygghet og stemningsleiet blant husholdningene blir avgjørende.

## Dette er OBOS

### Visjon

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

### Medlemseid

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

Styret i OBOS vedtok i 2016 en ny visjon for konsernet: «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer». Visjonen inngår i en ny strategi fram mot 2021. Strategien slår fast at OBOS skal skape verdier gjennom å utøve samfunnsansvar, skape merverdi for medlemmene og oppnå lønnsom vekst over tid. Dette støttes av fem hovedprioriteringer: Ha fornøyde medlemmer og kunder, ta grønt ansvar, forvalte verdier, være best på bolig, bank og forsikring, samt utvikle byer og steder. Strategien er en naturlig videreutvikling av OBOS' tidligere strategi, med en ekstra betoning av konsernets ambisjon og forpliktelse som samfunnsutvikler. I tillegg til den overordnede strategien

mot 2021, er det etablert en varemerkestrategi for OBOS. Denne strategien skal sikre en tydelighet rundt OBOS-merkevaren, samt være retningsgivende for hvordan OBOS ønsker å framstå internt mot våre ansatte og eksternt mot våre kunder, forretningsforbindelser og øvrig marked.

### Forretningsområder

OBOS er Norges største boligbygger og en av de største i Norden. OBOS har som hovedoppgave å drive utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig. Virksomheten er inndelt i forretningsområdene Boligutvikling, Forvaltning og rådgivning, Næringseiendom og Bank og eiendoms-megling. I tillegg har OBOS fokus på fornybar energi gjennom bygging av småkraftverk. OBOS har virksomhet i Norge, Sverige og Danmark. Hovedkontoret er i Oslo.



OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

### Kontaktinformasjon

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

### Hovedkontor

Hammersborg Torg 1  
0179 Oslo

### Finansiell kalender

2. kvartal 2020: 19. august 2020  
3. kvartal 2020: 28. oktober 2020

### Foretaksnummer

937 052 766

### Selskapets styre

Roar Engeland, Styreleder  
Inger Stray Lien, Nestleder  
Heidi Ulmo, Styremedlem  
Torger Reve, Styremedlem  
Bjørn Frode Skaar, Styremedlem  
Eva Eriksson, Styremedlem  
Lars Örjan Reinholdsson, Ansattrepresentant  
Daniel Walter, Ansattrepresentant  
Tove Heggelund, Ansattrepresentant  
Rina Brunsell Harsvik, Varamedlem

### Konsernledelsen

Daniel Kjørberg Siraj, Konsernsjef  
Arne Baumann, Konserndirektør, boligutvikling  
Nils Morten Bøhler, Konserndirektør, næringseiendom  
Morten Aagenæs, Konserndirektør, forvaltning og rådgivning  
Anne Elisabet Thurmann-Nielsen, Konserndirektør, konsernstab  
Boddvar Kaale, CFO / Konserndirektør, økonomi og finans  
Marianne Gjertsen Ebbesen, Konserndirektør, bank og eiendoms-megling  
Ingunn Andersen Randa, Konserndirektør for aksjer og forretningsutvikling  
Cathrine Wolf Lund, Konserndirektør, digitale tjenester

### Pressekontakt

Åge Pettersen, Kommunikasjonsdirektør

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