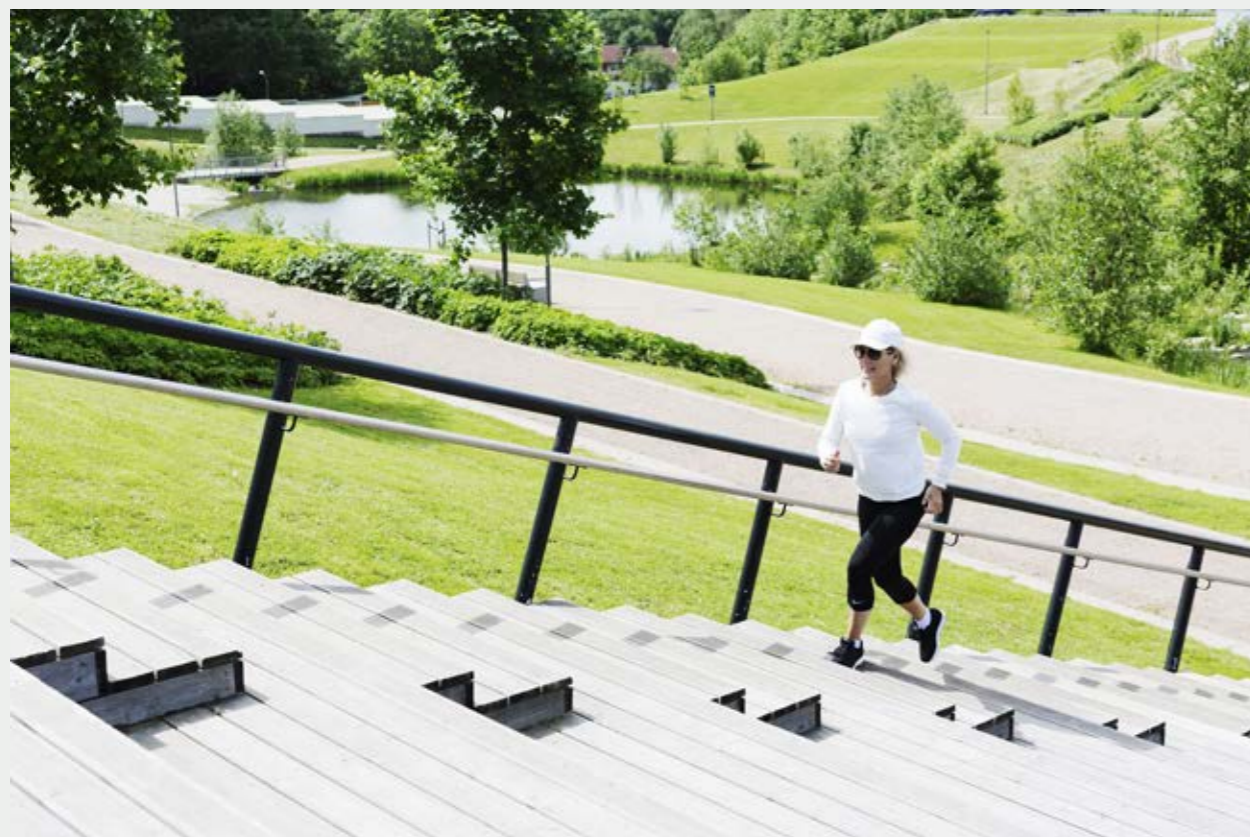


3



kvartal

Delårsrapport  
2020



Vollebekk ligger i bydel Bjerke i Oslo som i mange år har vært kjent som et industriområde. Nå skal dette endres, store deler av området skal bygges opp helt på nytt. Rundt de nye boligene skal det anlegges flotte grøntområder med møteplasser og bilfrie forbindelser for myke trafikanter.

Foto: Nadia Frantsen

## Hovedpunkter

Resultat før skatt på  
**2 132** (2 417) mill. kroner.

Bokført egenkapital på  
**28 213** (24 732) mill. kroner.

Verdijustert egenkapital på  
**46 799** (43 950) mill. kroner.

**482 882** betalende  
medlemmer, 22 693 flere enn  
på samme tid i fjor.

**2 206** solgte boliger  
Solgt 2 206 (2 160) (netto) boliger til  
en verdi av 8 416 (8 096) mill. kroner.

Igang satt  
**2 321** (1 817) (netto) boliger.

**4 616** boliger under produksjon  
4 616 (4 534) boliger under  
produksjon.

**4 607** boligselskaper  
3 829 flere boliger til forvaltning enn  
ved inngangen til året. Totalt forvalter  
OBOS 4 607 boligselskaper med  
245 652 boliger.

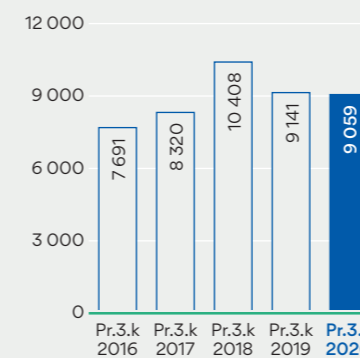
**699** mill. kroner  
Solgt OBOS-Energi og realisert  
gevinst på 699 mill. kroner.

**75** mill. kroner  
Solgt eiendommen Flytårnet på  
Fornebu med gevinst på 75 mill.  
kroner.

**539** mill. kroner  
Gevinst i segmentregnskapet fra  
salg av investeringseiendom på 539  
mill. kroner, hvorav majoriteten fra  
Portalen-eiendommene i Lillestrøm.

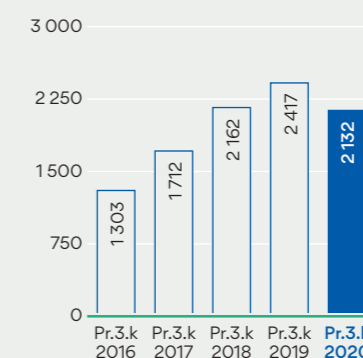
### Driftsinntekter

Millioner kroner



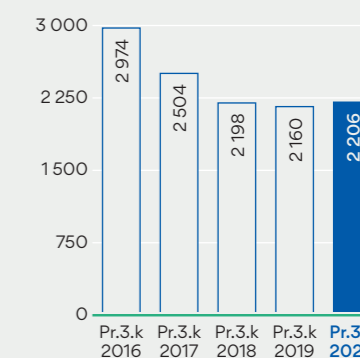
### Resultat før skatt

Millioner kroner



### Solgte boliger

Netto antall



## Fra konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj

Vi legger bak oss et kvartal preget av et vesentlig sterkere boligmarked, med høy boligprisvekst og økt volum innenfor nybolig- og bruktboligmarkedet, både i Norge og Sverige. Lave renter og lav boligbygging i vekstområder er de viktigste forklaringsfaktorene. Men det er også en kjensgjerning at flere enn forventet i boligkjøpersegmentet har opprettholdt jobb og inntekt. Vi er i 3. kvartal i liten grad påvirket av pandemien, verken i form av økt sykefravær, produksjon eller boligsalg. Vi ser snarere at sykefraværet går ned, og produksjon/salg går opp.

Som følge av dette leverer OBOS et godt resultat i 3. kvartal. Resultat før skatt i finansregnskapet per 3. kvartal endte på 2 132 mill. kroner, en reduksjon på 285 mill. kroner fra 3. kvartal 2019. Dette skyldes både driftsmessige forhold, verdiendringer og engangseffekter. Boligutvikling har som forventet en resultatnedgang grunnet færre overleverte boliger og endret prosjektsammensetning. Nedgangen fra 2019 til 2020 er på 586 mill. kroner. Virkelig verdivurdering reduseres med til sammen 378 mill. kroner, der rentederivater utgjør 76 mill. kroner, investeringseiendommer 164 mill. kroner og aksjer 138 mill. kroner. Positive effekter er årets salg av OBOS Energi, salg av eiendommen Flytårnet på Fornebu og aksjer i JM på til sammen 798 mill. kroner mot 2019, da det ble realisert 260 mill. kroner ved salg av aksjer i AF Gruppen og JM. I tillegg øker andel av resultat fra tilknyttede selskaper klassifisert som aksjeinvesteringer med 176 mill. kroner i 2020, som i sin helhet gjelder Veidekkes salg av Veidekke Eiendom.

### Fokus på kostnadskontroll, produktivitet og omstrukturering av virksomheten

Koronapandemien har bidratt til å akselerere nødvendige omstillingsprosesser for å møte utfordringer med produktivitet og endrede markedsforhold i flere deler av virksomheten, men spesielt boligutvikling. Dette har vært krevende, men nødvendig for å bevare OBOS sin konkurransekraft og evne til å levere på kjerneoppdraget.

Det er som følge av dette besluttet å legge ned konsernets modulfabrikk i Sundsvall i Sverige, og resultatet er i kvartalet belastet med 69 mill. kroner i restruktureringskostnader. 90 arbeidsplasser berøres av endringen i tillegg til de bemanningsreduksjoner som allerede er gjort i øvrige deler av OBOS Sverige. Deler av volumet og arbeidsplassene vil bli erstattet ved en utvidelse av virksomheten i konsernets andre modulfabrikk i Vrigstad i Sverige. Utover dette har

OBOS Block Watne gjort en rekke endringer i sin kontorstruktur gjennom sammenslåing av flere distriktskontorer til større og mer slagkraftige enheter.

I øvrig virksomhet er det også gjort betydelige kostnads-kutt, og det har i praksis vært ansettelsesstopp i store deler av virksomheten. Dette bidrar sterkt til at konsernet samlet sett leverer vesentlig bedre økonomiske resultater enn det var grunn til å frykte ved starten av pandemien.

### Høy aktivitet innenfor nyboligbyggingen

OBOS-konsernet har de tre siste månedene solgt 916 nye boliger i Norge og Sverige. Det er 225 flere enn i samme periode i fjor. Korrigert for samarbeidspartneres andel utgjorde boligsalget til sammen 805 boliger netto i kvartalet, en vekst på 214 boliger fra 3. kvartal 2019. Hittil i år er det solgt 2 464 nye boliger i Norge og Sverige til en verdi av 9,8 milliarder kroner hvorav OBOS sin andel utgjorde 2 206 boliger til en salgsverdi på 8,4 milliarder kroner.

Samlet hadde OBOS konsernet 5 540 boliger under produksjon ved utgangen av september, 1 851 av dem i Sverige. Netto andel boliger under produksjon utgjorde 4 616 boliger, en økning på 203 boliger fra forrige kvartal.

Ved utgangen av september var det igangsatt 2 645 boliger i Norge og Sverige, andelen til OBOS alene utgjorde 2 321 boliger. Det er ferdigstilt 2 209 boliger hittil i år.

Det vil i løpet av høsten 2020 bli lagt ut flere hundre leiligheter for salg over hele landet, men spesielt i et godt nyboligmarked i Oslo-regionen. Mange av boligene blir tilbudt med ulike kjøpsmodeller som gjør det lettere for flere å komme seg inn på boligmarkedet.

### God drift i øvrig virksomhet og forberedelse for vekst i Sverige

Øvrige forretningsområder i konsernet leverer gode resultater og gjennomgående høyt aktivitetsnivå til tross for koronapandemien. Det er spesielt gledelig å se vekst i medlemstall og forvaltede boliger, men også at OBOS-banken gjennom denne krisen har kunnet fortsette en offensiv utlånspolicy overfor både boligselskaper og personmarkedskunder for å bidra til å holde hjulene i gang.

I løpet av 4. kvartal 2020 vil OBOS også starte medlemsvirksomhet i Sverige for å kunne tilby svenske kunder den

samme relasjonen til OBOS som norske kunder. Parallelt med dette er nå ny boligbyggingsorganisasjon under oppbygging i Stockholm, og det er allerede sikret en betydelig og attraktiv tomteportefølje som sikrer nye svenske medlemmer en rekke gode medlemsfordeler, også på boligsiden.

### Framtidsutsikter

Markedet er sensitivt for kjøpernes betalingsevne og vilje. Det er foreslått endringer i boliglånsforskriften. Dersom disse endringene vedtas vil det kunne påvirke salg av både brukte og nye boliger, og dermed også boligbyggingen framover. Boligutviklere trenger forutsigbare rammevilkår, også knyttet til kundenes finansieringsevne, for å kunne opprettholde en jevn aktivitet og stabil prisutvikling. Samtidig er det mange mennesker som ikke vil få oppfylt sin boligdrøm dersom forslaget til ny boliglånsforskrift blir vedtatt. OBOS anbefaler at boliglånsforskriften opprettholdes i dagens form.

Samtidig oppleves det i stadig økende grad manglende framdrift på plansaker både i Norge og Sverige. Dette gjør at det tar lengre tid å få lagt ut nye prosjekter for salg for å møte etterspørselen og sikre jevn produksjon. OBOS arbeider kontinuerlig både strategisk og politisk for å sikre både regelverk og saksbehandling som underbygger målet om å bygge flest mulig boliger.

Når det gjelder de internasjonale konjunktorene er det vanskelig å spå utfallet av den økte smittespredningen internasjonalt, utvikling i etterspørsel etter viktige eksportprodukter fra industrien, valuta og rentemarkeder samt konsekvensene av det amerikanske presidentvalget. OBOS har gjennom en solid egenkapital, en dyktig organisasjon og god tilgang på likviditet mulighet for å gjøre gode strategiske investeringer i en tid som dette.

Jeg vil takke de ansatte, medlemmene, partnere og kunder for bidraget til det gode resultatet, og at vi har klart omstillingen til nye rammebetingelser så raskt. Dette gir oss et godt fundament for veien videre.



Daniel Kjørberg Siraj  
Konsernsjef

## Nøkkeltall

Alle beløp i millioner kroner / antall / prosent	3. kvartal 2020	3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2020	Per 3. kvartal 2019	2019
<b>Segment</b>					
Omsetning	2 998	2 729	8 582	9 507	12 920
Resultat før skatt	749	595	2 594	2 253	3 205
Boligutvikling	213	311	491	909	1 321
Forvaltning og rådgivning	68	61	182	171	222
Næringseiendom	157	92	831	610	1 007
Bank og eiendomsmegling	92	67	207	297	376
Aksjeinvesteringer	272	190	462	544	695
Annen virksomhet/elimineringer	-52	-125	421	-278	-416
<b>Finansregnskapet</b>					
Resultat før skatt	599	1 130	2 132	2 417	3 737
Bokført egenkapital			28 213	24 732	25 979
Verdijustert egenkapital			46 799	43 950	45 128
Rentebærende gjeld			43 535	41 601	41 141
<b>Nøkkeltall</b>					
Solgte boliger (netto)	805	591	2 206	2 160	2 855
Egenkapitalandel			29 %	27 %	29 %
Egenkapitalandel justert for OBOS-banken			55 %	50 %	52 %
Egenkapitalavkastning (IFRS)*			12 %	14 %	14 %
Resultatmargin, segment	25 %	22 %	30 %	24 %	25 %

\* Rullerende gjennomsnitt av siste 12 måneder

### Segmentresultatet

Segmentresultatet endte på 2 594 mill. kroner, 341 mill. kroner høyere enn per 3. kvartal 2019. Justert for salgsgvinster og andre engangseffekter er det en resultatnedgang på 528 mill. kroner. Som forventet er nedgangen i stor grad drevet av et lavere resultat fra Boligutvikling grunnet lavere byggeaktivitet i Norge og et krevende marked for småhus i Sverige. Det er også en nedgang i Aksjeinvesteringer som følge av redusert andel av resultat fra tilknyttede selskap. De øvrige segmentene er på nivå med fjoråret.

### Finansregnskapet

Resultat før skatt i finansregnskapet per 3. kvartal endte på 2 132 mill. kroner, en reduksjon på 285 mill. kroner fra 3. kvartal 2019. Dette skyldes både driftsmessige forhold, verdiendringer og engangseffekter. Boligutvikling har som forventet en resultatnedgang grunnet færre overleverte boliger og endret prosjektsammensetning. Nedgangen fra 2019 til 2020 er på 586 mill. kroner. Virkelig verddivurdering reduseres med til sammen 378 mill. kroner, der rentederivater utgjør 76 mill. kroner, investeringseiendommer 164 mill. kroner og aksjer 138 mill. kroner. Positive effekter er årets salg av OBOS Energi, salg av eiendommen Flytårnet på Fornebu og aksjer i JM på til sammen 798 mill. kroner mot 2019, da det ble realisert 260 mill. kroner ved salg av aksjer i AF Gruppen og JM. I tillegg øker andel av resultat fra tilknyttede selskaper klassifisert som aksjeinvesteringer med 176 mill. kroner i 2020, som i sin helhet gjelder Veidekkes salg av Veidekke Eiendom.

### Segmentresultat til finansresultat

Endring fra segmentresultat før skatt til resultat før skatt i finansregnskapet er hittil i år negativ med 462 mill. kroner. Endringen skyldes i hovedsak reversering av gevinst ved salg av selskaper og andre investeringer inkludert i segmentregnskapet på 513 mill. kroner. I tillegg er det overgang fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode og korrigeringer for verdiendringer på investeringseiendommer, aksjer og andre finansielle derivater og avtaler. 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 positiv effekt på 8 mill. kroner.

Netto verdiendring på investeringseiendommer, inkludert endringer i tilknyttede selskaper, gir en økning på 181 mill. kroner. Av dette skyldes 130 mill. kroner salget av Portalenselskapene, samtidig som kjøpesentrene og hotellene har en negativ utvikling. Den øvrige økningen forklares av kontantstrømeffekter.

Verdien av konsernets aksjeportefølje er økt med 23 mill. kroner. Økningen er hovedsakelig knyttet til Multiconsult og Eika Boligkreditt.

OBOS-konsernet benytter finansielle derivater til å sikre den langsiktige finansieringen mot svingninger i rentenivået. Verdien av disse har gått ned med 132 mill. kroner hittil i år. En finansiell avtale i OBOS Energi (solgt i 1. halvår) knyttet til kjøp av strøm har hatt en verdireduksjon på 64 mill. kroner. Verdien av morselskapets pengemarkedsfond har økt med 26 mill. kroner.

Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer har en negativ effekt på 513 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 positiv effekt på 10 mill. kroner og er i hovedsak knyttet til fondsobligasjoner i OBOS-banken.

### Balanse

Balansen har økt med 5 946 mill. kroner siden utgangen av 2019. Økningen forklares hovedsakelig av utlånsvekst i OBOS-banken og økning i finansielle eiendeler og kontanter.

Rentebærende gjeld har i perioden økt med 2 393 mill. kroner. Gjelden i OBOS-banken har økt med 2 688 mill. kroner som følge av utlånsveksten. Se note 8 for oversikt over rentebærende gjeld.

Konsernets kontantbeholdning har i perioden økt med 1 604 mill. kroner, til 2 250 mill. kroner. I tillegg har beholdningen av pengemarkedsfond i morselskapet økt med 1 227 mill. kroner. Økningen i likvide midler forklares i hovedsak av salget av næringseiendomsprosjektet Portalen og OBOS Energi.

OBOS-konsernets bokførte egenkapital utgjør 28 213 mill. kroner, en økning på 2 234 mill. kroner siden årsskiftet. Egenkapitalandelen er 29,1%.

Verdijustert egenkapital er ved periodens slutt beregnet til 46 799 mill. kroner og verdijustert totalbalanse er 115 524 mill. kroner. Verdijustert egenkapitalprosent for konsernet er 40,5 %, og verdijustert egenkapitalprosent justert for OBOS-banken er 66,8 %.

## Segmenter

### Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2020	3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2020	Per 3. kvartal 2019	2019
Prosjektinntekter	2 112	1 948	5 993	7 192	9 885
Andre inntekter	47	46	163	160	221
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 159</b>	<b>1 994</b>	<b>6 156</b>	<b>7 352</b>	<b>10 106</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>213</b>	<b>311</b>	<b>491</b>	<b>909</b>	<b>1 321</b>

Inntektene endte på 6 156 mill. kroner per 3. kvartal 2020. Sammenliknet med samme periode i fjor, er dette en reduksjon på 1 196 mill. kroner. Resultat før skatt endte på 491 mill. kroner, mot 909 mill. kroner i fjor. Årsaken er lavere aktivitet i egenregiprojektene i Norge, herunder OBOS Block Watne, lavere marginer som følge av endret prosjektportefølje, samt lavere aktivitetsnivå enn planlagt i OBOS Sverige.

OBOS har en salgsgrad for prosjekter under produksjon på 72,1% i antall boliger (netto). Ved utgangen av 3. kvartal har OBOS 353 ferdigstilte usolgte boliger, som er uendret fra utgangen av 2. kvartal 2020.

OBOS Sverige har besluttet å legge ned fabrikken i Sundsvall i Sverige. Trehusbygging er fortsatt kjernevirksomhet, og fokuset framover vil være å effektivisere den industrielle

tilvirkningen i de tre gjenværende fabrikkene, som ligger i Småland.

Koronapandemien har ført til en reduksjon i nyboligsalget, marginpress, lavere resultatavregning i pågående prosjekter og oppbremsing av nye byggestarter i perioden mars til mai, både i Norge og Sverige. Det er iverksatt tiltak for å styrke salget og tilpasse kostnadsstrukturen i virksomheten. Etter et svakt 1. halvår er det en positiv utvikling i salget i 3. kvartal. Det er byggestartet en rekke nye prosjekter mot slutten av 2. kvartal og i 3. kvartal for å sikre framtidig verdiskaping.

Tomtebanken utgjør 39 800 boliger (netto). En solid tomtebank muliggjør en stabil boligproduksjon og verdiskaping.

### Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2020	3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2020	Per 3. kvartal 2019	2019
Driftsinntekter	255	239	789	759	1 021
<b>Resultat før skatt</b>	<b>68</b>	<b>61</b>	<b>182</b>	<b>171</b>	<b>222</b>

Resultat før skatt endte på 182 mill. kroner, 11 mill. kroner over fjoråret. Resultatøkningen skyldes økt omsetning fra forvaltningsvirksomheten, god kostnadskontroll og bedre marginer i rådgivningsvirksomheten.

Segmentet har den siste tiden økt satsingen på digitale løsninger og innovasjon. Digitale årsmøter for 2019

er lansert for samtlige av OBOS' kunder som følge av koronapandemien.

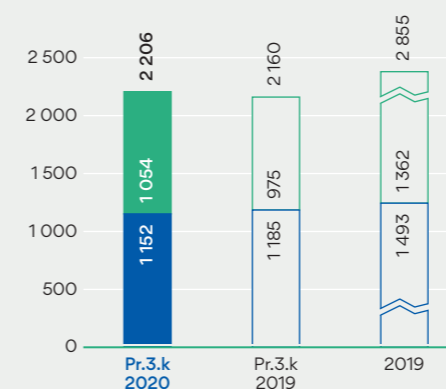
OBOS-konsernet har forvaltningsavtaler med 4 607 bolig-selskaper bestående av 245 652 boliger. Nettoveksten i år har vært 3 829 boliger.

### Antall boliger (netto)

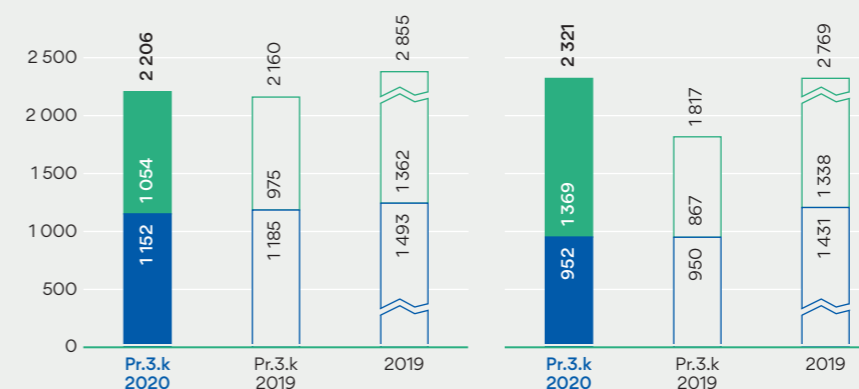
■ Norge ■ Sverige

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

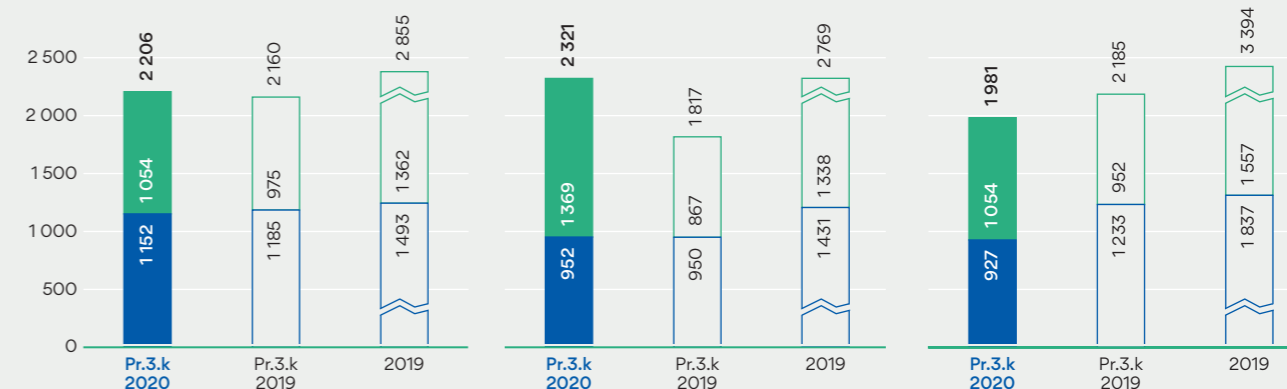
#### Solgte



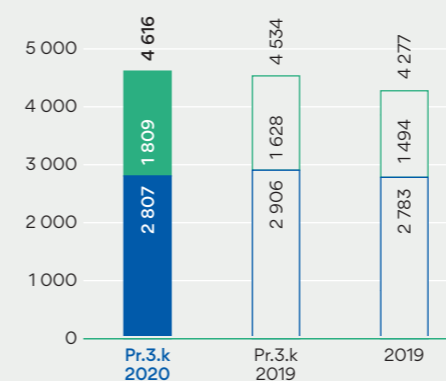
#### Igangsatte



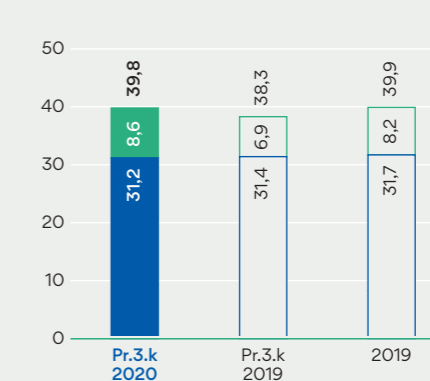
#### Ferdigstilte



#### I produksjon



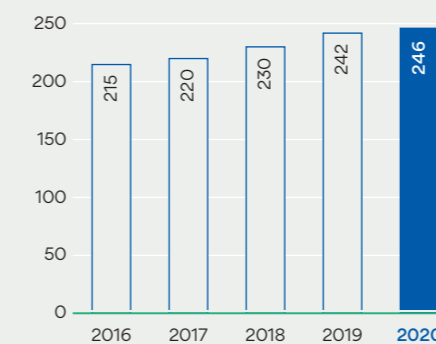
#### Tomtebank (tall i tusen)



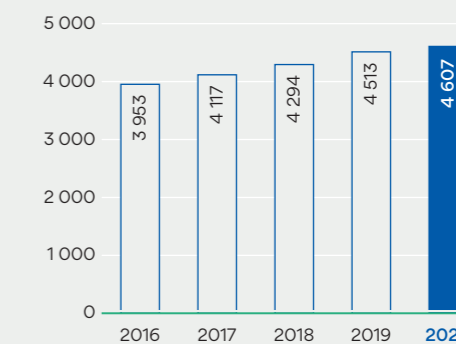
### Forvaltningsavtaler

Alle tall per 31. desember med unntak av 2020 som er per 30. september.

#### Tusen boliger



#### Antall selskaper



## Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2020	3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2020	Per 3. kvartal 2019	2019
Leieinntekter	158	178	499	553	733
Prosjektinntekter	215	141	572	360	596
Andre inntekter	35	4	47	8	21
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>409</b>	<b>323</b>	<b>1 118</b>	<b>922</b>	<b>1 350</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>157</b>	<b>92</b>	<b>831</b>	<b>610</b>	<b>1 007</b>
Verdiendring investeringseiendom	68	76	151	343	584
Økonomisk utleiegrad			96,5 %	98,0 %	97,4 %

Næringseiendom har driftsinntekter på 1 118 mill. kroner, 196 mill. kroner høyere enn i fjor. Årsaken er oppstart av boligbygging på Ulven i Oslo. Leieinntektene er i hovedsak redusert som følge av salg av flere eiendommer, og kun en mindre del skyldes koronapandemien. Resultat før skatt endte på 831 mill. kroner, mot 610 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 20 mill. kroner hovedsakelig som

følge av bortfall av leieinntekter og kostnader fra solgte eiendommer.

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 557 mill. kroner, i hovedsak knyttet til salget av Portalen-selskapene på Lillestrøm.

## Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2020	3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2020	Per 3. kvartal 2019	2019
Netto rente- og provisjonsinntekter	118	107	308	280	397
Eiendomsmegling	33	34	98	103	136
Andre driftsinntekter	5	5	15	14	20
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>156</b>	<b>146</b>	<b>421</b>	<b>397</b>	<b>553</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>92</b>	<b>67</b>	<b>207</b>	<b>297</b>	<b>376</b>
<b>Nøkkeltall OBOS-banken konsern</b>					
Egenkapitalavkastning	7,6 %	6,1 %	5,5 %	5,4 %	5,9 %
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	30,1 %	31,9 %	38,5 %	39,9 %	39,3 %
Innskudd i % av utlån			45,7 %	47,6 %	44,6 %
Kapitaldekning			20,4 %	19,7 %	20,8 %

Bank og eiendomsmegling viser et resultat før skatt på 207 mill. kroner. Dette er 90 mill. kroner lavere enn i fjor, og forklares av fjorårets gevinst ved salg av aksjene i Eika Gruppen. Justert for gevinsten er resultatet 30 mill. kroner høyere enn i fjor grunnet resultatforbedring i OBOS-banken.

Resultat før skatt for OBOS-banken endte på 187 mill. kroner, mot 156 mill. kroner i fjor. Etter at årets to første kvartaler i sterk grad var preget av koronasituasjonen

gjennom press på rentenetto og noe økte utlånstap, leverer OBOS-banken et resultat for 3. kvartal som er mer normalisert. Bedret rentenetto, god kostnadskontroll og lave tap gir bedre egenkapitalavkastning sammenliknet med samme periode i fjor.

For ytterligere detaljer rundt OBOS-banken, se bankens kvartalsrapport på obos.no.

## Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2020	3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2020	Per 3. kvartal 2019	2019
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	287	134	532	356	451
Utbytte og gevinster/tap	3	70	-18	243	314
Kostnader	-18	-14	-53	-55	-70
<b>Resultat før skatt</b>	<b>272</b>	<b>190</b>	<b>462</b>	<b>544</b>	<b>695</b>

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

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper er økt med 176 mill. kroner og er knyttet til resultatforbedring i Veidekke som følge av selskapets salg av eiendomsvirksomheten.

Utbytte og gevinster/tap er redusert da det i fjor ble realisert 260 mill. kroner ved salg av aksjer i AF Gruppen og JM. I år er det realisert 24 mill. kroner i gevinst ved salg av aksjer i JM. Videre er det, både i år og i fjor, realisert tap ved salg av øvrige aksjeposter. Tapet i år er 26 mill. kroner høyere enn i fjor og er knyttet til Hæhre & Isachsen Gruppen.

## Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2020	3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2020	Per 3. kvartal 2019	2019
Inntekter fra annen virksomhet	201	176	627	516	754
Elimineringer	-182	-149	-530	-438	-863
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>19</b>	<b>27</b>	<b>97</b>	<b>78</b>	<b>-109</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-52</b>	<b>-125</b>	<b>421</b>	<b>-278</b>	<b>-416</b>

Annen virksomhet består av divisjon for IT & digital og konsernenheter. I konsernenheter inngår medlemsvirksomhet, sponsorvirksomhet, støtte samfunnsnyttige formål, fellestjenester, konsernets finansavdeling, strategiske konsernprosjekter samt sentrale støttefunksjoner.

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

Resultatet per 3. kvartal endte på 421 mill. kroner, mot minus 278 mill. kroner i fjor. Økningen forklares av årets gevinst ved salg av OBOS Energi på 699 mill. kroner.

## Medlemsorganisasjonen OBOS

Ved utgangen av 3. kvartal er det 482 882 betalende medlemmer mot 460 189 på samme tid i fjor. En viktig medlemsfordel er forkjøpsretten til boliger i OBOS-tilknyttede boligselskaper. Andelen boligsalg hvor forkjøpsretten ble benyttet var 25,9 % per 3. kvartal.



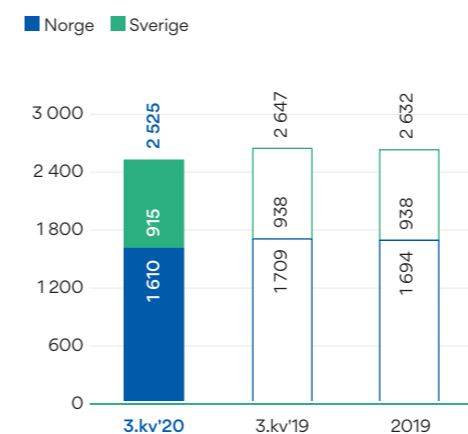
Urbant landbruk skaper gode sosiale møteplasser, bidrar til lokal matproduksjon og kunnskap om hvor maten kommer fra.

Foto: Ilja C. Hende

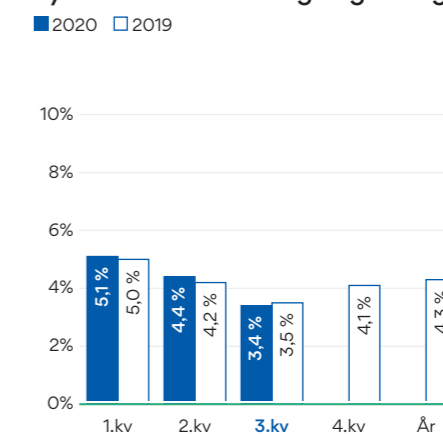
## Personal

OBOS har 2 525 ansatte, hvorav 1 610 i Norge og 915 i Sverige. Sykefraværet i 3. kvartal var 3,4 %.

### Antall ansatte



### Sykefravær totalt Norge og Sverige

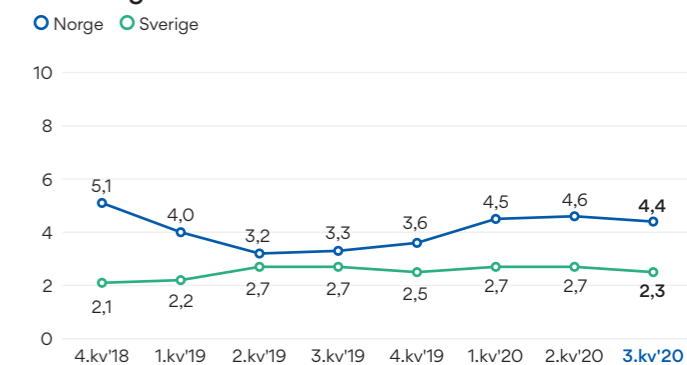


### H1-verdi byggeprosjekter

OBOS-konsernet arbeider kontinuerlig med sikkerhet på byggeplassene. Det viktigste nøkkeltallet er H1-verdi, som måler antall skader med fravær i forhold til millioner arbeidede timer basert på rullerende 12 måneder. Det gjennomføres rotårsaksanalyser og tiltak iverksettes for å hindre uønskede hendelser og nestenulykker.

Skadeutviklingen har dessverre gått i negativ retning i år. Økningen i H1-verdien skyldes hovedsakelig skader på byggeplass, og det er økt fokus for å redusere slike hendelser. Retningslinjer og oppfølging av HMS og SHA-arbeid er viktig i OBOS, og er nærmere beskrevet i årsrapporten for 2019, side 24.

### Utvikling i H1-verdi



Grafen inkluderer underleverandører.

**Falketunet** – inneholder til sammen 30 flotte leiligheter og består av tre moderne og innholdsrike parkvillaer tegnet av Lund Hagem Arkitekter.

Foto: Ilja C. Hendel



## Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
<b>Bokført egenkapital</b>	<b>28 213</b>	<b>24 732</b>	<b>25 979</b>
Merverdi eiendommer	10 118	11 333	10 091
Merverdi finansielle investeringer	5 702	4 842	5 553
Merverdi datterselskaper	2 766	3 044	3 505
<b>Merverdier</b>	<b>18 586</b>	<b>19 218</b>	<b>19 149</b>
Verdijustert egenkapital	46 799	43 950	45 128
Verdijustert totalbalanse	115 524	109 659	110 141
<b>Verdijustert egenkapitalandel</b>	<b>40,5 %</b>	<b>40,1 %</b>	<b>41,0 %</b>
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken*	70 052	68 869	68 875
<b>Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken</b>	<b>66,8 %</b>	<b>63,8 %</b>	<b>65,5 %</b>

\* Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Ved utgangen av 3. kvartal er den verdjusterte egenkapitalen til konsernet beregnet til 46 799 mill. kroner, en økning på 1 671 mill. kroner fra 31. desember 2019. Verdien av tomteporteføljen på Fornebu i Oslo er basert på verdier

per 30. september i år. Øvrige tomter og datterselskap baserer seg på verdsettelse fra 31.12.2019. Nedgangen i merverdi datterskaper skyldes salget av OBOS Energi.

## Risiko og risikostyring

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



# Regnskapsoppstillinger

## Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	3. kvartal 2020	3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2020	Per 3. kvartal 2019	2019
<b>Driftsinntekter</b>	<b>3</b>	<b>2 612</b>	<b>3 776</b>	<b>9 059</b>	<b>9 141</b>	<b>14 924</b>
Prosjektkostnader		-1 488	-2 019	-5 194	-4 952	-8 734
Personalkostnader		-474	-514	-1 539	-1 573	-2 133
Andre driftskostnader		-367	-315	-1 220	-1 069	-1 548
Av- og nedskrivninger		-83	-72	-226	-191	-265
<b>Driftskostnader</b>		<b>-2 412</b>	<b>-2 920</b>	<b>-8 180</b>	<b>-7 787</b>	<b>-12 680</b>
<b>Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper</b>		<b>200</b>	<b>856</b>	<b>879</b>	<b>1 355</b>	<b>2 244</b>
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	353	233	682	704	912
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		2	70	26	264	253
Verdiendring investeringseiendommer	4	68	76	151	343	584
<b>Driftsresultat</b>		<b>624</b>	<b>1 235</b>	<b>1 737</b>	<b>2 666</b>	<b>3 993</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>						
Finansinntekter		7	19	57	53	154
Finanskostnader		-77	-131	-300	-382	-472
Netto valutagevinst/(tap)		15	7	104	-9	-10
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		31	1	-166	91	69
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		0	-0	699	-1	3
<b>Netto finansposter</b>		<b>-25</b>	<b>-105</b>	<b>395</b>	<b>-249</b>	<b>-256</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>599</b>	<b>1 130</b>	<b>2 132</b>	<b>2 417</b>	<b>3 737</b>
Skattekostnad		-29	-105	-74	-152	-322
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>570</b>	<b>1 024</b>	<b>2 058</b>	<b>2 266</b>	<b>3 415</b>
Herav minoritetens andel		4	2	9	7	10
Herav hybridkapitalens andel		2	4	11	9	12

Alle beløp i millioner kroner	Note	3. kvartal 2020	3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2020	Per 3. kvartal 2019	2019
<b>Totalresultat</b>						
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		19	10	206	-65	-29
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		3	4	19	-1	-1
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		3	6	14	40	31
<b>Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>24</b>	<b>19</b>	<b>239</b>	<b>-26</b>	<b>0</b>
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		-8	-3	3	-8	-9
Netto estimatendringer relatert til pensjoner		-	-	-	-	-17
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer		-	12	-	12	80
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-	-51	3	-108	-86
<b>Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>-8</b>	<b>-43</b>	<b>5</b>	<b>-104</b>	<b>-32</b>
<b>Sum øvrige resultatelementer i perioden</b>		<b>16</b>	<b>-23</b>	<b>244</b>	<b>-131</b>	<b>-32</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>586</b>	<b>1 001</b>	<b>2 302</b>	<b>2 135</b>	<b>3 383</b>
Herav minoritetens andel		4	2	9	7	10
Herav hybridkapitalens andel		2	4	11	9	12

## Oppstilling av finansiell stilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Goodwill		1 128	1 055	1 071
Varemerker		662	625	630
Andre immaterielle eiendeler		543	477	470
Varige driftsmidler		954	1 938	994
Bruksrettseiendeler		417	420	431
Investerings eiendommer	4,5	11 606	11 239	10 846
Eierbenyttede eiendommer		795	980	812
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	6 528	5 969	6 333
Finansielle anleggsmidler	6	7 919	6 364	5 367
Utlån fra bankvirksomhet		42 797	38 008	39 788
Andre anleggsmidler		960	759	696
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>74 309</b>	<b>67 834</b>	<b>67 437</b>
Boligtomter for utvikling		10 621	10 653	10 430
Boligprosjekter under oppføring		6 846	7 518	6 387
Ferdige, usolgte boliger		558	550	828
<b>Sum varelager</b>		<b>18 025</b>	<b>18 721</b>	<b>17 645</b>
Kundefordringer		514	399	442
Utlån fra bankvirksomhet		208	393	380
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		100	881	2 713
Andre omløpsmidler		1 533	1 225	1 729
Kontanter og kontantekvivalenter		2 250	988	646
<b>Sum andre omløpsmidler</b>		<b>4 604</b>	<b>3 886</b>	<b>5 910</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>96 938</b>	<b>90 441</b>	<b>90 992</b>
Andelskapital		108	101	103
Annen egenkapital		27 714	24 278	25 519
Hybridkapital		299	299	299
Minoritetsinteresser		92	54	57
<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 213</b>	<b>24 732</b>	<b>25 979</b>
Pensjonsforpliktelser		140	115	136
Utsatt skatt forpliktelser		1 776	1 794	1 618
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		245	232	209
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	371	341	375
Langsiktig rentebærende gjeld	8	32 494	31 553	29 846
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 027</b>	<b>34 036</b>	<b>32 184</b>
Leverandørgjeld		827	1 040	1 264
Betalbar skatt		77	143	247
Gjeld klassifisert som holdt for salg		147	140	633
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		3 192	3 027	2 396
Bankinnskudd fra kunder		18 785	17 616	17 368
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	61	83	60
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	10 609	9 624	10 861
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 698</b>	<b>31 672</b>	<b>32 829</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 725</b>	<b>65 709</b>	<b>65 013</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>96 938</b>	<b>90 441</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										
1.–3. kvartal	-	-	-	-	-	2 250	2 250	9	7	2 266
Øvrige resultat-elementer										
1.–3. kvartal	-	-66	-	-8	-69	-	-143	-	0	-143
Bruksendring eierbenyttede eiendommer	-	-	-	-	-	12	12	-	-	12
<b>Totalresultat 1.–3. kvartal</b>	<b>-</b>	<b>-66</b>	<b>-</b>	<b>-8</b>	<b>-69</b>	<b>2 262</b>	<b>2 120</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>2 135</b>
Økning i andelskapital	5	-	-	-	-	1	1	-	-	6
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-7	-7
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	-35	-35	-	11	-24
Hybridkapital klassifisert som egenkapital	-	-	-	-	-	-	-	100	-	100
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-9	-	-9
<b>Egenkapital per 30. september 2019</b>	<b>101</b>	<b>20</b>	<b>15</b>	<b>-14</b>	<b>-86</b>	<b>24 344</b>	<b>24 278</b>	<b>299</b>	<b>54</b>	<b>24 732</b>
Periodens resultat										
4. kvartal	-	-	-	-	-	1 142	1 142	4	3	1 149
Øvrige resultat-elementer										
4. kvartal	-	34	-17	-1	14	-	31	-	-0	31
Bruksendring eierbenyttede eiendommer	-	-	-	-	-	68	68	-	-	68
<b>Totalresultat 4. kvartal</b>	<b>-</b>	<b>34</b>	<b>-17</b>	<b>-1</b>	<b>14</b>	<b>1 210</b>	<b>1 241</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>1 249</b>
Økning i andelskapital	2	-	-	-	-	1	1	-	-	2
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-4	-	-4
<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										
1.–3. kvartal	-	-	-	-	-	2 038	2 038	11	9	2 058
Øvrige resultat-elementer										
1.–3. kvartal	-	224	-	3	16	-	243	-	1	244
<b>Totalresultat 1.–3. kvartal</b>	<b>-</b>	<b>224</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>2 038</b>	<b>2 281</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>2 302</b>
Økning i andelskapital	5	-	-	-	-	1	1	-	-	6
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-14	-14
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	-0	-0	-	39	39
Prinsippendring i tilknyttede selskaper	-	-	-	-	-	-87	-87	-	-	-87
Hybridkapital klassifisert som egenkapital	-	-	-	-	-	-	-	-0	-	-0
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-11	-	-11
<b>Egenkapital per 30. september 2020</b>	<b>108</b>	<b>278</b>	<b>-2</b>	<b>-12</b>	<b>-56</b>	<b>27 506</b>	<b>27 714</b>	<b>299</b>	<b>92</b>	<b>28 213</b>

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

## Oppstilling av kontantstrømmer – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2020	3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2020	Per 3. kvartal 2019	2019
<b>Resultat før skatt</b>	<b>599</b>	<b>1 130</b>	<b>2 132</b>	<b>2 417</b>	<b>3 737</b>
Netto finansposter	25	105	-395	249	256
Av- og nedskrivninger	83	72	226	191	265
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-68	-76	-151	-343	-584
Resultat fra tilknyttede selskaper	-355	-303	-707	-968	-1 165
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	33	-3	24	-6	-15
Endring i varelager	-853	733	102	-698	112
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	618	-1 685	-1 287	-2 373	-4 518
Endring i andre tidsavgrensingsposter	311	-413	225	375	-3
Mottatte utbytter	91	20	593	682	908
Betalte renter	-98	-31	-243	-208	-263
Mottatte renter	0	2	10	20	49
Betalte skatter	-128	-5	-286	-249	-317
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>259</b>	<b>-455</b>	<b>244</b>	<b>-911</b>	<b>-1 539</b>
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-271	-282	-920	-883	-1 413
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	17	6	42	17	26
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-1 466	-2 121	-7 203	-5 987	-7 118
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	1 055	2 632	4 905	5 344	6 877
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-1	-142	-163	-217	-222
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	-	19	2 853	979	970
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	60	320	-227	-730	-233
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	0	-22	4	-3	26
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-606</b>	<b>410</b>	<b>-708</b>	<b>-1 479</b>	<b>-1 087</b>
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-424	-975	-3 155	-4 352	-5 262
Opptrekk obligasjonsgjeld	-2	2 097	4 029	7 319	9 023
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	1 165	-1 197	1 164	-274	-1 165
Netto opptrekk og nedbetaling av hybridkapital	-	-	-0	100	100
Transaksjoner med minoritet	33	-	33	-36	-36
Utbytte til minoritet	-2	-1	-12	-7	-7
Betalte renter hybridkapital	-2	-4	-11	-9	-12
Innbetaling av andelskapital	1	2	5	5	7
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>770</b>	<b>-77</b>	<b>2 054</b>	<b>2 746</b>	<b>2 647</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	32	1	19	-4	-2
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>455</b>	<b>-121</b>	<b>1 608</b>	<b>352</b>	<b>20</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 818	1 118	665	645	645
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>2 272</b>	<b>997</b>	<b>2 272</b>	<b>997</b>	<b>665</b>
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	23	9	23	9	19
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>2 250</b>	<b>988</b>	<b>2 250</b>	<b>988</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 prosenter ikke summeres opp til totalen.

Konsernets benyttede valutakurser ved omregning av utenlandske poster er følgende:

Sluttkurser per:	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
SEK	1,0501	0,9252	0,9442
DKK	1,4908	1,3253	1,3202

Gjennomsnittskurs:	Per 3. kvartal 2020	Per 3. kvartal 2019	2019
SEK	1,0140	0,9249	0,9306
DKK	1,4357	1,3091	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.

Vesentlige forutsetninger har blitt revurdert som følge av Koronapandemien i 2020. OBOS har så langt kun opplevd begrenset grad av påvirkning på den operasjonelle virksomheten og ingen vesentlige finansielle effekter er identifisert ved avleggelsen av delårsregnskapet per 30. september 2020.

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	3. kvartal 2020	3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2020	Per 3. kvartal 2019	2019
Boligutvikling	2 159	1 994	6 156	7 352	10 106
Forvaltning og rådgivning	255	239	789	759	1 021
Næringseiendom	409	323	1 118	922	1 350
Bank og eiendomsmegling	156	146	421	397	553
Aksjeinvesteringer	-	-	-	-	-
Annen virksomhet	201	176	627	516	754
Elimineringer	-182	-149	-530	-438	-863
<b>Inntekter, segment</b>	<b>2 998</b>	<b>2 729</b>	<b>8 582</b>	<b>9 507</b>	<b>12 920</b>
Boligutvikling	213	311	491	909	1 321
Forvaltning og rådgivning	68	61	182	171	222
Næringseiendom	157	92	831	610	1 007
Bank og eiendomsmegling	92	67	207	297	376
Aksjeinvesteringer	272	190	462	544	695
Annen virksomhet/elimineringer	-52	-125	421	-278	-416
<b>Resultat før skatt, segment</b>	<b>749</b>	<b>595</b>	<b>2 594</b>	<b>2 253</b>	<b>3 205</b>
<b>Avstemming segmentresultat mot finansregnskap</b>					
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-230	460	8	188	561
Verdiendring investeringseiendom	68	76	151	343	584
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	44	-2	30	1	34
Verdiendring aksjeinvesteringer	21	-5	23	160	103
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	-1	6	-171	-95	-61
Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer	-54	-9	-513	-438	-724
Andre forskjeller	2	7	10	5	36
<b>Resultat før skatt, IFRS</b>	<b>599</b>	<b>1 130</b>	<b>2 132</b>	<b>2 417</b>	<b>3 737</b>

## Note 03

### Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2020	3. kvartal 2019	Per 3. kvartal 2020	Per 3. kvartal 2019	2019
Prosjektinntekter	1 951	3 121	7 082	7 163	12 256
Forvaltningsinntekter	179	159	527	514	696
Leieinntekter eiendommer	178	201	564	615	815
Netto rente- og provisjonsinntekter	120	114	322	294	418
Eiendomsmegling	32	34	94	100	124
Tekniske konsulentinntekter	75	71	249	249	330
Kontingenter medlemmer	24	24	76	74	103
Andre driftsinntekter/elimineringer	53	54	145	133	182
<b>Driftsinntekter</b>	<b>2 612</b>	<b>3 776</b>	<b>9 059</b>	<b>9 141</b>	<b>14 924</b>

## Note 04

### Investeringsseiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2020	30.09.2019	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	-645	-650
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-560	-396	-397
Investeringer/påkostninger	692	406	744
Reklassifiseringer	1 479	945	-20
Verdiendring investeringseiendommer	151	343	584
<b>Utgående balanse</b>	<b>11 606</b>	<b>11 239</b>	<b>10 846</b>

## Note 05

### Opplysninger om investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	30.09.2020 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	3 966	98,2 %	1,8 %	1,6 %
Kontoreiendommer	2 895	93,0 %	7,0 %	30,3 %
Forretningsbygg	3 815	98,1 %	1,9 %	0,1 %
Hotell	414	97,5 %	2,5 %	0,0 %
Bolig	255	99,6 %	0,4 %	0,0 %
Garasjeanlegg	261	91,4 %	8,6 %	0,0 %
<b>Sum</b>	<b>11 606</b>	<b>96,5 %</b>	<b>3,5 %</b>	<b>8,1 %</b>

## Note 06

### Finansielle anleggs- og omløpsmidler

Tabellene nedenfor viser eksponering mot kredittisiko 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	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Børsnoterte foretak	80	61	62
Ikke børsnoterte foretak	299	405	389
Markedsbaserte investeringer	2 391	662	1 159
Langsiktige obligasjoner	5 148	5 237	3 757
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>7 919</b>	<b>6 364</b>	<b>5 367</b>
Kortsiktige obligasjoner <sup>1)</sup>	796	448	982
<b>Sum finansielle omløpsmidler</b>	<b>796</b>	<b>448</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 %	1 579	1 569	-11
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	3 578	3 580	1
<b>Sum</b>		<b>5 158</b>	<b>5 148</b>	<b>-9</b>

#### Kortsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater (kommune/stat)	0 %	72	72	-0
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	75	75	0
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	651	650	-1
<b>Sum</b>		<b>798</b>	<b>796</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	30.09.2020 Bokført verdi
Boligutvikling		1 332	101	-170	1 262
Næringseiendom		488	48	-126	410
Aksjeinvesteringer		4 497	532	-211	4 819
Annen virksomhet		16	0	22	37
<b>Sum</b>		<b>6 333</b>	<b>682</b>	<b>-486</b>	<b>6 528</b>

#### Spesifikasjon av aksjeinvesteringer

	Eierandel	31.12.2019 Bokført verdi	Andel av resultat <sup>1)</sup>	Andre endringer	30.09.2020 Bokført verdi
Veidekke ASA <sup>2)</sup>	18,6 %	901	335	24	1 260
AF Gruppen ASA	16,3 %	687	73	-70	689
JM AB	20,1 %	2 507	119	-146	2 480
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	40,1 %	379	6	-18	367
Construct Venture AS	50,0 %	24	-1	-	23
<b>Sum</b>		<b>4 497</b>	<b>532</b>	<b>-211</b>	<b>4 819</b>

<sup>1)</sup> Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 30 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	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Obligasjonslån forfall 2020-2021	3 239	7 677	4 822
Obligasjonslån forfall 2022-2023	12 054	11 265	11 763
Obligasjonslån forfall 2024-2029	13 151	8 081	9 268
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 363	4 198	3 716
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	371	341	375
Annen langsiktig rentebærende gjeld	686	332	277
<b>Langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>32 865</b>	<b>31 894</b>	<b>30 221</b>
Obligasjonslån med forfall innen ett år	2 174	1 801	3 725
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 398	1 708	1 803
Bygge- og tomtelån	4 037	5 964	5 162
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	61	83	60
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	-	151	171
<b>Kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>10 669</b>	<b>9 706</b>	<b>10 921</b>
<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>43 535</b>	<b>41 601</b>	<b>41 141</b>
Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern <sup>1)</sup>	26 413	22 887	23 725

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

## Note 09

### Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 30. september 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	30.09.2020		30.09.2019		31.12.2019	
	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern
Anleggsmidler	74 309	29 838	67 834	27 905	67 437	27 282
Omløpsmidler	22 629	21 628	22 607	21 746	23 555	22 445
<b>Sum eiendeler</b>	<b>96 938</b>	<b>51 466</b>	<b>90 441</b>	<b>49 651</b>	<b>90 992</b>	<b>49 726</b>
Egenkapital	28 213	28 213	24 732	24 732	25 979	25 979
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>29,1 %</b>	<b>54,8 %</b>	<b>27,3 %</b>	<b>49,8 %</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 innregnet til virkelig verdi.

Den 23. april 2020 solgte konsernet alle aksjene i OBOS Energi AS til Fontavis AG, en spesialisert sveitsisk fondsforvalter innen energi og infrastruktur. Konsernets gevinst ble 699 millioner kroner.

## 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 3. kvartal 2020, ut over ordinære forretningsmessige transaksjoner, ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter.

## Note 13

### Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen av vesentlig karakter.

## Markedsutsikter

Aktiviteten globalt har tatt seg opp i 3. kvartal etter at pandemien ga et betydelig BNP-fall i andre kvartal. Nå skaper imidlertid økt smitte usikkerhet om hvor raskt økonomiene kan komme tilbake til før-korona-nivå. Dette gjelder særlig mange land i Europa. Samtidig betyr tregere innhenting lave renter lenge, både internasjonalt og i Sverige og i Norge. Det vil isolert sett stimulere boliggetterspørselen og drive opp boligprisene.

### Bedring i norsk økonomi og moderat boligprisvekst, men fortsatt mye usikkerhet

Aktiviteten i norsk økonomi tok seg opp i 3. kvartal og arbeidsledigheten har falt i takt med gjenåpningen av samfunnet. Det ligger likevel an til et markant fall i BNP for fastlandsøkonomien i år. Økt smittespredning i Norge og hos handelspartnerne skaper usikkerhet om hvor raskt norsk økonomi kan hente seg inn igjen. Samtidig synes risikoen for omfattende nedstengninger langt mindre nå enn i vår, siden både helsevesen og andre deler av samfunnet er langt bedre forberedt. Til tross for dette vil norsk økonomi trolig ikke være tilbake på nivået før korona før i 2022. Både svakere vekst i eksport og investeringer trekker ned. Privat forbruk og offentlig etterspørsel vil derimot trekke opp. Husholdningene har god likviditet, er optimistiske og spareren er ventet å avta framover, noe som sammen med nullrente i minst to år til og lavere igangsetting av nye boliger, vil bidra til et press oppover på boligprisene. Lav lønnsvekst, fortsatt høy arbeidsledighet og lav befolkningsvekst vil virke motsatt. Det samme vil en eventuell innstramming i boliglånforskriften. Alt i alt ventes det moderat prisvekst framover. I Oslo vil et lavt boligtilbud bidra til noe høyere prisvekst enn på landsbasis.

Nyboligsalget var rekordhøyt i juli og har deretter holdt seg på et bra nivå. Samtidig var det tendenser til noe økte salgstider i september.

### Bedring i svensk økonomi og god fart i boligmarkedet, men fortsatt stor usikkerhet

Svensk BNP har tatt seg god opp igjen i 3. kvartal etter et kraftig fall i 2. kvartal. Gjeninnhenting i økonomien er ventet å gå over i en roligere fase framover, slik at svensk økonomi vil være i lavkonjunktur også neste år. Økt smittespredning både i Sverige og hos handelspartnerne skaper ny usikkerhet for veien videre. Hvis smitten øker utover høsten og vinteren er det stor risiko for at den økonomiske gjeninnhenting forsinkes eller stopper opp. Arbeidsledigheten vil stige framover, men når trolig toppen tidlig neste år, og vil deretter gradvis reduseres, i alle fall dersom bl.a. pandemien kommer under kontroll. Det ligger an til svak kjøpekraftsutvikling for svenske husholdninger, men nullrente lenge – trolig til 2024 – er positivt for boliggetterspørselen. Husholdningssentimentet er svakt, men har bedret seg og en økende andel tror på økte boligpriser. Boligmarkedet synes så langt lite påvirket av pandemien, og markedet har vært preget av høy aktivitet og frisk vekst i prisene, særlig for eneboliger. Prisutviklingen utover høsten kan bli sterkere enn tidligere ventet. Lavt boligtilbud er med på å trekke opp. Utviklingen i arbeidsmarkedet og smittetallene, og dermed husholdningssentimentet, vil være avgjørende for boligmarkedet neste år. Mest sannsynlig ligger det an til en moderat prisvekst, men fortsatt noe nedsiderisiko. Nyboligsalget har holdt seg bra oppe etter sommeren, samtidig som utbudet er lavere enn i 2018 og 2019.

## Dette er OBOS

### Visjon

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

### Medlemsleid

OBOS er en virksomhet som er eid av medlemmene. 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 over hele Norge og er etablert i de største byregionene.

### Forretningsområder

OBOS er en av Nordens største boligbyggere. 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 eiendomsmegling. 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

4. kvartal 2020 – 10. februar 2021  
1. kvartal 2021 – 28. april 2021

### Foretaksnummer

937 052 766

### Selskapets styre

Roar Engeland, Styreleder  
Eva Eriksson, Nestleder  
Ragnhild Borchgrevink, Styremedlem  
Torger Reve, Styremedlem  
Bjørn Frode Skaar, Styremedlem  
Heidi Ulmo, Styremedlem  
Tove Heggelund, Ansattrepresentant  
Lars Örjan Reinholdsson, Ansattrepresentant  
Daniel Walter, Ansattrepresentant  
Henning Olsen, Varamedlem

### Konsernledelsen

Daniel Kjørberg Siraj, Konsernsjef  
Arne Baumann, Konserndirektør, boligutvikling  
Nils Morten Bøhler, Konserndirektør, næringseiendom  
Morten Aagenæs, Konserndirektør, forvaltning og rådgivning  
Anne Elisabeth Thurmann-Nielsen, Konserndirektør, organisasjon og medlem  
Boddvar Kaale, Konserndirektør, økonomi og finans  
Marianne Gjertsen Ebbesen, Konserndirektør, bank og eiendomsmegling  
Ingunn Andersen Randa, Konserndirektør, aksjeinvesteringer og forretningsutvikling  
Cathrine Wolf Lund, Konserndirektør, IT og digital  
Kathinka Koch Sommereth, Konserndirektør, marked og kommunikasjon

### Pressekontakt

Åge Pettersen, Kommunikasjonsdirektør