

LAMBERTSETER  SENTER

Bydel: Nordstrand

 Oslo

Årsrapport 2020

OBOS Eiendom Konsern



595 000

kvadratmeter
heleide
eiendommer

75

heleide
bebygde
eiendommer

35 000

kvadratmeter
deleide
eiendommer



7

kjøpesentre

4,2 mrd

totalomsetning

9,6 mill

besøkende



2

hotell

267

hotellrom

26 080

overnattinger



Innhold

Solid og frisk satsing på næringsutvikling	5
Hovedpunkter 2020	6
Dette er OBOS Eiendom	7
OBOS sitt samfunnsoppdrag	9
FNs bærekraftsmål	11
OBOS sitt samfunnsbidrag.....	13
Bærekraftige bygg og boområder	14
Ansvarlig samarbeidspartner	16
Kunnskapsorganisasjonen OBOS.....	18
Miljøledelse i virksomhetsdriften.....	22
Årsberetning 2020	27
OBOS Eiendom Konsern årsregnskap.....	33
OBOS Eiendom AS årsregnskap	55
GRI-Index	74

Solid og frisk satsing på næringsutvikling

Vårt samfunnsoppdrag

God byutvikling skapes ikke av boliger alene, men krever også arbeidsplasser og gode servicetilbud. Vi så allerede tidlig på 1950-tallet behovet for å satse på utvikling av de servicetilbudene folk trenger der de bor, og etablerte OBOS Eiendom i 1952. Det startet i det små med den lokale dagligvarebutikken, felles parkeringsløsninger, kjøpesentre og lokaler for ulike virksomheter. Dette var grunnlaget for det som på 1980-tallet utviklet seg til å bli en eiendomsbransje. OBOS var med andre ord tidlig ute med å tenke at gode områder å leve i krever mer enn boliger.

Dette er blitt enda viktigere i dag. OBOS har en ambisjon om å være størst på boligutvikling. På næringsviden vil vi også i større grad vektlegge å være en utvikler som skaper nye næringsprosjekter og boområder, gjerne i kombinasjon. Et eksempel på dette er Ulven som de kommende årene skal utvikles til en helt ny bydel i Oslo.

I hovedsak skal vi fortsatt være en langsiktig eier og forvalter av eiendom, men det vil også være nødvendig å realisere eiendommer for å kunne investere i nye prosjekter.

Vi har ambisjoner om å være med å bygge gode, helhetlige byområder. Eksempler på dette er Kværnerbyen som skal også skal være et sted med arbeidsplasser. Nye Holmlia Senter skal bli en storstue for hele bydelen. Og Construction City som snart reiser seg på Ulven skal bli et samlingssted for bygg- og eiendomsbransjen.

Krevende marked

Koronapandemien gjorde 2020 til et krevende år. Nedstengning av kjøpesentre og arbeidsplasser endret over natten rammevilkårene for mange. I denne situasjonen har det vært viktig for oss å bidra i dugnaden, og samtidig holde virksomheten i gang.

Behovet for lokale møteplasser har blitt enda viktigere enn før, og da skal det være trygt å besøke kjøpesentrene våre. Vi har økt fokus på smittevern og har gjort det trygt å handle. Vi setter utrolig stor pris på alle som handler lokalt og støtter opp om butikker som har hatt det vanskelig under pandemien.

Vi har stor tro på at samfunnet og markedet vender tilbake til normalen etter pandemien. Vi har derfor satt i gang nye prosjekter og sørger for å fullføre prosjekter som allerede er i gang. Det er et viktig bidrag til å opprettholde sysselsettingen.

Pandemien har trolig endret markedet for næringslokaler. Vi har blitt mer digitale og de fleste

arbeidsoppgaver kan løses hvor som helst. Reisevanene våre er i endring og netthandelen har økt. Vi skal tilbake til kontorene, men kanskje ikke på samme måte som før. Vi har derfor lansert et nytt konsept vi kaller OBOS Nærkontor. Ideen er å tilby bedrifter og arbeidstakere en hybrid mellom det vanlige kontoret og hjemmekontoret. Kanskje er slike kontorlokaler nær der folk bor noe av løsningen på framtidens arbeidsliv.

Bærekraft

Vi har alle et ansvar for å ta vare på miljøet. For oss handler det blant annet om at alt vi bygger nytt skal miljøsertifiseres. Samtidig skal vi forvalte eksisterende eiendommer og bygg på en god måte i forhold til miljø og bærekraft. Når vi tenker bærekraft, vektlegger vi også et bredere perspektiv hvor det gode livet mellom husene står sentralt. OBOS med sin eierform vektlegger å støtte frivilligheten og organisasjoner som gjør et viktig arbeid for å legge til rette for at folk kan leve gode liv der de bor.

Resultater

Selv i et vanskelig marked har kjøpesentrene hatt en god omsetningsutvikling, utleiegraden er høy, nye prosjekter er fullført og vi har levert et resultat på 1132 millioner kroner. Mye av selskapets overskudd er tilført konsernet som styrker satsingen på at vi fortsatt skal levere boliger og gode nabolag til våre medlemmer. Selskapet har verdjusterte verdier for 15 milliarder kroner som vi skal ta vare på, og en egenkapital på 7403 millioner kroner. Dette gjør at vi kan fortsette å utvikle nye prosjekter og områder.

Det er takket være innsatsen fra ansatte og alle våre gode samarbeidspartnere vi har levert et godt resultat for 2020 og er klare for nye utfordringer i 2021.



Nils M. Böhler

Nils Morten Böhler
daglig leder

Hovedpunkter 2020

Året som har gått har i stor grad vært preget av Korona situasjonen landet har vært i. For handel og kjøpesentre var nedstengningen i mars drastisk for mange virksomheter. Støtteordninger fra myndighetene og bidrag vi har gitt på leiereduksjoner gjorde at de fleste kom gjennom dette. Gjennom året har det også vært en god vekst i handelen som har bedret utsiktene, selv om driftssituasjonen har vært krevende. Hotell og servering har hatt den største nedgangen med færre reisende, mindre konferanser og skjenkestopp som har ført til nedstengninger og permitteringer.

203 nye og reforhandlede leiekontrakter

Det er inngått 90 nye leieforhold på 34 000 kvadratmeter og reforhandlet 113 leieforhold på 49 000 kvadratmeter. Samlet årlig leie utgjør 124 millioner kroner. Gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 4,4 år.

+217 millioner kroner

De syv kjøpesentrene til OBOS Eiendom økte omsetningen med 217 millioner i 2020. Dette tilsvarer en gjennomsnittlig vekst per senter på 5,4 prosent. De tre største OBOS-sentrene hadde en snittvekst på 6,4 prosent.

Ferdigstilte prosjekt

I 2020 ble et nytt kontorbygg Lambertseter på 6.000 kvm ferdig og huser nye kontorer for bydelsadministrasjonen og Deichmanske bibliotek. På Lambertseter senter ble også nytt påbygg på 2.000 kvm ferdig som gir nye lokaler til helsevirksomhet som vil gi et nytt og bedre tilbud til bydelens befolkning.

Pågående prosjekt

Byggingen av Oslo K i Freserveien med sine 30.000 kvm kontorarealer pågår og de første leietakerne vil flytte inn høsten 2021. Byggingen av nye Holmlia senter pågår og vil gi et nytt handels og servicetilbud for bydelen, samt nye lokaler for bydelsadministrasjonen. Bygget ferdigstilles i oktober 2021. I tillegg er det nylig ferdigstilt 7 leiligheter i det gamle badehuset i Turbinveien 32, Kværnerbyen.

Prosjekt under utvikling

Ny reguleringsplan for Bogerud senter ble godkjent av bystyret i desember og gir mulighet for 110 nye boliger og et nytt handelscenter på Bogerud T-

banestasjon, arbeidet med gjennomføring vil nå starte. Det er lagd planer for nye Hammersborg, en utbygging og fornyelse av hele kvartalet som vil gi et samlet volum på 36.000 kvm kontor med nye regjeringskvartalet som nærmeste nabo. I tillegg jobbes det i slutfasen med regulering av et nytt kontorbygg i Turbinveien 32, Kværnerbyen, samt regulering av boliger i Etterstadgata 2-6

Ulven

Boligbyggingen på Ulven er i gang og skjer i regi av Ulven Bolig AS. Selskapet er i 2020 overført til OBOS Nye Hjem AS og boligdivisjonen. Byggingen av Ulvenparken, Ulven T og Ulven Vest med til sammen 700 boliger, en 6-avdelings barnehage og ca. 1 200 kvadratmeter næringsarealer er godt i gang. Samlet skal det bygges over 2 000 boliger på Ulven de neste årene og utvikles 200.000 kvm næringsarealer.

Construction City

I 2018 etablerte OBOS, AF Gruppen og Betonmast Construction City som klynge og eiendomsselskap. Næringsklyngen har nå over 80 medlemmer og etablert lokaler for klyngen i Ulvenveien 80. Clustret skal være en pådriver for aktører som ønsker å bidra til å gi bransjen større konkurransekraft gjennom økt samhandling, innovasjon, bærekraft og kompetansebygging. Klyngen skal fremme «The future of construction» gjennom økt samhandling og nye løsninger i hele bygge-, anleggs- og eiendomsbransjen. Construction City har fått offisiell klyngestatus i Arena-programmet «Norwegian Innovation Cluster».

Construction City Eiendom skal huse nye hovedkontorer på Ulven i Oslo for hovedeierne og bransjen. Det er søkt om rammetillatelse, rivearbeidene pågår, det planlegges byggestart i 2021 med ferdigstilling i 2024/25. Prosjektet vil bli på nærmere 100 000 kvadratmeter bestående av kontor, undervisning, forskning, coworking, møtelokaler, servering og service slik at det skal fungere både som en arbeids- og møteplass

Salg av eiendom

Portalen selskapene på Lillestrøm ble, samt Telefonfabrikken på Økern i Oslo, ble solgt i 2020. Salgene frigjorde 1,6 milliarder kroner.

Dette er OBOS Eiendom

OBOS Eiendom AS er heleid av OBOS BBL. Selskapet ble etablert i 1952 og idéen bak etableringen var å bygge og leie ut butikk- og servicelokaler i tilknytning til OBOS' boligområder. Selskapet skiftet 27. mars 2019 navn fra OBOS Forretningsbygg AS til OBOS Eiendom AS.

I dag er OBOS Eiendom AS en betydelig aktør innenfor utvikling og forvaltning av næringseiendom i Oslo-området.

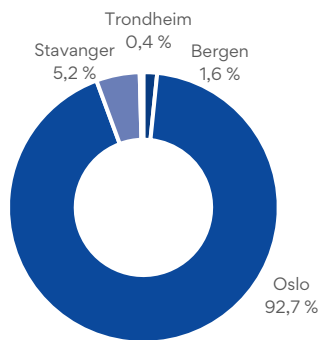
Totalt eier OBOS-konsernet om lag 630 000 kvadratmeter næringseiendom. OBOS Eiendom har investert hovedsakelig i kontorer, kjøpesentre, forretningslokaler, hotell og lager/industri.

OBOS eier og driver flere kjøpesentre i Oslo og eier ett i Stavanger. Tasta Senter i Stavanger forvaltes av

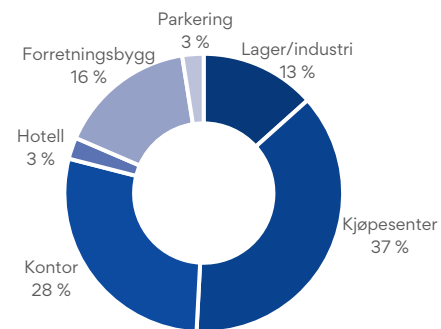
Alti Forvaltning AS. Sentrene i Oslo er sentralt beliggende på kollektivknutepunkter i områder der OBOS har bygget større boligområder, og utgjør en sosial møteplass og et viktig lokalt forankret service- og handelstilbud. Dette sikrer god konkurransekraft i møte med netthandel og konkurrerende sentre.

Økonomisk utleiegrad i porteføljen er på 96,4 prosent. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene i porteføljen er 5,7 år. Det er inngått 90 nye leieforhold på 34 000 kvadratmeter og reforhandlet 113 leieforhold på 49 000 kvadratmeter. Samlet årlig leie utgjør 124 millioner kroner. Gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 4,4 år.

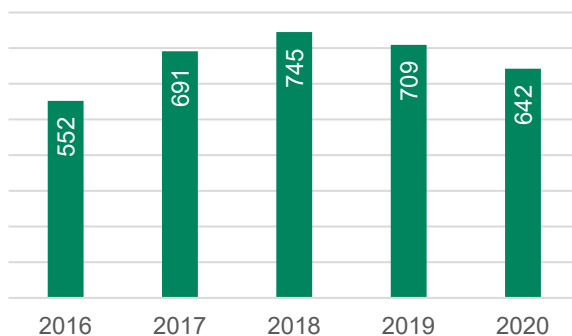
Leieinntekter geografisk fordelt



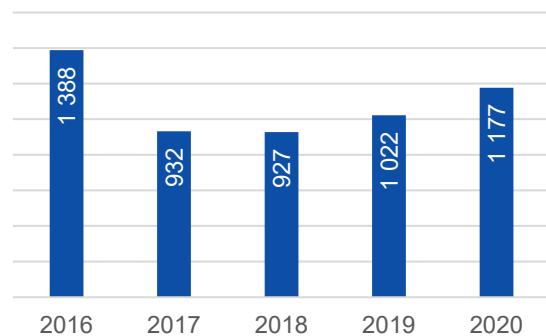
Inntekter fordelt på type eiendom



Utvikling i leieinntekter (MNOK)



Resultat før skatt (MNOK)



Bærekraft og samfunnsansvar



Foto: Nadia Frantsen

OBOS sitt samfunnsoppdrag

Ansvarlig eierskap

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer. Visjonen strekker seg lenger enn det vedtektsfestede formålet. OBOS ønsker å bidra til et bedre samfunn gjennom det vi gjør, samtidig som hovedfokuset er å oppfylle boligdrømmer.

OBOS Eiendom

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

OBOS' viktigste samfunnsoppdrag er å skaffe medlemmene bolig.

OBOS Eiendom ble etablert i 1959 som et ledd i å sikre næringslokaler der folk bor. For å imøtekomme samfunnsoppdraget utvikler og bygger vi kontinuerlig nye boliger og næringsbygg med fokus på bærekraft.

Foto: Geir Anders Rybakken Ørslie



De viktigste interessentgruppene for OBOS



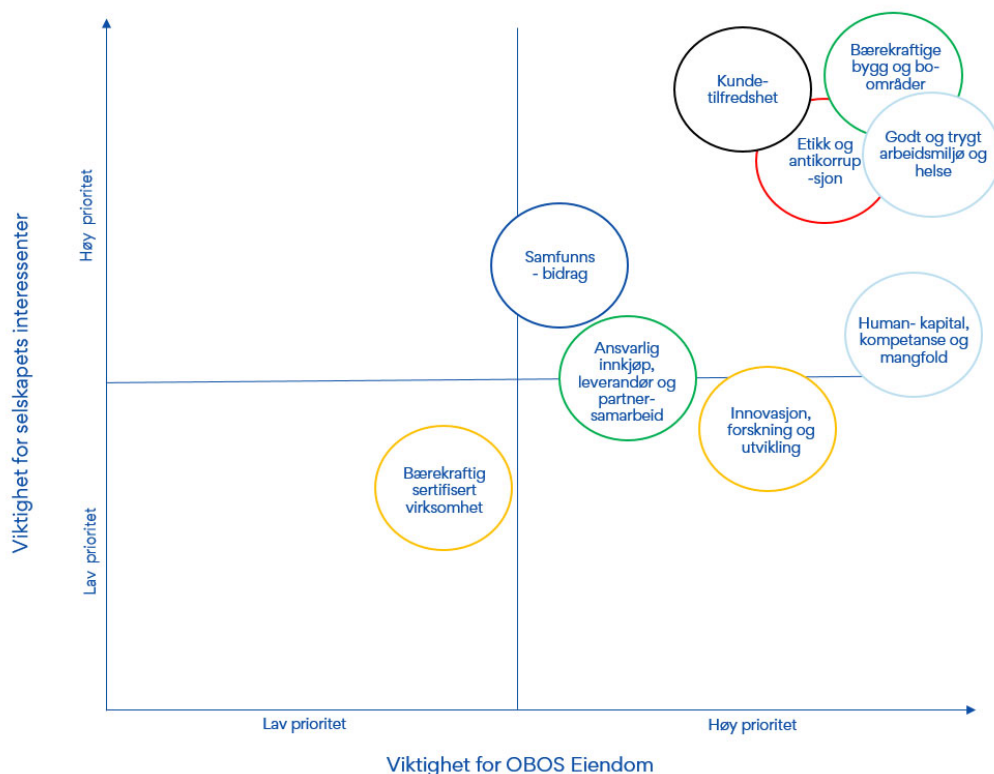
Interessent- og vesentlighetsanalyse

Vesentlighetsanalysen definerer områder som er spesielt viktige for interessenter, kunder og OBOS Eiendom som selskap. Gjennom involvering, medvirkning og dialog ivaretar OBOS Eiendom interesseområdene til kunder, medlemmer, myndigheter og lokalmiljø, så vel som ansatte, långivere, investorer og leverandører.

Interessent- og vesentlighetsanalysen ble oppdatert i 2020. De viktigste bærekrafttemaene for OBOS' Eiendoms interessenter ble kartlagt gjennom en intern prosess der man samlet og vurderte materiell som har kommet inn via ulike interessentkartlegginger de siste årene opp mot viktigheten for OBOS. Figuren på neste side viser de viktigste interessentgruppene for OBOS.

Med bakgrunn i selskapets strategi og verdier, samt innsikt i interessenters engasjement i bærekraft, har OBOS definert og rangert de viktigste bærekraftsområdene.

De viktigste bærekraftsområdene for OBOS



For øvrig så henvises det til OBOS konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

FNs bærekraftsmål

Å bidra til et «mer bærekraftige samfunn» er en av de strategiske hovedprioritetene fram mot 2026. OBOS Eiendom etterstreber å følge FNs bærekraftsmål som ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng.

Av FNs 17 mål har OBOS valgt ut noen prioriterte områder som vi tar ekstra ansvar for:



Det er innarbeidet gode rutiner for bekjempelse av korrupsjon og hvitvasking. OBOS har rutiner som ivaretar menneskerettigheter i alle deler av

organisasjonen. Dette omfatter både kunder og egne ansatte, samt arbeidstakere i entreprenør- og renholdsbedrifter som engasjeres av boligselskapene for å utføre rehabilitering og vedlikehold.

OBOS arbeider kontinuerlig og systematisk med å utvikle en stadig mer effektiv organisasjon med et trygt arbeidsmiljø. Kravene til internkontroll for helse, miljø og sikkerhet (HMS) følges opp gjennom årlige handlingsplaner og kvartalsvis rapportering. OBOS har egne rutiner for varsling. OBOS-konsernet arbeider med SHA (Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø) basert på en visjon om null skader med fravær på byggeplassene.



OBOS' visjon er å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer.

Et av våre hovedmål er å jobbe for et mer bærekraftig samfunn. Ambisjonen er at alle nye næringsbygg skal miljøsertifiseres

etter BREEAM NOR Excellent og eksisterende bygg vurderes sertifisert til BREEAM in-Use. Å jobbe med by- og områdeutvikling, som inkluderer handel, næring, sport og kultur, er også viktige elementer i et godt boområde. OBOS' engasjement på Ulven er et eksempel på helhetlig tankegang.



OBOS jobber for å sikre bærekraftige forbruks- og produksjonsmønstre, og skal redusere ressursbruken gjennom å finne gode løsninger for ombruk, gjenbruk og håndtering av avfall.

OBOS deltar blant annet i forsknings- og utviklingsprosjekter knyttet til sirkulære løsninger, samt tester ut løsninger i enkeltprosjekter. I forbindelse med byggingen av Construction City på Ulven har OBOS et spesielt fokus på sirkulære løsninger. Selskapet har mål om 70 prosent materialgjenvinning fra rivningen av eksisterende bebyggelse på tomten.



OBOS har som mål å redusere CO₂-utslippene fra nybyggproduksjon med 45 prosent i 2026.

Det er øremerket midler til utvikling og utprøving av ny teknologi og nye

løsninger. OBOS har de siste årene jobbet for klimanøytral kontordrift. I tillegg til å fokusere på å redusere våre utslipp, sikrer vi dette gjennom kjøp av fornybar strøm og klimakvoter.

OBOS arbeider også med disse målene:



OBOS skal være en utviklende arbeidsplass. Det jobbes kontinuerlig med gode opplærings- og utdanningsordninger for de ansatte. I 2020 ble det tatt i

bruk en plattform for utvikling og læring i OBOS-konsernet. I tillegg er det traineeordning og samarbeid med ulike forskningsmiljøer.



I OBOS Eiendom skal alle ha like muligheter, uavhengig av kulturell bakgrunn, funksjonsevne, alder, kjønn eller seksuell legning. Det er en målsetning å ha like mange

kvinner og menn i ledende stillinger. I OBOS Eiendom er det 50% kvinner i ledergruppen og 50% av alle ansatte i kvinner. Som et ledd i arbeidet med mangfold og likestilling har OBOS i 2020 inngått et samarbeid med Equality Check og Diversitas, Norges ledende nettverk for mangfold og kjønnsbalanse i bygge- og anleggsbransjen.



OBOS Eiendom investerer i fornybar energi fra egne solcelleanlegg og har i dag til sammen 7400 kvadratmeter solceller på flere næringsbygg. OBOS har opprettet selskapet

OF Energi sammen med Oslo Fortum Varme. OF Energi investerer i lokale varmesentraler med fornybar energibærer i tiknytning til OBOS' bolig- og næringsprosjekter.



OBOS satser på gode ideer som gjør at vi kan levere nye og framtidsrettede produkter og tjenester kundene våre etterspør. Innovasjon er et satsingsområde i strategien

fram mot 2026. OBOS er en av initiativtakerne til byggenæringens klyngesamarbeid, Construction City Cluster på Ulven. Sentralt for klyngesamarbeidet står bærekraft, innovasjon og samhandling. I tillegg er utvikling og realisering av OBOS nærkontor en viktig prioritering for OBOS Eiendom. En ny mulighet for deg som ønsker å jobbe utenfor hjemmet, men lokalt.



OBOS ivaretar biologisk mangfold gjennom hele byggeprosessen. For de eiendommene utvikler, bygger og drifter søker vi å tilrettelegge for biologisk

mangfold gjennom å bevare og opprette gode grønt arealer.



OBOS jobber kontinuerlig med å sikre attraktive tilbud og tjenester til kunder og medlemmer. Gode samarbeids- og partneravtaler er vesentlig for dette, gjerne

med fokus på bærekraft. OBOS deltar i og har initiert flere arenaer for bransjesamarbeid, blant annet byggenæringens klyngesamarbeid, Construction City Cluster, Grønn Byggallianse og Skift.

OBOS sitt samfunnsbidrag

OBOS deltar aktivt i samfunnsdebatten om boligpolitikk og byutvikling, og er særlig opptatt av at myndighetene må legge til rette for at det bygges nok boliger og gode boområder.

Samfunnsdebatten

OBOS Eiendom fremmer sine synspunkter gjennom avisinnlegg, egne nettsider, sosiale medier, foredrag, høringsuttalelser og i direkte møte med politikere, embetsverk og journalister. OBOS Eiendom er også aktiv i flere organisasjoner og bransjenettverk i Norge, blant annet Grønn Byggallianse, Oslo Metropolitan Area, BNL og Norsk Eiendom.

I tillegg har OBOS over tid vært en tydelig stemme i likestillings spørsmål i samfunnet generelt, blant annet i idretten og arbeidslivet.

Godt omdømme

Gjennom mer enn 90 år har OBOS bygget et sterkt omdømme i de områdene hvor organisasjonen har mange medlemmer. Det stadig økende antallet medlemmer viser tydelig den sterke stillingen OBOS har i befolkningen.

OBOS Eiendom i flere år deltatt i "Eiendomsbarometeret".

Eiendomsbarometeret er en undersøkelse for å måle hvor kjent eiendomsselskapene er og hvor godt man tenker om dem. OBOS Eiendom var i 2020 det mest kjente eiendomsselskapet med en score på 79. OBOS Eiendom kom på en tredje plass i Eiendomsbarometeret med en total brand score er på 72.

OBOS Eiendom måler årlig kundetilfredshet (KTI) ved å delta i Norsk leietakerindeks. OBOS Eiendom gjennomfører kontinuerlig tiltak for å forbedre kundetilfredsheten og har som målsetning å levere en KTI på bransjesnittet.

For øvrig så henvises det til OBOS konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.



OBOS gir tilbake

Generalforsamlingen i OBOS vedtok i 2019 at inntil 10 prosent av foregående års overskudd etter skatt kan gå til samfunnsnyttige formål. I 2020 ble 125 millioner kroner disponert til samfunnsnyttige formål innen forskning og utvikling, kultur, idrett og miljø. Dette inkluderer også et større antall samarbeidsavtaler knyttet til samfunnsnyttige formål, ofte kombinert med direkte medlemsfordeler.

Bærekraftige bygg og boområder

OBOS jobber primært med å utvikle, bygge og forvalte næringsbygg. For OBOS' interessenter, og spesielt kunder og medlemmer, er det viktig at OBOS leverer bærekraftige produkter.

OBOS har som strategisk mål å redusere CO2 utslippene fra nye prosjekter med 45 prosent fra materialer, energi og transport innen utgangen av 2026. OBOS er på god vei til å oppfylle forpliktelsene i Parisavtalen innen 2030. For å nå målet har OBOS utarbeidet en plan der vi fra 2021 vil be om klimagassregnskap i alle nye prosjekter for så å jobbe med gradvis reduksjon frem mot 2026.

Miljømerking næringsbygg

Alle nye byggeprosjekter som utvikles av OBOS skal ha en miljøstrategi og levere minimum ett tiltak utover forskrift. Gjennom kvartalsvis oppfølging sikrer OBOS at selskapet møter miljøkravene som er satt for miljøsertifisering og miljøtiltak i våre utviklingsprosjekter.



I 2020 gjennomførte OBOS Eiendom sine første BREEAM In-Use-sertifiseringer av eksisterende bygg da Lambertseter Senter, Smeltdigelen 1 og Christian Kroghs gt. 10-12 fikk sine sertifikater med henholdsvis nivå Very Good, kti Good og Good.

Foto: Kenneth Flaten

OBOS Eiendom reviderte i 2019 sin miljøstrategi og skal fremover BREEAM-NOR-sertifisere alle sine nye bygg med ambisjon om BREEAM- NOR Excellent og Energimerke A. I tillegg er en annen eiendom under sertifisering og det planlegges å gjennomføre flere sertifiseringer i 2021. Alle eksisterende eiendommer følges opp med kvartalsvis måling av avfall, energibruk og vannforbruk. I samtlige byggeprosjekter og

produksjonsanlegg stilles det krav til kildesortering på 90 prosent.

Miljøsertifiseringen av våre produkter sikrer at OBOS kan dokumentere miljøkvalitetene i bygget og stille krav i de områdene der OBOS påvirker miljøet mest.

OBOS Eiendom forpliktet seg til strakstiltakene for byggeiere våren 2017.

Materialbruk i OBOS Eiendom-prosjekter

Materialkvalitet og miljø vektlegges i valg av byggemetoder, produkter og løsninger. Ved å stille krav om BREEAM-sertifisering i Norge dokumenteres miljøkvaliteten til produktene. I 2019 inngikk OBOS Eiendom en avtale med Cobuilder Collaborate om et system som sikrer kontroll av alle produkter i selskapets byggeprosjekter.

Sirkulærøkonomi og sirkulæreprosesser er viktige områder for OBOS Eiendom. For å bli bedre og lære mer om temaet jobbes det med forskning, utvikling og forbildeprosjekter for å øke kompetansen på området.

Gjennom medlemskapet i næringsklyngen knyttet til Construction City, deltar OBOS i flere forsknings- og utviklingsprosjekt knyttet til sirkulære løsninger. I 2019 og 2020 jobbet OBOS sammen med Entra og Norsk Gjenvinning i Oppbruk, et prosjekt der målet er å få flere produsenter til å ta inn resirkulerte råvarer i sin produksjon.

Construction City, et planlagt kontorbygg på Ulven i Oslo, skal samle deler av byggebransjen. OBOS er et av selskapene som flytter sitt hovedkontor hit. Her er det en ambisjon om å benytte flere sirkulære løsninger og ombruk i forbindelse med byggingen. I forbindelse med rivningen av gamle bygg når Construction City skal bygges, er målet at 70 prosent skal gå til materialgjenvinning. Blant annet vil noen av materialene bli benyttet videre i et OBOS Eiendom-prosjekt på Oppsal i Oslo hvor et eksisterende næringsbygg skal bygges om.

Medvirkning

Medvirkning har vært et viktig satsingsområde i OBOS i 2020. I samarbeid med LÉVA Urban Design er det utviklet en egen OBOS medvirkningsskole og en medvirkningsmodell som skal brukes i alle prosjekter, i OBOS Nye Hjem, OBOS Eiendom og OBOS Fornebu. Koronapandemien har gjort at vi har tatt i bruk nye måter for å gjennomføre medvirkningsprosesser, blant annet på digitale flater og medvirkningsaktiviteter utendørs. Dette har gjort det mulig å nå ut til enda flere. Dette er metoder som kan bli videreført i framtidige medvirkningsprosesser. Prosjekter med utstrakt bruk av medvirkning er Hinna

Park i Stavanger, Scanrope i Tønsberg, Sandakerveien 121 i Nydalen og Oksenøya Bruk på Fornebu. For OBOS Eiendom sin del er medvirkning i prosjektene Rustadgrenda 2 og Mortensrud gård (Helga Vaneks vei 2) planlagt i løpet av våren 2021.

Bærekraftige nabolag

Satsingen på å utvikle bærekraftige nabolag skal gjøre det enkelt for de som bor og jobber der å få løst sine daglige behov i umiddelbar nærhet. Det skal være lett å gå, sykle og benytte kollektivtransport. Det legges også til rette for lading av elbiler og bil- og sykkeldelingsordninger i alle prosjekter.

OBOS skal være en kompetent by- og stedsutvikler som legger til rette for at mennesker kan møtes. OBOS vektlegger at boligområdene skal ha inkluderende uteområder hvor det legges til rette for lokal næring, sosiale møteplasser, lek, aktivitet og urban dyrkning.

Biologisk mangfold

OBOS har en tomtebank med ulike beskaffenhet. Mange av de urbane tomtene er tidligere industritomter og har svært liten grad av bevaringsverdig natur.

OBOS skal ivareta viktige naturkvaliteter i våre byggeprosjekter. Dette gjøres gjennom et målrettet arbeid med å forbedre vår oppfølging av miljø i byggeprosjekter. Gjennom BREEAM sertifisering av nybygg (vurderer alle prosjekter om de skal ta hensyn til ivaretagelse og forbedring av den kartlagte økologiske verdien av tomten og eventuelt ta med en økolog for å ivareta dette bedre. Ved funn av sårbare arter skal tiltak gjennomføres under byggeperioden for å sikre overlevelse. Eksisterende vegetasjon skal vurderes beholdt og ved funn av fremmede organismer skal hensiktsmessige tiltak iverksettes. Dette innebærer også hensyn ved masseforflytting. Natur som skal bevares, skal sikres gjennom byggeperioden. Ved ny planting skal tomtens beskaffenhet og omkringliggende landskap være med i vurdering av plantevalget og deres økologiske kvaliteter.

For øvrig så henvises det til OBOS konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

Ansvarlig samarbeidspartner

OBOS tolererer ikke ulovlige handlinger eller uetisk adferd. I 2020 har OBOS med datterselskaper ikke blitt siktet, tiltalt, domfelt eller ilagt forelegg for noe straffbart forhold.

Lovbrudd og uetisk adferd

OBOS har fastsatt etiske retningslinjer som understreker alle ansattes ansvar. OBOS har fastsatt egne retningslinjer og rutiner for varsling som skal sikre at ansatte kan varsle uten frykt for gjengjeldelse og i tillit til at varselet blir håndtert på en forsvarlig måte. Administrasjonen redegjør for status for varslinger og etisk etterlevelse til styret minst en gang årlig.

Forebygging og bekjempelse av korrupsjon

OBOS har nulltoleranse for korrupsjon. Det er ikke registrert tilfeller av korrupsjon i OBOS eller i prosjekter som er ledet av OBOS i 2020.

OBOS har utarbeidet en rekke rutiner og retningslinjer for å forhindre korrupsjon og for varsling av kritikkverdige forhold. Alle ansatte skal etterleve den høyeste etiske standard i alle forhold som gjelder forretningsvirksomheten, både kolleger imellom og overfor medlemmer, kunder, samarbeidspartnere, leverandører, forretningsforbindelser og konkurrenter.

Rutinene og retningslinjene er tilgjengelige for alle ansatte og er godt innarbeidet i konsernet. Det settes strenge krav til alle ansatte når det gjelder etikk, redelighet, troverdighet og forretningsmoral. Verdier og etikk er alltid tema på introduksjonsmøter for nyansatte, og inngår i arbeidskontrakten. OBOS har i tillegg interne retningslinjer og rutiner for innkjøp. Blant annet skal rutiner for pris- og anbudsforespørsler sikre en profesjonell behandling av våre leverandører.

Forebygging og bekjemping av hvitvasking og terrorfinansiering

Hvitvaskingshåndbok for OBOS-konsernet skal sikre at hvitvaskingsregelverket oppfylles. Hvitvaskingshåndboken oppdateres løpende og ble sist hovedrevidert ved årsskiftet 2019/2020. Alle ansatte i OBOS, uavhengig av om de arbeider i avdelinger og selskaper som

er omfattet av hvitvaskingsregelverket eller ikke, har plikt til å melde fra dersom de blir oppmerksomme på ulovlige eller kritikkverdige forhold. Dette gjelder også hvitvasking eller forsøk på hvitvasking, og der det kan være tvil om ansattes habilitet eller upartiskhet. I tillegg til reglene på konsernnivå, har datterselskapene som omfattes av regelverket mot hvitvasking og terrorfinansiering egne rutiner og systemer tilpasset sin virksomhet. Disse selskapene er innrettet slik at interessekonflikter mellom ansatte og kunder minimeres og alltid håndteres i tråd med OBOS' etiske retningslinjer.

Samarbeidspartnere og underleverandører

I alle våre byggeprosjekter benytter vi entreprenører, samarbeidspartnere, underleverandører og leverandører. Innkjøp av varer og tjenester til denne produksjonen skjer i henhold til våre samfunnsansvarlige innkjøpsrutiner. Avhengig av størrelsen på oppdragene og entreprisestrategi benytter vi samspillmodeller, direkte anskaffelser, konkurranser og avrop på etablerte rammeavtaler. OBOS vektlegger at våre kontraktspartnere følger gjeldende lover og forskrifter, med særlig fokus på SHA og seriositet. Dette følges opp gjennom prosedyrer som inngår i de aktuelle kvalitetssystemene og i kontraktene. Blant annet utøves påseplikten, det gjennomføres vernerunder og i hver kvartalsrapport skal prosjektlederen for hvert prosjekt rapportere om eventuell mistanke om økonomisk kriminalitet hos aktører i prosjektet. Korrupsjon vil bli rapportert umiddelbart. Oppfølging skjer i første rekke i byggherremøter der blant annet byggherrens påseplikt alltid er et fast punkt. Gjennom stikkprøvekontroll undersøkes lønnsforhold, boforhold og andre forhold som kan indikere økonomisk kriminalitet.

Personvern

For en medlemsorganisasjon som OBOS, er det svært viktig å ha fokus på – og å etterfølge –

gjeldende regelverk innenfor personvern. I forbindelse med ny personopplysningslov basert på GDPR, gjennomførte OBOS et konserngjennomgripende personvernprosjekt for å ruste opp vårt personvernregime i henhold til ny lov. Blant tiltakene er å styrke internkontrollen, samt øke kompetansen og fokus på personvern blant ansatte. Det er tatt i bruk elektroniske risikovurderings- og rapporteringsverktøy og opprettet eget område på intranett for personvernspørsmål. Det er også etablert et eget informasjons- og diskusjonsnettverk i OBOS-konsernet for temaer innenfor personvern, med deltakere fra alle divisjoner. Det er utnevnt personvernombud for konsernet og personvernkoordinatorer for de enkelte forretningsområdene. Avviksmeldinger inngis til Datatilsynet i henhold til gjeldende regler. Det var i 2020 ingen avviksmeldinger.

Misbruk av markedsrett og forholdet til konkurranselovgivningen

OBOS er bevisst på ikke å misbruke sin markedsrett til å oppnå urimelige fordeler, eller motvirke rettfærdig konkurranse i samsvar med lovgivningen. OBOS har rutiner og retningslinjer for å sikre at konkurranselovgivningen etterleves. OBOS med datterselskaper har i 2020 ikke vært gjenstand for tilsyn eller fått noen form for pålegg, vedtak eller sanksjoner fra Konkurransetilsynet.

Menneskerettigheter

Det er ikke registrert brudd på menneskerettigheter i prosjekter eller annet arbeid ledet av OBOS i 2020.

«Verdier og etiske retningslinjer» bygger på en grunnleggende respekt for menneskeverdet, likebehandling og retten til et arbeidsmiljø fritt for blant annet diskriminering på grunn av rase, hudfarge, etnisk opprinnelse, religion, kjønn, seksuell legning, alder eller funksjonshemming.

OBOS har retningslinjer for å rapportere klager og avvik som gjelder menneskerettigheter.

Arbeidet med å ivareta menneskerettigheter omfatter både kunder og egne ansatte, samt arbeidstakere i entreprenør- og håndverksbedrifter som engasjeres av boligselskapene for å utføre rehabilitering og vedlikehold der OBOS er engasjert.

Respekt for menneskerettigheter står sterkt i både i Norge og Sverige. Leverandører av varer og tjenester er overveiende norske eller svenske, og OBOS' investeringer og eierskap gjøres gjennomgående i norske og svenske selskaper.

Kontroll av leverandører

OBOS forventer at leverandører oppfyller politiske, sosiale og kulturelle menneskerettigheter. Dette ivaretas i kontrakter, planer for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA), samt ved oppfølging av kravene på byggeplasser og i byggemøter. Konsernet har gode rutiner for å sikre at leverandører og engasjerte selskaper opererer innenfor lovens rammer når det gjelder betaling av skatter og avgifter, sikkerhet, samt sosial dumping. Dette vurderes som svært viktig, for å sikre gode arbeidsforhold, lønnsbetingelser og andre menneskerettigheter.

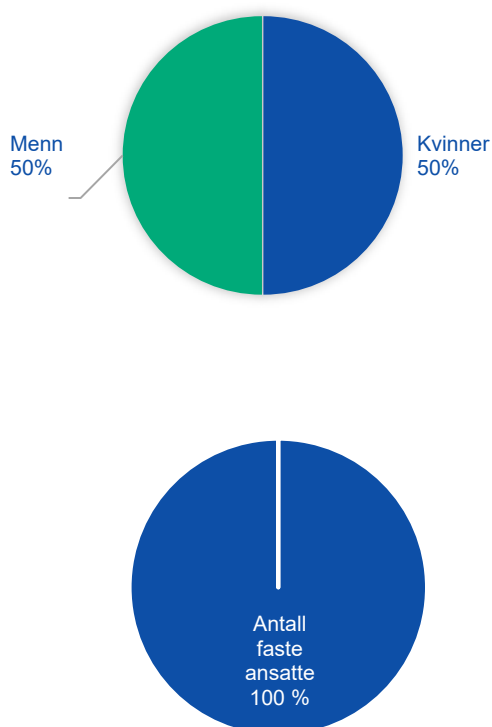
Forskrift om informasjons- og påseplikt og innsynsrett følges opp med stikkprøver for å sikre at det ikke forekommer diskriminering når det gjelder menneskerettigheter.

For øvrig så henvises det til OBOS konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

Kunnskapsorganisasjonen OBOS

Ansatte er OBOS sin viktigste ressurs. Gjennom å tilby de mest spennende oppgavene, et tydelig samfunnsoppdrag og et utviklende arbeidsmiljø skal OBOS være en av bransjens mest attraktive arbeidsgivere.

OBOS Eiendom hadde 48 fast ansatte ved utgangen av 2020. Alle de ansatte er fast ansatte og jobber i 100% stillinger.



Ansatte i OBOS er som hovedregel ansatt i faste heltidsstillinger. Ansatte som jobber redusert, gjør dette etter eget ønske, som tilrettelegging etter arbeidsmiljølovens rettigheter av hensyn til alder eller omsorg for barn. Medarbeidere som er ansatt i midlertidige stillinger er i all hovedsak vikariater for medarbeidere som er i foreldrepermisjon.

Mangfold og like muligheter

OBOS skal være en engasjerende og utviklende arbeidsplass for arbeidstakere av alle kjønn. Av ansatte i OBOS Eiendom er 50 prosent kvinner og 50 prosent menn. Det er en målsetning å ha en kjønnsfordeling på 50/50 i ledende stillinger. I 2020 er 50 prosent av lederne i OBOS Eiendom kvinner, mens ledergruppen består av 4 kvinner og 4 menn. 40 prosent av medlemmene i styret er kvinner. Byggebransjen har tradisjonelt vært en mannsdominert bransje med en markant skjevhet i rekrutteringsgrunnlaget. Ved rekruttering til stillinger i denne delen av virksomheten søkes det bevisst å øke kvinneandelen. I 2020 er 14 prosent av prosjektledere i OBOS Eiendom kvinner og 20 prosent av ansettelser innen prosjektledelse de siste fem årene er kvinner.

OBOS er avhengig av å ha mennesker på laget som gjenspeiler samfunnet rundt oss. Vi jobber derfor med mål om et variert og inkluderende arbeidsmiljø med like karrieremuligheter for alle.

I OBOS skal alle ha like muligheter, uavhengig av kulturell bakgrunn, funksjonsevne, kjønn eller seksuell legning. Det at vi er ulike og mangfoldige, gjør oss bedre rustet til å utvikle produkter, løsninger og tjenester samfunnet rundt oss har behov for. Dette innebærer at OBOS legger til rette for at alle ansatte skal gis like muligheter til jobbutvikling, og vi jobber aktivt med å stimulere til å få flere kvinner inn i ledende stillinger. Ved ansettelser generelt har vi fokus på å rekruttere for å oppnå balanse med hensyn til alder, kjønn og annen bakgrunn.

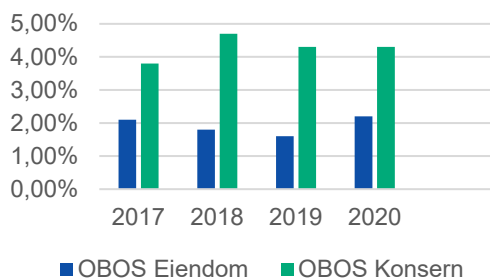


Prestisjeprosjektet Construction City ledes av to kvinner Hege Skjelbred Hatlemark, daglig leder Construction City Eiendom AS, og Benedicte Økland, daglig leder i Construction City Cluster AS.

Arbeidsmiljø og sykefravær

OBOS skal være en trygg og sikker arbeidsplass, og vi jobber kontinuerlig med å sikre et godt arbeidsmiljø som forbygger skader og for å oppnå et lavt sykefravær. For OBOS Eiendom er det et overordnet mål med sykefravær under 4 prosent. Totalt var sykefraværet i 2020 på 2,1 prosent, en økning fra 1,6% i 2019.

Sykefraværsutvikling 2017-2020



Det er et overordnet mål om null arbeidsulykker med fravær i OBOS. I 2020 har vi dessverre hatt tilfeller av skader eller ulykker i selskapet. Dette er ikke tilfredsstillende, men vi er opptatt av å ta lærdom av dette. Det vil være økt fokus på arbeidet med å forbygge skader og ulykker i 2021.

OBOS er opptatt av at de ansatte skal ha en sunn balanse mellom jobb og fritid. Jobben er bare én del av livet, og den må fungere sammen med resten. Det tar OBOS på alvor, og vi er opptatt av å imøtekomme behov for fleksibel arbeidstid for ansatte i ulike livsfaser. Det legges til rette for at alle ansatte i OBOS skal ha mulighet til å benytte seg av sine rettigheter til foreldrepermisjon. I de norske selskapene gis det betalt foreldrepermisjon tilsvarende 100 prosent av fastlønn.

OBOS og håndtering av koronapandemien

Året 2020 har i OBOS, som i samfunnet ellers, vært preget av koronapandemien.

Kontoransatte har store deler av perioden fra 11. mars jobbet på hjemmekontor. Når det gjelder pålegg om hjemmekontor har OBOS i Norge lagt seg på samme linje som det myndighetene har anbefalt. For ansatte på byggeplasser i Norge og andre steder der det ikke har vært mulig å benytte hjemmekontor som et smittevernstiltak, er det iverksatt tiltak og nødvendige rutiner for å sikre tilstrekkelig smittevernhensyn på arbeidsplassen.

Som vi ser av sykefraværstallene, har ikke pandemien påvirket sykefraværet i OBOS i veldig stor grad. Smitten blant våre ansatte har heldigvis vært på et lavt nivå, og samsvarende med smittetallene i befolkningen generelt.

HMS og SHA på arbeidsplassen

Det skal være trygt å jobbe på kontor og på bygg og anlegg der OBOS er byggherre. OBOS er opptatt av arbeidstakernes sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) både i forbindelse med planlegging, prosjektering og utførelse av bygge- eller anleggsarbeider. Målet er null feil, null personskader og null avvik på kontrollene fra Arbeidstilsynet.

OBOS-konsernet følger strenge krav og rutiner, med jevnlig rapportering av SHA. Hendelser på byggeplassene som medfører skade med fravær rapporteres til konsernledelsen og styret i OBOS Eiendom. Eventuelle uønskede hendelser evalueres grundig og rapporteres til styret i OBOS. SHA er et fast punkt i alle byggherremøter og styremøter. I samarbeidsprosjekter er det OBOS' strenge krav til samarbeidsrutiner som gjelder.

Skader med fravær rapporteres umiddelbart til administrerende direktør i datterselskapene umiddelbart, og til konsernsjefen kvartalsvis. Ulykker rapporteres umiddelbart til både administrerende direktør og konsernsjef umiddelbart. Forbedringsforslag og avvik av alvorlig karakter relatert til HMS, kvalitet og ytre miljø rapporteres månedlig i konsernledelsens møter. I tillegg gjennomgås alle alvorlige nestenulykker i løpet av første uke etter hendelsesdato, med fokus på hva som har skjedd, rotårsaker samt preventive tiltak for å

hindre tilsvarende i fremtiden. Læring deles på tvers av prosjekter.

I tillegg til de generelle retningslinjene for HMS på arbeidsplassen, finnes det egne HMS-planer og prosedyrer for de ulike virksomhetene og datterselskapene i OBOS. Det er også innarbeidet prosedyrer for å ivareta arbeidstakernes rettigheter, og sikkerhet for innleid personell og personer som arbeider for leverandører.

Avdelinger og datterselskaper som er pålagt det, har en egen HMS-ansvarlig som rapporterer eventuelle personskader og uønskede hendelser. Vedkommende har også ansvaret for opplæring av nyansatte og vikarer. Ved skader eller nestenulykker blir instruksjoner og risikoanalyser gjennomgått og revidert ved behov.

Et godt forebyggende arbeid medvirker i stor grad til at skadestatistikken holder seg lav. Den strenge praktiseringen av sikkerhet, helse og arbeidsmiljø kommer til å fortsette.

Byggebransjens viktigste måleparameter er fraværsskader på byggeplass målt mot utførte timeverk. Dette uttrykkes som en såkalt H1-verdi (fraværsskader per million arbeidede timer). Det var ingen dødsfall på våre byggeplasser i 2020.

I OBOS Eiendom var H1-verdien for pågående byggeprosjekt 1,6 ved utgangen av 2019 og 8,2 ved utgangen av 2020. Det var registrert 3 skader med fravær i 2020. Ingen av skadene medførte varige mén.

Konsernet stiller strenge krav til seriøsitet for alle nye byggeprosjekter i Norge. Målet er å bli kvitt useriøse aktører i byggebransjen og bidra til økt kvalitet i det som bygges. Kravene regulerer blant annet bruk av faglærte håndverkere (minimum andel på 40 prosent) og lærlinger (minimum andel på 7 prosent), begrensninger i bruken av underleverandører og tydelige krav til lønns- og arbeidsvilkår. Det er også inngått samarbeid med Skatteetaten for å benytte utvidet skatteattest på flere prosjekter.

Etikk og verdier

Etikk handler om fellesskapsverdier, normer og regler som må etterleves for at fellesskapet skal fungere på en god måte. OBOS har etiske retningslinjer som gjelder for alle ansatte i

konsernet, og som har siktemål å gi støtte og veiledning om spørsmål eller problemstillinger de ansatte kan bli stilt overfor.

Alle ansatte i OBOS er ansvarlig for å bidra til et godt og produktivt arbeidsmiljø og opptre på en måte som styrker samholdet internt og skaper tillit og respekt innad og utad. Det er nulltoleranse for trakassering, og i de etiske retningslinjene henvises det til hvordan ansatte går frem dersom det oppstår situasjoner der det må varsles. Det er utarbeidet gode beskrivelser av varslingsrutinen, som ligger lett tilgjengelig på intranettet. Det er i 2020 ikke rapportert om hendelser av diskriminering eller andre uønskede hendelser gjennom vernerunder eller varslingsrutinen.

Rekruttering og arbeidsgiverprofilering

OBOS har som mål å være en foretrukket og attraktiv arbeidsplass både ved rekruttering av nye medarbeidere og gjennom utvikling av eksisterende medarbeidere. Rekruttering av riktig kompetanse er avgjørende for at organisasjonen skal lykkes. Profesjonelle og grundige rekrutteringsprosesser er derfor et prioritert område. Alle faste stillinger i konsernet lyses ut internt fordi vi legger stor vekt på den muligheten intern mobilitet gir i et utviklingsperspektiv, både for den enkelte medarbeider og for organisasjonen som helhet. Vi gjennomfører grundige prosesser der alle interne søkere ivaretas på en god måte gjennom samtale med rekrutterende leder.

I 2020 har det fortsatt vært lagt stor vekt på arbeidet med å profilere OBOS som attraktiv arbeidsgiver. Året ble annerledes enn planlagt på mange områder på grunn av koronasituasjonen, men vi valgte å gjennomføre sommertrainee-programmet for studenter som planlagt. Programmet ble noe tilpasset, men det ble prioritert å gjennomføre fordi det er et viktig tiltak for organisasjonen, både for strategisk rekruttering og for profilering av OBOS som arbeidsgiver. Det langsiktige arbeidet med arbeidsgiverprofilering fortsetter å gi resultater. OBOS ble i 2020 nok en gang kåret til en av Norges mest attraktive arbeidsgivere, og fikk for tredje gang prisen for bransjebeste i

kategorien Real Estate i kåringen Universum Awards.

Utvikling av medarbeidere og ledere

Utvikling av medarbeidere er blant de viktigste investeringer OBOS gjør. I en organisasjon i stadig utvikling er det vesentlig for OBOS å legge til rette for ansattes etter- og videreutdanning, noe som blant annet gjøres gjennom en egen stipendordning der ansatte kan søke om støtte til videreutdanning eller kurs.

Lønns- og pensjonsordninger

I OBOS skal alle ansatte bli riktig lønnet for det arbeidet de utfører. Det er ulike avlønningsmodeller i ulike deler av konsernet, men alle ansattes lønninger vurderes årlig. I forbindelse med lønnsvurderinger foretas det også vurderinger av likelønn for å hindre at det oppstår utilsiktede skjevheter.

Ansatte i OBOS er omfattet av gode forsikrings- og pensjonsordninger, noe som er en god trygghet både for de ansatte og deres familier. Nyansatte, både midlertidige og fast ansatte, meldes automatisk inn i våre kollektive innskuddsbaserte pensjonsordninger og omfattes av våre kollektive forsikringsordninger.

Samarbeid med tillitsvalgte

Det er i OBOS-konsernet inngått flere tariffavtaler med ulike fagforeninger. Ansatte som ønsker det, har mulighet til å knytte seg til en fagforening. Det er gjennomgående et godt samarbeid mellom de tillitsvalgte og bedriften. Gjennom endringsprosesser er det spesielt viktig å ha en god dialog med de ansattes representanter, gjennom informasjon og drøftinger i god tid før endringer finner sted. I 2020 har vi vært igjennom flere endringsprosesser i ulike deler av konsernet, og det gode samarbeidet har vist seg å være viktig for å få gjennomført nødvendige endringer i organisasjonen.

For øvrig så henvises det til OBOS konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

Miljøledelse i virksomhetsdriften

Miljøledelse handler om at virksomheten har miljømål og systemer for å følge opp de målene som settes. Både medlemmer, ansatte, investorer og partnere er opptatt av at OBOS gjør tiltak innenfor miljø- og bærekraft.

I strategien for 2021-2026 er det et prioritert mål at OBOS skal jobbe for et mer bærekraftig samfunn.

Konkretisert vil det si at OBOS har mål om:

- At flere skal kunne eie egen bolig. OBOS skal derfor innen 2026 tilby 1 000 boliger per år gjennom alternative boligkjøpsmodeller
- Å være en kompetent by og stedsutvikler med livet mellom husene i fokus
- Å jobbe for mer klimanøytrale nye boliger og næringsbygg. OBOS har derfor ambisjon om å redusere CO₂-utslippene fra nybygg med 45 prosent i 2026.

Frem til 2021 har målet vært at OBOS skal ta grønt ansvar.

Dette er konkretisert i fem hovedmål:

- Ta miljøvennlige bygg ett steg lengre.
- Ha klimanøytrale egne bygg og kontorer innen 2021.
- Støtte tiltak innenfor klima, miljø og uterom.
- Være leverandør av fornybar energi.
- Ha en miljøsertifisert kontordrift.

OBOS har en miljødirektør som har ansvar for å følge opp målene som er satt innenfor miljø. Fremdrift og måloppnåelse rapporteres kvartalsvis.

Miljøsertifisert virksomhet

Det er viktig for OBOS å være miljøsertifisert. Gjennom vår kontordrift genererer vi avfall og klimagassutslipp fra energibruk og tjenestereiser. Sertifisering er et pålitelig (tredjepartsgodkjent) bevis for at OBOS jobber systematisk med kontinuerlige forbedringer innenfor ytre miljø, klima og arbeidsmiljø.

Hovedkontoret og 12 avdelingskontorer i Norge er i dag Miljøfyrtårnsertifisert. Dermed har store deler av konsernet et sertifikat som

viser at vi arbeider systematisk med miljøtiltak i hverdagen, oppfyller krav og gjennomfører tiltak for mer miljøvennlig drift og et godt arbeidsmiljø. Gjennom arbeidet med årlige klima og miljørapport i Miljøfyrtårn jobber vi med kontinuerlig forbedring av negativ klimapåvirkning fra vår kontorvirksomhet. Miljøfyrtårnsertifiseringen setter klare miljømål og gir en handlingsplan for å nå målene. Disse målene og handlingsplanen forankres i konsernledelsen og danner grunnlaget for OBOS' klimaregnskap. For 2021 er målet for vår kontordrift en reduksjon på 7% av utslippet fra i 2019.

Klimarisiko

Det er viktig for OBOS å redusere risiko og kostnader knyttet til klimaendringer og ekstremvær. Flom, grunnforhold og rasfare vurderes alltid når OBOS investerer i tomter. Når vi utvikler nye prosjekter vurderes parametere som plassering av bygg, samt valg av materialer. Materialene må være robuste og tåle mer ekstreme værforhold. I tillegg vurderes løsninger for å håndtere overvann som avrenning og drenering.

Klimarisiko handler også om å ta ansvar på de områdene der OBOS påvirker klima, og å være forberedt på eventuelle nye, strenge krav fra myndigheter og interessenter for å redusere klimapåvirkningen.

Etter kvikkleireskredet i Gjerdrum i desember 2020 har OBOS Eiendom iverksatt en intern gjennomgang av grunnforholdene og risiko knyttet til ras på alle planlagte og pågående prosjekter. Gjennomgangen viser at det er et fåtall prosjekter som omfattes av slik problematikk. Nødvendige tiltak og undersøkelser er gjennomført, og på utvalgte prosjekter er det bli iverksatt ytterligere gjennomganger, analyser og beregninger. I utførelsesfasen vil beskrevet metode følges nøye for å hindre skader på mennesker, bygg

og omgivelser som følge av kvikkleire eller andre tilsvarende forhold.

Brudd på miljølovgivningen.

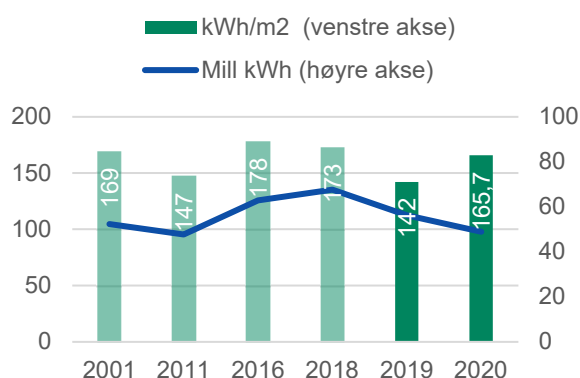
Det er i 2020 ikke registrert noen avvik i OBOS Eiendom fra krav i miljølovgivningen.

Miljøkrav til leverandører av varer og tjenester

Innkjøpte varer og tjenester til OBOS sine kontorer i Norge skal være bærekraftige, og vi etterstreber å benytte miljøsertifiserte leverandører. Rutinene for innkjøp utvikles kontinuerlig. Leverandørens miljøprofil blir evaluert som en del av innkjøpsprosessen ved inngåelse av rammeavtaler, og det stilles blant annet krav til at leverandøren skal bruke sin fagkompetanse til å anbefale miljøvennlige løsninger. OBOS standardbetingelser for bærekraftig innkjøp vedlegges alle innkjøpsavtaler for varer og tjenester i konsernet.

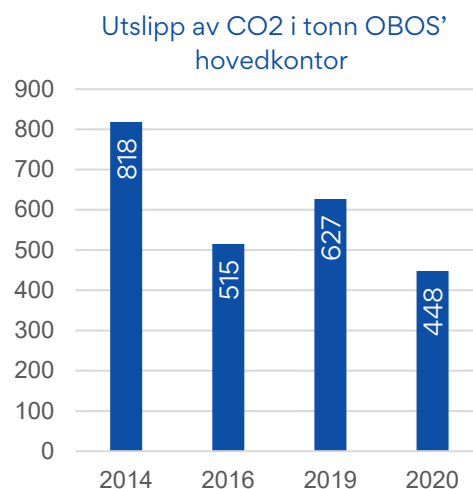
Grønn obligasjon

Som ett av de første eiendomsselskapene i Norge etablerte OBOS Eiendom sitt grønne rammeverk og utstedte sin første grønne obligasjon i oktober 2017. Obligasjonen hadde en løpetid på fem år og ble tredjepartvurdert av Cicero med klassifiseringen «Medium Green». Kontorbygget i prosjektet Portalen på Lillestrøm ble stilt som sikkerhet for lånet. Da bygget ble solgt i 2020 ble obligasjonen kjøpt tilbake. I 2019 etablerte OBOS BBL et grønt rammeverk for hele konsernet og deretter en trekkramme på 2 500 millioner kroner («Revolving Credit Facility») med bærekraftsmål; ett av de første lånene av den typen i landet.



Klimanøytrale egne bygg innen 2021

OBOS-konsernet legger vekt på å redusere konsernets CO₂-utslipp per årsverk. Målet er at



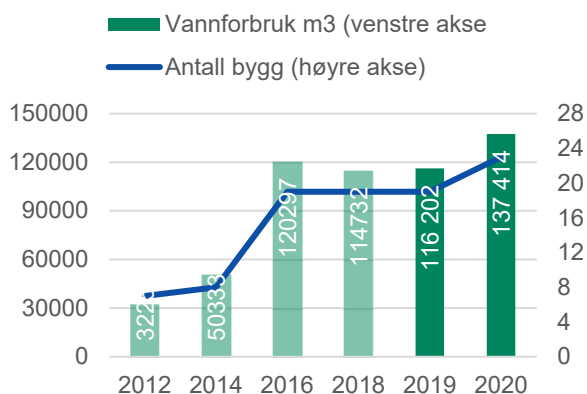
vår kontorvirksomhet samt drift av fellesarealer i bygg OBOS eier, skal være klimanøytral innen 2021. Det blir hvert år utarbeidet et klimaregnskap for alle kontorer som er Miljøfyrtårnsertifisert. Beregningen tar hensyn til CO₂-utslipp som skyldes flyreiser og bilbruk, energibruk og avfallshåndtering. Fra og med 2018 er OBOS' hovedkontor og regionskontorer i Norge klimanøytrale. OBOS har opprinnelsesgarantier for all strøm benyttet i de norske lokalene, samt i alle fellesarealer i bygg eiet av OBOS. Resterende utslipp dekkes av kvoter.

Energioppfølging, vannforbruk og avfallshåndtering

OBOS har som mål å bli bedre på kildesortering av avfall, samt å bruke mindre energi og drikkevann. Eiendomsmassen i Norge blir ukentlig kontrollert opp mot fastlagte mål for energiforbruk, kildesorteringsgrad og vannforbruk.

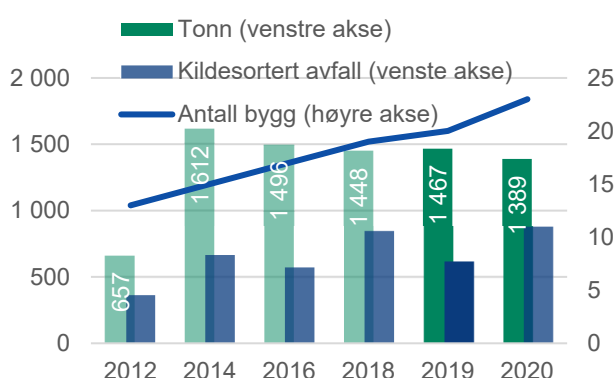
Energiforbruk

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



Vannforbruk

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



Avfall

Det jobbes med å følge opp kildesorteringen på kjøpesentre og noen av de større byggene OBOS Eiendom eier. Grafen viser avfall fra både fellesarealer og leietakere. Dette inkluderer avfall fra seks kjøpesentre i 2012 og sju kjøpesentre i 2014-2019 og åtte kjøpesentre i 2019 -2021. For 2020 er samtlige bygg minus Ulven medregnet.

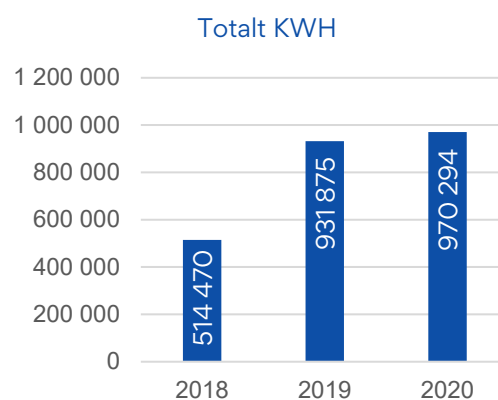
Bilbruk og reisevirksomhet

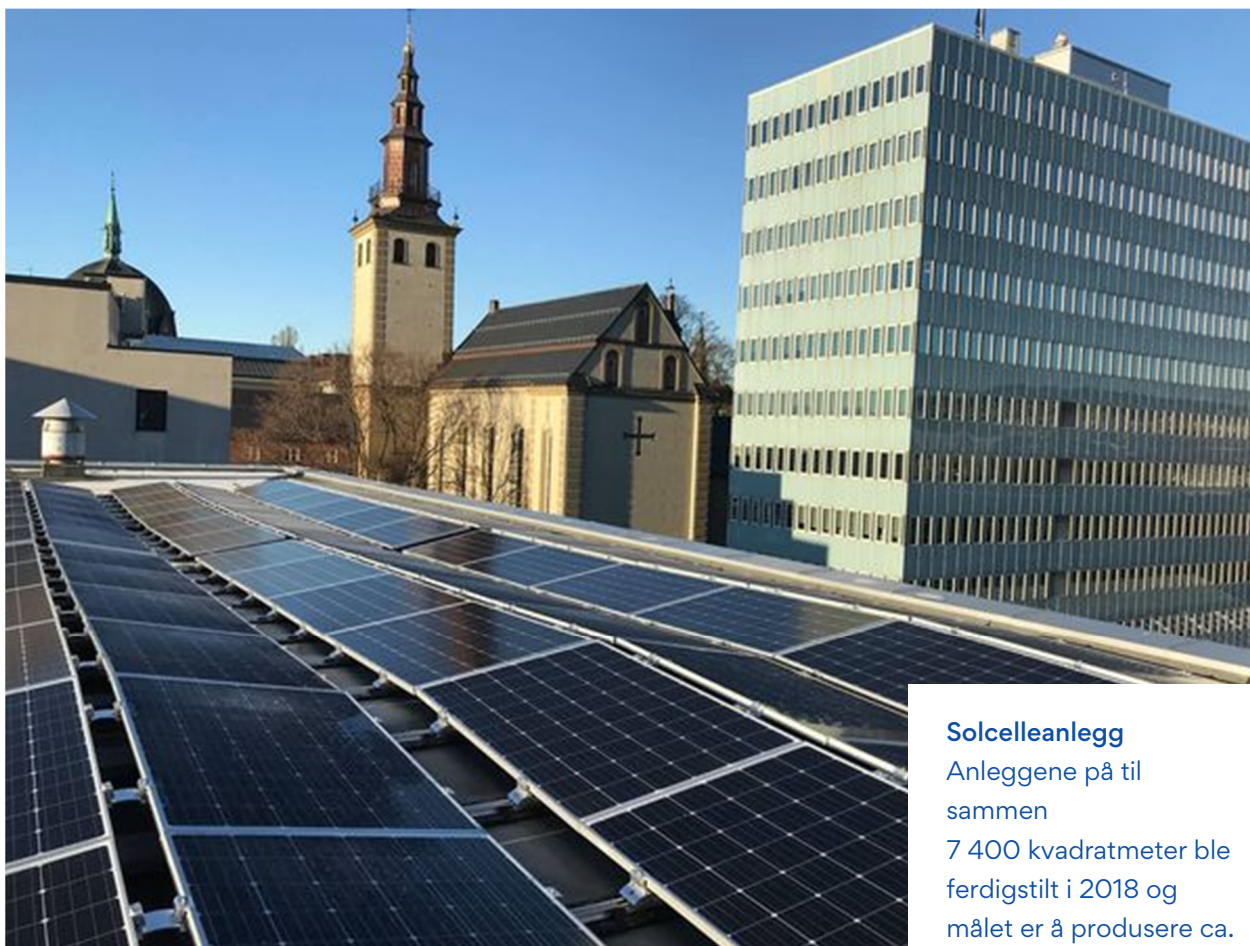
Alle driftsbilene til OBOS Eiendom er fossilfrie. I tillegg har OBOS redusert bruken av firmabiler og har etablert lånebiler som de ansatte kan bruke. I tillegg har OBOS installert elbillading for ansatte i sine parkeringshus.

Ansatte skal, så langt det lar seg gjøre, benytte videokonferanse for å begrense bruk av flyreiser.

Investeringer i fornybar energi

OBOS Eiendom har investert i solcelleanlegg på seks næringsbygg i Oslo.





Solcelleanlegg

Anleggene på til sammen

7 400 kvadratmeter ble ferdigstilt i 2018 og målet er å produsere ca. 1 GWh årlig.

Investering i Innovasjon, forskning og utvikling

Alle forretningsområdene i OBOS jobber med nyskaping og innovasjon. Både i egen regi og gjennom partneravtalen med StartupLab, og 50 prosent eierandel i Construct Venture AS, investerer OBOS i virksomheter, nettverk, teknologi og oppstartsselskaper som er relevante for byggebransjen.

I tillegg til å investere i selskaper deltar OBOS i flere forskningsprosjekter knyttet til miljø og bærekraft. Gjennom Construction City Cluster er OBOS aktiv i flere initiativer som skal bringe bransjen videre på digitalisering, samhandling og bærekraft.

Construction City

OBOS er en av initiativtakerne til byggenæringens klyngesamarbeid, Construction City Cluster på Ulven. Sentralt for klyngesamarbeidet står bærekraft, innovasjon og samhandling. I 2020 vokste klyngen fra 50

til 80 medlemmer, med en betydelig økning av gründerselskaper og leverandørbedrifter. I 2021 er det byggestart for et nytt og topp moderne bygg på Ulven i Oslo, et sentralt samlingspunkt for innovasjon og utvikling i bransjen. OBOS og flere klyngemedlemmer planlegger å flytte dit om få år..

OBOS Nærkontor

OBOS startet i 2020 planleggingen av piloten OBOS Nærkontor, et nettverk med profesjonelle kontorplasser i nærheten av der folk bor. De første kontorene kommer i Oslo-området og skal etter planen være åpnes våren 2021. OBOS Nærkontor blir gode kontorfasiliteter bedrifter kan abonnere på til egne ansatte, slik at de kan veksle mellom sin vanlige kontorplass og hjemmekontoret.

For øvrig så henvises det til OBOS konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

Årsberetning



Foto: Geir Anders Rybakken

Årsberetning 2020

OBOS Eiendom Konsern

Innledning

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

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

Hovedkontorets adresse er Hammersborg Torg 1, Oslo.

Markedet i 2020

Antall signerte leiekontrakter for kontor i Oslo har falt med 11% siden 2019, mens antall kvadratmeter utleid har falt med 17% til 639 000 kvm. Samtidig har tilgangen på nye prosjekter vært begrenset, samtidig som noe konverteres til annen bruk. Kontorleiemarkedet i store deler av Oslo har vært preget av synkende ledighet og leieprisvekst, særlig på de mest sentrale kontorbeliggenhetene. Snittleiene i Sentrum er opp 3,7% i 2020 mens gjennomsnittsleien har økt med 2,5% fra 2019 til 2020. Markedet for kontorlokaler i randsonene har imidlertid vært preget av ledighet. På transaksjonssiden har 2020 vært godt transaksjonsår for næringsmarkedet med en omsetning på over 110 milliarder kroner.

I OBOS Eiendom Konsern utgjør antall signerte leiekontrakter for kontor og kjøpesenter i Oslo totalt 203 kontrakter med en verdi på 124 millioner kroner. Gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 4,4 år. Av dette er det inngått 90 nye leiekontrakter og reforhandlet 113 leiekontrakter. Det er høy utleiegrad i vår portefølje og utleiegraden endte i 2020 på 96,4%. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene i porteføljen er 5,7 år.

OBOS-sentrene har styrket sin posisjon og attraktivitet som bydelssentre, med solid omsetningsutvikling og god beliggenhet på trafikknutepunkt i tett befolkede bydeler. 2020 ble forskjellenes år for kjøpesentrene. Det var forskjeller mellom sentertyper, måneder, bransjer, kjeder og butikker. For noen var dette det beste salgsåret noensinne, for andre det verste. Både endrede handlevaner og restriksjoner har preget utviklingen. I motsetning til en del andre land, fikk norske kjøpesentre holde åpent hele året. Det ble et svakt år for bysentre i Norge og sterkt år for lokalsentre. Med gjennomsnittlig 4 prosent vekst i omsetning, og 8 prosent nedgang i besøk, har den gjennomsnittlige handlekurven blitt 13 prosent større.

OBOS sine syv kjøpesentre økte omsetningen med 217 millioner i 2020. Dette tilsvarer en gjennomsnittlig vekst per senter på 5,4 prosent. De tre største OBOS-sentrene hadde en snittvekst på 6,4 prosent. Totalomsetningen var i 2020 på NOK 4.212.857.671 (mot NOK 3.995.507.083 i 2019).

Årsregnskapet

Resultat før skatt i 2020 var 1 177 millioner kroner, mot 1 022 millioner kroner i 2019. Resultat etter skatt utgjorde 1 132 millioner kroner, mot 911 millioner kroner året før. I tillegg til solid drift har konsernet i 2020 også hatt en betydelig verdiendring på investeringseiendom på 541 millioner kroner. Andel av verdiendring på investeringseiendom i tilknyttede selskaper utgjorde i tillegg 132 millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter ble redusert med 8 millioner kroner fra 63 millioner kroner i 2019 til 55 millioner kroner i 2020. Reduksjonen skyldes primært redusert omsetning som

følge av eiendomssalg. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var positiv med 943 millioner kroner sammenlignet med 953 millioner kroner i 2019. Endringen skyldes økte investeringer i varige driftsmidler som delvis motvirkes av salg av aksjer. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ på 992 millioner kroner, mot negative 1 014 millioner kroner i 2019. Hovedsakelig skyldes endringen opptak av ny gjeld som i stor grad motvirkes av utbetaling av utbytte til OBOS BBL

Totalkapitalen var ved utgangen av året 15 562 millioner kroner, sammenlignet med 15 930 millioner kroner året før. Egenkapitalandelen per 31. desember 2020 utgjør 47,6% mot 47,6% ved utgangen av 2019.

Disponering av årsregnskapet

Morselskapet OBOS Eiendom AS hadde i 2020 et overskudd etter skatt på 913 millioner kroner mot 896 millioner kroner i 2019. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i morselskapet (tall i MNOK):

Avgitt konsernbidrag	kr	- 15 366
Utbytter til OBOS BBL	kr	-1 275 000
Overført fra annen egenkapital	kr	1 290 366
<u>Årets resultat</u>	kr	<u>912 524</u>
<u>Sum disponert</u>	kr	<u>912 524</u>

Egenkapitalen i OBOS Eiendom AS var ved utgangen av året på 2 376 millioner kroner. Dette gir en egenkapitalandel på 29% per 31. desember 2020 mot 31% ved utgangen av 2019.

Forutsetning om fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens § 3-3a er regnskapet avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antakelsen ligger resultatprognosen for 2020 og konsernets langsiktige strategi for årene fremover. Se også avsnittet «Utsiktene fremover» for selskapets vurderinger rundt COVID-19.

Finansiell risiko

Låneporteføljen utgjorde ved årsskiftet 5 594 millioner kroner og dette er en økning på 174 millioner kroner sammenlignet med 2019. Andelen fastrente i porteføljen var 49 % i 2020 mot 46 % i 2019. Porteføljens durasjon er 3,85 år i 2020 mot 3,49 år i 2019. Annualisert rente var 2,30 % i 2020 mot 3,28 % i 2019.

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

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

Eiendomsporteføljen

Konsernets heleide eiendomsportefølje besto ved utgangen 2020 av 75 bebygde eiendommer som til sammen utgjør 595 000 kvadratmeter inklusive innendørs parkeringsanlegg. I tillegg har konsernet flere prosjekter under oppføring som vil stå ferdig i 2021, samt noen boliger/leiligheter som ligger i utleie. Konsernet har også eierinteresser i andre selskaper, der konsernets andel målt i areal utgjør 35 000 kvadratmeter.

Selskapsstruktur

Det er gjennomført enkelte endringer i selskapsstrukturen i 2020 basert på hensiktsmessighet i daglig drift. For øvrig ingen større endringer i selskapsstruktur utover endringer i forbindelse med kjøp og salg.

Byggevirksomhet

OBOS Eiendom sitt største prosjekt i gjennomføring er fortsatt Oslo K i Kværnerbyen. Bygget er ca. 40.000 kvadratmeter og vil huse 1.500-2.000 arbeidstakere når det står ferdig i løpet av 2021. Bygget har fokus på miljø, fleksibilitet og smart teknologi, og planlegges som et BREEAM Excellent-bygg og energiklasse A-bygg. I 2020 signerte vi vår første leieavtale i bygget med Nexans som ved å flytte fra Helsfyr til Kværnerbyen fyller opp ca. 25% av bygget med sin virksomhet.

Et annet stort prosjekt i utførelse er det nye Holmlia senter. Dette er et kombinert kontor og handelsprosjekt med ca. 8.100 kvadratmeter kjøpesenter og 6.400 kvadratmeter kontor. Ambisjonen til prosjektet er at dette skal bli et levende samlingspunkt for bydelen. Kontorbygget er utleid i sin helhet til Bydel søndre Nordstand. Prosjektet planlegges som et BREEAM Very Good-bygg og vil være OBOS sitt første bygg med solceller i fasaden. Åpning er planlagt i Q4-2021.

På Lambertseter senter ferdigstilte vi det nye helsehuset på ca. 2.000 kvm i løpet av 2020. Bygget er plassert på toppen av eksisterende parkeringshus og befester Lambertseter senter sin posisjon som tilbyder av varierte handels-, service- og helsetjenester. Bygget er fylt opp med syv leietakere innenfor helse- og servicenæringen.

I Turbinveien 32 har OBOS gjennom 2020 hatt et spennende prosjekt hvor et tomt lokale i 2. og 3. etasje har blitt transformert til nye leiligheter. Bygget har strenge bevaringshensyn, noe som har bidratt til at hver leilighet har fått unike og særegne kvaliteter med et historisk sus. Leilighetene er planlagt ferdigstilt og solgt i løpet av Q1-2021.

Construction City Eiendom skal huse nye hovedkontorer på Ulven i Oslo for hovedeierne og bransjen. Det er søkt om rammetillatelse, rivearbeidene pågår, det planlegges byggestart i 2021 med ferdigstillelse i 2024/25. Prosjektet vil bli på nærmere 100 000 kvadratmeter bestående av kontor, undervisning, forskning, coworking, møtelokaler, servering og service slik at det skal fungere både som en arbeids- og møteplass

Sent i 2020 godkjente Bystyret OBOS Eiendom sin reguleringsplan for utvikling av Bogerud Torg. Dette blir en flott transformasjon av et eldre næringsbygg og en parkeringsplass til 110 moderne leiligheter samt diverse utadrettet næringsvirksomhet mot Bogerud Torg. Med sin beliggenhet på en t-banestasjon svarer prosjektet opp på de politiske ønskene om å fortette langs eksisterende kollektivakser.

OBOS Eiendom har også i 2020 jobbet også med flere langsiktige utviklings- og reguleringsprosjekter. I Christian Kroghs gt. 35-37 har OBOS søkt om rammetillatelse for oppføring av et nytt kontorbygg på ca. 6.000 kvm. I Haakon Tveters vei 88 jobbes det med utviklingen av et pilotprosjekt knyttet til sirkularitet og gjenbruk når eksisterende bygningsmasse skal konverteres til en ny barnehage, helsehus og leiligheter. I Cecilie Thoresens vei 5-7 har OBOS Eiendom to eiendommer som inngår i felles områderegulering for området Lambertseter-Karlsrud. Tilsvarende pågår det regulering av boligblokker i Rustadgrenda 2 og i Etterstadgata 2-6. I Turbinveien 2-4 er man i slutfasen av reguleringsarbeidet knyttet til et nytt høyskole- og kontorbygg på ca. 12.000 kvadratmeter.

Personalet

Konsernet hadde 48 ansatte ved årsslutt, fordelt på 24 kvinner og 24 menn. Sykefraværet i konsernet var på 2,1 % i 2020, en oppgang fra 1,6 % i 2019.

Selskapets arbeidsmiljø er godt. OBOS håndterer arbeidsmiljøutvalg, samarbeidet med de ansattes organisasjoner og andre felles personaltiltak på vegne av OBOS Eiendom AS. OBOS arbeider for å

fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av kjønn, etnisitet, hudfarge, språk, religion og livssyn.

Helse, miljø og sikkerhet

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

I 2020 har det vært håndteringen av COVID-19 stått sentralt i SHA-arbeidet vårt. OBOS sitt fokus har vært å hele tiden imøtekomme myndighetenes krav og anbefalinger, treffe gode tiltak for å hindre smittespredning samtidig som prosjektene har opprettholdt en så normal produksjon som vanlig. Tilrettelegging for avvikling av skiftning og spising på en smittevern-faglig god måte har vært ett av de viktige tiltakene gjennom året.

Våre byggeprosjekter har kontinuerlig fokus på SHA/HMS. Byggebransjens viktigste måleparameter er fraværsskader på byggeplass målt i forhold til utførte timeverk. Dette uttrykkes som en såkalt H1- verdi (fraværsskader per million arbeidede timer). Per fjerde kvartal 2020 er H1 verdien på 8,2 basert på tre fraværsskader i 2020 i OBOS Eiendom sin virksomhet.

Bærekraft og samfunnsansvar

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

OBOS Eiendom reviderte i 2019 sin miljøstrategi og skal framover BREEAM-NOR-sertifisere alle sine nye bygg med ambisjon om BREEAM-NOR Excellent og Energimerke A. Alle eksisterende eiendommer følges opp med kvartalsvis måling av avfall, energibruk og vannforbruk og skal vurderes driftet iht. BREEAM in-use standarden innen 2021. I tillegg har OBOS overordnet satt seg mål om å redusere 45 % Co2 fra nye bygg innen 2026. I samtlige byggeprosjekter og produksjonsanlegg stilles det krav til kildesortering i henhold til lokale myndigheters krav. Miljøsertifiseringen sikrer at OBOS kan dokumentere miljøkvalitetene i bygget og stiller krav i de områdene der OBOS påvirker miljøet mest.

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

Revisjon

Selskapets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styret

Styret består av:

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

Utsiktene fremover

Koronaviruset ga oss i 2020 det som trolig er det største fallet i norsk økonomi siden 2. verdenskrig. Ved inngangen til 2021 preges nyhetsbildet fortsatt av viruset og nedstenginger i mange kommuner, noe som forsinker gjeninnhenting i norsk økonomi. Det ligger dermed an til svak vekst i 1. kvartal og at arbeidsledigheten tar seg ytterligere opp. Det er mye usikkerhet knyttet til smitte- og vaksinesituasjonen framover, men risikogrupperne kan trolig være vaksinert innen sommeren. Da vil en gradvis kunne lette noe på smitteverntiltakene og økonomien begynne å ta seg opp, for så å sette fart i

3. kvartal. Omfattende tiltakspakker fra regjeringen, lav rente, god likviditet i husholdningssektoren og økt oljepris kan bidra til at økonomien henter seg raskt inn når samfunnet åpnes opp. Da vil også sysselsettingen øke og arbeidsledigheten gradvis falle. Norges Banks rentebane taler for at renten vil bli satt opp i 1. halvår i 2022.

Pandemien preger OBOS sine virksomheter på ulikt vis. Hotellene har kraftig omsetningsnedgang og de holdes åpne, men med et betydelig lavere belegg. Kjøpesentrene hadde samlet sett omsetningsvekst i 2020, men opplever nå omsetningsnedgang som følge av delvis nedstenging fra slutten av januar.

Nyboligsalget tok seg godt opp i 2. halvår i fjor og fortsetter i bra tempo ved inngangen til 2021. Markedet for næringsseiendom ble mindre påvirket av pandemien enn fryktet. Kontorledigheten har steget som følge av bl.a. smitteverntiltak, men ikke avskrekkende. I Oslo bidro i tillegg mindre nybygg til å bremse markedet.

Renten vil, selv om den mest sannsynlig vil øke noe fra neste år, være svært lav lenge. Det styrker isolert sett interessen for å investere i næringsseiendom. Med utsikter til nedskalering av smitteverntiltak og økt økonomisk aktivitet, vil trolig også investeringsfrykten bli mindre og tilgangen på finansiering bedre. Kronen har styrket seg sammenlignet med sist vår, men er fortsatt svak. Det gjør at det fortsatt er relativt gunstig for utlendinger å kjøpe norsk næringsseiendom. Etter hvert vil et mer oversiktlig risikobilde, også kunne virke positivt.

I det korte bildet vil nedstengningen av samfunnet vare lenger enn forventet. I det lengre bildet vil forbruket av varer og tjenester gå gradvis mot en normalisering i 2. halvår. Vi vil se en større vridning mot netthandel som vil gi betydning for daglig handel. Husholdningene økte sparingen kraftig gjennom 2020, og har et godt utgangspunkt for å øke forbruket når det igjen er adgang til det. Digital møter vil gi en reduksjon i antall forretningsreiser og effekt for reiselivsnæringen. Etterspørselen etter kontorlokaler vil trolig også ta seg opp igjen når sysselsettingen etter hvert øker.

Alt i alt er det grunn til å forvente at når de vidtgående smittevernrestriksjonene lettes på, så vil det påvirke både norsk økonomi og markedet for næringsseiendom positivt.

Oslo, 19. mars 2021

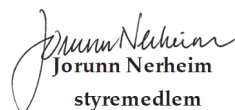
Styret i OBOS Eiendom AS



Daniel Kjørberg Siraj
styreleder



Arne Baumann
styremedlem



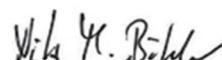
Jorunn Nerheim
styremedlem



Boddvar Kvale
styremedlem



Ingunn Andresen Randa
styremedlem



Nils Morten Böhler
daglig leder

Årsregnskap

OBOS Eiendom konsern

Resultatregnskap	33
Oppstilling av finansiell stilling	34
Oppstilling av endringer i egenkapital	36
Oppstilling av kontantstrøm	37
Noter til konsernregnskapet	38

OBOS Eiendom AS

Resultatregnskap	55
Oppstilling av finansiell stilling	56
Oppstilling av kontantstrøm	58
Noter til konsernregnskapet	59
Revisjonsberetning	72



Foto: Charlotte Wiig

OBOS Eiendom Konsern årsregnskap

Resultatregnskap

OBOS Eiendom – konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2020	2019
Leieinntekter		641 958	708 748
Eiendomsdrift		15 248	9 331
Prosjektinntekter		347 902	18 713
Andre driftsinntekter		18 174	8 510
Sum driftsinntekter		1 023 281	745 302
Prosjektkostnader	3, 12	-76 775	-48 611
Personalkostnader	4	-54 790	-62 090
Andre driftskostnader	5	-178 617	-176 033
Av- og nedskrivninger	10	-37 342	-32 878
Sum driftskostnader		-347 524	-319 611
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		675 757	425 691
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	13	161 982	95 796
Verdiendring investeringseiendommer	11	541 062	677 819
Driftsresultat		1 378 801	1 199 306
Finansinntekter og finanskostnader			
Netto finanskostnader		-123 531	-164 437
Netto verdiendring finansielle instrumenter		-77 038	-12 039
Netto gevinst/tap og nedskrivninger av finansielle eiendeler		-1 514	-1 000
Netto finansposter	6	-202 083	-177 477
Resultat før skattekostnad		1 176 718	1 021 829
Skattekostnad	7	-44 433	-110 704
Resultat etter skatt		1 132 285	911 125

Oppstilling av finansiell stilling

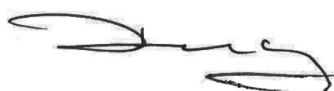
OBOS Eiendom - konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.20	31.12.19
Eiendeler			
Varige driftsmidler	10	184 266	186 131
Investerings eiendommer	11	13 071 705	11 698 508
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	13	611 108	578 633
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		-	17 422
Andre anleggsmidler		94 077	82 410
Sum anleggsmidler		13 961 157	12 563 105
Varelager	3, 12	840 424	1 618 947
Kundefordringer		27 631	24 777
Eiendeler klassifisert som holdt for salg	14	300 000	1 623 389
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet	8	210 619	53 550
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		134 931	9 512
Andre omløpsmidler		74 041	30 822
Kontanter og kontantekvivalenter		13 314	6 326
Sum omløpsmidler		1 600 959	3 367 323
Sum eiendeler		15 562 116	15 930 428

Egenkapital og gjeld

Aksjekapital		170 937	170 937
Annen egenkapital		7 232 884	7 412 431
Sum egenkapital		7 403 821	7 583 367
Pensjonsforpliktelser	4	-	-
Utsatt skatt forpliktelser	7	1 362 582	1 249 668
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		34 561	22 968
Langsiktig rentebærende gjeld	8	3 608 768	4 630 596
Sum langsiktig gjeld		5 159 951	5 903 233
Leverandørgjeld		162 507	180 628
Betalbar skatt	7	10 891	17 653
Gjeld klassifisert som holdt for salg	14	37 400	162 765
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		621 891	1 001 357
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		85 378	168 005
Kortsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		94 983	123 687
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	1 985 295	789 731
Sum kortsiktig gjeld		2 998 344	2 443 828
Sum gjeld		8 158 295	8 347 061
Sum egenkapital og gjeld		15 562 116	15 930 428

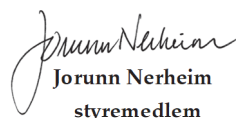
Oslo, 19. mars 2021
Styret i OBOS Eiendom AS



Daniel Kjørberg Siraj
styreleder



Arne Baumann
styremedlem



Jorunn Nerheim
styremedlem



Boddvar Kvale
styremedlem



Ingunn Andresen Randa
styremedlem



Nils Morten Böhler
daglig leder

Oppstilling av endringer i egenkapital

OBOS Eiendom - konsernet

Beløp i tusen kroner	Annen egenkapital					Sum egenkapital
	Aksjekapital	Estimatavvik pensjon	Annen opptjent egenkapital	Minoritet	Sum annen egenkapital	
Egenkapital per 1. januar 2019	170 937	407	8 264 759	-	8 265 166	8 436 101
Periodens resultat	-	-	911 125	-	911 125	911 125
Øvrige resultatelementer i perioden	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden	-	-	911 125	-	911 125	911 125
Avgitt konsernbidrag	-	-	-13 860	-	-13 860	-13 860
Tilleggsutbytte	-	-	-1 750 000	-	-1 750 000	-1 750 000
Reklassifiseringer	-	-407	407	-	-	-
Egenkapital per 31. desember 2019	170 937	-	7 412 431	-	7 412 431	7 583 367
Periodens resultat	-	-	1 132 285	-	1 132 285	1 132 285
Øvrige resultatelementer i perioden	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden	-	-	1 132 285	-	1 132 285	1 132 285
Avgitt konsernbidrag	-	-	-75 426	-	-75 426	-75 426
Tilleggsutbytte	-	-	-1 275 000	-	-1 275 000	-1 275 000
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-263	38 857	38 595	38 595
Reklassifiseringer	-	-	0	-	-	-
Egenkapital per 31. desember 2020	170 937	-	7 194 028	38 857	7 232 884	7 403 821

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS Eiendom - konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2020	2019
Resultat før skatt		1 176 718	1 021 829
Netto finansposter	6	202 083	177 477
Av- og nedskrivninger	10	37 342	32 878
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	11	-541 062	-677 819
Resultat fra tilknyttede selskaper	13	-161 982	-95 796
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-667	-
Endring i varelager		-630 056	-435 354
Mottatte utbytter		68 925	3 240
Endring i andre tidsavgrensingsposter		52 301	218 232
Betalte renter		-147 909	-175 097
Mottatte renter		15 856	8 875
Betalte skatter		-16 107	-15 034
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		55 440	63 430
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10, 11	-1 065 145	-799 396
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10, 11	12 106	14 858
Inn-/utbetalinger ved tilgang/avgang av aksjer og andre verdipapirer		323 706	-100
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt		30	-
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet		1 541 522	952 735
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		68 583	783 414
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer		62 448	1 856
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		943 221	953 367
Nedbetaling obligasjonsgjeld		-	-880 000
Opptrekk obligasjonsgjeld		-	500 000
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter		1 015 439	-272 364
Netto opptrekk og nedbetaling av lån og andre mellomværende med eier		-300 260	428 442
Utbetalt utbytte		-1 750 000	-750 000
Mottatt konsernbidrag		-	41 322
Utbetalt konsernbidrag		-	-81 329
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-991 674	-1 013 929
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		6 988	2 868
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		6 326	3 458
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		13 314	6 326
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg		-	-
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang¹⁾		13 314	6 326

¹⁾ Inkludert i kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember 2020 er bundne midler på 2,5 millioner kroner (2,4 millioner per 31. desember 2019), som hovedsakelig relaterer seg til skattetrekkskonti.

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

Generell informasjon

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

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

Konsernregnskapet for 2020 er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2014. Forenklet IFRS innebærer at regnskapsføring og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), mens presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk (GRS). Konsernet har anvendt tillatte forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS relatert til utbytte og konsernbidrag (IAS 10.12-13 og IAS 27.12), som regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser (GRS).

Dette konsernregnskapet er godkjent av styret 19. mars 2021.

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

Grunnlag for utarbeidelse

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet OBOS Eiendom AS og datterselskaper. Datterselskaper er alle enheter konsernet har kontroll over. Kontroll oppstår når konsernet er utsatt for eller har rettigheter til variabel avkastning fra sin investering i enheten og har evnen til å påvirke denne avkastningen gjennom sin innflytelse over enheten. Kontroll vil normalt foreligge når konsernet har en stemmeandel på mer enn 50 %. For oversikt over datterselskapene henvises det til note 9 i morselskapets årsregnskap for 2020. Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealiserte gevinster og tap elimineres i konsernregnskapet.

Ved virksomhetssammenslutninger anvendes oppkjøpsmetoden. Vederlaget måles til virkelig verdi. Betingede vederlag og ervervede identifiserbare eiendeler, gjeld og betingede forpliktelser innregnes til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Utgifter knyttet til virksomhetssammenslutninger kostnadsføres når de påløper. Ved trinnvise oppkjøp måles eierandelen fra tidligere kjøp på nytt til virkelig verdi på kontrolltidspunktet med verdiendringen ført over resultatet. Ved overtakelse av en eiendel eller en gruppe av eiendeler som ikke utgjør en virksomhet, innregnes anskaffelseskost fordelt på de individuelle identifiserbare eiendelene og forpliktelsene i henhold til virkelig verdi.

Regnskapsprinsipper

Driftsinntekter

Leieinntekter eiendommer

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

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

Eiendomsdrift

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

Inntekter fra boligprosjekter

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

Pensjonskostnader

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

Konsernet er med i den norske AFP-ordningen (avtalefestet pensjon). I samsvar med Finansdepartementets konklusjon om at disse ordningene ikke medfølger plikt til balanseføring, kostnadsføres pensjonspremiene løpende.

Inntektsskatt

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

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

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

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

Investerings eiendommer

Eiendom som ikke benyttes av konsernet og som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning i form av leieinntekter, verdistigning eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. Investerings eiendommer verdsettes til virkelig verdi og består av bygninger og tomter. På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi. Virkelig verdi av investeringseiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon. Verdsettelsesmetoden er basert på neddiskontering av eiendommens forventede netto kontantstrøm med markedets avkastningskrav.

Videre blir det tatt hensyn til et inntektsfradrag basert på forventet ledighet, forventede påkostninger og normale driftskostnader. Endringer i virkelig verdi resultatføres som «Verdiendring investeringseiendommer».

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

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

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

Varelager

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

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

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler innregnes til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer utgifter for å anskaffe eller utvikle eiendelen. For kvalifiserende eiendeler kapitaliseres renter som en del av eiendelen. Næringseiendom som klassifiseres som investeringseiendom i henhold til IAS 40 er ikke en del av varige driftsmidler.

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

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

Benyttede avskrivningstider er:

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

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

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

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

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

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

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

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

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

Kundefordringer og andre omløpsmidler

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

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

Leverandørgjeld

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

Eiendeler og gjeld klassifisert som holdt for salg

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

Kontantstrømoppstilling

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

Klassifikasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser

Klassifisering

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

Finansielle eiendeler og forpliktelser klassifiseres i en av følgende kategorier:

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

Finansielle eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi over resultatet

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

Finansielle eiendeler og forpliktelser over utvidet resultat (øvrige resultatelementer)

OBOS Eiendom - konsernet har ingen finansielle instrumenter klassifisert i denne målekategorien per 31. desember 2020 og 31. desember 2019.

Finansielle eiendeler og forpliktelser regnskapsført til amortisert kost

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

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

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

Innregning

Finansielle eiendeler innregnes enten på avtaletidspunktet eller på oppgjørstidspunktet.

Avtaletidspunktet brukes for finansielle eiendeler balanseført til virkelig verdi over resultatet mens oppgjørstidspunktet benyttes for finansielle eiendeler balanseført til amortisert kost. Finansielle forpliktelser innregnes på det tidspunktet konsernet blir part i instrumentets kontraktsmessige betingelser.

Fraregning

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

Nettopresentasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser

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

Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi

Basert på karakteristika til de ulike finansielle instrumentene som er innregnet i konsernregnskapet, er disse gruppert i klasser og kategorier som beskrevet nedenfor.

Estimerte virkelige verdier er basert på tilgjengelige markedspriser eller verdsettelsesmetoder som beskrevet i følgende verdsettelseshierarki;

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

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

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

Finansielle derivater

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

Investeringseiendom

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

Implementering av nye og reviderte standarder og fortolkninger

De anvendte regnskapsprinsippene konsistente med prinsippene som ble anvendt i forrige regnskapsår.

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

Note 2: Sentrale regnskapsvurderinger og estimatusikkerhet

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

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

Investerings eiendom

Konsernets investeringer i nærings eiendom som klassifiseres i henhold til IAS 40 *Investerings eiendom* innregnes til virkelig verdi. Det henvises til note 11 *Investerings eiendommer* for redegjørelse av estimert markedsverdi.

Boligtomter og -prosjekter

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

Skatt

Konsernet rapporterer betalbar og utsatt skatt på bakgrunn av eksisterende regler og fortolkninger av disse. Dette kan medføre vurderinger basert på ledelsens beste forståelse. Det henvises til note 7 for spesifisering av konsernets skatteposisjoner.

Note 3: Vesentlige transaksjoner

Nedenfor oppsummeres de vesentligste transaksjonene som er gjennomført:

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 18. september 2020 solgte konsernet alle aksjene i Telefonfabrikken AS for en salgspris på 64 millioner kroner. Telefonfabrikken AS har blitt klassifisert som et tilknyttet selskap og underliggende investeringseiendom innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Den 15. oktober 2020 solgte konsernet alle aksjene i Ulven Bolig AS til søsterselskapet OBOS Nye Hjem AS. Vederlaget for aksjene var på 315 millioner kroner. Resultateffekten er innarbeidet som prosjektinntekter og prosjektkostnader i konsernregnskapet.

Vesentlige transaksjoner i 2019

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

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

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

Note 4: Personalkostnader, pensjonskostnader og ytelse til ledende ansatte

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Lønn og feriepenger	-42 319	-49 136
Arbeidsgiveravgift	-7 508	-7 988
Pensjonskostnader	-4 706	-4 615
Andre personalkostnader	-257	-350
Sum personalkostnader	-54 790	-62 090
Antall ansatte i konsernet	48	52
Antall gjennomsnittlig årsverk	48	55

Administrerende direktør i OBOS Eiendom konsernet er ansatt i morselskapet OBOS BBL.

Administrerende direktør mottar ikke lønn eller styrehonorar fra øvrige datterselskaper.

Styreleder og interne styremedlemmer hever lønn i morselskapet OBOS BBL.

Konsernet er underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon. Pensjonsordningen som tilbys er i tråd med denne. 48 ansatte var medlem av pensjonsordningen per 31. desember 2020 (52 per 31. desember 2019).

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

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

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

Note 5: Andre driftskostnader**Spesifikasjon av andre driftskostnader**

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Driftskostnader eiendom	-32 255	-43 253
Vedlikeholdskostnader eiendom	-72 893	-65 113
Leiekostnader lokaler og utstyr	-4 724	-6 187
Øvrige driftskostnader	-68 746	-61 480
Sum andre driftskostnader	-178 617	-176 033

Godtgjørelse til revisor

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Lovpålagt revisjon	-1 587	-1 035
Andre attestasjonstjenester	-277	-299
Skatterådgivning	-	-10
Andre tjenester	-7	-52
Sum godtgjørelse til revisor¹⁾	-1 872	-1 396

¹⁾ Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Note 6: Finansinntekter, finanskostnader og verdiendring finansielle instrumenter

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Renteinntekter på finansielle instrumenter	13 259	9 239
Netto verdiendring derivater	-77 038	-12 039
Rentekostnader pantelån	-76 914	-80 379
Rentekostnader obligasjonslån	-73 255	-85 125
Andre rentekostnader	13 378	-8 171
Netto gevinst/(tap) ved salg av finansielle eiendeler	-1 514	-1 000
Netto finansposter	-202 083	-177 477

Note 7: Inntektsskatt

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Skattekostnad		
Resultat før skattekostnad	1 176 718	1 021 829
Betalbar skatt	-12 258	-17 526
Skatteeffekt konsernbidrag til selskaper i OBOS-konsernet	-21 274	-
Endring i utsatt skatt	-10 900	-93 178
Sum skattekostnad	-44 433	-110 704

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

Avstemming av effektiv skattesats	2020	2019
Skattekostnad basert på nominell skattesats i Norge, 22 %	-258 878	-224 802
Effekt av endrede skattesatser	-	-
Andel resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	39 033	23 505
Ikke fradragsberettigede eller skattepliktige poster	181 834	88 254
Andre justeringer	-6 383	2 270
For mye/(lite) avsatt betalbar skatt tidligere år	-39	70
Sum skattekostnad	-44 433	-110 705
Effektiv skattesats i %	3,8 %	10,8 %

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

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

Beløp i tusen kroner

Endringer i netto forpliktelser/eiendeler ved utsatt skatt	2020	2019
Per 1. januar	1 249 668	1 232 359
Innregnet i resultatregnskapet	10 900	93 178
Innregnet i øvrige resultatelementer	-	-
Kjøp og salg av datterselskaper	-22 388	-18 081
Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg	125 102	-54 967
Andre endringer	-700	-2 821
Per 31. desember	1 362 582	1 249 668

«Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg» omhandler utsatte skatteposisjoner klassifisert som henholdsvis eiendeler og gjeld holdt for salg i konsernets finansielle stilling. I 2020 utgjør reklassifiseringen av eiendommene Christian Kroghs Gate 10-12 den vesentligste delen av endringen. Effekten motvirket av tilbakeføring av fjorårets reklassifisering av utsatt skatt i de solgte «Portalen» selskapene.

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

Note 8: Rentebærende gjeld og finansiell risikostyring

Nedenfor vises konsernets vektete gjennomsnittrenter på de ulike rentebærende finansielle forpliktelsene per 31. desember 2020 og 2019.

Beløp i tusen kroner	Lånebeløp	Lånebeløp	Vektet	Vektet
			rentesats	rentesats
Spesifikasjon rentebærende lån	2020	2019	per	per
			31.12.2020	31.12.2019
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 438 262	2 568 260	2,11 %	3,40 %
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 980 205	789 731	1,91 %	3,27 %
Langsiktig børsnotert obligasjonslån	2 011 074	2 010 171	2,80 %	3,14 %
Annen langsiktig rentebærende gjeld	33 328	-	3,49 %	0,00 %
Finansielle derivater	131 194	52 165	0,00 %	0,00 %
Sum rentebærende gjeld	5 594 063	5 420 327	2,25 %	3,25 %

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

Beløp i tusen kroner	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	2021	2022	2023	2024	Etter 2024	Totalt
Rentebærende fordringer										
Lån til konsernselskaper	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lån til TS/FKV	-	-	-	-	-	-	-	-	19 700	19 700
Andre finansielle derivater - rentebærende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andre fordringer - rentebærende	-	-	-	-	-	45 468	-	-	-	45 468
Sum rentebærende langsiktige fordringer	-	-	-	-	-	45 468	-	-	19 700	65 168
Intern fordring konsernkonto	210 619	-	-	-	-	-	-	-	-	210 619
Sum rentebærende kortsiktige fordringer	210 619	-	-	-	-	-	-	-	-	210 619
Totale rentebærende fordringer	210 619	-	-	-	-	45 468	-	-	19 700	275 787
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-	610 439	249 227	1 045	1 054	576 497	1 438 262
Obligasjoner	-	-	-	-	579 656	457 113	474 305	-	500 000	2 011 074
Finansielle derivater	-	-	-	-	-	-	-	-	126 104	126 104
Annen lagsiktig gjeld	-	-	-	-	-	-	-	-	33 328	33 328
Total langsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	-	1 190 095	706 340	475 351	1 054	1 235 929	3 608 768
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 020 328	97 922	8 378	853 578	-	-	-	-	-	1 980 205
Obligasjoner	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansielle derivater	-	-	2 424	2 666	-	-	-	-	-	5 090
Total kortsiktig rentebærende gjeld	1 020 328	97 922	10 801	856 244	-	-	-	-	-	1 985 295
Total rentebærende gjeld	1 020 328	97 922	10 801	856 244	1 190 095	706 340	475 351	1 054	1 235 929	5 594 063

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

Beløp i tusen kroner	Kontraksbeløp ¹⁾ pr. 31.12.20	Kontraksbeløp ¹⁾ gj.snitt 2020	Virkelig verdi ²⁾ pr. 31.12.20	Verdiendring 2020
Rentebytteavtaler				
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	1 900 000	1 887 500	-131 194	-77 038
Sum sikringsinstrumenter	1 900 000	1 887 500	-131 194	-77 038

¹⁾ Kontraksbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

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

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

Beløp i tusen kroner	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		Virkelig verdi over utvidet resultat	Totalt
	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser		
Per 31.12.2020						
Lån til konsernselskaper	-	-	210 619	-	-	210 619
Kundefordringer	-	-	27 631	-	-	27 631
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	13 314	-	-	13 314
Finansielle derivater	-	-	-	-	-	-
Sum finansielle eiendeler	-	-	251 563	-	-	251 563
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	3 418 467	-	3 418 467
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	-	2 011 074	-	2 011 074
Leverandørgjeld	-	-	-	162 507	-	162 507
Finansielle derivater	-	131 194	-	-	-	131 194
Sum finansielle forpliktelser	-	131 194	-	5 592 048	-	5 723 242

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

Note 9: Pantstillelser og garantier

Eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld	2020	2019
Tomter og bygg under utførelse	1 444 906	1 923 603
Investerings eiendom	9 824 825	9 669 881
Sum	11 269 731	11 593 485
Bokført verdi av gjeld sikret mot pant	3 418 467	2 695 270

Garantier per 31.12

Beløp i tusen kroner

Garantiansvar	2020	2019
Lånegarantier stilt på vegne av tilknyttede selskaper	50 000	50 000
Kontraktsgarantier	75 452	318 461
Sum	125 452	368 461

Note 10: Varige driftsmidler

Beløp i tusen kroner	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler
Akkumulert kostpris			
Per 1. januar 2019	235 435	41 837	277 272
Reklassifiseringer	-	-40 206	-40 206
Tilgang	12 818	1 664	14 482
Avgang	-	-	-
Per 31. desember 2019	248 254	3 294	251 548
Reklassifiseringer	15 424	-	-
Tilgang	18 360	228	18 588
Avgang	-	-50	15 374
Per 31. desember 2020	282 038	3 473	285 510
Akkumulerte av- og nedskrivninger			
Per 1. januar 2019	-40 063	-9 293	-49 356
Reklassifiseringer	-1 313	19 840	18 527
Av- og nedskrivninger	-22 935	-8 629	-31 565
Avgang	-	-3 023	-3 023
Per 31. desember 2019	-64 312	-1 105	-65 417
Reklassifiseringer	-	3 023	3 023
Av- og nedskrivninger	-35 274	-2 067	-37 342
Avgang	-	-1 509	-1 509
Per 31. desember 2020	-99 586	-1 658	-101 244
Netto bokført verdi per 31. desember 2019	183 942	2 189	186 131
Netto bokført verdi per 31. desember 2020	182 452	1 814	184 266

Note 11: Investerings eiendommer

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Inngående balanse per 1. januar	11 698 508	11 485 383
Kjøp av investeringseiendommer	12 813	10 603
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-1 002 314	-645 978
Akkumulert verdistigning, solgte investeringseiendommer	-558 831	-384 350
Investeringer/påkostninger	1 033 744	761 802
Reklassifiseringer ¹⁾	1 346 724	-206 770
Verdiendring investeringseiendommer	541 062	677 819
Utgående balanse per 31. desember	13 071 705	11 698 508

¹⁾ *Reklassifisering består i all hovedsak reklassifisering fra investeringseiendom fra/(til) eiendeler holdt for salg på netto 1 300 millioner kroner (negative 652 millioner kroner i 2019)) og netto bruksendring på 46 millioner kroner (442 millioner kroner i 2019).*

Forretningsledelsen i segmentet Næringseiendom er ansvarlig for utarbeidelsen av de ulike verdivurderingene av konsernets investeringseiendommer. Konsernets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verdivurderinger av utvalgte eiendommer med vesentlige verdier. Disse kombineres med interne verdivurderinger og andre eksterne analyser for å kunne konkludere med beste estimat på

virkelig verdi på konsernets investeringseiendommer. Det foretas jevnlig befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Se også note 2 for beskrivelse av estimatusikkerhet.

Investeringseiendommer verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer basert på ikke-observerbar markedsinformasjon (nivå 3 i verdsettelseshierarkiet, se også note 18). Kontraktsfestede og forventede kontantstrømmer inkluderes i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer er vesentlig påvirket av faktorer som forutsatt markedsleie, fremtidig vedlikehold, diskonteringsrente, inflasjon og residualverdi. Markedsleie er basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom med arealdifferensiering innenfor den enkelte eiendom hvis dette er relevant. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå og inflasjonsforventninger legges til grunn i beregningene. Inflasjonsforutsetningene er basert på langsiktig inflasjonsmål fra Norges Bank på 2,0 %. Vurderinger av de ulike eiendommene og leietakerne diskonteres med separate diskonteringsrenter i kontantstrømmene fra nåværende leie. Benyttede diskonteringsrenter på nåværende leie er i intervallet 6-8 %. Dette gjelder ikke utviklingseiendom som ligger noe høyere. Residualverdien for de ulike eiendommene er beregnet ut fra en exit yield. Utviklingstomter verdsettes basert på forventet verdi per kvadratmeter utviklingsbart areal.

Note 12: Varelager

Oversikten nedenfor viser periodens bevegelse i varelager:

Beløp i tusen kroner

Periodens bevegelse i varelager	Sum varelager
Per 1. januar 2019	1 656 699
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	452 419
Reklassifiseringer	-441 559
Varekostnad	-43 042
Nedskrivning	-5 569
Per 31. desember 2019	1 618 947
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	896 322
Kjøp av selskaper	24 200
Salg av selskaper	-1 768 333
Reklassifiseringer	146 062
Varekostnad	-76 775
Per 31. desember 2020	840 424

Konsernets boligtomter og boligprosjekter har følgende geografiske inndeling:

2020

Beløp i tusen kroner

Geografisk inndeling	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Sum Varelager
Stor-Oslo	602 448	9 587	612 035
Vestland	228 389		228 389
Per 31. desember	830 837	9 587	840 424

2019

Beløp i tusen kroner

Geografisk inndeling	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Sum Varelager
Stor-Oslo	1 092 580	526 367	1 618 947
Per 31. desember	1 092 580	526 367	1 618 947

Note 13: Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

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

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	30 043	59 764
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	131 939	47 076
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-	-11 044
Sum	161 982	95 796

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

Beløp i tusen kroner	Eierandel/ stemmeandel	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 01.01.2020	Andel resultat inkl. verdiendring		Kjøp/(salg)		Bokført verdi 31.12.2020
				investerings- eiendommer 2020	Utbytte 2020	og annet 2020		
Firmanavn/forretningskontor								
Asegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	248 250	28 664	-65 000	-	-	211 914
Østre Aker vei 33 AS, Oslo	50,00 %	24 122	25 356	-2 719	-	-	-	22 637
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10 000	62 880	18 460	-675	-	-	80 665
Telefonfabrikken AS, Oslo	50,00 %	-	51 899	10 834	-	-62 733	-	-
Etterstadsgarasjene AS, Oslo	33,55 %	5	58	11	-	-	-	68
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	38 182	13 293	-3 250	-	-	48 225
Visjon Dokken ANS, Bergen	50,00 %	750	137	-10	-	-	-	127
Fanteria AS, Bergen	50,00 %	22 786	38 963	29 635	-	-	-	68 598
Oxenøen Bruk AS, Oslo	50,00 %	-	101 230	51 934	-	-	-	153 163
Berget Utviklingseiendom AS, Oslo	50,00 %	8 785	13 300	12 810	-	-	-	26 110
Construction City Cluster AS, Oslo	50,00 %	2 150	-1 621	-929	-	2 150	-	-399
Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		102 479	578 633	161 982	-68 925	-60 583		611 108

Note 14: Eiendeler og gjeld holdt for salg

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Sum eiendeler klassifisert som holdt for salg per 31. desember	300 000	1 623 389
Sum gjeld klassifisert som holdt for salg per 31. desember	37 400	162 765

Eiendommene Christian Kroghs Gate 10-12 utgjør balansepostene «eiendeler klassifisert som holdt for salg» og «gjeld klassifisert som holdt for salg» per 31. desember 2020. Eiendommen ble solgt i januar 2021, se note 17 for ytterligere informasjon.

I 2019 inkluderte eiendeler og gjeld klassifisert som holdt for salg i all hovedsak «Portalen» eiendommene som ble solgt i mars 2020.

Note 15: Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi**Per 31.12.2020**

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investeringseiendommer	-	-	13 071 705	13 071 705
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	-	448	448
Finansielle derivater	-	-	-	-
Sum eiendeler	-	-	13 072 153	13 072 153
Forpliktelser				
Finansielle derivater	-	131 194	-	131 194
Sum forpliktelser	-	131 194	-	131 194

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

Per 31.12.2019

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

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

Se note 11 for avstemming av årets bevegelse i investeringseiendommer.

Note 16: Transaksjoner med nærstående parter

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

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

De vesentligste transaksjonene som er foretatt i 2020 er som følger:

Beløp i tusen kroner	OBOS BBL (morselskap) og andre OBOS-selskaper		
	(søsterselskaper)	Tilknyttede selskaper	Øvrige nærstående
Kjøp av tjenester fra ¹⁾	-24 005	-	-276 182
Salg av tjenester til	-	646	-
Leieinntekter eiendommer fra	65 194	-	-
Viderfakturering av fellesanskaffelser fra	-16 350	-	-
Renteinntekter fra	7 985	1 316	-
Rentekostnader fra	-4 452	-	-
Andre fordring på	134 931	19 700	-
Gjeld til	154 231	-	-45 752
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet	210 619	-	-
Gjeld i konsernkontoordning i OBOS-konsernet	94 983	-	-

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

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

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

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

Note 17: Hendelser etter balansedagen

I januar 2021 solgte konsernet eiendommen Christian Krohgs Gate 10-12 til Oslo Areal AS. Eiendommen har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen vil medføre en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Det er etter balansedagen fortsatt knyttet stor usikkerhet til COVID-19 pandemien. Myndighetene i Norge iverksetter varierende lokale og nasjonale tiltak. Det er uklart hvor store de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet blir og hvor lenge det vil vare. Styret følger utviklingen løpende for å kunne gjennomføre nødvendige tiltak ved behov. Per dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det i all hovedsak normal drift i konsernet. Se styrets årsberetning og avsnittet «utsiktene fremover» for ytterligere informasjon.

OBOS Eiendom AS årsregnskap

Resultatregnskap

OBOS Eiendom AS

Beløp i tusen kroner	Note	2020	2019
Leieinntekter	20	342 370	339 687
Andre driftsinntekter	20	48 897	45 377
Sum driftsinntekter		391 267	385 064
Driftskostnader eiendom		-24 116	-34 002
Lønnskostnader	5	-42 330	-49 183
Pensjonskostnader	5,17	-4 706	-4 549
Andre personalkostnader	5	-7 753	-8 357
Rep. og vedlikehold		-47 536	-38 408
Administrasjonskostnader	6,2	-32 239	-19 330
Andre driftskostnader		-26 188	-20 819
Av- og nedskrivninger	12	-85 743	-86 280
Sum driftskostnader		-270 611	-260 929
DRIFTSRESULTAT I		120 656	124 135
Gevinst ved salg eiendommer	7	7 888	5 938
DRIFTSRESULTAT II		128 544	130 073
Utbytter og salgsgvinster	8	891 841	902 702
Tap ved salg aksjer/Nedskrivninger	18	-	-
Pantegjeldsrenter	3,16	-143 873	-173 878
Andre finansinntekter	18	43 158	42 501
Andre finanskostnader	18	-717	-7 653
Netto andre finansposter		790 409	763 672
Resultat før skattekostnad		918 953	893 745
Skattekostnad	2	-6 429	1 764
Resultat etter skatt		912 524	895 509
Opplysninger om:			
Avgitt konsernbidrag	11	-15 366	-24 180
Tilleggsutbytte	11	-875 000	-1 750 000
Utbytte	11	-400 000	-
Overført fra annen egenkapital	11	1 290 366	1 774 180
Overført til annen egenkapital	11	912 524	895 509
Sum disponert		912 524	895 509

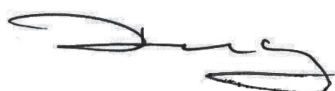
Oppstilling av finansiell stilling

OBOS Eiendom AS

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.20	31.12.19
Eiendeler			
Eiendommer	3,12	2 060 478	1 867 239
Arbeid under utførelse	12	407 855	298 111
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,12	304 961	284 281
Maskiner og inventar	12	50 641	59 067
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	12	-	-
Sum driftsmidler		2 823 935	2 508 698
Investeringer i datterselskap	9	3 291 636	4 456 044
Lån til foretak i samme konsern	13	1 670 486	1 552 018
Investeringer i TS og FKV	10	187 294	193 873
Lån til tilknyttet selskap	13	19 700	36 256
Investeringer i andre selskap		2	2
Andeler i sameier o.l.	21	445	541
Andre langsiktige fordringer		45 468	45 748
Sum finansielle anleggsmidler		5 215 031	6 284 482
Sum anleggsmidler		8 038 966	8 793 180
Kundefordringer		33 476	20 145
Fordringer på selskap i samme konsern	13	55 768	12 189
Andre kortsiktige fordringer	19	9 565	5 812
Andre likvide midler	1	4 369	2 609
Sum omløpsmidler		103 178	40 756
Sum eiendeler		8 142 144	8 833 936

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.20	31.12.19
Egenkapital og gjeld			
Aksjekapital	11	170 937	170 937
Overkurs	11	18 080	18 080
Annen innskutt egenkapital	11	384 100	384 100
Sum innskutt egenkapital		573 117	573 117
Annen egenkapital	11	1 802 640	2 166 676
Sum opptjent egenkapital		1 802 640	2 166 676
Sum egenkapital		2 375 757	2 739 793
Pensjonsforpliktelser	17	5 000	3 640
Utsatt skatt	2	83 826	83 448
Sum avsetninger for forpliktelser		88 826	87 088
Pantelån	3,4	2 831 260	2 576 270
Obligasjonslån	3	2 011 074	2 010 171
Annen langsiktig gjeld	14	69 082	151 632
Sum annen langsiktig gjeld		4 911 416	4 738 073
Sum langsiktig gjeld		5 000 242	4 825 161
Byggelån	3	80 000	80 000
Leverandørgjeld		55 593	32 302
Betalbar skatt	2	1 761	1 049
Skyldige offentlige avgifter		3 628	3 594
Husleieforskudd		8 154	1 780
Gjeld til foretak i samme konsern	13	559 635	1 087 306
Annen kortsiktig gjeld	15	57 374	62 952
Sum kortsiktig gjeld		766 145	1 268 983
Sum gjeld		5 766 387	6 094 143
Sum egenkapital og gjeld		8 142 144	8 833 936

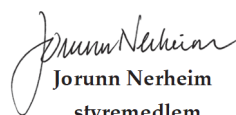
Oslo, 19. mars 2021
Styret i OBOS Eiendom AS



Daniel Kjørberg Siraj
styreleder



Arne Baumann
styremedlem




Jorunn Nerheim
styremedlem



Boddvar Kvale
styremedlem



Ingunn Andresen Randa
styremedlem



Nils Morten Böhler
daglig leder

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS Eiendom AS

Beløp i tusen kroner	Note	2020	2019
Resultat før skatt		918 953	893 745
Netto finansposter		-790 409	-763 672
Av- og nedskrivninger	12	85 743	86 281
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle e	7	-7 888	-5 938
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-12 276	6 334
Mottatte utbytter	8	68 925	45 061
Betalte renter		-150 275	-184 229
Mottatte renter		43 056	42 290
Betalte skatter		-1 005	-920
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		154 824	118 951
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-404 546	-248 173
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 448	14 858
Utbetalinger ved kjøp av selskap og aksjer		-24 200	-130
Innbetalinger ved salg av selskap og aksjer		2 303 906	913 896
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		68 583	783 414
Netto inn- og utbetalinger fra konserninternt utlån		-352 074	-40 408
Kapitalinnskudd i datterselskaper		-70 142	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		1 532 975	1 423 357
Nedbetaling obligasjonsgjeld			-880 000
Opptrekk obligasjonsgjeld			500 000
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter		254 980	-680 366
Netto opptrekk og nedbetaling av konsernintern gjeld		-160 019	297 458
Utbetaling av utbytte		-1 750 000	-750 000
Motatt og utbetalt konsernbidrag		-31 000	-29 945
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-1 686 039	-1 542 853
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		1 760	-544
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		2 609	3 154
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		4 369	2 609

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

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

Investeringer i datterselskap, tilknyttede selskap m.m.

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

Markedsbaserte aksjer

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

Fordringer

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

Finansielle derivater

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

Pensjoner

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

OBOS Eiendom AS er med i den norske AFP-ordningen (avtalefestet pensjon). I samsvar med Finansdepartementets konklusjon om at disse ordningene ikke medfølger plikt til balanseføring, kostnadsføres pensjonspremiene løpende.

Valuta

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

Skatter og utsatt skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatteberegninger er vist i egen note til regnskapet. Årets skattekostnad i resultatregnskapet består av betalbar skatt på årets inntekt og endringen i utsatt skatt.

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

Inntektsføring/kostnadsføring

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

Klassifisering av utvalgte resultatposter

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

Kontantstrøm

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

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

Datterselskap

Datterselskaper og tilknyttede selskaper blir innarbeidet etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Note 1: Likvide midler og ubenyttede trekkrettigheter**Oversikt over likvide midler:**

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Skattetrekkskonto i Nordea*	2 515	2 409
Bankinnskudd *	1 854	200
Sum	4 369	2 609

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

Note 2: Inntektsskatt**Betalbar skatt**

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Resultat før skattekostnad	918 953	893 746
Permanente forskjeller og renter på iliknet skatt	251	260
Forskjell MF regnskap og ligningspapirer 2018		618
Skattemessig resultatandel i deltagende selskaper	-10	-34
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-822 915	-899 462
Skattefrie utbytter	-68 925	-3 240
Skattefrie inntekter etter fritaksmetoden 3 %	2 068	97
Konsernbidrag til datterselskaper	-19 700	-31 000
Endring midlertidige forskjeller	-1 719	55 752
Overførte midlertidige forskjeller v/fisjon	-	-11 970
Grunnlag betalbar skatt i balansen	8 003	4 767
Skatt 22/23 %	1 761	1 049

Skattekostnad

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Årets betalbare skatt	1 761	1 049
Skatt som følge av konsernbidrag ytet	4 334	6 820
Avregning for tidligere års skatteoppgjør	-44	2
Endring utsatt skatt, balansen	378	-12 268
Utsatt skatt, overført v/fisjon		2 633
Skattekostnad	6 429	-1 764

Forklaring til hvorfor skatteprosenten ikke er 22 % av resultatet før skatt

Beløp i tusen kroner	Grunnlag	Skattekostnad
Resultat før skattekostnad	918 953	202 170
Permanente forskjeller og renter på iliknet skatt	241	53
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-822 915	-181 041
Skattefrie utbytter	-68 925	-15 164
Skattefrie inntekter etter fritaksmetoden 3 %	2 068	455
For mye avsatt betalbar skatt 2019	-200	-44
Skattekostnaden i resultatet	29 222	6 429

Midlertidige forskjeller

Beløp i tusen kroner	2020	2019	Endring
Fordringer	-647	-975	-328
Pensjonsforpliktelse	-8 049	-10 732	-2 683
Anleggsmidler	773 277	762 188	-11 089
Gevinst-/tapkonto	60 070	75 087	15 017
Finansielle instrumenter	4 167	1 531	-2 636
Midlertidige forskjeller	828 818	827 099	-1 719

Andre forskjeller

Avskåret rentefradrag	-2 195	-2 195	-
Differanse sk.m.inng.v og vederlag	-445 597	-445 597	-
Andre forskjeller	-447 792	-447 792	-

Grunnlag utsatt skatt	381 026	379 307	-1 719
22% utsatt skatt gir	83 826	83 448	378

Note 3: Pantstillelser og rentekostnader

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Pantstillelse for egen gjeld	6 881 000	6 511 000
Sum pantstillelser	6 881 000	6 511 000

Bokført gjeld sikret mot pant	4 922 334	4 666 441
Gjennomsnittlige vektet lånerente	2,29 %	3,28 %
Gjeld med forfall etter 5 år	550 000	500 000

Finansielle lånebetingelser

For selskapets obligasjonslån så er det krav om at egenkapitalandelen skal være på minimum 20 %. For to av selskapets ansvarlige lån så er det knyttet krav til at belåningsgraden (lånet dividert med eiendomsverdien) ikke skal overstige 60 %. For de samme lånene skal også rentedekningsgraden (EBITDA dividert med netto finanskostnader) være lik eller større enn 1,5. For et av lånene er det også stilt krav til at lånet ikke skal overstige den inntektsgenererende andelen av eiendommene som er stilt som sikkerhet. Selskapet har også et lån hvor det er stilt krav om minimum 20 % verdijustert egenkapital (VEK) og minimum 800 MNOK i VEK.

Selskapet har overholdt alle lånebetingelser med god margin i 2020.

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld utgjør:

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Bygninger	2 060 478	1 867 239
Tomter	279 117	254 876
Sum bokførte verdier	2 339 595	2 188 723

Spesifikasjon av rentekostnader:

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Renter obligasjonslån	-60 247	-79 490
Pantegjeldsrenter eksterne banker	-84 736	-98 056
Kapitaliserte renter	1 110	3 668
Sum pantegjeldsrenter	-143 873	-173 878

Note 4: Garantiansvar

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Finansinstitusjoner	50 000	50 000
Entreprenører	75 452	75 452
Sum garantiansvar	125 452	125 452

Note 5: Lønn og personal**Selskapets lønnsutbetalinger bestod av:**

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Lønn	-42 330	-49 183
Arbeidsgiveravgift	-7 508	-7 988
Pensjonskostnader	-4 706	-4 549
Andre ytelser	-245	-369
Sum	-54 789	-62 089

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

Antall ansatte i OBOS Eiendom AS:

	2020	2019
Menn	24	26
Kvinner	24	26
Sum	48	52
Gjennomsnittlig antall årsverk	48	55

Note 6: Revisor**Ulike oppdrag utført av revisor:**

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Lovpålagt revisjon	-499	-298
Andre attestasjonstjenester	-53	-75
Sum	-552	-373

Selskapets revisor er PricewaterhouseCoopers AS. Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Note 7: Gevinst ved salg av anleggsmidler**Selskapet har solgt følgende anleggsmidler i 2020:**

Beløp i tusen kroner	Salgssum	Gevinst/(tap)
Salg leilighet Valhallveien 36	5 924	2 364
Salg tomt Frostveien	5 515	5 515
Salg varebil	50	9
Sum	10 472	7 888

Note 8: Aksjegevinster og utbytte

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Utbytte Fredvang Eiendom	3 250	-
Utbytte Youngstorget Eiendom AS	675	740
Utbytte Aasegården AS	65 000	-
Salgsgevinst Portalen selskapene	585 228	-
Salgsgevinst Ulven Bolig AS	107 799	-
Salgsgevinst Construction City Eiendom AS	75 557	-
Salgsgevinst Telefonfabrikken AS	54 004	-
Utbytte Fanteria AS	-	2 500
Salgsgevinst Ørnen Eiendom AS	-	195 931
Salgsgevinst OCCI Holding AS	-	67 147
Salgsgevinst Utstillingsplassen Eiendom AS	-	388 739
Salgsgevinst Kjøttbasaren Byens Basar AS	-	102 433
Salgsgevinst Ulven B2 AS	-	77 591
Salgsgevinst Ulven B3 AS	-	15 636
Salgsgevinst Ulven B4 AS	-	52 835
Etteroppgjør tidligere solgte selskaper	328	-850
Sum	891 841	902 702

Note 9: Investeringer i datterselskap

Beløp i tusen kroner

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Resultat i år	Bokført verdi 31.12.2020
Christiesgte 5-7 AS	Oslo	100 %	3 728	11 770
Boligtomt Bogerud AS	Oslo	100 %	-	2 258
Christian Kroghs gate 35-37 AS	Oslo	100 %	305	100
Etterstadgata 4 AS	Oslo	100 %	32	3 275
Freserveien 1 AS	Oslo	100 %	-596	183 789
Haakon VII's gate 7 AS	Oslo	100 %	-11 130	45 000
Haugenstua Senter AS	Oslo	100 %	5 076	3 572
Hospitalet AS	Oslo	100 %	19 783	84 930
KB Næring AS	Oslo	100 %	-404	65 438
Smeltedigelen 1 AS	Oslo	100 %	11 382	230 745
Oslogarasjene AS	Oslo	100 %	4 184	14 255
Tasta Senter AS	Oslo	100 %	15 468	400 502
Obos Vetlandsveien 68 AS	Oslo	100 %	1 764	2 378
Ulven AS	Oslo	100 %	-2 539	2 117 687
Youngstorget Parkeringshus AS	Oslo	100 %	-115	235
Ulven Tomt 82 & 84 AS	Oslo	100 %	865	25 347
Skolegata Brekstad AS	Oslo	100 %	-725	100
Arbeidergata 4 AS	Oslo	100 %	427	5 914
Construction City Holdning AS	Oslo	100 %	-3 739	70 042
StorBergen Boligutleie	Oslo	100 %	-5 742	24 200
OBOS OPS1 AS	Oslo	100 %	-	100
Sum			38 024	3 291 636

Stemmeandel er lik eierandel i alle selskapene.

Det er i 2020 avgitt følgende netto konsernbidrag:

Freserveien 1 AS	13 806
OBOS BBL	1 560
Sum	15 366

Netto konsernbidrag til datterselskapet Freserveien 1 AS er ført direkte mot investeringen.

Note 10: Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

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

Beløp i tusen kroner				
Selskap	Resultatandel*	Mottatt utbytte	Bokført EK i selskapet*	Bokført verdi 31.12.2020
Haraldrud Utvikling AS	812		46 511	24 122
Aasegården Invest AS	13 883	65 000	516 515	15 055
Construction City Cluster AS	-1 857		2 384	4 050
A/S Etterstadgarasjene	11		119	5
Fredvang Eiendom AS	1 572	3 250	23 802	18 826
Berget Eiendomsforvaltning AS	203		14 030	8 785
Fanteria AS	8 924		23 671	22 786
Visjon Dokken ANS	-10		62	0
Oxenøen Bruk AS	-2 925		152 608	83 665
Youngstorget Eiendom AS	1 390	675	279	10 000
Sum	22 003	68 925		187 294

* Resultatandeler og bokført EK i selskapene er i enkelte tilfeller basert på foreløpige og ureviderte tall for 2020.

Note 11: Egenkapital

Beløp i tusen kroner					
	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital per 1. januar 2020	170 937	18 080	384 100	2 166 676	2 739 793
Årets resultat	-	-	-	912 524	912 524
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-1 560	-1 560
Tilleggsutbytte til OBOS BBL	-	-	-	-875 000	-875 000
Avsatt utbytte til OBOS BBL	-	-	-	-400 000	-400 000
Egenkapital per 31. desember 2020	170 937	18 080	384 100	1 802 640	2 375 757

Note 12: Eiendommer og driftsløsøre

Beløp i tusen kroner	Kontormaskiner og datautstyr	Transportmidler	Inventar, innredning og leietakertilpasninger	Forretningsbygg og hotell
Anskaffelseskost per 1. januar 2020	317	1 175	92 353	1 937 896
Anskaffet i år og balanseførte renter	-	-	7 330	161 388
Avgang i år	-	-50	-	-
Kostpris per 31. desember 2020	317	1 125	99 683	2 099 284
Akkumulert avskrivninger 1. januar 2020	-225	-225	-34 327	-539 359
Av- og nedskrivninger	-46	-224	-15 480	-24 310
Avgang i år	-	44	-	-
Akkumulert avskrivninger per 31. desember 2020	-271	-405	-49 807	-563 669
Bokført verdi per 31. desember 2020	46	720	49 876	1 535 615
Avskrivningssatser	30 %	20 %	10-20%	1 %

Beløp i tusen kroner	Tekniske installasjoner	Bolighus og tomter	Containere for utleie	Arbeider under utførelse
Anskaffelseskost per 1. januar 2020	803 797	284 280	23 081	298 111
Anskaffet i år og balanseførte renter	101 843	24 241	-	419 671
Ferdigstillelse bygg, omklassifisering	-	-	-	-309 927
Avgang i år	-	-3 560	-	-
Kostpris per 31. desember 2020	905 640	304 961	23 081	407 855
Akkumulert avskrivninger 1. januar 2020	-352 612	-	-5 564	-
Av- og nedskrivninger	-43 374	-	-2 308	-
Avgang i år	-	-	-	-
Akkumulert avskrivninger per 31. desember 2020	-395 986	-	-7 872	-
Bokført verdi per 31. desember 2020	509 654	304 961	15 209	407 855
Avskrivningssatser	5 %	0 %	10 %	0 %

Beløp i tusen kroner	SUM
Anskaffelseskost per 1. januar 2020	3 441 010
Anskaffet i år og balanseførte renter	714 473
Ferdigstillelse bygg omklassifisering	-309 927
Avgang i år	-3 610
Kostpris per 31. desember 2020	3 841 946
Akkumulert avskrivninger 1. januar 2020	-932 312
Ordinære avskrivninger i år	-85 743
Avgang i år	44
Akkumulert avskrivninger per 31. desember 2020	-1 018 011
Bokført verdi per 31. desember 2020	2 823 935

Note 13: Konsernmellomværende

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

Beløp i tusen kroner	Mor- og søsterselskap		Datterselskap	
	2020	2019	2020	2019
Lån, langsiktig	-	7 452	1 652 516	1 544 566
Kortsiktige fordringer	55 555	7 435	21	4 764
Sum eiendeler	55 555	14 887	1 652 537	1 549 330
Annen langsiktig gjeld	-	-	-58 928	-141 790
Konsemdrag og utbytte	-527 000	-1 000 000	-17 700	-31 000
Annen kortsiktig gjeld	-67	-31 016	-1 235	-1 235
Sum gjeld	-527 067	-1 031 016	-77 863	-174 025

Beløp i tusen kroner	Tilknyttede selskap		SUM	
	2020	2019	2020	2019
Lån, langsiktig	37 670	36 256	1 690 186	1 588 274
Kortsiktige fordringer	-	-	55 576	12 199
Sum eiendeler	37 670	36 256	1 745 762	1 600 474
Annen langsiktig gjeld	-	-	-58 928	-141 790
Konsemdrag og utbytte	-	-	-544 700	-1 031 000
Annen kortsiktig gjeld	-	-	-1 302	-32 251
Sum gjeld	-	-	-604 930	-1 205 041

Note 14: Annen langsiktig gjeld

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

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Innbetalt forskuddsleie	10 154	9 842
Lån fra datterselskaper	58 928	141 790
Sum	69 082	151 632

Note 15: Annen kortsiktig gjeld

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Skyldig feriepenger	-5 297	-5 694
Påløpte swap-renter	-1 933	-2 546
Påløpte renter	-5 042	-9 290
Påløpte renter obligasjonslån	-31 213	-33 055
Andre periodiseringer etc.	-13 890	-12 367
Sum	-57 374	-62 952

Note 16: Finansielle derivater

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

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

Beløp i tusen kroner	Kontraksbeløp ¹⁾	Kontraksbeløp ¹⁾	Virkelig verdi ²⁾	Verdiendring
Rentebytteavtaler	per 31.12.2020	gj.snitt 2020	per 31.12.2020	2020
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	1 900 000	1 887 500	-131 194	-77 038
Sum sikringsinstrumenter	1 900 000	1 887 500	-131 194	-77 038

¹⁾ Kontraksbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

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

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

Note 17: Pensjonskostnader og forpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven.

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

Antall person og kostnader knyttet til selskapets kollektive pensjonsordning:

	2020	2019
Antall ansatte omfattet av innskuddsordningen	48	52
Kostnader knyttet til innskuddsbasert ordning	-3 346	-3 402
Kontrader knyttet til kompensasjonsordning	-1 360	-1 147
Total pensjonskostnad	-4 706	-4 549
Avsetning kompensasjonsordning	-5 000	-3 640
Netto pensjonsforpliktelse 31. desember	-5 000	-15 907

Note 18: Andre finansposter

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Renter fra utlånt til TS	1 949	1 316
Konserninterne renteinntekter	37 041	34 464
Renter mellomregning konsern	1 040	809
Andre renteinntekter	3 128	5 912
Sum andre finansinntekter	43 158	42 501

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Konserninterne rentekostnader	-1 281	-6 723
Andre rentekostnader	564	-930
Sum andre finanskostnader	-717	-7 653

Note 19: Kortsiktige fordringer

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Fordring merverdiavgift	6 156	3 532
Påløpte swaprenter innlån	350	1 695
Andre fordringer	3 059	585
Sum kortsiktige fordringer	9 565	5 812

Note 20: Transaksjoner med nærstående parter

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

Beløp i tusen kroner	2020	2019
Kjøp av konserninterne administrative tjenester		
Forretningsførerhonorar og felleskostnader	-37 496	-15 408
Juridiske tjenester	-976	-1 164
Sum	-38 472	-16 572
Salg av konserninterne administrative tjenester		
Forretningsførerhonorar til datterselskaper	19 229	32 068
Forretningsførerhonorar til tilknyttet selskap	645	563
Sum	19 874	32 631
Utleie av fast eiendom til konsernselskaper		
Leieinntekter fra konsernselskaper	58 602	54 849
Sum	58 602	54 849
Konserninterne renteinntekter		
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	37 041	34 464
Renteinntekter konsernkonto	1 040	809
Sum	38 081	35 273

Note 21: Andel i sameier og lignende

Beløp i tusen kroner

Selskap	Bokført verd Eierandel	
Ellingsrudåsen Senter S/E I	26	14 %
Ellingsrudåsen Senter S/E II	165	19 %
Holmlia Senter S/E II	257	36 %
Sum	447	

Hendelser etter balansedagen

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

Revisjonsberetning



Til generalforsamlingen i OBOS Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av oppstilling av finansiell stilling per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling av kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av oppstilling av finansiell stilling per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling av endringer i egenkapital og oppstilling av kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen til OBOS Eiendom AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen til konsernet OBOS Eiendom AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
 T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

Uavhengig revisors beretning - OBOS Eiendom AS



«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 19. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anne Lene Stensholdt', written in a cursive style.

Anne Lene Stensholdt
Statsautorisert revisor

GRI-Index

OBOS Eiendom årsrapport 2020

OBOS Eiendom er en del av OBOS BBL. Årsrapporten til OBOS Eiendom er et supplement til OBOS BBL sin årsrapport. Der tematikken overlapper er temaene beskrevet i OBOS BBL. Se derfor indeks til begge i tabellen nedenfor.

GRI Indikator		Sidetall i OBOS Eiendom	Sidetall i OBOS BBL	Compliance
102-1	Name of the organization	OBOS Eiendom	OBOS BBL	
102-2	A description of the organization's activities, services and primary brands.	7	4-6, 10-14	
102-3	Location of the organization's headquarters.	www.obos.no	www.obos.no	
102-4	Number of countries where the organization operates, and the names of countries where it has significant operations and/or that are relevant to the topics covered in the report.	Det henvises til OBOS BBL sin rapport	14	
102-5	Nature of ownership and legal form.	15 + OBOS BBL sin rapport	143-153	
102-6	Markets served, geographic locations etc.	7	14	
102-7	Scale of the organization, including:	18	13	
102-8	Total number of employees by contract and gender etc.	18	13,34-35	
102-9	A description of the organization's supply chain, including its main elements as they relate to the organization's activities, primary brands, products, and services.	13, 16-17, 20, 28-29	19-20, 32-33, 36, 56-59	
102-10	Significant changes to the organization's size, structure, ownership, or supply chain	29	57	
102-11	Whether and how the organization applies the Precautionary Principle or approach.	10-25	21-45	
102-12	A list of externally-developed economic, environmental and social charters, principles, or other initiatives to which the organization subscribes, or which it endorses.	14	29	Delvis
102-13	A list of the main memberships of industry or other associations, and national or international advocacy organizations.	https://nye.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/vare-samarbeidspartnere/	https://nye.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/vare-samarbeidspartnere/	
102-14	A statement from the most senior decision-maker of the organization (such as CEO, chair, or equivalent senior position) about the relevance of sustainability to the organization and its strategy for addressing sustainability.	5	8-9	
102-15	A description of key impacts, risks, and opportunities.	16-17, 22, 27, 30-31	32-33, 36-38, 40,54-67	
102-16	A description of the organization's values, principles, standards, and norms of behavior.	18-21, 27-31	16-20,34-38,54-67	
102-17	A description of internal and external mechanisms for ethical and lawful behavior and organizational integrity	16-17	32-40, 66	
102-18	Governance structure of the organization, including committees of the highest governance body.	30 + OBOS BBL sin rapport	66, 143-153	
102-19	Process for delegating authority for economic, environmental, and social topics from the highest governance body to senior executives and other employees.	Det henvises til OBOS BBL sin rapport	143-153	

GRI Indikator		Sidetall i OBOS Eiendom	Sidetall i OBOS BBL	Compliance
102-20	Whether the organization has appointed an executive-level position or positions with responsibility for economic, environmental, and social topics. Whether post holders report directly to the highest governance body.	Det henvises til OBOS BBL sin rapport	144-147	
102-21	Processes for consultation between stakeholders and the highest governance body on economic, environmental, and social topics.	Det henvises til OBOS BBL sin rapport	144-147	
102-22	Composition of the highest governance body and its committees by:	Det henvises til OBOS BBL sin rapport	144-147	
102-23	Whether the chair of the highest governance body is also an executive officer in the organization.	Det henvises til OBOS BBL sin rapport	144-147	
102-24	Nomination and selection processes for the highest governance body and its committees.	Det henvises til OBOS BBL sin rapport	144-147	
102-26	Highest governance body's and senior executives' roles in the development, approval, and updating of the organization's purpose, value or mission statements, strategies, policies, and goals related to economic, environmental, and social topics.	Det henvises til OBOS BBL sin rapport	144-147	
102-27	Measures taken to develop and enhance the highest governance body's collective knowledge of economic, environmental, and social topics.	Det henvises til OBOS BBL sin rapport	144-147	
102-28	Processes for evaluating the highest governance body's performance with respect to governance of economic, environmental, and social topics.	Det henvises til OBOS BBL sin rapport	144-147	
102-29	Highest governance body's role in identifying and managing economic, environmental, and social topics and their impacts, risks, and opportunities	Det henvises til OBOS BBL sin rapport	144-147	
102-30	Highest governance body's role in reviewing the effectiveness of the organization's risk management processes for economic, environmental, and social topics.	Det henvises til OBOS BBL sin rapport	62-64, 144-147	Delvis
102-31	Frequency of the highest governance body's review of economic, environmental, and social topics and their impacts, risks, and opportunities.	Det henvises til OBOS BBL sin rapport	146 Revisjons- og risikoutvalget har avholdt 6 møter i 2020	
102-32	The highest committee or position that formally approves the organization's sustainability report	Det henvises til OBOS BBL sin rapport	145-146	
102-33	Process for communicating critical concerns to the highest governance body.		16 32	Delvis
102-34	Mechanism(s) used to address and resolve critical concerns.	16	32	Litt
102-40	A list of stakeholder groups engaged by the organization.	10	21	
102-41	Percentage of total employees covered by collective bargaining agreements.	21	39	Litt
102-42	The basis for identifying and selecting stakeholders with whom to engage.	10	21	Delvis
102-43	The organization's approach to stakeholder engagement	10	21	Delvis
102-44	Key topics and concerns that have been raised through stakeholder engagement	7, 9-25	12-13,18-45	Delvis
102-45	A list of all entities included in the organization's consolidated financial statements or	14-71	14,68-142	

GRI Indikator		Sidetall i OBOS Eiendom	Sidetall i OBOS BBL	Compliance
102-46	An explanation of the process for defining the report content and the topic Boundaries.	10	21	
102-47	A list of the material topics identified in the process for defining report content.	10	21	
102-50	Reporting period for the information provided.	2020	2020	
102-51	If applicable, the date of the most recent previous report.	2019	2019	
102-52	Reporting cycle.	Annually	Annually	
102-53	The contact point for questions regarding the report or its contents.	Daglig leder Nils Morten Bøhler	Redaktør Åge Pettersen	
103-1	An explanation of why the topic is material.	9-25	17-45	Delvis
103-2	An explanation of how the organization manages the topic.	9-25	17-45	Delvis
103-3	An explanation of how the organization evaluates the management approach, including:	9-25	17-45	Delvis
201-2	Risks and opportunities posed by climate change that have the potential to generate substantive changes in operations, revenue, or expenditure, including:	Det henvises til OBOS BBL sin rapport	62-65	
201-3	Defined benefit plan obligations and other retirement plans	21 + OBOS BBL sin rapport	39,69,160	Delvis
204-1	The definition used for 'significant locations of operation'.	OBOS Eiendom har virksomhet i Norge	OBOS har virksomhet i Norge og Sverige	
205-1	Total number and percentage of operations assessed for risks related to corruption.	16-17 + OBOS BBL sin rapport	32-33, 62-63	
205-2	Total number and percentage of employees that have received training on anti-corruption, broken down by employee category and region.	16	32	Delvis
205-3	Total number and nature of confirmed incidents of corruption	16 Ingen tilfeller	32 Ingen tilfeller	
206-1	Number of legal actions pending or completed during the reporting period regarding anti-competitive behavior and violations of anti-trust and monopoly legislation in which the organization has been identified as a participant.	16 Ingen tilfeller	32 Ingen tilfeller	
302-1	Total fuel consumption within the organization from non-renewable sources, in joules or multiples, and including fuel types used.	23-24	41-43	
302-3	Energy intensity ratio for the organization.	23-24	41-43	Delvis
302-4		23-24	41-43	Delvis
303-1	A description of how the organization interacts with water, including how and where water is withdrawn, consumed, and discharged, and the water-related impacts caused or contributed to, or directly linked to the organization's activities, products or services by a business relationship (e.g. impacts caused by runoff).	22-24	40,41	Litt
304-2	Nature of significant direct and indirect impacts on biodiversity with reference to one or more of the following:	12, 15	Side 23, 31	Litt

GRI Indikator		Sidetall i OBOS Eiendom	Sidetall i OBOS BBL	Compliance
305-1	Emissions	23-24	41-43	
305-2	Gross location-based energy indirect (Scope 2) GHG emissions in metric tons of CO2 equivalent.	23-24	41-43	
305-3	Gross other indirect (Scope 3) GHG emissions in metric tons of CO2 equivalent	23-24	41-43	Litt
305-4	GHG emissions intensity ratio for the organization. Scope 1 og 2	23-24	41-43	
305-5	GHG emissions reduced as a direct result of reduction initiatives, in metric tons of CO2 equivalent	23-24	41-43	Delvis
307-1	Significant fines and non-monetary sanctions for non-compliance with environmental laws and/or regulations	23 Det er ikke registrert brudd	40 Det er ikke registrert brudd	
403-1	A statement of whether an occupational health and safety management system has been implemented, including whether: i. the system has been implemented because of legal requirements and, if so, a list of the requirements; ii. the system has been implemented based on recognized risk management and/or management system standards/guidelines and, if so, a list of the standards/guidelines	11, 16-17, 22-23	22,35-36,40,66	
403-2	A description of the processes used to identify work-related hazards and assess risks on a routine and non-routine basis, and to apply the hierarchy of controls in order to eliminate hazards and minimize risks,	16	32	Delvis
403-9	The number and rate of recordable work-related injuries;	20	36	Delvis
404-2	Type and scope of programs implemented and assistance provided to upgrade employee skills.	18-21	34-38	
405-1	Percentage of gender diversity	18	34-35,64	Delvis
406-1	Non-discrimination	18 Det er ikke rapportert om diskriminering i 2020	38 Det er ikke rapportert om diskriminering i 2020	
407-1	Freedom of Association and Collective Bargaining	21	39	Litt
413-1	Local Communities	15	30	Lite
417-1	Whether each of the following types of information is required by the organization's procedures for product and service information and labeling:	14 Alle nye bygg blir overlevert med FDV informasjon	29 Alle nye bygg blir overlevert med FDV informasjon	Delvis
417-2	Total number of incidents of non-compliance with regulations and/or voluntary codes concerning product and service information and labeling, by:	Ingen registrerte hendelser	Ingen registrerte hendelser	
417-3	Total number of incidents of non-compliance with regulations and/or voluntary codes concerning marketing communications, including advertising, promotion, and sponsorship, by:	Ingen registrerte hendelser	Ingen registrerte hendelser	
418-1	Customer Privacy	16-17	33	
419-1	Socioeconomic Compliance	16-17	32-33 Ingen pålegg, vedtak eller sanksjoner	



OBOS
Postboks 6666,
St. Olavs plass
0129 Oslo