A man with short brown hair, wearing a blue denim shirt and dark pants, is lying on his back on a lush green lawn. He is looking upwards with a peaceful expression. A large, brown and white dog, possibly a Mastiff, is lying next to him, resting its head on the man's chest. The background is a soft-focus outdoor setting with green trees and a building in the distance. The overall mood is serene and relaxed.

Mer rom for livet.



## Ulven i Oslo – en ny bydel under utvikling

På Ulven blir det rundt 2 400 boliger og 4 500 arbeidsplasser. De første beboerne har allerede begynt å flytte inn. Området vil romme store grønne gårdsrom, lekeplasser og en park, og kafé og nærbutikk på Ulven torg.

Foto: Geir Anders Rybakken Ørslien

## Hovedpunkter

**3 121 (1 533) mill. kroner**  
i resultat før skatt

**32 093 (27 589) mill. kroner**  
i bokført egenkapital

**51 510 (45 118) mill. kroner**  
i verdijustert egenkapital

**2 135 netto (1 400) solgte boliger**  
Solgt 2 135 netto (1 400) boliger til en verdi av 8 640 (5 244) mill. kroner. Av de solgte boligene var 144 med alternative boligkjøpsmodeller.

**1 877 netto (1 585) boliger**  
igangsatt

**5 674 netto (4 413) boliger**  
under produksjon

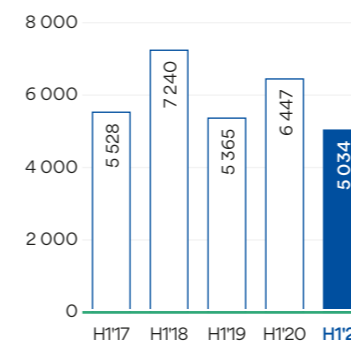
**2 119 mill. kroner**  
Solgt alle aksjer i JM med en gevinst på 2 119 mill. kroner.

**5 019 boligselskaper**  
12 113 flere boliger til forvaltning enn ved årsskiftet. Totalt forvalter OBOS 5 019 boligselskaper med 257 630 boliger.

**503 009 betalende medlemmer**  
503 009 betalende medlemmer, 36 726 flere enn på samme tid i fjor.

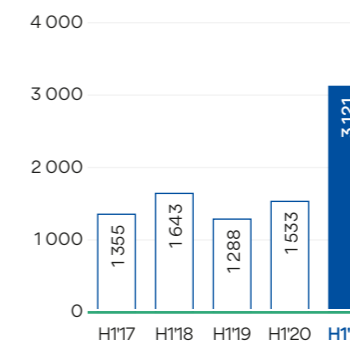
### Driftsinntekter

millioner kroner



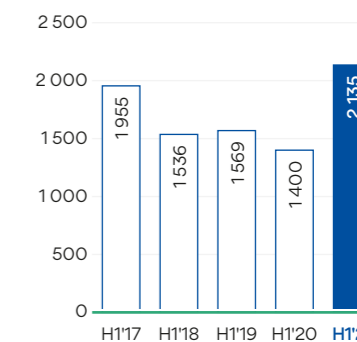
### Resultat før skatt

millioner kroner



### Solgte boliger

netto antall



## Fra konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj

OBOS legger bak seg et meget godt første halvår i 2021. Resultat før skatt 2021 endte på 3 121 (1 533) millioner kroner. Resultatet preges av en ekstraordinær gevinst på 2,1 milliarder kroner knyttet til salget av aksjer i JM AB.

Bokført egenkapital utgjør 32 093 (27 589) millioner kroner, og verdijustert egenkapital utgjør 51 510 (45 118) millioner kroner.

Som følge av aksjesalget i JM, som frigjorde mer enn 4,5 milliarder kroner, og et lavere investeringsnivå det siste året, er konsernets likviditetssituasjon solid. Midlene vil fortløpende bli investert i nye tomter, byggeprosjekter og en kraftig satsing på nye boligkjøpsmodeller som skal sikre at flere kan ha råd til å komme seg inn på boligmarkedet.

### Rekordhøyt aktivitetsnivå innenfor boligbygging

Våren 2021 har det pågått en viktig debatt om OBOS' rolle, både som sosial boligbygger, medlemsorganisasjon og kommersiell virksomhet. Vår organisasjonsmodell, der overskuddet går tilbake til virksomheten, legger til rette for langsiktighet, forutsigbarhet og god drift, samtidig som medlemmenes interesser kan ivaretas også til glede for framtidige generasjoners medlemmer.

OBOS' hovedvirksomhet er å bygge boliger, primært til medlemmene, men også til andre brukere, både i Norge og Sverige.

OBOS solgte i 1. halvår 2021 hele 2 345 boliger, hvorav OBOS' økonomiske andel utgjorde 2 135 boliger. Det er 52 % høyere enn tilsvarende periode i 2020. Lave renter, ønske om mer plass og sterk prisvekst på brukte boliger, gjør at stadig flere har etterspurt nybolig. Vår storbysatsing i Sverige, OBOS Nya Hem AB, har hatt sin første salgsstart med prosjektet Brf Strandvägen i Sollentuna, med godt salg og stort antall boliger tatt på forkjøp av svenske medlemmer.

OBOS igangsatte i løpet av første halvår 2 213 boliger, hvorav OBOS' andel utgjorde 1 877 boliger. Det er en økning på 21 % i totale byggestarter i forhold til tilsvarende periode i 2020. Totalt har OBOS nå 6 643 boliger under bygging, hvorav OBOS' andel utgjør 5 674 boliger. Det er en økning på 29 % i forhold til tilsvarende tidspunkt i 2020. Vi har ambisjoner om fortsatt høyt igangsettningsnivå

gjennom året. En nøkkelfaktor vil imidlertid være at det oppnås nødvendige offentlige tillatelser og framdrift i plan- og byggesaksprosesser. Et lavt antall ferdigstilte boliger i første halvår preger resultatuttaket iht. IFRS.

OBOS arbeider kontinuerlig med å investere i nye attraktive tomter for å nå en bred del av medlemsmassen. Vårt fokus er å utvikle attraktive og sentralt beliggende boområder der mange av våre medlemmer kan ha råd til å kjøpe sitt drømmehjem. Et høydepunkt i 2. kvartal 2021 er inngått avtale om kjøp av Rosenholmveien 20–22 i Oslo. Eiendommen overtas i juli og har kapasitet for 540 boliger. OBOS har sammen med samarbeidspartner de siste årene investert ca. 800 millioner kroner, for å sikre seg boligtomter for over 2 000 boliger rett ved Rosenholm stasjon. Bygging forventes tidligst å kunne skje fra 2026. I Bergen har OBOS også sikret seg tomt for 400 boliger på Kronstad. I Sverige er det investert i tomter for over 300 boliger, primært småhus i Vellinge kommune i Skåne, samt ytterligere 300 boliger i det såkalte Elverkshuset i Nacka utenfor Stockholm.

### Økt satsing på nye boligkjøpsmodeller

Generalforsamlingen i OBOS vedtok med stort flertall styrets anbefaling om å allokere enda mer av OBOS' kapital og ressursbruk til å skaffe flere medlemmer muligheten til å kjøpe boligene som OBOS bygger. En utredning er satt i gang for å identifisere nye målsetninger for bruken av boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie.

OBOS har tilbudt medlemmene 923 boliger med slike modeller siden oppstarten i 2018. I første halvår 2021 har 144 medlemmer benyttet seg av muligheten til å kjøpe slik bolig.

### Fortsatt godt sikkerhetsarbeid

Det er gledelig at sikkerhetsarbeidet i byggevirksomheten fortsetter en positiv utvikling, med færre skader og ytterligere tiltak i samarbeid med fagarbeiderne. H1-verdien i 2. kvartal 2021 endte på 3,7 i Norge (4,6 i 2. kvartal 2020) og 2,6 i Sverige (2,9 i 2. kvartal 2020), noe som er under bransjesnittet i begge land.

### Ekstraordinær gevinst fra salg av aksjer i JM

OBOS kjøpte seg gjennom 2018 og 2019 opp til å bli største eier i den svenske boligutvikleren JM. For å frigjøre kapital til egen organisk vekst og økt satsing på våre



Daniel Kjørberg Siraj  
konsernsjef

boligkjøpsmodeller rettet mot å få flere inn i boligmarkedet, ble aksjene solgt gjennom en strukturert salgsprosess i juni 2021. Salget frigjorde 4,5 milliarder kroner og gav en gevinst på 2,1 milliarder kroner. Samlet gevinst på investeringen i JM fra 2018, inklusive tidligere nedslag og mottatte utbytter, utgjør ca. 3,1 milliarder kroner.

### Framtidsutsikter

OBOS forventer et fortsatt sterkt boligmarked både i Norge og Sverige som følge av høy etterspørsel, lave renter, fortsatt høy sysselsetting og en forventning om at samfunnet normaliseres i takt med vaksinerings av befolkningen. Samtidig ser vi at boligprisene har fått en mindre korreksjon ned i Norge, og utsikter til høyere renter og økt tilbud av boliger vil bidra til at noe av prisveksten flater ut gjennom året. For 2021 som helhet forventer vi en prisvekst.

Internasjonal økonomi preges nå av økt aktivitetsnivå og høyere råvarepriser. Det preger også OBOS' kostnadsbilde framover, med kraftige økninger i materialpriser, spesielt på trevirke, men også andre materialer til byggevirksomhet.

Spesielt småhusvirksomheten opplever press på marginene som følge av dette.

I starten av juli 2021 ble OBOS, AF Gruppen og Betonmast enige om at OBOS overtar 100% av eierskapet i eiendomsprosjektet Construction City, og at de tre partene inngår leiekontrakter for sine hovedkontorer, entreprisekontrakt for bygging og viderefører klyngesamarbeidet. Det legger fundamentet for byggestart i løpet av høsten 2021 med ferdigstilling i 2025.

OBOS har denne våren hatt en viktig diskusjon rundt sitt medlemsdemokrati og hvordan organisasjonens ressurser kan brukes til medlemmenes og samfunnets beste. Gjennom et eget demokratiutvalg med eksterne deltakere og representanter fra OBOS-medlemmer skal det nå utredes hvordan medlemsdemokratiet kan styrkes samtidig som vi sikrer arbeidsplasser, sunn kommersiell drift og den langsiktige evnen til å ivareta medlemmene, samarbeidspartnere og våre finansieringsinteresser.

# Nøkkeltall

Alle beløp i millioner kroner / antall / prosent	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
<b>Segment</b>					
Omsetning	3 874	2 823	7 197	5 584	11 478
Resultat før skatt	2 896	995	3 276	1 845	3 093
Boligutvikling	329	154	493	278	570
Forvaltning og rådgivning	64	64	115	114	154
Næringseiendom	370	100	485	674	936
Bank og eiendomsmegling	79	76	149	115	302
Aksjeinvesteringer	2 181	114	2 308	190	797
Annen virksomhet/elimineringer	-127	488	-274	474	334
<b>Finansregnskapet</b>					
Resultat før skatt	2 471	1 440	3 121	1 533	3 224
Bokført egenkapital			32 093	27 589	29 112
Verdijustert egenkapital			51 510	45 118	49 625
Rentebærende gjeld			48 318	42 798	43 817
<b>Nøkkeltall</b>					
Solgte boliger (netto)	1 003	670	2 135	1 400	3 262
Egenkapitalandel			30 %	29 %	30 %
Egenkapitalandel justert for OBOS-banken			54 %	56 %	56 %
Egenkapitalavkastning (IFRS)*			16 %	14 %	11 %
Resultatmargin, segment	75 %	35 %	46 %	33 %	27 %

\* Rullerende gjennomsnitt av siste 12 måneder

## Segmentresultatet

Segmentresultatet endte på 3 276 mill. kroner, 1 431 mill. kroner høyere enn i 2020. Justert for salgsgevinster og andre engangseffekter er resultatet 365 mill. kroner høyere enn på samme tid i fjor. Økningen er i hovedsak drevet av økt aktivitet i Boligutvikling. Samtlige segment, med unntak av Næringseiendom, leverer på nivå med eller bedre enn 2020.

## Finansregnskapet

Resultat før skatt i finansregnskapet endte på 3 121 mill. kroner, en økning på 1 588 mill. kroner fra 2020. Det underliggende resultatet er redusert med 363 mill. kroner i forhold til samme periode i 2020, mens verdiendringer og engangshendelser påvirker resultatet positivt med henholdsvis 657 og 1 295 mill. kroner.

Boligutvikling har en resultatnedgang på 516 mill. kroner grunnet færre overleverte boliger. Øvrige segment har en resultatøkning på 153 mill. kroner, hvorav alle leverer på nivå med eller bedre enn fjoråret.

Verdiendring på investeringseiendom, aksjer og finansielle derivater og avtaler er 657 mill. kroner høyere enn i 2020. Investeringseiendom har hittil i år en verdiendring på 378 mill. kroner mer enn på samme tid i fjor. Tilsvarende tall for konsernets rentesikringsavtaler og aksjeinvesteringer er henholdsvis 168 og 64 mill. kroner. Verdiendringen på øvrige finansielle avtaler er 47 mill. kroner høyere enn i fjor.

Engangseffekter er totalt 1 295 mill. kroner høyere enn i 2020. Engangseffektene i 1. halvår 2021 er i hovedsak gevinst ved salg av alle aksjer i JM, som utgjør 2 119 mill. kroner, mot 699 millioner gevinst ved salg av OBOS Energi i 2020.

## Segmentresultat til finansregnskap

Endring fra segmentresultat før skatt til resultat før skatt i finansregnskapet er for 1. halvår 2021 negativt med 154 mill. kroner. Forskjellene er forklart nedenfor samt vist i note 2; Driftsinntekter og resultat fra segmentene.

Endring fra inntektsføring etter løpende avregning i segmentresultatet til fullført kontraktsmetode (IFRS 15) har en negativ effekt på 480 mill. kroner.

Netto verdiendring på investeringseiendommer inkludert endringer i tilknyttede selskaper, gir en økning på 447 mill. kroner. Verdiendringen forklares hovedsakelig av mindre justeringer på avkastningskravet samt noen endrede kontrakter på enkelte eiendommer.

Verdien av konsernets aksjeportefølje er økt med 65 mill. kroner.

OBOS-konsernet benytter finansielle derivater til å sikre den langsiktige finansieringen mot svingninger i rentenivået. Verdien av disse har hittil i år økt med 37 mill. kroner. Videre har verdien av morselskapets pengemarkedsfond økt med 9 mill. kroner.

Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer har en negativ effekt på 237 mill. kroner. Gevinstene i segmentresultatet knyttet til investeringseiendom og aksjeinvesteringer reverseres i finansregnskapet, da eiendelene er ført til virkelig verdi.

Andre forskjeller har en positiv effekt på 5 mill. kroner og er i hovedsak knyttet til fondsobligasjoner i OBOS-banken.

## Balanse

Balansen har økt med 9 677 mill. kroner siden 31.12.2020. Økningen forklares hovedsakelig av finansielle anleggsmidler, varelager og kontanter.

OBOS har en god likviditetssituasjon grunnet godt resultat og salg av investeringseiendom og aksjer. Dette vil bli reinvestert i tomter, byggeprosjekter og økt satsing på boligkjøpsmodeller.

Rentebærende gjeld har i perioden økt med 4 501 mill. kroner og forklares av nevnte forhold. Se note 8 for oversikt over rentebærende gjeld.

OBOS-konsernets bokførte egenkapital utgjør 32 093 mill. kroner, en økning på 2 981 mill. kroner siden årsskiftet. Egenkapitalandelen er 29,8 %.

Verdijustert egenkapital er ved periodens slutt beregnet til 51 510 mill. kroner og verdijustert totalbalanse er 127 009 mill. kroner. Verdijustert egenkapitalprosent for konsernet er 40,6 %, og verdijustert egenkapitalprosent justert for OBOS-banken, er 65,3 %.

## Segmenter

### Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner

	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Prosjektinntekter	3 179	2 028	5 820	3 881	8 135
Andre inntekter	68	54	126	115	230
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>3 247</b>	<b>2 082</b>	<b>5 946</b>	<b>3 997</b>	<b>8 365</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>329</b>	<b>154</b>	<b>493</b>	<b>278</b>	<b>570</b>

Inntektene i 1. halvår 2021 endte på 5 946 mill. kroner. Sammenliknet med 1. halvår 2020, er dette en økning på 1 949 mill. kroner. Økning i driftsinntekter er blant annet påvirket av at boligbyggingen på Ulven i Oslo er overført fra segment Næringseiendom. Resultat før skatt endte på 493 mill. kroner, mot 278 mill. kroner i 2020. Årsakene til den positive utviklingen er en kombinasjon av godt salg og høyere aktivitet i egenregiprojektene i Norge og et godt nyboligmarked og økt aktivitetsnivå i Sverige. Det er hittil i år solgt 144 boliger med alternative boligkjøpsmodeller.

Den positive salgsutviklingen fra 2. halvår i 2020 har fortsatt i 1. halvår 2021. Det er byggestartet en rekke

nye prosjekter i 2. kvartal 2021 for å sikre framtidig verdiskaping.

OBOS har en salgsgrad for prosjekter under produksjon på 77,3 % i antall boliger (netto). Ved utgangen av 2. kvartal 2021 er det 224 ferdigstilte usolgte boliger, som er 127 færre enn ved utgangen av 1. kvartal 2021.

Tomtebanken utgjør 38 900 boliger (netto). En solid tomtebank er fundamentet for en stabil boligproduksjon og verdiskaping.

### Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner

	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Driftsinntekter	294	267	570	534	1 053
<b>Resultat før skatt</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>115</b>	<b>114</b>	<b>154</b>

Resultat før skatt endte på 115 mill. kroner, som er på nivå med 2020. Omsetning- og resultatvekst i forvaltningsvirksomheten er oppveiet av et utfordrende marked for konsulentvirksomheten.

OBOS-konsernet har forvaltningsavtaler med 5 019 bolig-selskaper bestående av 257 630 boliger. Nettoveksten i år har vært 12 113 boliger, i hovedsak som følge av oppkjøp av Hammersborg Forvaltning AS.

### Antall boliger (netto)

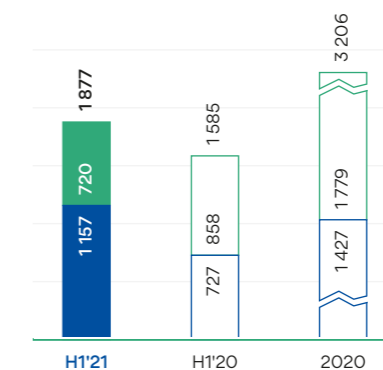
■ Norge ■ Sverige

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

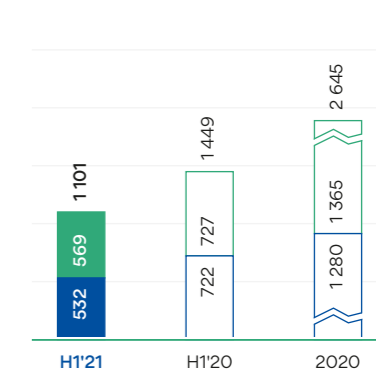
#### Solgte



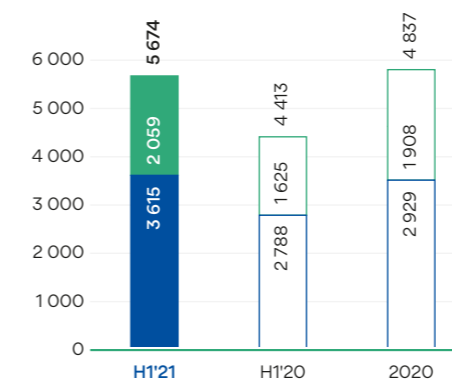
#### Igangsatte



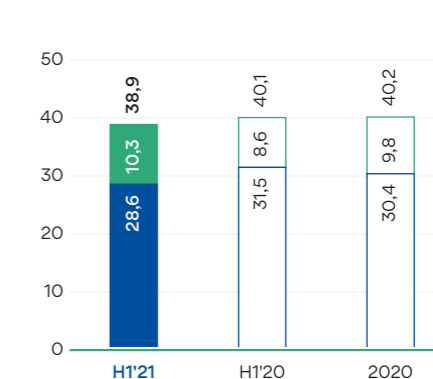
#### Ferdigstilte



### I produksjon



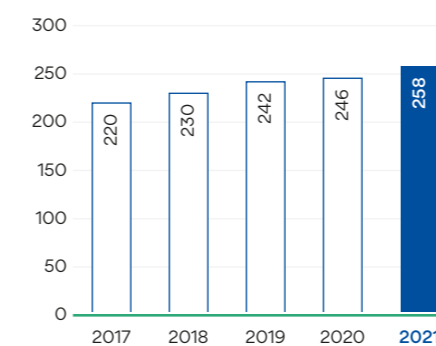
### Tomtebank (tall i tusen)



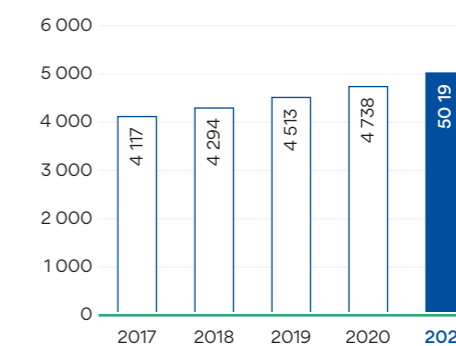
### Forvaltningsavtaler

Alle tall per 31. desember med unntak av 2021 som er per 30. juni.

#### Tusen boliger



#### Antall selskaper



## Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Leieinntekter	165	167	326	341	659
Prosjektinntekter	0	201	12	356	572
Andre inntekter	12	7	18	12	88
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>177</b>	<b>375</b>	<b>356</b>	<b>709</b>	<b>1 318</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>370</b>	<b>100</b>	<b>485</b>	<b>674</b>	<b>936</b>
Verdiendring investeringseiendom	179	10	425	83	639
Økonomisk utleiegrad			95,0 %	95,4 %	96,4 %

Næringseiendom har driftsinntekter på 356 mill. kroner, som er 354 mill. kroner lavere enn i 2020. Driftsinntektene er redusert som følge av at boligbyggingen på Ulven i Oslo er overført til divisjon Boligutvikling. Resultat før skatt endte på 485 mill. kroner, mot 674 mill. kroner i samme periode i fjor. Justert for gevinster er resultatet på nivå med fjoråret.

En vesentlig del av verdiskapingen er utvikling og videre-salg av eiendom. Det er fokus på salg av aktiva for å frigjøre kapital til nye prosjekter på tvers i konsernet. I år er det realisert gevinster på 307 mill. kroner, som i hovedsak er knyttet til salget av Christian Kroghsgate 10–12 i Oslo.

## Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Netto rente- og provisjonsinntekter	109	74	213	190	422
Eiendomsmegling	35	36	67	65	127
Andre driftsinntekter	6	5	11	10	25
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>149</b>	<b>115</b>	<b>291</b>	<b>265</b>	<b>575</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>79</b>	<b>76</b>	<b>149</b>	<b>115</b>	<b>302</b>
<b>Nøkkeltall OBOS-banken konsern</b>					
Egenkapitalavkastning	6,5 %	5,8 %	6,2 %	4,3 %	6,0 %
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	40,1 %	52,8 %	41,7 %	43,9 %	38,7 %
Innskudd i % av utlån			49,9 %	43,4 %	46,2 %
Kapitaldekning			21,4 %	20,6 %	20,1 %

Bank og eiendomsmegling har et resultat før skatt på 149 mill. kroner. Dette er 34 mill. kroner høyere enn 1. halvår 2020, og forklares av resultatvekst i OBOS-banken.

Resultat før skatt for OBOS-banken hittil i år endte på 134 mill. kroner, mot 99 mill. kroner i fjor. Netto rente- og provisjonsinntekter ble 208 mill. kroner, mot 186 mill. kroner i 2020.

Driftskostnadene hittil i år er 96 mill. kroner, som er 10 mill. kroner høyere enn samme periode i fjor. Kostnadsprosent justert for verdiendringer på finansielle instrumenter hittil i år er 41,7 %, mot 43,9 % i 2020. God kredittutvikling har medført tilbakeføring av 5 mill. kroner i tap hittil i år, mot tap på 13 mill. kroner i samme periode i fjor.

Samlet brutto utlånsvekst inklusive utlånsporteføljen i Eika Boligkreditt endte på 0,7 % hittil i år og brutto utlån inklusive utlånsporteføljen i Eika Boligkreditt utgjør 46,7 mrd. kroner, mot 45,5 mrd. kroner på samme tid i fjor. Innskuddsveksten er sterk og er 9,5 % hittil i år, og sum innskudd var 22,1 mrd. kroner, som er opp fra 18,4 mrd. kroner på samme tid i fjor. Innskuddsdekningen var 49,9 % ved utgangen av 2. kvartal 2021, mot 43,4 % på samme tid i fjor.

Utlånsveksten er redusert siste 12–18 måneder. Dette er i tråd med bankens finansielle planer. Det er sterk priskonkurranse, og markedet ble også påvirket av nyheten om DNBS tilbud om kjøp av Sbanken. Det er ventet at den sterke priskonkurransen fortsetter, men samtidig at rentenetto vil øke i takt med økning i det generelle rentenivået.

## Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	140	131	254	245	751
Utbytte og gevinster / tap	2 052	-	2 077	-21	114
Kostnader	-11	-17	-24	-34	-69
<b>Resultat før skatt</b>	<b>2 181</b>	<b>114</b>	<b>2 308</b>	<b>190</b>	<b>797</b>

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

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper er på nivå med fjoråret.

OBOS har i 2. kvartal 2021 solgt alle aksjene i JM med en gevinst på 2 119 mill. kroner.

## Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Inntekter fra annen virksomhet	244	190	459	426	900
Elimineringer	-237	-206	-424	-348	-733
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>7</b>	<b>-16</b>	<b>35</b>	<b>78</b>	<b>167</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-127</b>	<b>488</b>	<b>-274</b>	<b>474</b>	<b>334</b>

Annen virksomhet består av divisjon IT & digital, divisjon marked, kommunikasjon og samfunnsansvar og øvrige konsernheter. I konsernheter inngår medlemsvirksomhet, konsernets økonomi og finansavdeling, strategiske konsernprosjekter samt andre sentrale støttefunksjoner.

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

Resultatet endte på minus 274 mill. kroner, mot 474 mill. kroner i 2020. I hovedsak skyldes endringen fjorårets salg av OBOS Energi, på 699 mill. kroner.

## Medlemsorganisasjonen OBOS

Ved utgangen av kvartalet er det 503 009 betalende medlemmer, som er 36 726 flere enn på samme tid i fjor. En viktig medlemsfordel er forkjøpsretten til boliger i OBOS-tilknyttede boligselskaper. Andelen boligsalg hvor forkjøpsretten ble benyttet endte på 33,9 % i 1. halvår 2021.



### Nabolaget

Gode uterom er like viktig som gode boliger. I et godt uterom er det plass til både aktiviteter og ro. Det er sånn vi bygger sterke nabolag.

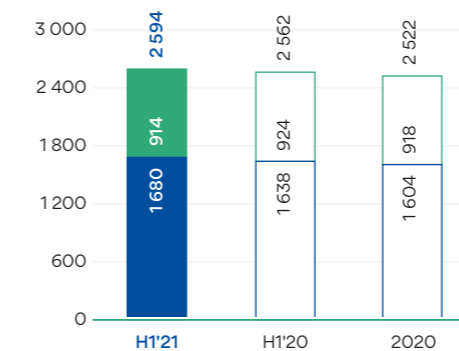
Foto: Charlotte Wiig

## Personal

OBOS har 2 594 ansatte, hvorav 1 680 i Norge og 914 i Sverige. Sykefraværet i 2. kvartal 2021 endte på 4,2 %, ned fra 4,4 % i 2. kvartal 2020.

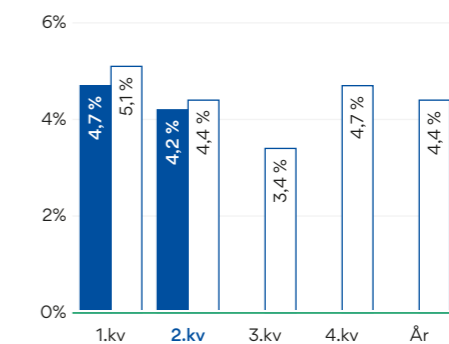
### Antall ansatte

■ Norge ■ Sverige



### Sykefravær totalt Norge og Sverige

■ 2021 □ 2020



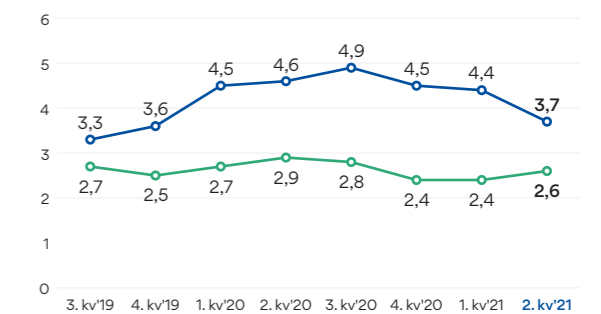
### H1-verdi byggeprosjekter

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

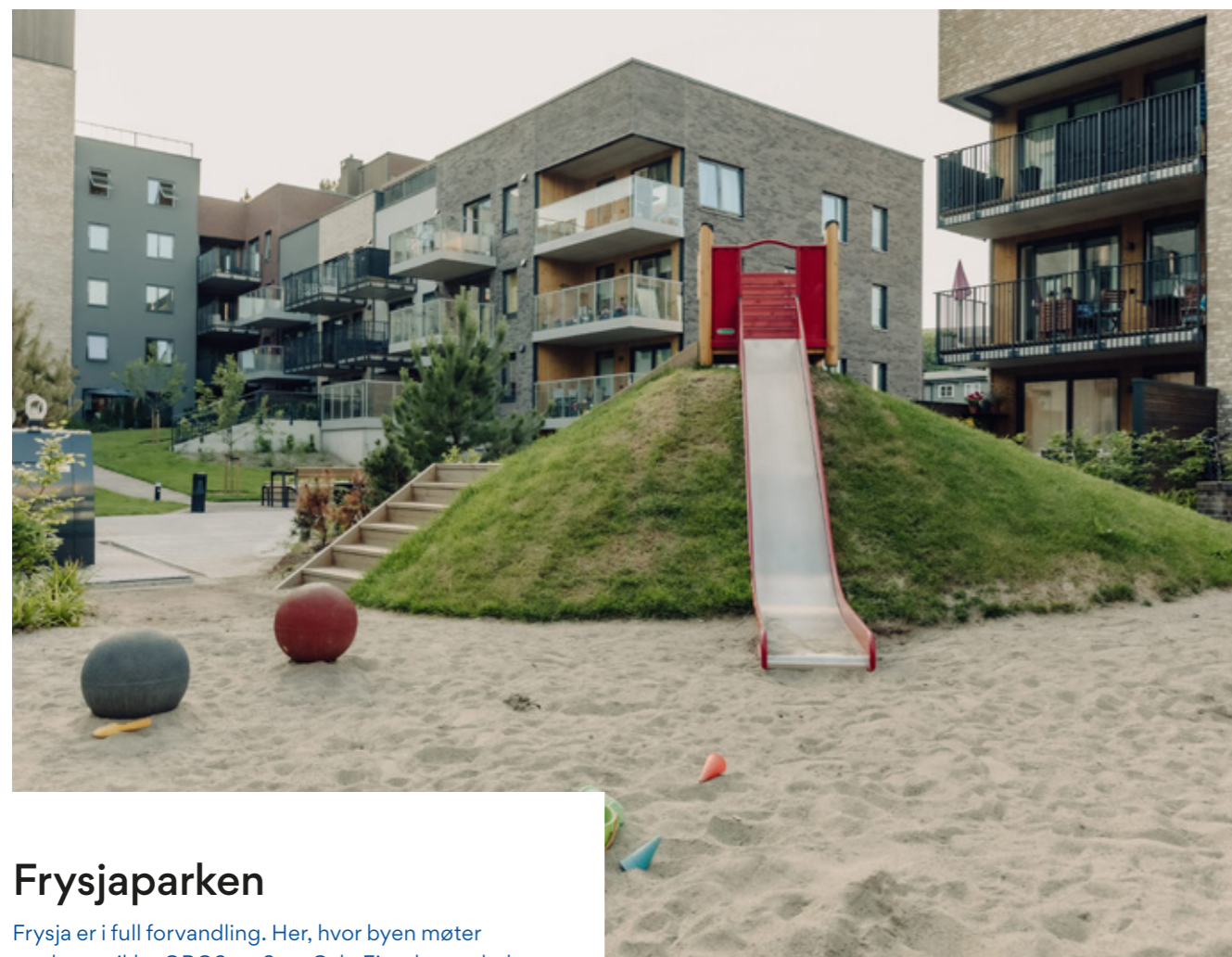
Retningslinjer og oppfølging av HMS og SHA-arbeid er viktig i OBOS, og er nærmere beskrevet i årsrapporten for 2020 på sidene 35–37.

### Utvikling i H1-verdi

○ Norge ○ Sverige



Grafen inkluderer underleverandører.



## Frysjaparken

Frysjå er i full forvandling. Her, hvor byen møter marka, utvikler OBOS og Stor-Oslo Eiendom et helt nytt boligområde. Her skapes et helt unikt bomiljø med 900 moderne leiligheter, frodige grøntområder og en rekke urbane fasiliteter.

Foto: Ilja C. Hendel

## Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
<b>Bokført egenkapital</b>	<b>32 093</b>	<b>27 589</b>	<b>29 112</b>
Merverdi eiendommer	11 726	9 907	11 522
Merverdi finansielle investeringer	4 924	4 856	6 225
Merverdi datterselskaper	2 766	2 766	2 766
<b>Merverdier</b>	<b>19 416</b>	<b>17 529</b>	<b>20 513</b>
Verdijustert egenkapital	51 510	45 118	49 625
Verdijustert totalbalanse	127 009	111 472	118 429
<b>Verdijustert egenkapitalandel</b>	<b>40,6 %</b>	<b>40,5 %</b>	<b>41,9 %</b>
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken *	78 890	66 826	72 664
<b>Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken</b>	<b>65,3 %</b>	<b>67,5 %</b>	<b>68,3 %</b>

\* Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Ved utgangen av 1. halvår 2021 er den verdjusterte egenkapitalen til konsernet beregnet til 51 510 mill. kroner. Merverdiene er beregnet til 19 416 mill. kroner, en reduksjon på 1 097 mill. kroner siden inngangen til året. Reduksjonen er knyttet til salg av aksjer i JM.

## Risiko og risikostyring

OBOS' risiko og risikostyring er presentert i årsrapporten for 2020 på sidene 62–64.



# Regnskapsoppstillinger

## Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
<b>Driftsinntekter</b>	3	<b>2 336</b>	<b>4 502</b>	<b>5 034</b>	<b>6 447</b>	<b>12 246</b>
Prosjektkostnader		-1 266	-2 831	-2 770	-3 706	-7 149
Personalkostnader		-563	-521	-1 187	-1 065	-2 161
Andre driftskostnader		-394	-469	-707	-853	-1 563
Av- og nedskrivninger		-81	-77	-136	-143	-356
<b>Driftskostnader</b>		<b>-2 303</b>	<b>-3 898</b>	<b>-4 800</b>	<b>-5 768</b>	<b>-11 230</b>
<b>Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper</b>		<b>32</b>	<b>604</b>	<b>234</b>	<b>679</b>	<b>1 016</b>
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	188	139	384	328	1 044
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		2 119	-	2 126	24	27
Verdiendring investeringseiendommer	4	179	10	425	83	639
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 518</b>	<b>753</b>	<b>3 169</b>	<b>1 114</b>	<b>2 727</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>						
Finansinntekter		20	17	30	50	59
Finanskostnader		-93	-109	-176	-223	-354
Netto valutagevinst/(tap)		42	-7	-58	90	90
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		-26	88	148	-197	3
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		9	699	9	699	699
<b>Netto finansposter</b>		<b>-47</b>	<b>687</b>	<b>-47</b>	<b>419</b>	<b>497</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 471</b>	<b>1 440</b>	<b>3 121</b>	<b>1 533</b>	<b>3 224</b>
Skattekostnad		-1	-165	-84	-45	-203
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>2 470</b>	<b>1 274</b>	<b>3 037</b>	<b>1 488</b>	<b>3 021</b>
Herav minoritetens andel		6	2	9	5	13
Herav hybridkapitalens andel		3	5	6	9	14

Alle beløp i millioner kroner	Note	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
<b>Totalresultat</b>						
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		72	6	-90	187	198
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		3	-9	-4	17	10
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-26	7	-10	12	-18
<b>Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>49</b>	<b>3</b>	<b>-103</b>	<b>215</b>	<b>190</b>
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		1	-69	-5	10	-1
Netto estimatendringer relatert til pensjoner		-	-	-	-	-11
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer		-	-	-	-	-
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-0	2	18	2	-8
<b>Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>1</b>	<b>-67</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>-20</b>
<b>Sum øvrige resultatelementer i perioden</b>		<b>50</b>	<b>-64</b>	<b>-90</b>	<b>227</b>	<b>169</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 520</b>	<b>1 211</b>	<b>2 948</b>	<b>1 716</b>	<b>3 190</b>
Herav minoritetens andel		6	2	8	5	13
Herav hybridkapitalens andel		3	5	6	9	14

## Balanse – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Goodwill		1 144	1 123	1 125
Varemerker		649	659	660
Andre immaterielle eiendeler		520	530	505
Varige driftsmidler		927	988	948
Bruksrettseiendeler		336	433	371
Investerings eiendommer	4,5	12 744	11 305	12 151
Eierbenyttede eiendommer		782	800	792
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	3 130	6 262	5 793
Finansielle anleggsmidler	6	9 803	7 023	6 628
Utlån fra bankvirksomhet		43 808	42 132	43 169
Andre anleggsmidler		1 192	952	892
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 033</b>	<b>72 206</b>	<b>73 032</b>
Boligtomter for utvikling		13 528	10 800	13 322
Boligprosjekter under oppføring		8 129	5 635	6 216
Ferdige, usolgte boliger		524	670	458
<b>Sum varelager</b>		<b>22 181</b>	<b>17 106</b>	<b>19 996</b>
Kundefordringer		633	510	466
Utlån fra bankvirksomhet		316	247	325
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		74	156	392
Andre omløpsmidler		3 461	1 914	1 734
Kontanter og kontantekvivalenter		5 894	1 804	1 970
<b>Sum andre omløpsmidler</b>		<b>10 378</b>	<b>4 631</b>	<b>4 887</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>107 592</b>	<b>93 943</b>	<b>97 915</b>
Andelskapital		117	106	112
Annen egenkapital		31 579	27 134	28 596
Hybridkapital		299	299	299
Minoritetsinteresser		98	49	105
<b>Sum egenkapital</b>		<b>32 093</b>	<b>27 589</b>	<b>29 112</b>
Pensjonsforpliktelser		103	139	102
Utsatt skatt forpliktelser		1 761	1 750	1 566
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		232	221	281
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	291	378	330
Langsiktig rentebærende gjeld	8	31 714	31 882	29 717
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 101</b>	<b>34 369</b>	<b>31 997</b>
Leverandørgjeld		1 263	1 045	1 256
Betalbar skatt		35	155	136
Gjeld klassifisert som holdt for salg		127	153	176
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		2 422	2 529	2 222
Bankinnskudd fra kunder		21 239	17 565	19 246
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	47	61	54
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	16 266	10 477	13 717
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>41 398</b>	<b>31 985</b>	<b>36 806</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 499</b>	<b>66 354</b>	<b>68 803</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>107 592</b>	<b>93 943</b>	<b>97 915</b>

## Egenkapitaloppstilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Annen egenkapital									
	Andelskapital	Omregningsdifferanser	Estimatavvik pensjon	Regulering til virkelig verdi	Øvrige resultat-elementer i TS/FKV	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybridkapital <sup>1)</sup>	Minoritet	Sum egenkapital
<b>Egenkapital per 1. januar 2020</b>	<b>103</b>	<b>55</b>	<b>-2</b>	<b>-15</b>	<b>-72</b>	<b>25 554</b>	<b>25 519</b>	<b>299</b>	<b>57</b>	<b>25 979</b>
Periodens resultat										
i 1. halvår	-	-	-	-	-	1 474	1 474	9	5	1 488
Øvrige resultat-elementer										
i 1. halvår	-	203	-	10	13	-	227	-	0	227
<b>Totalresultat 1. halvår</b>	<b>-</b>	<b>203</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>1 474</b>	<b>1 701</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>1 716</b>
Økning i andelskapital	3	-	-	-	-	1	1	-	-	4
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-13	-13
Prinsippendring i tilknyttede selskaper	-	-	-	-	-	-87	-87	-	-	-87
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-9	-	-9
<b>Egenkapital per 30. juni 2020</b>	<b>106</b>	<b>257</b>	<b>-2</b>	<b>-4</b>	<b>-59</b>	<b>26 942</b>	<b>27 134</b>	<b>299</b>	<b>49</b>	<b>27 589</b>
Periodens resultat										
2. halvår	-	-	-	-	-	1 519	1 519	5	8	1 532
Øvrige resultat-elementer										
2. halvår	-	5	-11	-12	-40	-	-58	-	-0	-58
<b>Totalresultat 2. halvår</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>-11</b>	<b>-12</b>	<b>-40</b>	<b>1 519</b>	<b>1 462</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>1 475</b>
Økning i andelskapital	5	-	-	-	-	1	1	-	-	6
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-2	-2
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	-0	-0	-	49	49
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-5	-	-5
<b>Egenkapital per 31. desember 2020</b>	<b>112</b>	<b>262</b>	<b>-13</b>	<b>-16</b>	<b>-99</b>	<b>28 462</b>	<b>28 596</b>	<b>299</b>	<b>105</b>	<b>29 112</b>
Periodens resultat										
1. halvår	-	-	-	-	-	3 023	3 023	6	9	3 037
Øvrige resultat-elementer										
i 1. halvår	-	-93	-	-5	9	-	-89	-	-0	-90
<b>Totalresultat 1. halvår</b>	<b>-</b>	<b>-93</b>	<b>-</b>	<b>-5</b>	<b>9</b>	<b>3 023</b>	<b>2 934</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>2 948</b>
Økning i andelskapital	5	-	-	-	-	1	1	-	-	6
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-14	-14
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	34	34	-	-1	33
Reklassifisering – avvikling av ytelsesordning	-	-	13	-	-	-13	-	-	-	-
Salg tilknyttede selskaper	-	-	-	-	56	-42	14	-	-	14
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-6	-	-6
<b>Egenkapital per 30. juni 2021</b>	<b>117</b>	<b>169</b>	<b>-</b>	<b>-21</b>	<b>-33</b>	<b>31 464</b>	<b>31 579</b>	<b>299</b>	<b>98</b>	<b>32 093</b>

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

## Kontantstrømoppstilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
<b>Resultat før skatt</b>	<b>2 471</b>	<b>1 440</b>	<b>3 121</b>	<b>1 533</b>	<b>3 224</b>
Netto finansposter	47	-687	47	-419	-497
Av- og nedskrivninger	81	77	136	143	356
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-179	-10	-425	-83	-639
Resultat fra tilknyttede selskaper	-2 307	-139	-2 509	-352	-1 071
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-0	-6	-9	7
Endring i varelager	-405	1 054	-1 190	955	820
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	506	-241	1 430	-1 905	-1 431
Endring i andre tidsavgrensningsposter	562	-1 112	-49	-87	-91
Mottatte utbytter	363	350	555	502	1 506
Betalte renter	-168	-69	-206	-145	-391
Mottatte renter	4	4	5	10	35
Betalte skatter	-29	-15	-133	-158	-278
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>948</b>	<b>652</b>	<b>776</b>	<b>-15</b>	<b>1 550</b>
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-285	-321	-467	-649	-1 351
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	6	19	25	49
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-2 185	-4 328	-7 585	-5 736	-7 756
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	443	2 453	2 753	3 850	6 517
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-839	-161	-911	-161	-1 886
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	606	1 318	606	2 853	2 853
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	4 524	-140	4 478	-287	-271
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	-1	4	22	4	72
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>2 271</b>	<b>-1 169</b>	<b>-1 085</b>	<b>-103</b>	<b>-1 773</b>
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-576	-1 235	-2 375	-2 730	-4 147
Opptrekk obligasjonsgjeld	-	2 116	5 496	4 031	4 903
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	353	-1 020	1 094	-1	751
Netto opptrekk og nedbetaling av hybridkapital	-	-65	-	-0	-0
Transaksjoner med minoritet	26	-	29	-	47
Utbytte til minoritet	-4	-3	-13	-10	-15
Betalte renter hybridkapital	-3	-5	-6	-9	-14
Innbetaling av andelskapital	3	2	5	4	9
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-201</b>	<b>-211</b>	<b>4 230</b>	<b>1 284</b>	<b>1 535</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	2	-3	-8	-13	15
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>3 021</b>	<b>-731</b>	<b>3 913</b>	<b>1 153</b>	<b>1 326</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	2 883	2 549	1 991	665	665
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>5 904</b>	<b>1 818</b>	<b>5 904</b>	<b>1 818</b>	<b>1 991</b>
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	10	13	10	13	20
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>5 894</b>	<b>1 804</b>	<b>5 894</b>	<b>1 804</b>	<b>1 970</b>

## Noter

### Note 01

#### Regnskapsprinsipper og estimater

OBOS-konsernet består av morselskapet OBOS BBL med datterselskaper og investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Det sammendratte konsoliderte regnskapet er utarbeidet i samsvar med IAS 34 *Delårsrapportering* og avlagt i henhold til regnskapsprinsippene som framkommer i årsregnskapet for 2020. Delårsregnskapet inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig årsregnskap og bør leses i sammenheng med konsernets årsregnskap for 2020. Delårsregnskapet er ikke revidert. Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosenter ikke summeres opp til totalen.

Konsernets benyttede valutakurser ved omregning av utenlandske poster er som følger:

Sluttkurser per:	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
SEK	1,0060	1,0398	1,0435
DKK	1,3679	1,4642	1,4071

Gjennomsnittskurs for:

	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
SEK	1,0049	1,0058	1,0226
DKK	1,3686	1,4369	1,4382

Ved utarbeidelse av konsernregnskapet må ledelsen foreta estimater og utøve skjønnsmessige vurderinger med forutsetninger av usikre størrelser. Disse representerer ledelsens beste skjønn på avleggelsestidspunktet for regnskapet, og kan avvike fra faktiske resultater.

Koronapandemien har så langt bare i begrenset grad påvirket OBOS' operasjonelle virksomhet, og ingen vesentlige finansielle effekter er identifisert ved avleggelsen av kvartalsregnskapet per 30.06.2021. Det henvises til note 2 i konsernets årsregnskap for 2020 for ytterligere detaljer.

## Note 02

### Driftsinntekt og resultat fra segmentene

OBOS' virksomhet er delt inn i segmentene som vist i tabellen nedenfor. Segmentresultatet er definert som resultat før skatt. Overgang fra segmentresultat til IFRS-resultat er hovedsakelig verdiendringer på investeringseiendom

og andre finansielle instrumenter, samt fullført kontraktsmetode til løpende avregning innenfor segmentet boligutvikling.

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Boligutvikling	3 247	2 082	5 946	3 997	8 365
Forvaltning og rådgivning	294	267	570	534	1 053
Næringseiendom	177	375	356	709	1 318
Bank og eiendomsmegling	149	115	291	265	575
Aksjeinvesteringer	-	-	-	-	-
Annen virksomhet	244	190	459	426	900
Elimineringer	-237	-206	-424	-348	-733
<b>Inntekter, segment</b>	<b>3 874</b>	<b>2 823</b>	<b>7 197</b>	<b>5 584</b>	<b>11 478</b>
Boligutvikling	329	154	493	278	570
Forvaltning og rådgivning	64	64	115	114	154
Næringseiendom	370	100	485	674	936
Bank og eiendomsmegling	79	76	149	115	302
Aksjeinvesteringer	2 181	114	2 308	190	797
Annen virksomhet/elimineringer	-127	488	-274	474	334
<b>Resultat før skatt, segment</b>	<b>2 896</b>	<b>995</b>	<b>3 276</b>	<b>1 845</b>	<b>3 093</b>
<b>Avstemming segmentresultat mot finansregnskap</b>					
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-377	391	-480	238	37
Verdiendring investeringseiendom	179	10	425	83	639
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	8	12	21	-14	62
Verdiendring aksjeinvesteringer	-3	24	65	1	93
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	-32	-21	45	-196	-129
Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer	-202	-9	-237	-452	-600
Andre forskjeller	3	37	5	28	28
<b>Resultat før skatt, IFRS</b>	<b>2 471</b>	<b>1 440</b>	<b>3 121</b>	<b>1 533</b>	<b>3 224</b>

## Note 03

### Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2021	2. kvartal 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Prosjektinntekter	1 644	3 864	3 677	5 132	9 576
Forvaltningsinntekter	217	168	402	348	709
Leieinntekter eiendommer	181	187	365	386	751
Netto rente- og provisjonsinntekter	113	80	221	202	440
Tekniske konsulentinntekter	92	89	183	174	342
Eiendomsmegling	33	33	64	62	120
Kontingenter medlemmer	27	27	56	52	103
Andre driftsinntekter/elimineringer	29	55	67	92	205
<b>Driftsinntekter</b>	<b>2 336</b>	<b>4 502</b>	<b>5 034</b>	<b>6 447</b>	<b>12 246</b>

## Note 04

### Investeringsseiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
<b>Inngående balanse 1. januar</b>	<b>12 151</b>	<b>10 846</b>	<b>10 846</b>
Kjøp av investeringseiendommer	-	-	13
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-57	-1 002	-1 002
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-236	-561	-559
Investeringer/påkostninger	349	460	1 028
Reklassifiseringer	111	1 479	1 186
Verdiendring investeringseiendommer	425	83	639
<b>Utgående balanse</b>	<b>12 744</b>	<b>11 305</b>	<b>12 151</b>

## Note 05

### Opplysninger om investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	30.06.2021 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	4 444	97,1 %	2,9 %	1,5 %
Kontoreiendommer	3 777	88,8 %	11,2 %	33,9 %
Forretningsbygg	3 466	98,1 %	1,9 %	0,1 %
Hotell	394	98,5 %	1,5 %	0,0 %
Bolig	398	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Garasjeanlegg	264	89,4 %	10,6 %	0,0 %
<b>Sum</b>	<b>12 744</b>	<b>95,0 %</b>	<b>5,0 %</b>	<b>9,6 %</b>

## Note 06

### Finansielle anleggs- og omløpsmidler

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

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

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Børsnoterte foretak	165	56	85
Ikke børsnoterte foretak	192	298	283
Markedsbaserte investeringer	4 615	2 394	1 177
Langsiktige obligasjoner	4 831	4 275	5 083
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>9 803</b>	<b>7 023</b>	<b>6 628</b>
Kortsiktige obligasjoner <sup>1)</sup>	2 790	1 259	1 060
<b>Sum finansielle omløpsmidler</b>	<b>2 790</b>	<b>1 259</b>	<b>1 060</b>

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

#### Langsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	1 052	1 040	-12
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	3 785	3 791	6
<b>Sum</b>		<b>4 837</b>	<b>4 831</b>	<b>-7</b>

#### Kortsiktige obligasjoner

Alle beløp i millioner kroner	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater (kommune/stat)	0 %	355	355	0
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	712	704	-9
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	1 737	1 732	-6
<b>Sum</b>		<b>2 805</b>	<b>2 790</b>	<b>-14</b>

## Note 07

### Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	31.12.2020 Bokført verdi	Andel av resultat <sup>1)</sup>	Andre endringer	30.06.2021 Bokført verdi
Boligutvikling		1 035	95	-189	941
Næringseiendom		450	33	2	485
Aksjeinvesteringer		4 292	254	-2 881	1 665
Annen virksomhet		16	1	22	39
<b>Sum</b>		<b>5 793</b>	<b>384</b>	<b>-3 047</b>	<b>3 130</b>
<b>Spesifikasjon av aksjeinvesteringer</b>					
Veidekke ASA	18,6 %	734	70	-159	645
AF Gruppen ASA	16,2 %	692	82	-119	656
JM AB	0,0 %	2 481	97	-2 578	-
SBC Intressenter Holdco AB	40,4 %	374	5	-26	353
Construct Venture AS	50,0 %	12	-1	-	12
<b>Sum</b>		<b>4 292</b>	<b>254</b>	<b>-2 881</b>	<b>1 665</b>

<sup>1)</sup> Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 21 mill. kroner.

## Note 08

### Rentebærende gjeld

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Obligasjonslån forfall 2021	-	3 547	-
Obligasjonslån forfall 2022-2023	6 787	12 054	11 771
Obligasjonslån forfall 2024-2029	19 978	13 143	14 614
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 404	2 452	2 688
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	291	378	330
Annen langsiktig rentebærende gjeld	546	686	644
<b>Langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>32 005</b>	<b>32 260</b>	<b>30 047</b>
Obligasjonslån med forfall innen ett år	6 818	2 293	4 154
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 592	4 473	4 275
Bygge- og tomtelån	6 667	3 711	5 117
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	47	61	54
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	189	0	171
<b>Kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>16 313</b>	<b>10 538</b>	<b>13 771</b>
<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>48 318</b>	<b>42 798</b>	<b>43 817</b>
Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern <sup>1)</sup>	26 677	26 833	26 345

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

## Note 09

### Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 30. juni 2021 framgår av oversikten nedenfor:

Alle beløp i millioner kroner	Løpetid	Ramme	Ubenyttet
Kassekreditt	12 mnd.	400	400
Trekkrettighet	2019–2024	1 250	1 250
Trekkrettighet	2019–2024	1 250	1 250
Trekkrettighet	364 dager revolverende	1 300	460
<b>Totale trekkrammer og kassekreditter</b>		<b>4 200</b>	<b>3 360</b>

## Note 10

### Balanse eksklusiv OBOS-banken

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

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2021		30.06.2020		31.12.2020	
	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern
Anleggsmidler	75 033	30 098	72 206	29 323	73 032	28 294
Omløpsmidler	32 559	29 375	21 737	19 973	24 883	23 857
<b>Sum eiendeler</b>	<b>107 592</b>	<b>59 474</b>	<b>93 943</b>	<b>49 297</b>	<b>97 915</b>	<b>52 151</b>
Egenkapital	32 093	32 093	27 589	27 589	29 112	29 112
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>29,8 %</b>	<b>54,0 %</b>	<b>29,4 %</b>	<b>56,0 %</b>	<b>29,7 %</b>	<b>55,8 %</b>

## Note 11

### Vesentlige transaksjoner

Den 12. januar 2021 kjøpte konsernet alle aksjene i Brobekkveien 50 AS. Konsernet har tidligere eid 50% av aksjene i selskapet, som fram til transaksjonstidspunktet har vært innregnet i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden.

Den 9. februar 2021 kjøpte konsernet 100% av aksjene i selskapet Hammersborg Forvaltning AS (tidligere Brækhus Eiendom AS). Konsernet økte med dette forvaltning av boliger med ca. 9 000 boliger og over 200 boligselskaper.

Den 15. april 2021 kjøpte konsernet alle aksjene i Fastighets AB Elverkshuset hvor det planlegges bygging av om lag 300 boliger i det såkalte Elverkshuset i Nacka utenfor Stockholm.

Den 12. mai 2021 solgte konsernet alle aksjene i Christian Kroghs gate 10-12 AS. Eiendommen ligger sentralt i Oslo og har frem til transaksjonstidspunktet vært klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi i konsernregnskapet.

Den 25. mai 2021 kjøpte konsernet alle aksjene i Luna AS. Med denne transaksjonen anskaffet OBOS seg hele 25 mål tomt på Kronstad i Bergen, hvor man planlegger bygging av om lag 400 boliger.

Den 7. juni 2021 solgte konsernet hele sin aksjepost på 20,08 % i svenske JM til en verdi på 4,6 milliarder kroner til svenske Samhallsbygnadsbolaget i Norden (SBB).

## Note 12

### Transaksjoner nærstående parter

OBOS foretar transaksjoner med nærstående parter som en del av den ordinære virksomheten. Disse transaksjonene gjennomføres til markedsmessige betingelser. Vilkår for transaksjoner med ledende ansatte og nærstående parter er omtalt i note 29 og note 30 i konsernets årsrapport for 2020 og i note 15 for morselskapet OBOS BBL.

Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS har per 1. halvår 2021, ut over ordinære forretningsmessige transaksjoner, ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter.

## Note 13

### Hendelser etter balansedagen

Den 7. juli 2021 inngikk konsernet en overordnet intensjonsavtale hvor OBOS kjøper ut AF Gruppen Norge AS og Betonmast Eiendom AS og blir 100 % eier av Construction City Holding AS. AF Gruppen og Betonmast blir leietagere i eiendomsprosjektet Construction City.

Den 10. juli 2021 inngikk konsernet avtale om kjøp av Rosenholmveien 20–22 i Oslo og sikret med dette ytterligere en tomt med kapasitet på 540 boliger rett ved Rosenholm stasjon i Oslo.

## Markedsutsikter

Pandemien løsnet noe av sitt grep om verdensøkonomien gjennom våren og forsommeren. Smitten avtok, vaksineringsraten skjøt fart og den økonomiske gjeninnhenting kom godt i gang. Men pandemien er ikke over. Gjeninnhenting går i ulik takt i ulike deler av verden og det finnes nye virusvarianter som skaper usikkerhet og risiko for tilbakeslag. I land med høy vaksinasjonsgrad er det likevel grunn til en viss optimisme knyttet til at økt smitte ikke vil virke like negativt inn på den økonomiske utviklingen som tidligere under pandemien. Det ligger an til god vekst hos de viktigste handelspartnerne til Norge og Sverige. Samtidig tar det tid før kapasitetsutnyttelsen er tilbake til normalen og inflasjonen kommer varig opp, noe som gjør at mange sentralbanker vil holde rentene svært lave også de neste årene.

### Bedring i norsk økonomi, men roligere boligmarked

Veksten i norsk økonomi tok seg opp og arbeidsledigheten falt i løpet av våren og forsommeren i takt med mindre smittespredning og lettelse i smitteverntiltakene. I løpet av sommeren har smittespredningen økt igjen, og i noen regioner er det innført nye smitteverntiltak. Store deler av den voksne befolkningen vil etter planen være fullvaksinert i løpet av september. Med høy vaksinasjonsgrad og fortsatt få sykehusinnleggelse og døde, vil behovet for inngripende smitteverntiltak være mindre enn tidligere i pandemien, og dermed vil den negative effekten på økonomien også bli begrenset. Både privat forbruk og eksporten er ventet å trekke opp aktiviteten framover, og det ligger an til en vekst i fastlands-BNP på ca. 3,5 prosent i år og 4 prosent neste år. Men det er fortsatt nedsideisiko, særlig knyttet til spredning av muterte virus. Selv om usikkerheten har økt noe, vil Norges Bank som varslet heve renten i september, og det kan bli en heving til i desember. Det vil dempe boligprisveksten, noe vi allerede ser tegn til.

I Oslo har prisene falt i flere måneder. Mindre inntektsvekst for husholdningene vil også trekke ned. Det samme gjør allerede høye boligpriser, særlig i Oslo. Betalingsviljen for bolig steg gjennom pandemien, bl.a. som følge av økt bruk av hjemmekontor og høy sparing, men den vil mest sannsynlig avta noe framover. Høy etterspørsel og lavt boligtilbud taler for at det går mot en forsiktig avkjøling i tråd med vanlig sesongmønster resten av året, og ikke en kraftig markedskorrigering.

### God vekst i svensk økonomi, men mindre hett i boligmarkedet

Svensk økonomi har klart seg bedre enn forventet hittil i år, og det ligger an til vel 4 prosent BNP-vekst. Aktiviteten har tatt seg opp i takt med lavere smitte, økt vaksineringsrate og lettelse i smitteverntiltakene. God fart i industri og eksporten har trukket opp. Privat konsum av varer og tjenester vil være en viktig vekstdriver framover, selv om opphenting kan bli hemmet noe av smitteverntiltak utover høsten og vinteren. Arbeidsledigheten antas å falle ytterligere framover, særlig i bransjene som er negativt påvirket av pandemien. Ledigheten vil likevel være høyere enn før pandemiens utbrudd de neste årene. Det bidrar til å dempe lønns- og prisveksten. Riksbanken varsler nullrente til 2024. Det vil isolert sett stimulere boliggetterspørselen. Boligmarkedet i Sverige har vært hett under pandemien, særlig villamarkedet. Gjennom sommeren har det vært tegn til at det kan være i ferd med å roe seg noe. Prisveksten har avtatt noe og forventningene til framtidig prisvekst har svekket seg noe. Betalingsviljen for bolig vil også bli noe mindre når det blir mulig å bruke penger på bl.a. reiser og opplevelser igjen. Høy etterspørsel og lavt tilbud taler for en moderat avkjøling i Sverige også, og er en naturlig utvikling etter en lang periode med så sterk prisvekst.

## Erklæring fra styrets medlemmer og konsernsjef

Styret og konsernsjef i OBOS BBL bekrefter etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for 2021 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av morselskapets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet per 30. juni 2021. Konsernregnskapet

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

Oslo 17. august 2021

Styret og konsernsjefen i OBOS BBL

  
Roar Engeland  
Styreleder

  
Eva Eriksson  
Nestleder

  
Ragnhild Borchgrevink  
Styremedlem

  
Henning Olsen  
Styremedlem

  
Torger Reve  
Styremedlem

  
Heidi Ulmo  
Styremedlem

  
Arne Austereid  
Varamedlem

  
Siv Berg  
Ansattvalgt styremedlem

  
Lars Örjan Reinholdsson  
Ansattvalgt styremedlem

  
Daniel Walter  
Ansattvalgt styremedlem

  
Daniel Kjørberg Siraj  
Konsernsjef

# Dette er OBOS

## Visjon

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

## Medlemseid

OBOS er en virksomhet som er eid av medlemmene. Som for andre virksomheter er det også for OBOS avgjørende å drive lønnsomt. I OBOS blir overskuddet beholdt i virksomheten, til det beste for eierne og samfunnet. OBOS har medlemmer over hele Norge og er etablert i de største byregionene.

## Forretningsområder

OBOS er en av Nordens største boligbyggere. OBOS har som hovedoppgave å drive utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig. Virksomheten er inndelt i forretningsområdene Boligutvikling, Forvaltning og rådgivning, Næringseiendom og Bank og eiendomsmegling. OBOS har virksomhet i Norge, Sverige og Danmark. Hovedkontoret er i Oslo.

## Selskapets styre

Roar Engeland  
Eva Eriksson  
Ragnhild Borchgrevink  
Henning Olsen  
Torger Reve  
Heidi Ulmo  
Arne Austreid  
Siv Berg  
Lars Ørjan Reinholdsson  
Daniel Walter

Styreleder  
Nestleder  
Styremedlem  
Styremedlem  
Styremedlem  
Styremedlem  
Varamedlem  
Ansattevalgt styremedlem  
Ansattevalgt styremedlem  
Ansattevalgt styremedlem

## Konsernledelsen

Daniel Kjørberg Siraj  
Arne Baumann  
Nils Morten Bøhler  
Morten Aagenæs  
Anne Elisabet Thurmann-Nielsen  
Marianne Gjertsen Ebbesen  
Ingunn Andersen Randa  
  
Cathrine Wolf Lund  
Kathinka Koch Sommerseth

Konsernsjef  
Konserndirektør boligutvikling  
Konserndirektør næringseiendom  
Konserndirektør forvaltning og rådgivning  
Konserndirektør organisasjon og medlem  
Konserndirektør økonomi og finans (CFO)  
Konserndirektør bank og eiendomsmegling, aksjeinvesteringer og forretningsutvikling  
  
Konserndirektør IT og digital  
Konserndirektør marked, kommunikasjon og samfunnsansvar

## Pressekontakt

Åge Pettersen

Kommunikasjonsdirektør

## Kontaktinformasjon

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

## Hovedkontor

Hammersborg Torg 1  
0179 Oslo

## Finansiell kalender

3. kvartal 2021: 26. oktober 2021

## Foretaksnummer

937 052 766

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