

Årsrapport 2021



# Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse.....	2
Administrerende direktør har ordet.....	4
Dette er OBOS Eiendom.....	6
Hovedpunkter 2021.....	7
Bærekraft og samfunnsansvar .....	9
FNs bærekraftsmål .....	11
OBOS sitt samfunnsbidrag.....	13
Klima og miljøfokus i utvikling, plan og drift.....	15
Forretningsetikk og leverandørkjede .....	21
6 Mangfold, likestilling og inkludering .....	24
Årsberetning for 2021 .....	26
Resultatregnskap.....	31
OBOS Eiendom – konsernet .....	31
Oppstilling av finansiell stilling.....	32
OBOS Eiendom – konsernet .....	32
Oppstilling av endringer i egenkapital.....	34
OBOS Eiendom – konsernet .....	34
Oppstilling av kontantstrømmer.....	35
OBOS Eiendom – konsernet .....	35
Noteopplysninger.....	36
Note 1 – Generell informasjon, grunnlag for utarbeidelse, regnskapsprinsipper og endrede regnskapsprinsipper .....	36
Note 2 – Sentrale regnskapsvurderinger og estimatusikkerhet .....	40
Note 3 – Vesentlige transaksjoner .....	40
Note 4 – Personalkostnader, pensjonskostnader og ytelser til ledende ansatte.....	41
Note 5 – Andre driftskostnader .....	42
Note 6 – Finansinntekter, finanskostnader og verdiendring finansielle instrumenter .....	42
Note 7 – Skatt.....	42
Note 8 – Rentebærende gjeld og finansiell risikostyring .....	44
Note 9 – Pantstillelser og garantier.....	46
Note 10 – Varige driftsmidler .....	47

Note 11 – Investerings eiendommer .....	47
Note 12 – Varelager .....	48
Note 13 – Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet .....	49
Note 14 – Eiendeler og gjeld holdt for salg .....	50
Note 15 – Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi .....	51
Note 16 – Transaksjoner med nærstående parter .....	51
<b>Resultatregnskap .....</b>	<b>53</b>
OBOS Eiendom AS .....	53
<b>Oppstilling av finansiell stilling .....</b>	<b>54</b>
OBOS Eiendom AS .....	54
<b>Oppstilling av kontantstrømmer .....</b>	<b>56</b>
OBOS Eiendom AS .....	56
Regnskapsprinsipper .....	57
Note 1 – Likvide midler og ubenyttede trekkrettigheter .....	58
Note 2 – Skatt .....	59
Note 3 – Pantstillelser og rentekostnader .....	60
Note 4 – Garantiansvar .....	61
Note 5 – Lønn og personal .....	61
Note 6 – Revisor .....	61
Note 7 – Gevinst ved salg av anleggsmidler .....	62
Note 8 – Aksjegevinster og utbytte .....	62
Note 9 – Investeringer i datterselskap .....	63
Note 10 – Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet .....	64
Note 11 – Egenkapital .....	64
Note 12 – Eiendommer og driftsløsøre .....	65
Note 13 – Konsernmellomværende .....	66
Note 14 – Annen langsiktig gjeld .....	66
Note 15 – Annen kortsiktig gjeld .....	66
Note 16 – Finansielle derivater .....	67
Note 17 – Pensjonskostnader og -forpliktelser .....	67
Note 18 – Andre finansposter .....	68
Note 19 – Kortsiktige fordringer .....	68
Note 20 – Transaksjoner med nærstående parter .....	68
Note 21 – Andel i sameier og lignende .....	69
<b>Revisjonsberetning .....</b>	<b>70</b>
<b>GRI-index .....</b>	<b>73</b>

# Administrerende direktør har ordet



## 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 næringsiden 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 også skal være et sted med arbeidsplasser. Nye Holmlia Senter er blitt en storstue for hele bydelen. Og Construction City som snart reiser seg på Ulven skal bli et samlingssted for bygg-, anleggs- og eiendomsbransjen.

## Krevende marked

Koronapandemien som kom i begynnelsen av 2020 viste seg å bli langvarig, og gjorde også 2021 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 hatt økt fokus på smittevern og har gjort det trygt å handle. Våre lokale sentre har styrket sin posisjon, er fullt utleid og er en viktig del av bydelen der de ligger. Vi setter utrolig stor pris på alle som handler lokalt og støtter opp om butikker som har hatt det vanskelig under pandemien.

Ved utgangen av 2021 ser vi at samfunnet og markedet er i ferd med å vende tilbake til normalen etter pandemien. Vi har 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 etablert et nytt konsept som 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. I OBOS Eiendom skal alt vi bygger nytt miljøsertifiseres med BREEAM- NOR, og fra og med 2021 utarbeider vi klimagassregnskap i alle prosjekter under utvikling. Innen utgangen av 2026 er målet at nye prosjekter som er i utvikling, har en CO2-reduksjon på 45 prosent fra materialer, energi og transport.

OBOS Eiendom har også fokus på klimarisiko. Vi arbeider aktivt for å redusere risiko og kostnader knyttet til klimaendringer og ekstremvær både i nye prosjekter og på eksisterende eiendommer.

Det å forvalte eksisterende eiendommer og bygg på en god og miljøriktig måte i er viktig for oss. 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 1045 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. OBOS Eiendom-konsernet har verdijusterte verdier for 16,6 milliarder kroner som vi skal ta vare på, og en egenkapital på 8,3 milliarder 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 2021 og er klare for nye utfordringer i 2022.



Nils Morten Bøhler  
daglig leder



## Dette er OBOS Eiendom

OBOS Eiendom AS er et heleid datterselskap 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.

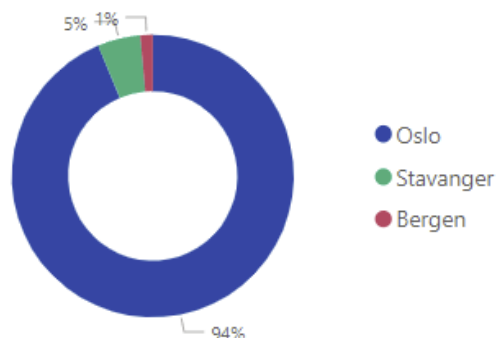
I dag er OBOS Eiendom AS en betydelig aktør innenfor utvikling og forvaltning av næringsseiendom i Oslo-området.

OBOS-konsernet, i regi av OBOS Eiendom AS, eier ca 703 000 kvadratmeter næringsseiendom. OBOS Eiendom's investeringer består hovedsakelig av kontorer, kjøpesentre, forretningslokaler, hotell og lager/industri.

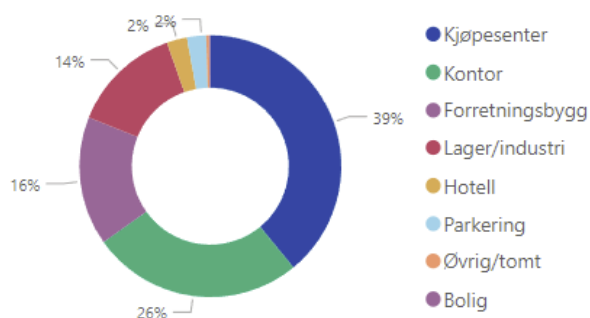
OBOS eier og driver flere kjøpesentre i Oslo. Disse sentrene ligger ved kollektivknutepunkter i områder hvor OBOS har bygget ut større boligområder, og utgjør en sosial møteplass og et viktig lokalt forankret service- og handelstilbud. Dette sikrer god konkurransekraft i møte med netthandel og konkurrerende sentre. I tillegg til sentrene i Oslo, har OBOS Eiendom eierskap i ett kjøpesenter i Stavanger; Tasta Senter, som forvaltes av Ahti Forvaltning AS.

Økonomisk utleiegrad i porteføljen var ved utgangen av 2021 på 92,6 prosent. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene i porteføljen er 4,7 år. Gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 9,1 år.

Leieinntekter geografisk fordelt



Leieinntekter fordelt på type eiendom



# Hovedpunkter 2021

Året som har gått har i stor grad vært preget av Koronasituasjonen 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 den krevende driftssituasjonen i 2020 har fortsatt gjennom hele 2021. Hotell og servering har hatt den største nedgangen med færre reisende, mindre konferanser og skjenkestopp, noe som har ført til nedstengninger og permitteringer.

## 147 nye og reforhandlede leiekontrakter

Det er inngått 64 nye leieforhold på 22 300 kvadratmeter og reforhandlet 83 leieforhold på 31 300 kvadratmeter. Samlet årlig leie på disse kontraktene utgjør 95 millioner kroner. Gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 9,1 år.

## Omsetning kjøpesentre

De syv kjøpesentrene til OBOS Eiendom hadde en redusert omsetning på 44 millioner kroner i 2021, sammenlignet med året før. Dette tilsvarer et gjennomsnittlig omsetningsfall per senter på 1,1 prosent. Fallet relateres til lange perioder med nedstengning av samfunnet gjennom 2021. De to største OBOS-sentrene hadde en snittvekst på 1,1 prosent.

## Ferdigstilte prosjekt

Høsten 2021 ble et flott nytt kontorbygg med et kontorareal på 30 000 kvm kontorareal, beliggende i Kværnerbyen i Oslo, ferdigstilt og tatt i bruk. I november 2021 ble det nye Holmlia Senter, også i Oslo, ferdigstilt og åpnet. Senteret gir et nytt handels- og servicetilbud for bydelen, samt nye lokaler for bydelsadministrasjonen. Det er videre ferdigstilt et boligprosjekt på Ørlandet, utleid som et OPS prosjekt til Forsvarsbygg, samt bygd 7 nye leiligheter for salg i det gamle badehuset i Turbinveien 32 i Kværnerbyen. Som en del av Ulven Park boligprosjektet er det bygd lokaler på gateplan for handel og service, samt en barnehage som senere er avhendet til Oslo Kommune.

## Pågående prosjekt

Flere større prosjekter er under bygging, blant annet Construction City i Oslo.

## Construction City

Construction City på Ulven eies av OBOS Eiendom, og skal utvikles både som næringsklynge og som eiendomsselskap, til å bli den ledende destinasjonen for

verdiskapende samhandling innen bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen.

Næringsklyngen, Construction City Cluster, har nå over 100 medlemmer og har etablert lokaler for klyngen i Ulvenveien 82. Klyngen skal være en aktiv pådriver for aktører som ønsker å bidra til å gi bransjen større konkurransekraft gjennom økt samhandling, innovasjon, bærekraft og kompetansebygging, og vil ha stort fokus på det grønne skiftet. 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 på Ulven skal huse nye hovedkontorer for både hovedeierne og for andre aktører i bygg- og eiendomsbransjen. Grave- og byggearbeidene er påbegynt i 2021, med planlagt ferdigstillelse i 2025. Bygget, som er på 103 000 kvadratmeter, vil bestå av kontorer, undervisning, forskning, coworking, møtelokaler, parkering, servering og service. Eiendommen skal fungere både som en arbeidsplass og som en møteplass, og skal huse alt fra startups til større konsern, herunder de mest fremadrettede og nytenkende bedriftene og de skarpeste hodene, som sammen vil jobbe for å skape nye løsninger for fremtidig konkurransekraft.

## Prosjekt under utvikling

I Standardveien på Ulven har vi inngått et samarbeid med Veidekke om bygging av et nytt kontorbygg på 13.000 kvm som også skal bli nytt hovedkontor for Veidekke. Lokaliseringen rett overfor Construction City vil styrke det klyngearbeidet vi har fokus på. Byggestart er planlagt i 2. kvartal 2022 med ferdigstillelse 3. kvartal 2024. I tilknytning til prosjektet vil det også bygges et p-hus som skal dekke behovet for beboer, nærings og besøksparkering til kvartalet.

Ny reguleringsplan for Bogerud senter ble godkjent av bystyret i desember 2021 og gir mulighet for 110 nye boliger og et nytt handelssenter på Bogerud T-banestasjon. Før en utbygging kan starte må tomtearrangeringer mot naboeiendommer, samt veiomlegging avklares, noe det har vært arbeidet med gjennom året.

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. Arbeidene vil starte i slutten av 2025 og være ferdig i 2027, hvilket skulle være godt tilpasset fremdriften på nytt regjeringskvartal som er en viktig nabo.

Regulering av et nytt kontorbygg på 13.000 kvm i Turbinveien 32, Kværnerbyen, ble godkjent i 2021 med formål kontor, undervisning og servering. Utbygging vil starte når utleien er avklart, noe det arbeides med.

Det arbeides også med områdeplan for Cecile Thoresen vei på Lambertseter for mulig boligutvikling på det gamle industriområdet, regulering av boliger i Etterstadgata 2-6, nytt kontorbygg i Christan Krohgs

gate 35 og en rekke andre større og mindre byggesaker.

### **Salg av eiendom**

Eiendommen Christian Krohgs gate 10-12 ble solgt til Oslo Areal i 2. kvartal 2021 og frigjorde 300 millioner kroner.



# Bærekraft og samfunnsansvar

**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.

## Ansvarlig eierskap

«OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer». Visjonen strekker seg lenger enn det vedtektsfestede formålet. OBOS er boligbyggeren som utgjør en forskjell. OBOS bygger mye, men har alltid livet mellom husene i fokus ved å skape gode nabolag og bidra til god byutvikling. OBOS har et særlig ansvar for samfunnet rundt, både gjennom driften av virksomheten og bidrag tilbake til samfunnet.

## OBOS Eiendom

OBOS Eiendom AS er heleid datterselskap 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.

## Interessent- og vesentlighetsanalyse

For å finne ut hvilke områder som er spesielt viktige for ulike målgrupper, utførte PWC på oppdrag fra OBOS, en vesentlighetsanalyse i 2021. Gjennom involvering, medvirkning og dialog ivaretar OBOS interesseområdene til kunder, medlemmer, myndigheter og lokalmiljø, så vel som ansatte, långivere, investorer og leverandører.

## De viktigste interessentgruppene for OBOS:



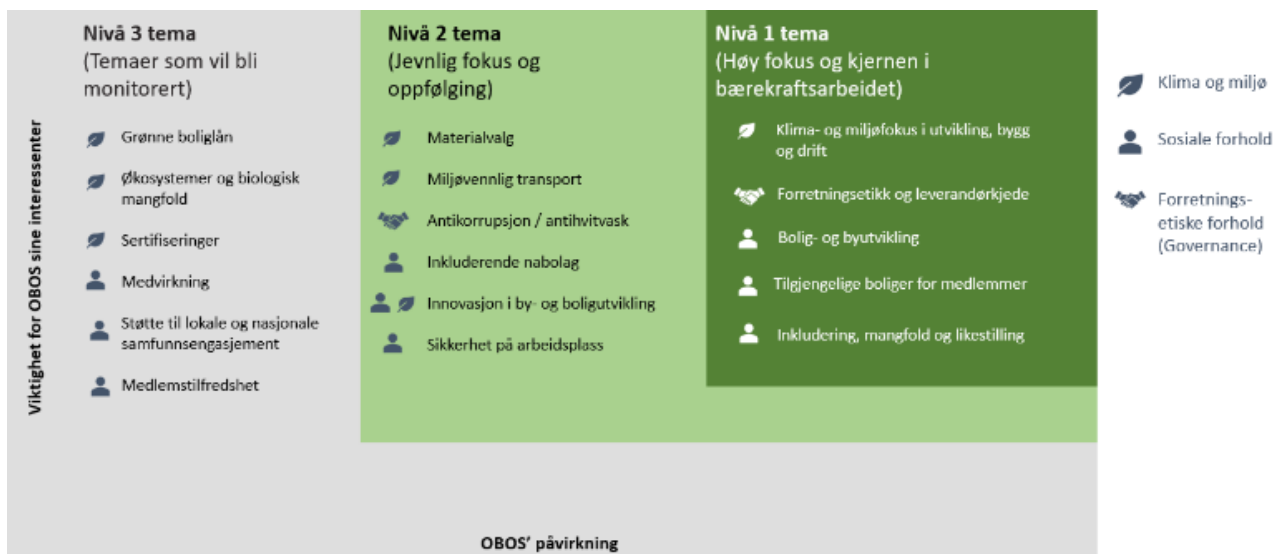
De viktigste bærekrafttemaene for OBOS sine interessenter ble kartlagt gjennom en bred prosess der det gjennom intervjuer, spørreundersøkelser og interne møter ble samlet og vurdert materiell fra et bredt utvalg interessenter. Figuren viser de viktigste interessentgruppene for OBOS som var involvert i prosessen.

Med bakgrunn i vesentlighetsanalysen, har OBOS definert og rangert de viktigste bærekraftsområdene.

De fem vesentligste temaene danner grunnlaget for OBOS sin bærekraftsrapportering. For mer detaljer om interessent- og vesentlighetsanalysen, samt informasjon om hvordan de vesentlige temaene følges opp, vises det til dokumentet «Bærekraft i OBOS», som er tilgjengelig på OBOS sine nettsider.

OBOS Eiendoms interessenter er inkludert i OBOS sin overordnede vesentlighetsanalyse. De viktigste Bærekraftsområdene for OBOS Eiendom følger derfor de samme temaene som OBOS BBL sin årsrapport.

## De viktigste bærekraftsområdene for OBOS:



Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på [www.obos.no](http://www.obos.no).

# FNs bærekraftsmål

Å bidra til et «mer bærekraftig 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:



## Mål 5 Likestilling mellom kjønnene

I OBOS skal alle ha like muligheter, uavhengig av kulturell bakgrunn, funksjonsevne, alder, kjønn eller legning. Det er en målsetning å ha like mange kvinner og menn i ledende stillinger. I 2021 er 36 prosent av lederne i OBOS-konsernet kvinner. OBOS Eiendoms ledergruppe består av 50 % kvinner og 50 % menn, mens 33 % av medlemmene i styret er kvinner. OBOS har i 2021 jobbet systematisk med mangfoldsarbeidet, blant annet gjennom etablering av en konsernovergripende strategi for mangfold, likestilling og inkludering.



## Mål 8 Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Det er innarbeidet gode rutiner for bekjempelse av korrupsjon og hvitvasking. OBOS Eiendom har også rutiner som ivaretar arbeidslivskriminalitet og menneskerettigheter. Dette omfatter både kunder og egne ansatte, samt arbeidstakere i entreprenør- og renholdsbedrifter som engasjeres av OBOS Eiendom. OBOS Eiendom arbeider kontinuerlig og systematisk med å utvikle sin organisasjon med fokus på både produktivitet og 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. Konsernet arbeider med Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø (SHA) basert på en visjon om null skader med fravær på byggeplasser.



## Mål 11 Bærekraftige byer og samfunn

OBOS sin visjon er å bygge framtidens samfunn og oppfylle boligdrømmer. Et strategisk hovedmål er å jobbe for et mer bærekraftig samfunn. Ambisjonen er at alle nye næringsbygg skal miljøsertifiseres etter [BREEAM NOR](#) Excellent.

Å jobbe med by- og områdeutvikling, som inkluderer handel, næring, sport og kultur, er også viktige elementer i et godt boområde. OBOS Eiendom er en viktig brikke i OBOS sitt engasjement på helhetlig byutvikling.



## Mål 12 Ansvarlig forbruk og produksjon

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 i Oslo har OBOS et særlig fokus på sirkulære løsninger. Selskapet har mål om 70 prosent materialgjenvinning fra rivningen av eksisterende bebyggelse på tomten. OBOS Eiendom har mål om 90% kildesortering fra sine byggeplasser.



## Mål 13 Stoppe klimaendringene

OBOS har som mål å redusere CO2-utslippene fra

nybyggproduksjon med 45 prosent innen utgangen av 2026. Det er øremerket midler til utvikling og utprøving av ny teknologi og nye løsninger. For 2021 har målet vært at samtlige nye prosjekter under

utvikling skal ha klimagassregnskap. OBOS har de siste årene jobbet for klimanøytral kontordrift. I tillegg til å fokusere på å redusere utslipp, sikres dette gjennom kjøp av fornybar strøm og klimavoter

## OBOS arbeider også med disse målene:



OBOS skal være en utviklende arbeidsplass. Det jobbes kontinuerlig med gode opplærings- og utdanningsordninger for de ansatte. Som et bidrag til godt og systematisk arbeid med

utviklingsaktiviteter bruker konsernet en digital plattform for læring og utvikling; MiO Utvikling. Det legges til rette for ansattes etter- og videreutdanning, blant annet gjennom en egen stipendordning for støtte til videreutdanning eller kurs. OBOS legger også til rette for flere læreplasser, både hos oss selv og våre leverandører. Vi er aktiv samarbeids-partner med flere utdannings-institusjoner for å knytte bånd mellom næringsliv, forskningsmiljø, academia og studentene



OBOS Eiendom investerer i fornybar energi fra egne solcelleanlegg og har i dag til sammen 7 400 kvadratmeter solceller på tak og 183 kvadratmeter solceller i fasade på flere næringsbygg. OBOS og

Oslo Fortum Varme eier 50 % hver av selskapet OF Energi. OF Energi investerer i lokale varmesentraler med fornybar energibærer i tiknytning til OBOS' bolig- og næringsprosjekter.

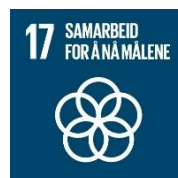


OBOS satser på gode ideer som gjør at vi kan levere nye og framtidrettede produkter og tjenester som kundene våre etterspør. Innovasjon er et satsings-område i strategien fram mot 2026. OBOS har som

strategisk mål om å være ledende på innovasjon i bransjen, og vil fra 2022 rangeres på NHHs innovasjons-indeks. Hovedprioriteter er OBOS Living Lab og etablering av bransjesamarbeidet i Construction City. Gode løsninger for digitale årsmøter i boligselskaper, videreutvikling av Nabohjelp-appen og nye boligkjøpsmodeller er andre innovative satsinger. OBOS investerer også i flere oppstartsbedrifter.



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



OBOS jobber kontinuerlig med å sikre attraktive tilbud og tjenester til medlemmene. Gode samarbeids- og partneravtaler er vesentlig for dette. OBOS deltar i og har initiert flere arenaer for bransjesamarbeid, blant annet

byggenæringens klyngesamarbeid [Construction City Cluster](#) og [Skift](#). OBOS har også et samarbeidsprosjekt med FutureBuilt og er medlem i Grønn byggallianse samt leder styringsgruppen for Innovasjonsdistrikt Hovinbyen som har et særlig fokus på sirkulærøkonomi

# OBOS sitt samfunnsbidrag

## Tilgjengelige boliger for medlemmene gjennom bolig og byutvikling

OBOS er boligbyggeren som utgjør en forskjell. Selskapets viktigste formål er å skaffe så mange medlemmer som mulig en god, eid bolig. OBOS bygger mye, men har alltid livet mellom husene i fokus gjennom gode nabolag og god byutvikling. OBOS skal tilby boliger og bomiljøer av god kvalitet som er tilpasset medlemmenes behov og ulike livsfaser.

### Samfunnsdebatten

OBOS deltar aktivt i samfunnsdebatten om boligpolitikk og byutvikling, og er særlig opptatt av at det blir bygget nok boliger og at myndighetene må legge til rette for bruk av alternative boligkjøpsmodeller som senker terskelen til boligmarkedet. OBOS Eiendom bidrar til å bygge ut bolig-områdene med næring som gir liv mellom husene.

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 i arbeidslivet.

### Godt omdømme

OBOS har gjennom flere tiår hatt et sterkt omdømme, særlig i Oslo-området, men også i landet som helhet. Første halvår 2021 ble preget av en debatt med til dels høy temperatur og negative medieoppslag om OBOS' virksomhet.

Debatten i første halvår svekket OBOS' omdømme, og Ipsos årlige omdømmeundersøkelse viste markant tilbakegang. OBOS har iverksatt en rekke tiltak for å styrke og gjenopprette tilliten og omdømmet. Kommunikasjonen med medlemmene om hvordan de kan gjøre sin stemme hørt og hvordan de går fram for å kunne bli tillitsvalgte i OBOS, er betydelig styrket. Det er også gjennomført regelmessige dialogmøter med medlemmene og med styrene i borettslagene. I generalforsamlingen våren 2021 vedtok styret å opprette et uavhengig demokratiutvalg som leverte sin innstilling i februar 2022.

### Eiendomsbarometeret

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 2021 det nest mest kjente eiendomsselskapet med en score på 75, 1 poeng bak førsteplassen.

OBOS Eiendom måler årlig kundetilfredshet (KTI) ved å delta i Norsk leietakerindeks. Ved målingen i 2021 erfarte OBOS Eiendom en nedgang i kundetilfredsheten, og det er på bakgrunn av denne igangsatt forsterkede tiltak for å forbedre kundetilfredsheten, blant annet ved tettere oppfølging av og økt synlighet hos kundene. OBOS Eiendom har som målsetning å levere en KTI på bransjesnittet.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på [www.obos.no](http://www.obos.no).

### Medvirkning

Medvirkning er et viktig fokusområde for OBOS. I 2020 startet vi utviklingen av en egen medvirkningsmodell som skal brukes i alle våre bolig- og næringsprosjekter. OBOS tar også stadig i bruk nye verktøy og metoder for å kunne gjennomføre bedre medvirkningsprosesser. Koronapandemien har også bidratt til at OBOS har tatt i bruk nye metoder for å nå fram til ulike interessenter, blant annet på digitale flater og gjennom aktiviteter utendørs. Målet er å informere, synliggjøre og innhente innsikt fra våre medlemmer, naboer og andre interessenter om våre prosjekter. Medvirkning gir oss et bedre kunnskapsgrunnlag til å utvikle gode boligprosjekter og nabolag.

### 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 sykkelordninger i alle prosjekter. OBOS skal være en kompetent by- og stedsutvikler som legger til rette for at mennesker kan møtes. OBOS Eiendom vektlegger at de områdene vi opererer i skal ha inkluderende uteområder hvor det legges til rette for sosiale møteplasser, lek, aktivitet og urban dyrkning.

### Investering i Innovasjon, forskning og utvikling

Alle forretningsområder i OBOS jobber med nyskaping og innovasjon. OBOS Eiendom jobber blant annet med Construction City, Nærkontoret og Nye Holmlia senter.

I oktober 2021 ble første spadetak tatt for det nye og topp moderne bygget, Construction City på Ulven i Oslo, som blant annet skal romme OBOS' nye hovedkontor når det står ferdig i 2025. Bygget skal bli et sentralt samlingspunkt for innovasjon og utvikling i bransjen.

Construction City Cluster er byggenæringens klyngesamarbeid der OBOS er en av initiativtakerne. Bærekraft, innovasjon og samhandling er sentralt i samarbeidet. Medlemsbedriftene er tradisjonelt konkurrenter, men i klyngen løftes samhandling og felles innovasjonsprosjekter. Store entreprenører og innovative oppstartsbedrifter, forskningsinstitusjoner og teknologibedrifter møtes på tvers av sektorer for å dele innsikt, samarbeide om prosjekter og bygge bransjens samlede konkurransekraft.

Klyngesamarbeidet har allerede gitt resultater. Virtuelle og fysiske arenaer har lagt til rette for felles prosjekter, nye arbeidsmetoder og rask og direkte utveksling av innsikt.

I løpet av 2021 vokste klyngen til godt over 100 medlemmer, med en betydelig økning av gründerselskaper og leverandørbedrifter. Over 1 200 mennesker deltok på klyngens arrangementer.

### Nærkontoret

Nærkontoret fra OBOS er et nettverk av selvbetjente arbeidssteder med profesjonelle kontorplasser plassert utenfor sentrumskjernen, nær der folk bor. Det fungerer som et supplement til kontoret og et

alternativ til hjemmekontoret. Tjenesten er et tilbud til OBOS-medlemmer og utvalgte bedrifter. Kontorenes plassering i nærmiljøene skal bidra til god lokal byutvikling og gode bomiljøer; et nytt tilskudd i nabolaget som gir mer variert aktivitet i næringslokaler på bakkeplan og skaper liv mellom husene.

2021 gikk Nærkontoret fra å være en idé til å bli en realitet. I dag er Nærkontoret etablert som eget selskap, testet i markedet og klart for å skaleres. De første kontorene åpnet i november 2021. OBOS-medlemmer har tilgang til å bruke kontorene som er etablert i Kværnerbyen, Vollebekk og Lambertseter i Oslo. Ved årsskiftet hadde rundt 250 OBOS-medlemmer meldt interesse for å benytte seg av tilbudet.

### Holmlia Senter

I 2021 åpnet et fornyet og utvidet Holmlia Senter, et av Norges mest miljøvennlige kjøpesentre med solceller i fasaden og grønne tak. Senteret har fått et betydelig løft etter en omfattende om- og påbygging. Ved åpningen i november kunne endelig butikker, spisesteder, møteplasser og kontorlokaler tas i bruk. Også utearealene er oppgradert med torg, scene, klatrevegg og uteservering.

Oppgraderingen av senteret og områdene rundt er en del av et langsiktig bidrag for å løfte utviklingen av Holmlia. Beboerne har bidratt med innspill til hvilke butikker de ønsket seg og hvordan uteområdene skal utformes.

Oppgraderingen av torget er en gave fra OBOS til bydelen i forbindelse med OBOS' 90-årsjubileum i 2019.



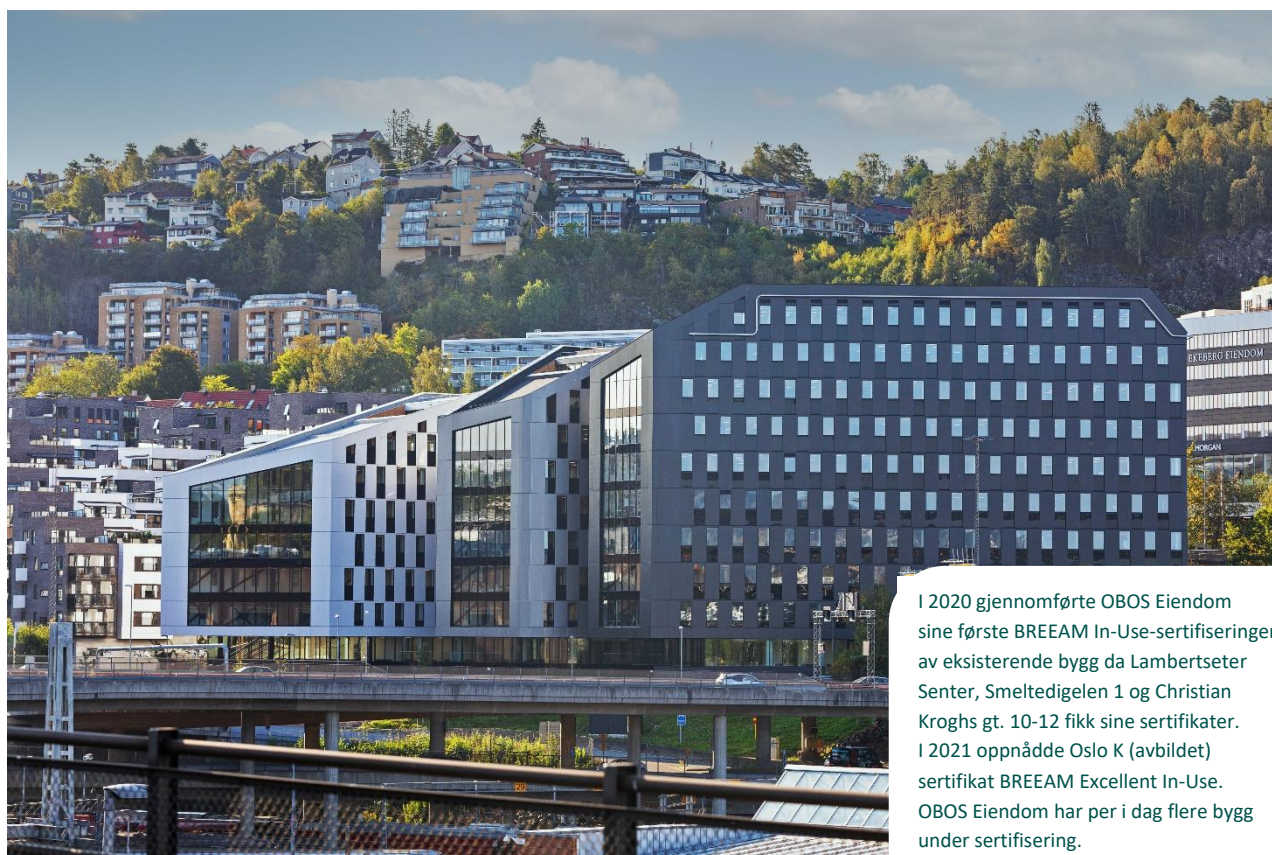
### OBOS gir tilbake

Generalforsamlingen i OBOS vedtok i 2019 at inntil 10 prosent av foregående års overskudd etter skatt kan gå til samfunnsnyttige formål. I 2021 ble 176,8 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.

Foto: Nadia Frantsen

# Klima og miljøfokus i utvikling, plan og drift

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



## Miljøstrategi

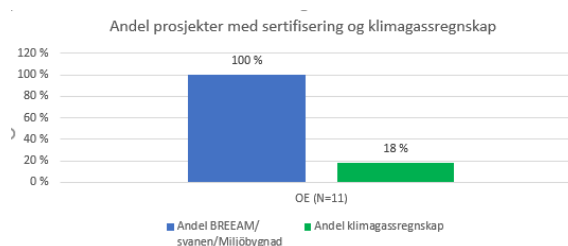
OBOS Eiendom reviderte i 2019 sin miljøstrategi og har en ambisjon om fremover å BREEAM-NOR-sertifisere alle sine nye bygg med BREEAM-NOR Excellent og Energimerke A.

Alle eksisterende eiendommer følges opp med kvartalsvis måling av avfall, energibruk og vannforbruk. I samtlige byggeprosjekter stilles det krav til kildesortering på 90 prosent.

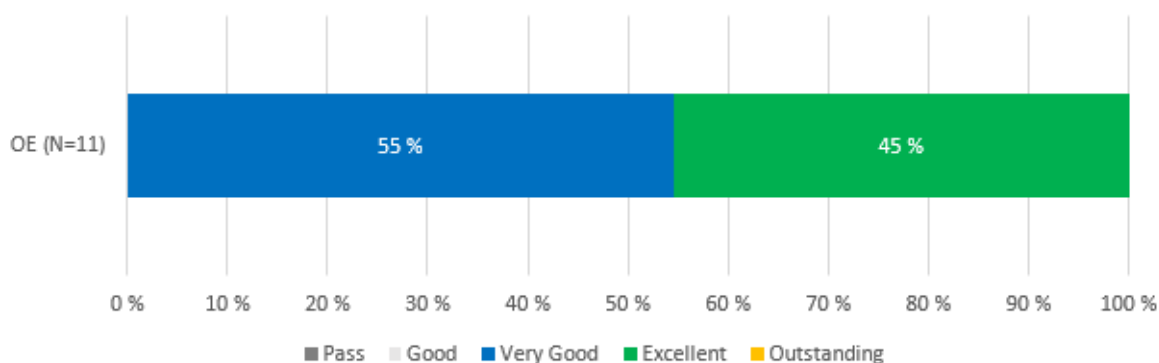
Miljøsertifiseringen av våre produkter sikrer at OBOS kan dokumentere miljøkvalitetene i bygget og stille krav i de områdene der OBOS påvirker miljøet mest.

Nedenfor kan man se andel sertifiserte prosjekter, andel prosjekter med klimagassregnskap og andel prosjekter med BREEAM – NOR Excellent og

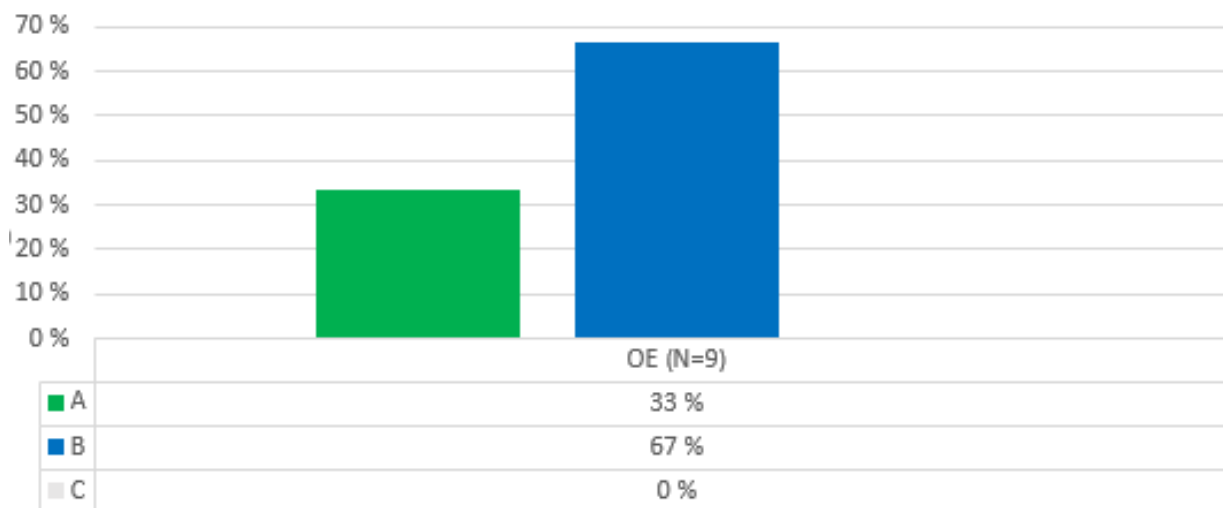
Energimerke A i OBOS Eiendoms portefølje. Da porteføljen inneholder prosjekter som er startet utviklet før ny miljøstrategi og ambisjon var satt, er det et etterslep som gjør at andelen ser tidvis lavere ut enn det som er tilfellet opp mot datoen kravet ble innført.



### Fordeling på ulike BREEAM-sertifiseringer



### Fordeling energimerke (A-C)



OBOS Eiendom forpliktet seg til strakstiltakene for byggeiere våren 2017, og har i 2021 signert de neste 10 strakstiltakene.

#### Materialbruk og sirkularitet i OBOS-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.

Alt trevirke som benyttes skal være FSC- eller PEFC-sertifisert. I tillegg skal det sikres at det sertifiserte trevirket ikke er tropisk, fra fredet skog eller er truede arter. Andre materialer fra truede arter skal heller ikke benyttes. Dette gjelder både for rene materialer, i sammensatte produkter og som midlertidige materialer på byggeplasser.

Sirkulærøkonomi og sirkulæreprosesser er viktige områder for OBOS. Når vi utvikler nye næringsbygg, skal det, dersom det finnes eksisterende bygg på tomten, gjennomføres en enkel mulighetsstudie av eksisterende bygninger for å vurdere om rehabilitering og ombygging er mulig.

OBOS Eiendom vil fremover etterspørre mer gjenbruk og ombruk i sine nye prosjekter, samtidig som vi legger vekt på at det velges robuste materialer og løsninger med lang levetid – noe som vil bidra til lavere klimagassutslipp i løpet av byggets levetid. OBOS vil fremover også vurdere om produktene som blir brukt i nye bygg er egnet for ombruk og materialgjenvinning. Det skal også vektlegges å utvikle arealeffektive løsninger som reduserer energi-, material- og arealbruk.

For å bli bedre og øke kompetansen på området, jobbes det med forskning, utvikling og forbildeprosjekter, ikke minst gjennom klyngesamarbeidet i Construction City Cluster.



OBOS ble i 2021 partner i Sirkulær ressursentral (SRAS) for å øke sin kompetanse knyttet til ombruk.

Construction City på Ulven i Oslo skal samle deler av byggebransjen. OBOS er ett 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.

### **Avfall fra bolig- og næringsutvikling**

Bygg og anlegg står for en stor andel av avfallet som produseres i verden. OBOS utvikler og bygger nye prosjekter i totalentreprise. Ambisjonen til OBOS Eiendom er at 90% av avfallet blir kildesortert. I tillegg jobber OBOS for å få ned avfallsmengden fra våre byggeplasser. Siden begynnelsen av 2021 har OBOS satt som mål at nye byggeprosjekter skal ha en ambisjon om maks 25kg/ m2 avfall fra nybygg.

### **Transport og mobilitet**

For å få ned CO2-utslippene over tid, og for å sikre at våre kunder kan leve mer miljøvennlig, tilrettelegger vi våre nye prosjekter for gående og syklende. Det skal være enkelt og trygt å komme seg til og fra bygget, og tilrettelegges for bruk og parkering av barnevogn og sykkel. I nye prosjekter legges det alltid til rette for elbillading, og det vurderes mobilitetsløsninger som bildelingsordninger og mikromobilitetsløsninger. OBOS tilrettelegger for universell utforming i alle sine prosjekter.

### **Biologisk mangfold**

OBOS har en tomtebank bestående av tomter med ulik beskaffenhet. Mange av de urbane tomtene er tidligere industritomter og har svært liten grad av bevaringsverdig natur. I tillegg har OBOS tomter utenfor bysentrum.

I 2021 er det startet et arbeid med å kartlegge tomter OBOS eier på steder med skog, myr, dyrket mark og verneverdige naturtyper hvor det kan være rødlistede arter. En slik oversikt er nyttig for å kunne avdekke mulig risiko knyttet til fremtidige utbygging og muligheten til å få grønn finansiering iht. EUs taksonomi, generell omdømmeproblematikk og for å sikre at vi bygger og drifter tomtene på en forsvarlig måte. OBOS jobber med å finne en metode som kan kartlegge dette på en enkel og overordnet måte.

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 det skal tas hensyn til ivaretagelse og forbedring av den kartlagte økologiske verdien av tomten. 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 flytting av masse. 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. Det skal vurderes å etablere villvokste områder, blomstereng, insektshotell, fuglekasser, flaggermuskasser og lignende som sikrer biologiske mangfold. Størst mulig grad av tomten skal beplantes, og tak skal også vurderes utnyttet.

### **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, med følgende delmål:

- Et mer inkluderende boligmarked gjennom alternative boligkjøpsmodeller.
- Å være en kompetent by- og stedsutvikler med livet mellom husene i fokus.
- Mer klimanøytrale nye boliger og næringsbygg. OBOS har derfor ambisjon om å redusere CO2-utslippene fra nybygg med 45 prosent innen utgangen av 2026.
- Bidra til et klimaløft for eksisterende boligselskaper.

OBOS har en sentral miljøavdeling som har et konsernovergripende ansvar for å følge opp og rapportere målene som er satt innenfor miljøområdet.

For mer utfyllende informasjon om styring, ansvar og rapportering på miljø henvises det til OBOS sin årsrapport på [obos.no](https://obos.no).

### **Miljøsertifisert virksomhet**

Det er viktig for OBOS å være miljøsertifisert. Gjennom OBOS kontordrift påvirker OBOS miljøet blant annet gjennom innkjøp, energibruk, reisevirksomhet og avfall. Sertifisering er et pålitelig (tredjepartsgodkjent) bevis for at OBOS jobber systematisk med kontinuerlige forbedringer innenfor ytre miljø, klima og arbeidsmiljø. Hovedkontoret og 12 regionskontorer i Norge er i dag Miljøfyrtårnsertifisert, som viser at OBOS arbeider systematisk med miljøtiltak i hverdagen og oppfyller krav til mer miljøvennlig drift og et godt arbeidsmiljø. For 2021 er målet for OBOS kontordrift en reduksjon på 7,5 % av utslippet sammenlignet med 2020. Med bakgrunn i konsernets miljøambisjoner og krav i Miljøfyrtårn har bolig- og næringsutviklingen i OBOS rutiner som sikrer at det settes miljøambisjoner og spesifiseres miljøkrav i alle byggeprosjekter.

### **Klimarisiko**

I løpet av 2021 har alle selskaper i OBOS-konsernet, inkludert OBOS Eiendom, gjennomført egne overordnede risikovurderinger for klima og miljø, og det rapporteres for første gang i henhold til anbefalingene i TCFD-rammeverket. OBOS Eiendom

er en del av OBOS sin overordnede TCFD rapportering.

For mer utfyllende informasjon om styring, ansvar og rapportering på miljø henvises det til OBOS sin årsrapport på obos.no

### Taksonomi

Det er i 2021 gjennomført en overordnet vurdering av hvordan OBOS sin virksomhet berøres av EUs nye taksonomikrav. OBOS har vurdert det til at hele virksomheten er omfattet av taksonomien. OBOS Eiendom har startet er arbeid for å kunne kartlegge andelen av OBOS sin omsetning som er i tråd med taksonomien når de endelige taksonomikravene er på plass.

### 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 tredjepartsvurdert 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. I 2021 har OBOS igjen revidert sitt grønne rammeverk for konsernet og fått det tredjepartsvurdert av CICERO til lysegrønt.

### Miljøkrav til leverandører av varer og tjenester

Å ivareta bærekraftige innkjøp er viktig for å oppfylle OBOS' målsetning om å bidra til en positiv samfunnsutvikling, samt bidra til å påvirke standarden for forretningsetikk, arbeidsforhold og miljøkrav i bransjen. Alle nye leverandører skal signere på OBOS sine innkjøpsbetingelser som blant

annet stiller krav til miljøstyringssystem, HMS og sosiale forhold.

For OBOS Eiendom, som driver bolig og næringsutvikling primært i totalentreprenørmarkedet, stilles det en rekke miljøkrav til entreprenør og prosjekterende gjennom et miljøprogram. I tillegg gjelder OBOS standard innkjøpsbetingelser, som blant annet stiller krav om at entreprenør og rådgiverbedriftene er miljøsertifisert.

For drift og vedlikehold av eiendommene som eies av OBOS Eiendom, er det utarbeidet en egen prosedyre for preakseptering av leverandører for vedlikehold og leietakertilpasninger som ivaretar både miljø og sosiale krav.

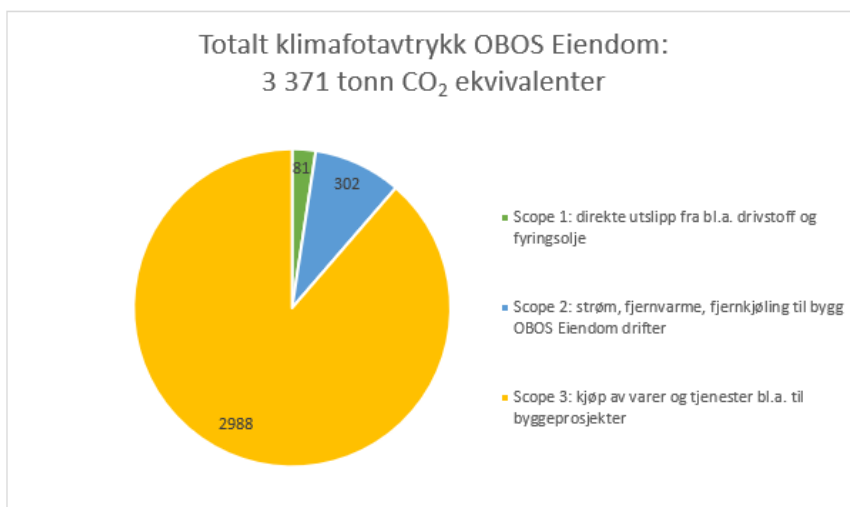
For mer utfyllende informasjon om styring, ansvar og rapportering på miljø henvises det til OBOS sin årsrapport på obos.no.

### Klimafotavtrykk fra OBOS Eiendom's virksomhet

OBOS har i 2021 utført en klimagassberegning av utslipp som følger av OBOS Eiendoms virksomhet. Beregningen er utført i henhold til Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollen) og omfatter både direkte og indirekte utslipp fra scope 1, 2 og 3. Dette inkluderer utslipp fra energibruk, reiser, innkjøp av varer og tjenester etc. forbundet med drift av eiendommer, byggeprosjekter og kontordrift.

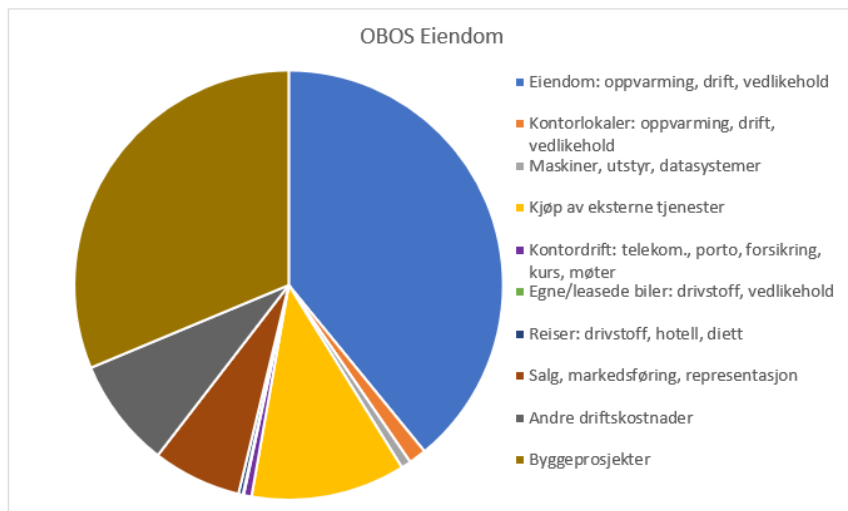
I 2021 har OBOS Eiendom bidratt til et utslipp av klimagasser på 3 371 tonn CO<sub>2</sub> ekvivalenter. Fordelt på omsetningen i 2021 er dette 0,00437 kg CO<sub>2</sub> ekvivalenter per omsatt krone. Beregningen gir en oversikt over størrelsesordenen av utslipp, men egner seg ikke til sammenligning med aktører i samme bransje. Det er benyttet gjennomsnittsverdier for bransjen og ikke tatt hensyn til om OBOS kjøper mer klimavennlige varer og tjenester enn gjennomsnittet. Omfanget av hva som inkluderes i en klimagassberegning varierer også.

Figur X2 viser at utslippene i all hovedsak er relatert til kjøp av varer og tjenester:



Figur X2: Fordeling av OBOS Eiendoms klimagassutslipp fordelt på scope 1, 2 og 3 iht. GHG protokollen.

Figur X3 viser beregnede klimagassutslipp fordelt på bidragsyter:



Figur X3: Fordeling av OBOS Eiendoms klimagassutslipp fordelt på bidragsyter.

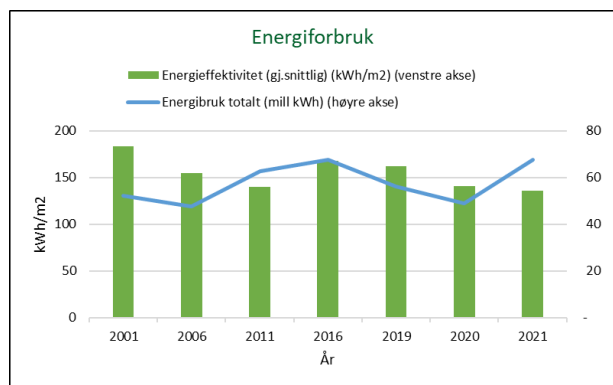
For mer utfyllende informasjon om klimagassberegningen, se rapporten «OBOS klimafotavtrykk 2021» på obos.no.

### OBOS Eiendoms eiendommer

OBOS Eiendoms bygg blir ukentlig kontrollert opp mot fastlagte mål for energiforbruk, kildesorteringsgrad og vannforbruk. Grafene under viser miljødata fra bygg som OBOS Eiendom eier. Det er stadig endringer i antall og type bygg og hvilke virksomheter som leier lokaler i byggene. Dette vil påvirke dataene og sammenligningsgrunnlaget. Tallene fra 2021 er påvirket av covid-19-situasjonen, med økt bruk av hjemmekontor og periodisk stengte lokaler.

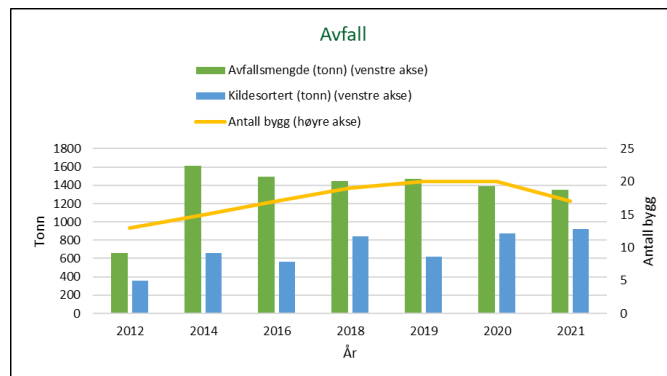
### Energibruk i bygg OBOS Eiendom eier (fellesarealer og utleiearealer)

Energiforbruk vist i figuren under er for eiendommer Obos Eiendom eier, hvor hovedparten av eiendommene leies ut. Fra 2021 inkluderer energiforbruket også de eiendommer som OBOS Eiendom eier på Ulven, dette har ikke vært med tidligere. Tallene er graddagskorrigererte.



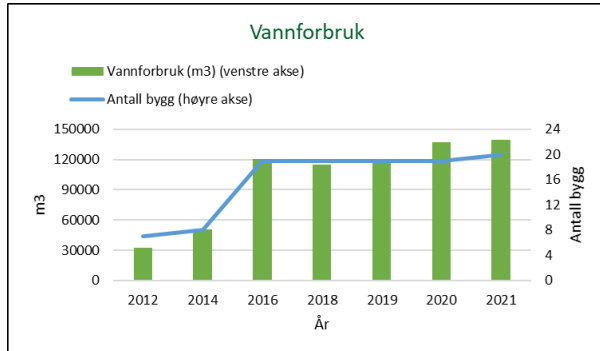
### Avfall fra bygg OBOS Eiendom drifter

Det er fokus på å følge opp kildesorteringen på kjøpesentre og noen av de større byggene OBOS Eiendom eier og leier ut. Tallene i figuren inkluderer avfall fra seks kjøpesentre i 2012, sju kjøpesentre i 2014–2018 og åtte kjøpesentre i 2019-2021.



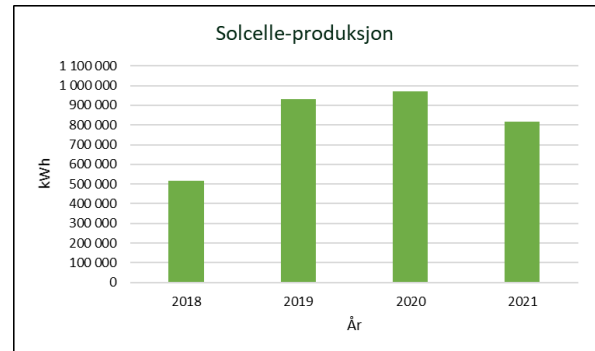
## Vannforbruk i bygg OBOS Eiendom drifter (fellesarealer og leietakere)

OBOS Eiendom har fokus på å følge opp vannforbruket på kjøpesentre og noen av de større byggene OBOS Eiendom eier og leier ut.



## Solcelle-produksjon

OBOS Eiendom har investert i solcelleanlegg på seks næringsbygg i Oslo. Målet er å produsere ca. 1 GWh årlig. I 2021 stod Nye Holmlia senter ferdig, hvor det ble installert 183 m2 solceller i fasaden.



**Solcelleanlegg**  
Anleggene på til sammen 7 400 kvadratmeter ble ferdigstilt i 2018 og målet er å produsere ca. 1 GWh årlig.

# Forretningsetikk og leverandørkjede

**OBOS tolererer ikke ulovlige handlinger eller uetisk adferd. I 2021 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 presiserer 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.

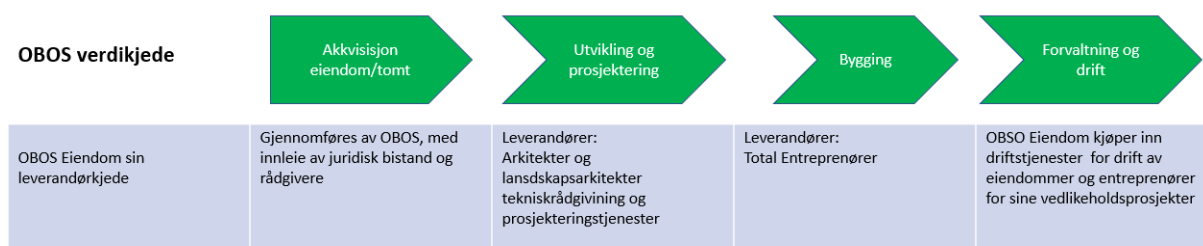
## Forebygging og bekjempelse av korrupsjon

OBOS har nulltoleranse for korrupsjon. Det er ikke registrert tilfeller av korrupsjon i OBOS eller i prosjekter som er ledet av OBOS i 2021. Ingen ansatte i OBOS har blitt anmeldt, siktet eller domfelt for korrupsjon i 2021. Det har heller ikke vært arbeidsrettslige eller disiplinære sanksjoner mot noen OBOS-ansatte for korrupsjon.

OBOS har utarbeidet en rekke rutiner og retningslinjer for å forhindre korrupsjon og for varsling av kritikkverdige forhold. OBOS' konsernledelse vedtok høsten 2021 en ny antikorrupsjonsinstruks for hele virksomheten. Denne er gjort kjent for alle ansatte. Opplæringstiltak er igangsatt og vil bli fulgt opp i 2022.

Rutinene og retningslinjene er tilgjengelige for alle ansatte og er godt innarbeidet i konsernet.

Leverandørkjeden, OBOS Eiendom er vist i figuren under:



I bygge- og boligprosjekter inngår ofte flere samarbeidspartnere og underleverandører. Innkjøp av varer og tjenester til denne produksjonen skjer i henhold til etablert avtaleverk med valgte leverandører. OBOS vektlegger at leverandører og underentreprenører som benyttes i de ulike byggeprosjektene følger gjeldende lover og forskrifter samt tilfredsstillende OBOS sine krav til bærekraft og miljø. Dette følges opp gjennom prosedyrer som inngår i de aktuelle kvalitetssystemene og i kontraktene.

## Forebygging og bekjemping av hvitvasking og terrorfinansiering

Hvitvaskingshåndbok for OBOS-konsernet skal sikre at hvitvaskingsregelverket oppfylles. Hvitvaskingshåndboken oppdateres løpende og ble sist hoved-revidert 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. Dette inkluderer for eksempel krav til at funksjoner som salg og oppgjør skal være atskilte i bank- og eiendomsmeglervirksomheten, noe som også reduserer risiko for korrupsjon.

## Samarbeidspartnere og underleverandører

OBOS arbeider i store deler av verdi-kjeden. OBOS Eiendom sitt hovedformål er å utvikle og drifte næringseiendom. Innenfor bolig- og næringsutvikling starter det med akkvisisjon av eiendom, utvikling og prosjektering av nye prosjekter før det går over i produksjon av nye bygg. Når byggene står ferdig, går de over i forvaltning.

## 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 fokuset 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 2021 totalt åtte avviksmeldinger. Ingen av disse ledet til noen formell reaksjon fra Datatilsynet i form av vedtak, pålegg, gebyr eller lignende. Samtlige saker er avsluttet.

### **Misbruk av markedsrett og forholdet til konkurranselovgevingen**

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 konkurranselovgevingen etterlevs. OBOS' konsernledelse vedtok i desember 2021 en ny instruks for hele virksomheten som skal sikre etterlevelse av konkurranseloven. Instruksen er gjort kjent for hele organisasjonen. Opplæring vil bli gjennomført utover i 2022. OBOS med datterselskaper har i 2021 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 2021.

«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 bolig- og næringssekselskapene 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 alle grunnleggende 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 grunnleggende menneskerettigheter. OBOS har egne standard betingelser for bærekraftig innkjøp som legges ved alle samarbeidsavtaler og kontrakter.

### **Konsesjonsplikt gir strenge krav**

Enkelte virksomheter i OBOS-konsernet er konsesjonspliktige. Det medfører krav om likebehandling av alle kunder, herunder strenge krav til ikke-diskriminering. Alle kunder vurderes individuelt, og kriteriene er objektive. Et eksempel er OBOS-bankens vurdering av låntakers likviditet. Brudd på grunnleggende menneskerettigheter vil også medføre risiko for tap av konsesjon, med både økonomiske og omdømmemessige konsekvenser.

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

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på [www.obos.no](http://www.obos.no).

### **HMS og SHA på arbeidsplassen**

I OBOS' HMS- og SHA-arbeid skiller det på egne kontoransatte og der OBOS er byggherre. OBOS har implementert ledelsessystem for HMS- og SHA-arbeid i bedriften med bakgrunn i lovkrav i arbeidsmiljøloven og i byggherreforskriften. Det er knyttet særskilt risiko relatert til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplasser. OBOS har en egen HMS håndbok som dekker arbeidet til alle kontoransatte. Som byggherre etablerer OBOS SHA-planer for alle byggeprosjekter.

HR-avdelingen er ansvarlig for å etablere og opprettholde HMS-systemet for de kontoransatte. Alle ansatte og hele OBOS sin virksomhet er dekket av HMS og SHA ledelsessystemer. Systemene ivaretar OBOS sitt ansvar i leverandørkjeden og overfor samarbeidspartnere.

SHA-systemet blir kontinuerlig oppdatert ved endring i forskrift, eller fra erfaring i bruk. I 2021 ble det for konsernets utviklingsvirksomhet gjennomført en hovedrevisjon grunnet endring i forskriften, samt flere delrevisjoner fra erfaringer i bruk.

### **HMS for kontoransatte**

Arbeid med helse, miljø og sikkerhet er viktig i alle deler av virksomheten, men har av naturlige årsaker et ulikt fokus i ulike deler av virksomheten, avhengig av arbeidssituasjon og arbeidets art.

Når det gjelder kontoransatte er rutiner for HMS-arbeidet dokumentert og tilgjengelig for alle ansatte i en egen HMS-håndbok på intranett.

For å lese mer om HMS for kontoransatte i OBOS henvises det til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på [www.obos.no](http://www.obos.no).

### **SHA OG HMS på byggeplasser i OBOS**

Det skal være trygt å arbeide på byggeplassene til OBOS. OBOS Eiendom arbeider kontinuerlig med at arbeidstakernes sikkerhet, helse og arbeidsmiljø er best mulig uansett om de er ansatt på kontor eller arbeider på et byggeprosjekt.

OBOS Eiendom har strenge krav og gode rutiner for både HMS og SHA.

Målet er:

- Antall arbeidsulykker med fraværsskader skal være null.
- Antall arbeidsulykker uten fraværsskader skal være null.
- Ingen alvorlige personskader og ingen alvorlige hendelser.
- Arbeidsforholdene skal systematisk planlegges og følges opp for å unngå arbeidssituasjoner som kan medføre sykefravær eller nedsatt arbeidsevne i fremtiden.
- Arbeidstakerne i prosjektet skal trives på byggeplassen, og de skal ha gode fasiliteter til å spise og hvile, vask og skift.

Alle byggeplasser i OBOS Eiendom har en prosjektilpasset SHA-plan som inneholder forebyggende og spesifikke tiltak. OBOS følger opp sikkerhetsarbeidet på alle byggeplasser med eget personell som er spesialutdannet innen SHA i funksjonen som «Koordinator utførelse» (KU) og gjennom at entreprenørene rapporterer status på sikkerhetsarbeidet to ganger per måned på en rapportmal fra byggherren. Rapporten omfatter status på vernearbeider innen både SHA og HMS. Vernerunder går hver 14. dag i byggeperioden og KU deltar fra OBOS.

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.

Et godt SHA-system og fortløpende oppfølging av sikkerheten på byggeplassene medvirker i stor grad

til at skadestatistikken har holdt seg lav i OBOS i flere år. Den strenge praktiseringen av sikkerhet, helse og arbeidsmiljø kommer til å fortsette.

Byggebransjens 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 2021. OBOS Eiendom hadde en H1-verdi på 0,0 i 2021. I 2020 var H1-verdien 8,2.

### **Alvorlige ulykker og fraværsskader**

Ulykker og fraværsskader rapporteres, i samsvar med styringssystemets varslingsplan, umiddelbart til prosjektledelsen i OBOS som rapporter videre til administrerende direktør i datterselskapene og til konsernledelsen. Konsernledelsen rapporter til konsernsjefen kvartalsvis. Ved alvorlige ulykker og fraværsskader gjennomføres det alltid granskning, og ett av hovedfokusene er at hendelsen ikke gjentar seg. Forbedringsforslag og avvik av alvorlig karakter relatert til HMS, kvalitet og ytre miljø rapporteres månedlig i konsernledelsens møter.

For å lese mer om SHA-arbeidet i OBOS henvises det til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på [www.obos.no](http://www.obos.no)

### **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. Hensikten med retningslinjene er å skape en felles plattform som skal stimulere til refleksjon over egen praksis og være en støtte til å ta de riktige valgene i ulike situasjoner. Alle nyansatte gjennomfører obligatorisk opplæring i de etiske retningslinjene, og digitale kurs er også tilgjengeliggjort for alle ansatte for jevnlig oppfriskning og opplæring.

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 2021 ikke rapportert om hendelser av diskriminering eller andre uønskede hendelser gjennom vernerunder eller varslingsrutinen.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på [www.obos.no](http://www.obos.no).

# 6 Mangfold, likestilling og inkludering

De 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 49 fast ansatte ved utgangen av 2021. 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 43 prosent kvinner og 57 prosent menn. Det er en målsetning å ha en kjønnsfordeling på 50/50 i ledende stillinger. Ved utgangen av 2021 består ledergruppen i OBOS Eiendom av 5 kvinner og 4 menn. 33 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 2021 er 17 prosent av prosjektledere i OBOS Eiendom kvinner, og 33 prosent av ansettelse innen prosjektledelse de siste fem årene er kvinner.

OBOS har et mål om å være en inkluderende organisasjon hvor alle medarbeidere føler seg verdsatt, respektert og engasjert. Vårt mangfold av ulike mennesker bidrar til OBOS sin suksess. Vi jobber aktivt med mål om et variert og inkluderende arbeidsmiljø med like karrieremuligheter for alle, uavhengig av kulturell bakgrunn, funksjonsevne, alder, 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.

I 2021 har OBOS jobbet systematisk med mangfoldsarbeidet, blant annet gjennom etablering av en konsernovergripende strategi for mangfold, likestilling og inkludering.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Prestisjeprosjektet Construction City ledes av to kvinner; Hege Skjelbred Hatlemark, daglig leder Construction City Eiendom AS, og Naomi Ichihara Røkkum, 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 2021 på 2,5 prosent, en økning fra 2,1% i 2020.



Det er et overordnet mål om null arbeidsulykker med fravær i OBOS. Det har vært stort fokus på arbeid for å forbygge skader og ulykker, og vi hadde i 2021 ingen tilfeller av skader eller ulykker i selskapet.

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. Dette 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 2021 har i OBOS, som i samfunnet ellers, vært preget av den vedvarende koronapandemien. Kontoransatte har store deler av året arbeidet på hjemmekontor. Når det gjelder pålegg om hjemmekontor og andre tiltak 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 stor grad. Smitten blant våre ansatte har heldigvis vært på et relativt lavt nivå, og samsvarende med smittetallene i befolkningen generelt.

### 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 2021 har det fortsatt vært lagt stor vekt på arbeidet med å profilere OBOS som attraktiv arbeidsgiver. Også 2021 ble et annerledes-år 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 2021 nok en gang kåret til en av Norges mest attraktive arbeidsgivere, og fikk for fjerde 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 2021 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.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på [www.obos.no](http://www.obos.no).



# Årsberetning for 2021

OBOS Eiendom AS er heleid av OBOS BBL. Selskapet eier flere datterselskaper og betegnelsen OBOS Eiendom Konsern omtaler OBOS Eiendom AS med datterselskaper. Selskapet ble stiftet i 1952 og har drevet eiendomsvirksomhet i tilknytning til OBOS sin virksomhet i 70 år.

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 2021

Etter et 2020 hvor tilgangen på nye prosjekter ble bremset som følge av Covid-situasjonen, ser man en solid forbedring i markedet gjennom 2021. Antall signerte leiekontrakter for kontor i Oslo har økt med 18% siden 2020, mens antall kvadratmeter utleid har økt med 20% til 763 000 kvm. Kontorleiemarkedet i store deler av Oslo har vært preget av synkende ledighet og leieprisvekst. Snittleiene i Sentrum er flate mens CBD har økt med ca. 4% i 2021, gjennomsnittsleien for hele Oslo har økt med 2,3% fra 2020 til 2021. Markedet for kontorlokaler i randsonene har imidlertid vært preget av ledighet, mens prisene stort sett har beveget seg sideveis. På transaksjonssiden har 2021 vært et rekordsterkt marked

med ca. 167 mrd. kroner omsatt næringsseiendom på landsbasis.

I OBOS Eiendom Konsern utgjør antall signerte leiekontrakter for kontor og kjøpesenter i Oslo totalt 147 kontrakter med en verdi på 95 millioner kroner. Av dette er det inngått 64 nye leiekontrakter og reforhandlet 83 leiekontrakter. Utleiegraden i vår portefølje endte i 2021 på 92,6%. Fall i utleiegraden i forhold til 2020 relaterer seg til det nybygde Oslo K i Kværnerbyen, som stod ferdig høsten 2021 og som kun var delvis utleid ved utgangen av 2021. Gjennomsnittlig gjenværende kontraktstid for nye avtaler er 9,1 år, mens gjennomsnittlig gjenværende løpetid på samlede leiekontrakter i porteføljen er 4,7 år.

Den globale Covid 19-pandemien ga oss i 2020 og 2021 det som trolig er det største fallet i norsk økonomi siden 2. verdenskrig. Koronaviruset, med tilhørende pandemi-restriksjoner og nedstenging av samfunnet i mange kommuner store deler av året har kraftig bremset økonomien. Gjennom 2021 bidro omfattende tiltakspakker fra regjeringen, lav rente, god likviditet i husholdningssektoren og økt oljepris til at økonomien som helhet likevel har holdt seg robust.

OBOS-sentrene har en sterk posisjon og attraktivitet som bydelsentre, med solid omsetning og god beliggenhet på trafikknutepunkt i tett befolkede bydeler. OBOS Eiendom styrket i 2021 sin kjøpesenterportefølje med det nybygde Holmlia Senter, som ble åpnet i november 2021. Grunnet den vedvarende coronapandemien ble også 2021 et utfordrende år for

kjøpesentrene, og vi ser store forskjeller i utvikling mellom ulike sentertyper, måneder, bransjer, kjeder og butikker. Både endrede handlevaner og coronarestriksjoner har preget utviklingen. I perioden ultimo januar til primo mai 2021 måtte de fleste butikker i Oslo holde stengt. Unntaket var særskilte bransjer som matbutikker og apotek. Norske kjøpesentre ble derved hardt rammet.

OBOS-sentrene hadde i 2021 en omsetning på brutto på 3,9 milliarder kroner. OBOS sine syv kjøpesentre fikk sin omsetning redusert med 44 millioner i 2021 sammenlignet med året før. Dette tilsvarer en gjennomsnittlig reduksjon på 1,1 prosent.

## Årsregnskapet

Resultat før skatt i 2021 var 1 261 millioner kroner, mot 1 177 millioner kroner i 2020. Resultat etter skatt utgjorde 1 045 millioner kroner, mot 1 132 millioner kroner året før. I tillegg til solid drift har konsernet i 2021 også hatt en betydelig verdiendring på investeringseiendom på 768 millioner kroner. Andel av verdiendring på investeringseiendom i tilknyttede selskaper utgjorde i tillegg 51 millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter ble økt med 177 millioner kroner fra 55 millioner kroner i 2020 til 232 millioner kroner i 2021. Økningen skyldes primært økt omsetning som følge av eiendomssalg. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var i 2021 negativ med 459 millioner kroner sammenlignet med en positiv kontantstrøm på 943 millioner kroner i 2020. Endringen skyldes i hovedsak redusert kontantstrøm fra salg av aksjer i datterselskaper. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv på 222 millioner kroner, mot negative 992 millioner kroner i 2020. Hovedsakelig skyldes endringen redusert utbetaling av utbytte til OBOS BBL.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 16 582 millioner kroner, sammenlignet med 15 562 millioner kroner året før. Egenkapitalandelen per 31. desember 2021 utgjør 49,9% mot 47,6% ved utgangen av 2020.

## Disponering av årsregnskapet

Morselskapet OBOS Eiendom AS hadde i 2021 et overskudd etter skatt på 396 millioner kroner mot 913 millioner kroner i 2020. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i morselskapet (tall i MNOK):

Avgitt konsernbidrag	kr	- 170 224
Utbytter til OBOS BBL	kr	0
Overført fra annen egenkapital	kr	170 224
<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>kr</u>	<u>395 737</u>
<u>Sum disponert</u>	<u>kr</u>	<u>395 737</u>

Egenkapitalen i OBOS Eiendom AS var ved utgangen av året på 2 664 millioner kroner. Dette gir en egenkapitalandel på 30 % per 31. desember 2021 mot 29 % ved utgangen av 2020.

## 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 2022 og konsernets langsiktige strategi for årene fremover. Se også avsnittet «Utsiktene fremover» for selskapets vurderinger rundt COVID-19.**

## Finansiell risiko

Låneporteføljen utgjorde ved årsskiftet 5 774 millioner kroner og dette er en økning på 180 millioner kroner sammenlignet med 2020. Andelen fastrente i porteføljen var 50 % i 2021 mot 49 % i 2020. Porteføljens durasjon er 3,82 år i 2021 mot 3,85 år i 2020. Annualisert rente var 2,45 % i 2021 mot 2,30 % i 2020.

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 bestod ved utgangen av 2021 av 66 heleide bebygde eiendommer som til sammen utgjør 615 000 kvadratmeter inklusive innendørs parkeringsanlegg. I tillegg har konsernet flere prosjekter under oppføring, hvorav det største er Construction City som er planlagt ferdigstilt i 2025. 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 har det ikke vært større endringer i selskapsstruktur, utover endringer i forbindelse med kjøp og salg.

## Byggevirksomhet

OBOS Eiendom har i år avsluttet sitt største prosjekt, Oslo K i Kvæernerbyen. Bygget er ca. 40.000 kvadratmeter og vil huse ca. 1.500-2.000 arbeidstakere når det er fullt utleid. Bygget har fokus på miljø, fleksibilitet og smart teknologi, og er et BREEAM

Excellent-bygg og energiklasse A-bygg. I september flyttet Nexans inn i bygget med sine ansatte og bidrar til å fylle opp ca. 25% av bygget med sin virksomhet. I tillegg er avtale med House of Brands signert for 11. etasje.

Et annet stort prosjekt som ble avsluttet i 2021 er 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 og kjøpesenteret ble gjennom 2021 fullt utleid. Prosjektet er et BREEAM Very Good-bygg (kjøpesenterdelen)/Excellent (kontordelen) og er OBOS sitt første bygg med solceller i fasaden.

Construction City Eiendom skal huse nye hovedkontorer på Ulven i Oslo for hovedeierne og bransjen. Det er inngått en samspillsentreprise for gjennomføring med et arbeidsfelleskap bestående av AF og Betonmast. Byggearbeidene ble startet høsten 2021 og arbeidene er godt i gang. Det er skrevet leieavtaler for flytting av hovedkontoret til OBOS, AF og Betonmast i bygget. I tillegg er det etablert avtaler omkring parkering og co-work-arealer i bygget. Planlagt ferdigstilling er siste halvdel av 2025. Prosjektet vil bli på nærmere 100 000 kvadratmeter bestående av kontor, undervisning, forskning, co-working, møtelokaler, servering og service slik at det skal fungere både som en arbeids- og møteplass.

På Lillestøm har OBOS Eiendom inngått et samarbeid med Akershus Energi om utvikling av Energihuset Lillestrøm. Dette er planlagt som en HUB for energi og innovasjon, og Akershus Energi skal samlokalisere sin virksomhet i bygget. Prosjektet er i en tidlig utviklingsfase og vil trolig bli et sted mellom 10 og 15.000 kvm.

Høsten 2021 signerte OBOS Eiendom og Veidekke ASA en samarbeidsavtale om lokalisering av Veidekke sitt hovedkontor på Ulven. Dette blir et spennende kontorbygg med svært høye miljøambisjoner. Spesielt knyttet til energiproduksjon ved hjelp av solceller samt reduksjon av CO<sub>2</sub>, blant annet gjennom gjenbruk og betong. Bygget er på ca. 13.000 kvm i tillegg til et parkeringshus i to etasjer. Veidekke leier fire av fem kontoretasjer i bygget og rammesøknad ble sendt rett før jul.

Sent i 2021 godkjente Bystyret OBOS Eiendom sin reguleringsplan for Turbinveien 2-4. Dette er et kontor-/skolebygg i Kværnerbyen på ca. 12.000 kvm. Bygget vil være det siste store utviklingsprosjektet for OBOS i Kværnerbyen, som nå huser ca. 1650 boliger og ca. 50.000 kvm kontorlokaler i tillegg til bygulv med forretninger, service, parker og møteplasser.

OBOS Eiendom har også i 2021 jobbet 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 Etterstadgata 2-6.

## Personalet

Konsernet hadde 49 ansatte ved årsslutt, fordelt på 21 kvinner og 28 menn. Sykefraværet i konsernet var på 2,5 % i 2021, en oppgang fra 2,1 % i 2020.

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 og mangfold, 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.

Også i 2021 har håndteringen av COVID-19 stått sentralt i SHA-arbeidet i OBOS. OBOS sitt fokus har vært å hele tiden imøtekomme myndighetenes krav og anbefalinger og 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 smittevernaglig god måte har vært et viktig tiltak gjennom året. OBOS har hatt fokus på å tilrettelegge for muligheten for hybrid arbeidshverdag, for samtidig ivaretagelse av både smittevern og de ansattes psykososiale behov/behov for tilstedeværelse på kontoret.

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). H1 verdien er redusert fra 8,2 pr fjerde kvartal i 2020, til 0,0 pr fjerde kvartal i 2021, basert på at det ikke har vært noen fraværsskader i OBOS Eiendom sin virksomhet de siste 12 måneder.

## 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

2026 er å jobbe for et mer bærekraftig samfunn og redusere Co2 avtrykket fra nye boliger og næringsbygg med 45% i 2026. 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 har som strategisk mål å skape gode nabolag, bidra til god byutvikling og å utøve samfunnsansvar. Generalforsamlingen i OBOS har vedtektsfestet at inntil 10 prosent av foregående års overskudd etter skatt kan gå til samfunnsnyttige formål. I 2021 ble 162 millioner kroner disponert til gode formål innenfor kultur, idrett og miljø; herunder utdeling av 20 millioner kroner gjennom OBOS Jubel, til arrangementer og tiltak som ikke kunne arrangeres på grunn av koronapandemien. OBOS' generalforsamling i 2021 vedtok at OBOS i de neste 5 årene skal bruke 250 millioner kroner på klima-, miljø- og bomiljøtiltak i de tilknyttede borettslagene.

OBOS Eiendom reviderte i 2019 sin miljøstrategi og har en ambisjon framover om å redusere Co2 utslipp samt 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. Ambisjonen til OBOS Eiendom er at 90% av avfallet fra byggeprosjekter skal kildesorteres.

Miljøsertifiseringen av våre produkter sikrer at OBOS kan dokumentere miljøkvalitetene i bygget og stille 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](http://www.obos.no)

## Revisjon

Selskapets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styret

Styret består av:

Styreleder:	Daniel Kjørberg Siraj
Styremedlem:	Arne Baumann
Styremedlem:	Jorunn Nerheim
Styremedlem:	Marianne Gjertsen Ebbesen
Styremedlem:	Trond Stabekk
Styremedlem:	Joakim Peder Edvin Henriksson

OBOS Eiendom's styre er dekket under styreansvarsforsikringsordning i OBOS BBL. Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlatelser knyttet til selskapet. Ansvarsforsikringen dekker også nødvendige juridiske omkostninger i tilknytning til at det reises krav mot styret. Forsikringen gir rett til å engasjere en eksternt

konsulent for å gjennomføre umiddelbare tiltak som kan lede til å avverge et mulig krav som er dekningsmessig under forsikringen.

## Utsiktene fremover

Ved inngangen til 2022 var nyhetsbildet fortsatt preget av pandemien og covid-restriksjoner/-tiltak i mange kommuner, noe som har forsinket gjeninnhenting i norsk økonomi. Vi forventer at med koronaviruset mutert til mindre alvorlige mutasjoner, en god vaksinedekning og kapasitet i helsevesenet gjør at risikoen for nye nedstengninger er mindre.

Pandemien er verdensomspennende og preger fortsatt OBOS sine virksomheter på ulikt vis, men gjenåpningen av samfunnet i Norge og Europa ved inngangen til 2022 forventes å bidra til en normalisering av både arbeidslivet og handel. Reiselivet vil fortsatt ha utfordringer knyttet til internasjonale restriksjoner.

Utviklingen med krig i Ukraina i februar vil ramme den økonomiske utviklingen i verden og også få konsekvenser i Norge. Leveransekjeden til byggevirksomheten rammes, prisstigning spesielt på energi, usikkerhet i finans og investormarkedet vil få betydning også for markedet her hjemme. Det må påregnes at den økte usikkerheten i verdenssamfunnet kan medføre langvarige og/eller utsatte beslutningsprosesser hos leietakere, banker og øvrige forretningsforbindelser.

Nyboligsalget har holdt seg godt gjennom 2021 med fortsatt stigning i boligpriser og tomter for utvikling. Markedet for næringseiendom viste høy avkastning, drevet av lave renter, stor interesse for investering i næringseiendom og høyere leiepriser. Nybyggingen har blitt mindre som følge av pandemien, sysselsettingen har vokst, risikoen for nye nedstengninger er borte, det er forventninger om økte leiepriser. Norge oppleves som en trygg havn av investorer i en usikker verden. Vi forventer således et fortsatt godt marked for eiendom.

Renten vil mest sannsynlig øke noe fra neste år. Risikoen for økt prisstigning vil kunne øke rentene, usikkerheten i verden kan øke bankmarginene. Samtidig vil en usikker situasjon med krig og lavere økonomisk vekst gjøre at myndighetene i mange land vil ønske en fortsatt lav rente for å stimulere økonomien. Renteoppgangen vil uansett ikke bli stor og det forventes ikke å endre yeldene i noen stor grad.

Med utsikter til at innenlands forbruk av varer og tjenester vil gå gradvis mot en normalisering gjennom 2022, er det grunn til å forvente økning i omsetningsbaserte leieinntekter. Husholdningene økte sparingen kraftig gjennom 2021, og har et godt utgangspunkt for å øke forbruket når det igjen er adgang til det. 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 oppheving av smittevernrestriksjonene vil påvirke både norsk økonomi og markedet for næringseiendom positivt, -det er dog likevel en betydelig usikkerhet knyttet til hvor stor innvirkning konflikten i Ukraina vil ha på aktivitetsnivået i byggenæringen.

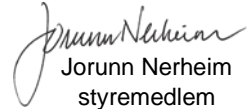
Oslo, 14. mars 2022  
Styret og daglig leder i OBOS Eiendom AS



Daniel Kjørberg Siraj  
Styreleder



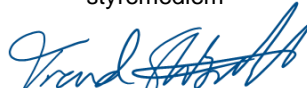
Arne Baumann  
styremedlem



Jorunn Nerheim  
styremedlem



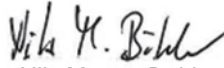
Marianne Gjertsen Ebbesen  
styremedlem



Trond Stabekk  
styremedlem



Joakim Henriksson  
styremedlem



Nils Morten Bøhler  
daglig leder

# Resultatregnskap

## OBOS Eiendom – konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
Leieinntekter		650 301	641 958
Eiendomsdrift		10	15 248
Prosjektinntekter		87 387	347 902
Andre driftsinntekter		33 886	18 174
<b>Driftsinntekter</b>		<b>771 585</b>	<b>1 023 281</b>
Prosjektkostnader	3, 12	-55 425	-76 775
Personalkostnader	4	-52 236	-54 790
Andre driftskostnader	5	-193 718	-178 617
Av- og nedskrivninger	10	-36 827	-37 342
<b>Driftskostnader</b>		<b>-338 205</b>	<b>-347 524</b>
<b>Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper</b>		<b>433 380</b>	<b>675 757</b>
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	13	87 663	161 982
Verdiendring investeringseiendommer	3, 11	768 259	541 062
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 289 301</b>	<b>1 378 801</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Netto finanskostnader		-97 642	-123 531
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	8	69 305	-77 038
Netto gevinst(/tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		-	-1 514
<b>Netto finansposter</b>	6	<b>-28 337</b>	<b>-202 083</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 260 964</b>	<b>1 176 718</b>
Skattekostnad	7	-215 559	-44 433
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>1 045 404</b>	<b>1 132 285</b>
Herav minoritetens andel		-1 781	-

# Oppstilling av finansiell stilling

## OBOS Eiendom – konsernet


Beløp i tusen kroner	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Eiendeler</b>			
Varige driftsmidler	10	155 426	184 266
Investerings eiendommer	11	14 373 577	13 071 705
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	13	748 997	611 108
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		27 070	-
Andre anleggsmidler	8	150 524	94 077
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 455 594</b>	<b>13 961 157</b>
Varelager	3, 12	687 632	840 424
Kundefordringer		16 769	27 631
Eiendeler klassifisert som holdt for salg	14	-	300 000
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet	8	100 159	210 619
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		197 384	134 931
Andre omløpsmidler		116 187	74 041
Kontanter og kontantekvivalenter		8 223	13 314
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 126 355</b>	<b>1 600 959</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>16 581 949</b>	<b>15 562 116</b>



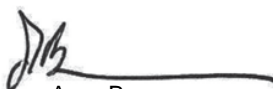
Beløp i tusen kroner	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
Aksjekapital		170 937	170 937
Annen egenkapital		8 096 979	7 232 884
Minoritetsinteresser		3 816	-
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 271 731</b>	<b>7 403 821</b>
Utsatt skatt forpliktelser	7	1 556 974	1 362 582
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		51 714	34 561
Langsiktige rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet	8	1 344 678	154 040
Langsiktig rentebærende gjeld	8	4 197 300	3 608 768
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 150 666</b>	<b>5 159 951</b>
Leverandørgjeld		137 215	162 507
Betalbar skatt	7	15 281	10 891
Gjeld klassifisert som holdt for salg	14	-	37 400
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		195 379	621 891
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		75 813	85 378
Kortsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		110 353	94 983
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	625 510	1 985 295
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 159 552</b>	<b>2 998 344</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 310 217</b>	<b>8 158 295</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>16 581 949</b>	<b>15 562 116</b>

Oslo, 14. mars 2022

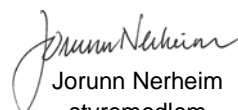
Styret og daglig leder i OBOS Eiendom AS



Daniel Kjørberg Siraj  
Styreleder



Arne Baumann  
styremedlem



Jorunn Nerheim  
styremedlem




Mariann e Gjertsen Ebbesen  
styremedlem



Trond Stabekk  
styremedlem



Joakim Henriksson  
styremedlem



Nils Morten Bøhler  
daglig leder

# Oppstilling av endringer i egenkapital

## OBOS Eiendom – konsernet

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Annen opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Minoritet	Sum egenkapital
<b>Egenkapital per 1. januar 2020</b>	<b>170 937</b>	<b>7 412 431</b>	<b>7 412 431</b>	<b>-</b>	<b>7 583 367</b>
Periodens resultat	-	1 132 285	1 132 285	-	1 132 285
<b>Totalresultat for perioden</b>	<b>-</b>	<b>1 132 285</b>	<b>1 132 285</b>	<b>-</b>	<b>1 132 285</b>
Avgitt konsernbidrag	-	-75 426	-75 426	-	-75 426
Tilleggsutbytte	-	-1 275 000	-1 275 000	-	-1 275 000
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-263	38 595	38 857	38 595
<b>Egenkapital per 31. desember 2020</b>	<b>170 937</b>	<b>7 194 028</b>	<b>7 232 884</b>	<b>38 857</b>	<b>7 403 821</b>
Periodens resultat	-	1 043 623	1 043 623	1 644	1 045 267
<b>Totalresultat for perioden</b>	<b>-</b>	<b>1 043 623</b>	<b>1 043 623</b>	<b>1 644</b>	<b>1 045 267</b>
Avgitt konsernbidrag	-	-151 181	-151 181	-	-151 181
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	19 008	19 008	-45 182	-26 175
Reklassifiseringer	-	-8 497	-8 497	8 497	-
<b>Egenkapital per 31. desember 2021</b>	<b>170 937</b>	<b>8 096 980</b>	<b>8 135 836</b>	<b>3 816</b>	<b>8 271 731</b>

# Oppstilling av kontantstrømmer

## OBOS Eiendom – konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
<b>Resultat før skatt</b>		1 260 964	1 176 718
Netto finansposter	6	28 337	202 083
Av- og nedskrivninger	10	36 827	37 342
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	11	-768 259	-541 062
Resultat fra tilknyttede selskaper	13	-87 663	-161 982
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-443	-667
Endring i varelager		21 965	-630 056
Mottatte utbytter		18 762	68 925
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-156 725	52 301
Betalte renter		-109 633	-147 909
Mottatte renter		10 337	15 856
Betalte skatter		-22 503	-16 107
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>231 967</b>	<b>55 440</b>
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10, 11	-725 474	-1 065 145
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10, 11	4 443	12 106
Inn-/utbetalinger ved tilgang/avgang av aksjer og andre verdipapirer		38 590	323 706
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt		-45 018	30
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet		234 670	1 541 522
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		-7 166	68 583
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer		41 362	62 448
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-458 593</b>	<b>943 221</b>
Opptrekk obligasjonsgjeld		538 180	-
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter		-1 241 515	1 015 439
Netto opptrekk og nedbetaling av lån og andre mellomværende med eier		1 204 424	-300 260
Investeringer i datterselskap uten kontrollendring		74 416	-
Innbetalinger ved emisjon/kapitalforhøyelse		60	-
Utbetalt utbytte		-258 330	-1 750 000
Utbetalt konsernbidrag		-95 700	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>221 535</b>	<b>-991 674</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>-5 090</b>	<b>6 988</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		13 314	6 326
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>		<b>8 223</b>	<b>13 314</b>
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang<sup>1)</sup></b>		<b>8 223</b>	<b>13 314</b>

<sup>1)</sup> Inkludert i kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember 2021 er bundne midler på 2,2 millioner kroner (2,5 millioner per 31. desember 2020), som hovedsakelig relaterer seg til skattetrekkskonti.

# Noteopplysninger

## Note 1 – Generell informasjon, grunnlag for utarbeidelse, regnskapsprinsipper og endrede regnskapsprinsipper

### 1.1 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 2021 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 14. mars 2022.

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.

### 1.2 Grunnlag for utarbeidelse

#### 1.2.1 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 2021. 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.

### 1.3 Regnskapsprinsipper

#### 1.3.1 Driftsinntekter

##### 1.3.1.1 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.

##### 1.3.1.2 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.

##### 1.3.1.3 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.

#### 1.3.2 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 medfører plikt til balanseføring, kostnadsføres pensjonspremiene løpende.

### 1.3.3 Skatt

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. Ved konserninterne overdragelser av eiendommer benyttes forskrift for konserninterne overføringer. Skattemessige verdier er derfor videreført. 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.

### 1.3.4 Investeringseiendommer

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. Investeringseiendommer 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.

### 1.3.5 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. Estimer 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 byggestart og frem til oppgjør for boligene mottas.inntekt og fortjeneste på salg av boligprosjekter innregnes i resultatregnskapet først når en bolig er ferdig produsert og kontraktsmessig overlevert til kjøper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Beste estimat for garantikostnader avsettes når boligen er ferdigstilt og kontraktsmessig overlevert til kjøper.

### 1.3.6 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.

### 1.3.7 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 driftsordninger 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 førstegangsinregning vurderes tilknyttede selskaper 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.

### 1.3.8 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 kreditttap. Spesifikke fordringer nedskrives når ledelsen anser at de ikke lenger kan inndrives helt eller delvis.

### 1.3.9 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.

### 1.3.10 Eiendeler og gjeld klassifisert som holdt for salg

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

### 1.3.11 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.

### 1.3.12 Klassifikasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser

#### 1.3.12.1 Klassifisering:

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

Finansielle eiendeler og forpliktelser klassifiseres i en av følgende kategorier:

- virkelig verdi med verdiendring over resultatet,
- virkelig verdi med verdiendringer 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 2021 og 31. desember 2020.

#### 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:

1. Eiendelene omfattes av en virksomhetsmodell der formålet er å holde eiendelene for å motta kontraktsregulerte kontantstrømmer, og
2. 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.

#### 1.3.12.2 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.

#### 1.3.12.3 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.

#### 1.3.12.4 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.

#### 1.3.13 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.

#### 1.3.13.1 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.

#### 1.3.13.2 Investerings eiendom:

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

#### 1.3.14 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 trådt i kraft som forventes å gi en vesentlig påvirkning på konsernregnskapet.

## Note 2 – Sentrale regnskapsvurderinger og estimatusikkerhet

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

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

#### Investerings eiendom

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

#### Boligtomter og -prosjekter

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

#### Skatt

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

## Note 3 – Vesentlige transaksjoner

Nedenfor oppsummeres de vesentligste transaksjonene som er gjennomført:

Den 8. januar 2021 solgte konsernet alle aksjene i selskapet Christian Kroghs gate 10-12 AS. Eiendommen ligger i Oslo, og ble solgt til Oslo Areal AS. Eiendommen var klassifisert som investerings eiendom og innregnet til virkelig verdi. Gevinst fra transaksjonen inngår i verdiendring for investerings eiendom over resultatet.

Den 15. januar 2021 overtok søsterselskapet OBOS Nye Hjem AS alle aksjene i Haakon VII gate 7 AS.



Eiendommen ligger i Trondheim. Vederlaget for aksjene var på 37 millioner kroner.

Den 31. august 2021 kjøpte konsernet aksjene som AF Gruppen Norge AS og Betonmast Eiendom AS eide i Construction City Holding AS (CCH), henholdsvis 20 % og 10 %. Etter transaksjonen er gjennomført eier konsernet 100 % av aksjene i selskapet. Selskapet med døtre eier flere eiendommer på Ulven i Oslo. Vederlag for aksjene var på 60 millioner kroner. AF Gruppen og Betonmast blir som en del av avtalen leietakere i eiendomsprosjektet Construction City.

#### Vesentlige transaksjoner i 2020

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.

## Note 4 – Personalkostnader, pensjonskostnader og ytelser til ledende ansatte

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Lønn og feriepenger	-39 760	-42 319
Arbeidsgiveravgift	-7 091	-7 508
Pensjonskostnader	-4 820	-4 706
Andre personalkostnader	-566	-257
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>-52 236</b>	<b>-54 790</b>
Antall ansatte i konsernet	49	48
Antall gjennomsnittlig årsverk	48	48

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 2021 (48 per 31. desember 2020).

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 ytelser 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.

## Note 5 – Andre driftskostnader

### Spesifikasjon av andre driftskostnader

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Driftskostnader eiendom	-54 723	-32 255
Vedlikeholdskostnader eiendom	-39 229	-72 893
Leiekostnader lokaler og utstyr	-4 831	-4 724
Øvrige driftskostnader	-94 936	-68 746
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>-193 718</b>	<b>-178 617</b>

### Godtgjørelse til revisor

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Lovpålagt revisjon	-927	-1 587
Andre attestasjonstjenester	-168	-277
Skatterådgivning	-13	-
Andre tjenester	-	-7
<b>Sum godtgjørelse til revisor<sup>1)</sup></b>	<b>-1 107</b>	<b>-1 872</b>

<sup>1)</sup> Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

## Note 6 – Finansinntekter, finanskostnader og verdiendring finansielle instrumenter

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Renteinntekter på finansielle instrumenter	10 339	13 259
Utbytte	5 000	-
Netto verdiendring derivater	69 305	-77 038
Rentekostnader pantelån	-64 486	-76 914
Rentekostnader obligasjonslån	-82 972	-73 255
Andre rentekostnader	34 477	13 378
Netto gevinst/(tap) ved salg av finansielle eiendeler	-	-1 514
<b>Netto finansposter</b>	<b>-28 337</b>	<b>-202 083</b>

## Note 7 – Skatt

Beløp i tusen kroner

Skattekostnad	2021	2020
Resultat før skattekostnad	1 260 964	1 176 718
Betalbar skatt	-15 364	-12 258
Skatteeffekt konsernbidrag til selskaper i OBOS-konsernet	-41 232	-21 274
Endring i utsatt skatt	-158 963	-10 900
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-215 559</b>	<b>-44 433</b>

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.

Beløp i tusen kroner

<b>Avstemming av effektiv skattesats</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skattekostnad basert på nominell skattesats i Norge, 22 %	-277 412	-258 878
Effekt av endrede skattesatser	-	-
Andel resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-29 843	39 033
Ikke fradragsberettigede eller skattepliktige poster	90 332	181 834
Andre justeringer	1 471	-6 383
For mye/(lite) avsatt betalbar skatt tidligere år	-107	-39
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-215 559</b>	<b>-44 433</b>
Effektiv skattesats i %	17,1 %	3,8 %

«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

<b>Endringer i netto forpliktelser/eiendeler ved utsatt skatt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Per 1. januar</b>	<b>1 362 582</b>	<b>1 249 668</b>
Innregnet i resultatregnskapet	158 963	10 900
Innregnet i øvrige resultatelementer	-	-
Kjøp og salg av datterselskaper	1 247	-22 388
Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg	37 400	125 102
Andre endringer	-3 219	-700
<b>Per 31. desember</b>	<b>1 556 974</b>	<b>1 362 582</b>

«Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg» omhandler utsatte skatteposisjoner klassifisert som henholdsvis eiendeler og gjeld holdt for salg i konsernets finansielle stilling. I 2021 utgjør reklassifiseringen effekten av tilbakeføring av fjorårets

reklassifisering av utsatt skatt i de solgte eiendommene Christian Kroghs gate 10-12.

«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 2021 og 2020.

Beløp i tusen kroner rentebærende lån	Spesifikasjon	Lånebeløp 2021	Lånebeløp 2020	Vektet rentesats per 31.12.2021	Vektet rentesats per 31.12.2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		2 165 480	1 438 262	2,32 %	2,11 %
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		45 510	1 980 205	2,34 %	1,91 %
Langsiktig børsnotert obligasjonslån		1 969 932	2 011 074	2,57 %	2,80 %
Kortsiktig børsnotert obligasjonslån		580 000	-	2,57 %	0,00 %
Annen langsiktig rentebærende gjeld		-	33 328	0,00 %	3,49 %
Finansielle derivater		61 889	131 194	0,00 %	0,00 %
<b>Sum rentebærende gjeld</b>		<b>4 822 810</b>	<b>5 594 063</b>	<b>2,42 %</b>	<b>2,25 %</b>

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

Beløp i tusen kroner	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	2023	2024	2025	2026	Etter 2027	Totalt
<b>Rentebærende fordringer</b>										
Lån til konsernselskaper	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lån til TS/FKV	-	-	-	-	-	-	-	-	10 000	10 000
Andre finansielle derivater - rentebærende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andre fordringer - rentebærende	-	-	-	-	-	-	-	-	130 139	130 139
<b>Sum rentebærende langsiktige fordringer</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>140 139</b>	<b>140 139</b>
Intern fordring konsernkonto	100 159	-	-	-	-	-	-	-	-	100 159
<b>Sum rentebærende kortsiktige fordringer</b>	<b>100 159</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>100 159</b>
<b>Totale rentebærende fordringer</b>	<b>100 159</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>140 139</b>	<b>240 298</b>
<b>Rentebærende gjeld</b>										
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-	255 080	1 333 585	1 045	1 054	574 717	2 165 480
Obligasjoner	-	-	-	-	457 458	474 519	-	500 000	537 955	1 969 932
Finansielle derivater	-	-	-	-	-	-	-	-45	61 934	61 889
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total langsiktig rentebærende gjeld</b>					<b>712 538</b>	<b>1 808 104</b>	<b>1 045</b>	<b>501 009</b>	<b>1 174 605</b>	<b>4 197 300</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 378	11 378	11 378	11 378	-	-	-	-	-	45 510
Obligasjoner	580 000	-	-	-	-	-	-	-	-	580 000
Finansielle derivater	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>591 378</b>	<b>11 378</b>	<b>11 378</b>	<b>11 378</b>	-	-	-	-	-	<b>625 510</b>
<b>Total rentebærende gjeld</b>	<b>591 378</b>	<b>11 378</b>	<b>11 378</b>	<b>11 378</b>	<b>712 538</b>	<b>1 808 104</b>	<b>1 045</b>	<b>501 009</b>	<b>1 174 605</b>	<b>4 822 810</b>

Konsernet benytter rentebytteavtaler for å sikre deler av den rentebærende gjelden mot markedsendringer.

Sammentrukket informasjon over rentebytteavtalene er følgende:

Beløp i tusen kroner	Kontraksbeløp <sup>1)</sup> pr. 31.12.21	Kontraksbeløp <sup>1)</sup> gj.snitt 2021	Virkelig verdi <sup>2)</sup> pr. 31.12.21	Verdiendring 2021
<b>Rentebytteavtaler</b>				
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mnd NIBOR)	2 200 000	2 143 194	-61 889	69 305
<b>Sum sikringsinstrumenter</b>	<b>2 200 000</b>	<b>2 143 194</b>	<b>-61 889</b>	<b>69 305</b>

<sup>1)</sup> Kontraksbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

<sup>2)</sup> 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		Totalt
	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	
<b>Per 31.12.2021</b>					
Lån til konsernselskaper	-	-	100 159	-	100 159
Kundefordringer	-	-	16 769	-	16 769
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	8 223	-	8 223
Finansielle derivater	-	-	-	-	-
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>125 151</b>	<b>-</b>	<b>125 151</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	2 210 990	2 210 990
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	-	2 549 932	2 549 932
Leverandørgjeld	-	-	-	137 215	137 215
Finansielle derivater	-	61 889	-	-	61 889
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>61 889</b>	<b>-</b>	<b>4 898 137</b>	<b>4 960 026</b>

Beløp i tusen kroner	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		Totalt
	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	
<b>Per 31.12.2020</b>					
Lån til konsernselskaper	-	-	210 619	-	210 619
Kundefordringer	-	-	27 631	-	27 631
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	13 314	-	13 314
Finansielle derivater	-	-	-	-	-
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>251 563</b>	<b>-</b>	<b>251 563</b>
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
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>131 194</b>	<b>-</b>	<b>5 592 048</b>	<b>5 723 242</b>

## Note 9 – Pantstillelser og garantier

### Pantstillelser per 31.12

Beløp i tusen kroner

<b>Eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tomter og bygg under utførelse	-	1 444 906
Investeringsseiendom	7 883 400	9 824 825
<b>Sum</b>	<b>7 883 400</b>	<b>11 269 731</b>
Bokført verdi av gjeld sikret mot pant	4 733 350	3 418 467

### Garantier per 31.12

Beløp i tusen kroner

<b>Garantiansvar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lånegarantier stilt på vegne av tilknyttede selskaper	50 000	50 000
Kontraktsgarantier	669 053	75 452
<b>Sum</b>	<b>719 053</b>	<b>125 452</b>

## Note 10 – Varige driftsmidler

Beløp i tusen kroner	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler
<b>Akkumulert kostpris</b>			
<b>Per 1. januar 2020</b>	<b>248 254</b>	<b>3 294</b>	<b>251 548</b>
Reklassifiseringer	15 424	-	-
Tilgang	18 360	228	18 588
Avgang	-	-50	15 374
<b>Per 31. desember 2020</b>	<b>282 038</b>	<b>3 473</b>	<b>285 510</b>
Reklassifiseringer	-	7 495	7 495
Tilgang	375	3 229	3 604
Avgang	-	-	-
<b>Per 31. desember 2021</b>	<b>282 413</b>	<b>14 196</b>	<b>296 609</b>
<b>Akkumulerte av- og nedskrivninger</b>			
<b>Per 1. januar 2020</b>	<b>-64 312</b>	<b>-1 105</b>	<b>-65 417</b>
Reklassifiseringer	-	3 023	3 023
Av- og nedskrivninger	-35 274	-2 067	-37 342
Avgang	-	-1 509	-1 509
<b>Per 31. desember 2020</b>	<b>-99 586</b>	<b>-1 658</b>	<b>-101 244</b>
Reklassifiseringer	-	-3 112	-3 112
Av- og nedskrivninger	-34 495	-2 331	-36 827
Avgang	-	-	-
<b>Per 31. desember 2021</b>	<b>-134 081</b>	<b>-7 102</b>	<b>-141 183</b>
<b>Netto bokført verdi per 31. desember 2020</b>	<b>182 452</b>	<b>1 814</b>	<b>184 266</b>
<b>Netto bokført verdi per 31. desember 2021</b>	<b>148 331</b>	<b>7 095</b>	<b>155 426</b>

## Note 11 – Investerings eiendommer

Beløp i tusen kroner	2021	2020
<b>Inngående balanse per 1. januar</b>	<b>13 071 705</b>	<b>11 698 508</b>
Kjøp av investeringseiendommer	-	12 813
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-103 506	-1 002 314
Akkumulert verdistigning, solgte investeringseiendommer	-224 257	-558 831
Investeringer/påkostninger	721 870	1 033 744
Reklassifiseringer <sup>1)</sup>	139 506	1 346 724
Verdiendring investeringseiendommer	768 259	541 062
<b>Utgående balanse per 31. desember</b>	<b>14 373 577</b>	<b>13 071 705</b>

- 1) Reklassifisering består i all hovedsak av reklassifisering fra investeringseiendom fra/(til) eiendeler holdt for salg på netto 0 millioner kroner (1 300 millioner kroner i 2020) og netto bruksendring på 109 millioner kroner (46 millioner kroner i 2020).

Forretningsledelsen i segmentet Næringseiendom er ansvarlig for utarbeidelsen av de ulike verddivurderingene av konsernets investeringseiendommer. Konsernets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verddivurderinger av utvalgte eiendommer med vesentlige verdier. Disse kombineres med interne verddivurderinger 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 ikkeobserverbar markedsinformasjon (nivå 3 i verdsettelseshierarkiet, se også note 18). Kontraktstfestede og forventede kontantstrømmer inkluderes i beregningene.

Fastsettelse av virkelig verdi for investerings-eiendommer 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:

Periodens bevegelse i varelager	Sum Varelager
<b>Per 1. januar 2020</b>	<b>1 618 947</b>
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	896 322
Kjøp av selskaper	24 200
Salg av selskaper	-1 768 333
Reklassifiseringer	146 062
Varekostnad	-76 775
<b>Per 31. desember 2020</b>	<b>840 423</b>
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	12 047
Salg av selskaper	-152 185
Reklassifiseringer	39 401
Varekostnad	-39 992
Nedskrivning	-3 733
Andre effekter	-8 330
<b>Per 31. desember 2021</b>	<b>687 631</b>



Konsernets boligtomter og boligprosjekter har følgende geografiske inndeling:

## 2021

Beløp i tusen kroner

Geografisk inndeling	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger	Sum Varelager
Stor-Oslo	592 570	5 681	38 250	636 502
Vestland	51 130	-	-	51 130
<b>Per 31. desember</b>	<b>643 701</b>	<b>5 681</b>	<b>38 250</b>	<b>687 632</b>

## 2020

Beløp i tusen kroner

Geografisk inndeling	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger	Sum Varelager
Stor-Oslo	602 448	9 587	-	612 035
Vestland	228 389	-	-	228 389
<b>Per 31. desember</b>	<b>830 837</b>	<b>9 587</b>	<b>-</b>	<b>840 424</b>

## 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	2021	2020
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	48 830	30 043
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	39 784	131 939
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-951	-
<b>Sum</b>	<b>87 663</b>	<b>161 982</b>

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

Beløp i tusen kroner

Firmanavn /forretningskontor	Eierandel*	Anskaffel seskost	Bokført verdi 01.01.21	Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer 2021	Utbytte 2021	Kjøp /(salg) og annet 2021	Bokført verdi 31.12.21
Åsegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	211 914	49 603	-	-	261 517
Haraldrud Utvikling AS, Oslo	50,00 %	24 122	22 637	1 905	-	-	24 541
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10 000	80 665	8 303	-432	-	88 535
Etterstadsgarasjene AS, Oslo	33,55 %	5	68	-	-	-	68
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	48 225	5 982	-	-	54 207
Visjon Dokken ANS, Bergen	50,00 %	750	-2 342	-11	-	-	-2 353
Fanteria AS, Bergen	50,00 %	22 786	68 598	4 434	-5 000	-	68 032
Oxenøen Bruk AS, Oslo	50,00 %	-	155 633	-18 488	-	-	137 145
Berget Utviklingseiendom AS, Oslo	50,00 %	8 785	26 110	36 806	-	-	62 916
Construction City Cluster AS, Oslo	50,00 %	-	-399	181	-	-	-218
Energihuset Lillestrøm AS, Lillestrøm	49,00 %	-	-	-101	-	16 831	16 730
Finnbergåsen Borettslag, Bergen	28,50 %	-	-	-	-	12 791	12 791
Grønnestølslien Borettslag, Bergen	11,50 %	-	-	-	-	3 307	3 307
Vågedalen 31-35 Borettslag, Bergen	45,90 %	-	-	-	-	21 778	21 778
<b>Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet</b>		<b>100 329</b>	<b>611 108</b>	<b>88 614</b>	<b>-5 432</b>	<b>54 707</b>	<b>748 997</b>

\*Stemmeandel er lik eierandel i alle selskapene.

## Note 14 – Eiendeler og gjeld holdt for salg

Beløp i tusen kroner	2021	2020
<b>Sum eiendeler klassifisert som holdt for salg per 31. desember</b>	<b>-</b>	<b>300 000</b>
Beløp i tusen kroner		2020
<b>Sum gjeld klassifisert som holdt for salg per 31. desember</b>	<b>-</b>	<b>37 400</b>

I 2020 utgjorde balansepostene «eiendeler klassifisert som holdt for salg» og «gjeld klassifisert som holdt for

salg» eiendommene Christian Kroghs Gate 10-12. Eiendommen ble solgt i januar 2021.

## Note 15 – Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi

### Finansielle instrumenter verdsatt til virkelig verdi

Per 31.12.2021

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
<b>Eiendeler</b>				
Investerings eiendommer	-	-	14 373 577	14 373 577
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	-	448	448
Finansielle derivater	-	-	-	-
<b>Sum eiendeler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 374 025</b>	<b>14 374 025</b>
<b>Forpliktelser</b>				
Finansielle derivater	-	61 889	-	61 889
<b>Sum forpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>61 889</b>	<b>-</b>	<b>61 889</b>

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

Se note 11 for avstemming av årets bevegelse i investerings eiendommer.

### Finansielle instrumenter verdsatt til virkelig verdi

Per 31.12.2021

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

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

## 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 2021 er som følger:

Beløp i tusen kroner	OBOS BBL (morselskap) og andre OBOS-selskaper (søsterselskaper)	Tilknyttede selskaper	Øvrige nærstående
Kjøp av tjenester fra <sup>1)</sup>	-35 327	-3 328	-142 083
Salg av tjenester til	7 177	167	-
Leieinntekter eiendommer fra	66 485	-	-
Viderfakturering av fellesanskaffelser fra	-15 001	-	-
Renteinntekter fra	237	997	-
Rentekostnader til	-8 008	-	-
Andre fordring på	226 520	10 000	-
Gjeld til	1 543 728	-2	-59 866
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet	100 159	-	-
Gjeld i konsernkontoordning i OBOS-konsernet	110 353	-	-

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

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 <sup>1)</sup>	-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	-	-

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

# Resultatregnskap

## OBOS Eiendom AS

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
Leieinntekter	20	346 389	342 370
Andre driftsinntekter	20	34 178	48 897
<b>Driftsinntekter</b>		<b>380 568</b>	<b>391 267</b>
Driftskostnader eiendom		-30 265	-24 116
Lønnskostnader	5	-39 772	-42 330
Pensjonskostnader	5,17	-4 820	-4 706
Andre personalkostnader	5	-7 644	-7 753
Rep. og vedlikehold		-25 502	-47 536
Administrasjonskostnader	6,2	-42 733	-32 239
Andre driftskostnader		-23 677	-26 188
Av- og nedskrivninger	12	-88 613	-85 743
<b>Driftskostnader</b>		<b>-263 026</b>	<b>-270 611</b>
<b>Driftsresultat I</b>		<b>117 542</b>	<b>120 656</b>
Gevinst ved salg eiendommer	7	557	7 888
<b>Driftsresultat II</b>		<b>118 099</b>	<b>128 544</b>
Utbytter og salgsgvinster	8	434 627	891 841
Pantegjeldsrenter	3,16	-140 977	-143 873
Andre finansinntekter	18	43 210	43 158
Andre finanskostnader	18	-17 321	-717
<b>Netto andre finansposter</b>		<b>319 539</b>	<b>790 409</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>437 638</b>	<b>918 953</b>
Skattekostnad	2	-41 901	-6 429
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>395 737</b>	<b>912 524</b>
<b>Opplysninger om:</b>			
Avgitt konsernbidrag	11	-170 224	-15 366
Tilleggsutbytte	11	-	-875 000
Utbytte	11	-	-400 000
Overført fra annen egenkapital	11	170 224	1 290 366
Overført til annen egenkapital	11	395 737	912 524
<b>Sum disponert</b>		<b>395 737</b>	<b>912 524</b>

# Oppstilling av finansiell stilling

## OBOS Eiendom AS


Beløp i tusen kroner	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Eiendeler</b>			
Eiendommer	3,12	1 913 637	2 060 478
Arbeid under utførelse	12	702 475	407 855
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,12	294 668	304 961
Maskiner og inventar	12	34 907	50 641
<b>Sum driftsmidler</b>		<b>2 945 687</b>	<b>2 823 935</b>
Investeringer i datterselskap	9	3 330 256	3 291 636
Lån til foretak i samme konsern	13	2 298 593	1 670 486
Investeringer i TS og FKV	10	204 125	187 294
Lån til tilknyttet selskap	13	10 000	19 700
Investeringer i andre selskap		2	2
Andeler i sameier o.l.	21	445	445
Andre langsiktige fordringer		1 500	45 468
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 844 921</b>	<b>5 215 031</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 790 608</b>	<b>8 038 966</b>
Kundefordringer		15 834	33 476
Fordringer på selskap i samme konsern	13	212 393	55 768
Andre kortsiktige fordringer	19	3 336	9 565
Andre likvide midler	1	4 057	4 369
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>235 620</b>	<b>103 178</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>9 026 229</b>	<b>8 142 144</b>

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
Aksjekapital	11	170 937	170 937
Overkurs	11	38 545	18 080
Annen innskutt egenkapital	11	423 100	384 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>632 582</b>	<b>573 117</b>
Annen egenkapital	11	2 031 681	1 802 640
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 031 681</b>	<b>1 802 640</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 664 263</b>	<b>2 375 757</b>
Pensjonsforpliktelser	17	6 664	5 000
Utsatt skatt	2	69 444	83 826
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>76 108</b>	<b>88 826</b>
Pantelån	3,4	2 181 350	2 831 260
Obligasjonslån	3	2 549 932	2 011 074
Annen langsiktig gjeld	13, 14	1 174 471	69 082
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 905 753</b>	<b>4 911 416</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 981 861</b>	<b>5 000 242</b>
Byggelån	3	-	80 000
Leverandørgjeld		42 505	55 593
Betalbar skatt	2	493	1 761
Skyldige offentlige avgifter		11 133	3 628
Husleieforskudd		-	8 154
Gjeld til foretak i samme konsern	13	267 589	559 635
Annen kortsiktig gjeld	15	58 385	57 374
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>380 105</b>	<b>766 145</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 361 966</b>	<b>5 766 387</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>9 026 229</b>	<b>8 142 144</b>

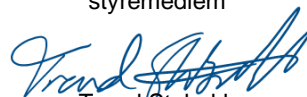
Oslo, 14. mars 2022  
Styret og daglig leder i OBOS Eiendom AS

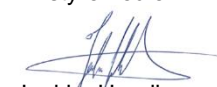
  
Daniel Kjørberg Siraj  
Styreleder


  
Arne Baumann  
styremedlem

  
Jorunn Nerheim  
styremedlem

  
Marianne Gjertsen Ebbesen  
styremedlem

  
Trond Stabekk  
styremedlem

  
Joakim Henriksson  
styremedlem

  
Nils Morten Bøhler  
daglig leder

# Oppstilling av kontantstrømmer

## OBOS Eiendom AS

Beløp i tusen kroner	Note	2021	2020
<b>Resultat før skatt</b>		437 638	918 953
Netto finansposter		-320 581	-790 409
Av- og nedskrivninger	12	88 907	85 743
Resultat fra tilknyttede selskaper		951	-
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	-557	-7 888
Endring i andre tidsavgrensningsposter		9 933	-12 276
Mottatte utbytter	8	10 432	68 925
Betalte renter		-137 515	-150 275
Mottatte renter		43 197	43 056
Betalte skatter		-6 095	-1 005
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>126 311</b>	<b>154 824</b>
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-295 361	-404 546
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 443	11 448
Utbetalinger ved kjøp av selskap og aksjer		-48 387	-24 200
Innbetalinger ved salg av selskap og aksjer		321 798	2 303 906
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		-7 166	68 583
Netto inn- og utbetalinger fra konserninternt utlån		-623 053	-352 074
Kapitalinnskudd i datterselskaper		-60	-70 142
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer		45 468	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-602 317</b>	<b>1 532 975</b>
Opptrekk obligasjonsgjeld		538 180	-
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter		-730 035	254 980
Netto opptrekk og nedbetaling av konsernintern gjeld		919 549	-160 019
Utbetaling av utbytte		-250 000	-1 750 000
Mottatt og utbetalt konsernbidrag		-2 000	-31 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>475 695</b>	<b>-1 686 039</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>-312</b>	<b>1 760</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		4 369	2 609
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>		<b>4 057</b>	<b>4 369</b>



## Regnskapsprinsipper

### Generell informasjon

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og regler for god regnskapskikk. 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 vil 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 tjenestepensjon. 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. Ved konserninterne overdragelser av eiendommer benyttes forskrift for konserninterne overføringer. Skattemessige verdier er derfor videreført. Utsatt skatt og utsatt skattefordel presenteres netto i balansen.

#### **Inntektsføring / kostnadsføring**

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

#### **Klassifisering av utvalgte resultatposter**

Resultatposten salgsgvinster er en ordinær resultatpost for selskapet, men vil kunne variere sterkt

fra et år til et annet. Posten er derfor vist særskilt i resultatoppstillingen.

#### **Kontantstrøm**

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

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

#### **Datterselskap**

Datterselskaper og tilknyttede selskaper blir innarbeidet etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

## **Note 1 – Likvide midler og ubenyttede trekkrettigheter**

### **Oversikt over likvide midler:**

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Skattetrekkskonto i Nordea*	2 186	2 515
Bankinnskudd*	1 871	1 854
<b>Sum</b>	<b>4 057</b>	<b>4 369</b>

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

## Note 2 – Skatt

### Betalbar skatt

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Resultat før skattekostnad	437 638	918 953
Permanente forskjeller og renter på iliknet skatt	21 537	251
Skattemessig resultatandel i deltagende selskaper	98	-10
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-250 365	-822 915
Skattefrie utbytter	-18 762	-68 925
Skattefrie inntekter etter fritaksmetoden 3 %	313	2 068
Konsernbidrag til datterselskaper	-218 236	-19 700
Endring midlertidige forskjeller	39 728	-1 719
Overførte midlertidige forskjeller v/fisjon	-9 708	-
<b>Grunnlag betalbar skatt i balansen</b>	<b>2 242</b>	<b>8 003</b>
Skatt 22 %	493	1 761

### Skattekostnad

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Årets betalbare skatt	493	1 761
Skatt som følge av konsernbidrag ytet	48 012	4 334
Avregning for tidligere års skatteoppgjør	-	-44
Endring utsatt skatt, balansen	-8 740	378
Utsatt skatt, overført v/fisjon	2 136	-
<b>Skattekostnad</b>	<b>41 901</b>	<b>6 429</b>

### Forklaring til hvorfor skatteprosenten ikke utgjør 22 % av resultatet før skatt

Beløp i tusen kroner	Grunnlag	Skattekostnad
Resultat før skattekostnad	437 638	96 280
Permanente forskjeller og renter på iliknet skatt	21 634	4 760
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-250 365	-55 080
Skattefrie utbytter	-18 762	-4 128
Skattefrie inntekter etter fritaksmetoden 3 %	313	69
<b>Skattekostnaden i resultatet</b>	<b>190 458</b>	<b>41 901</b>

### Midlertidige forskjeller

Beløp i tusen kroner	2021	2020	Endring
Fordringer	-3 958	-647	3 311
Pensjonsforpliktelse	-	-8 049	-8 049
Anleggsmidler	716 326	733 277	16 951
Gevinst-/tapskonto	48 056	60 070	12 014
Finansielle instrumenter	3 021	4 167	1 146
<b>Midlertidige forskjeller</b>	<b>763 446</b>	<b>788 818</b>	<b>25 372</b>

## Andre forskjeller

Beløp i tusen kroner	2021	2020	Endring
Avskåret rentefradrag	-2 195	-2 195	-
Differanse sk.m.inng.v og vederlag	-445 597	-445 597	-
<b>Andre forskjeller</b>	<b>-447 792</b>	<b>-447 792</b>	<b>-</b>

Beløp i tusen kroner	2021	2020	Endring
Grunnlag utsatt skatt	315 654	381 026	65 372
<b>22 % utsatt skatt gir</b>	<b>69 444</b>	<b>83 826</b>	<b>-14 382</b>

## Note 3 – Pantstillelser og rentekostnader

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Pantstillelse for egen gjeld	5 555 000	6 881 000
<b>Sum pantstillelser</b>	<b>5 555 000</b>	<b>6 881 000</b>

Bokført gjeld sikret mot pant	4 731 282	4 922 334
Gjennomsnittlige vektet lånerente	4,87 %	2,29 %
Gjeld med forfall etter 5 år	550 000	550 000

### 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 millioner kroner i VEK.

Selskapet har overholdt alle lånebetingelser med god margin i 2021.

### Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld utgjør:

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Bygninger	1 913 637	2 060 478
Tomter	268 823	279 117
<b>Sum bokførte verdier</b>	<b>2 182 460</b>	<b>2 339 595</b>

### Spesifikasjon av rentekostnader:

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Renter obligasjonslån	-60 537	-60 247
Pantegjeldsrenter eksterne banker	-80 439	-84 736
Kapitaliserte renter	-	1 110
<b>Sum pantegjeldsrenter</b>	<b>-140 976</b>	<b>-143 873</b>

## Note 4 – Garantiansvar

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Finansinstitusjoner	50 000	50 000
Entreprenører	75 452	75 452
<b>Sum garantiansvar</b>	<b>125 452</b>	<b>125 452</b>

## Note 5 – Lønn og personal

Selskapets lønnsutbetalinger bestod av:

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Lønn	-39 772	-42 330
Arbeidsgiveravgift	-7 091	-7 508
Pensjonskostnader	-4 820	-4 706
Andre ytelser	-554	-245
<b>Sum</b>	<b>-52 237</b>	<b>-54 789</b>

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

Antall ansatte i OBOS Eiendom AS:

	2021	2020
Menn	28	24
Kvinner	21	24
<b>Sum</b>	<b>49</b>	<b>48</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	49	48

## Note 6 – Revisor

Ulike oppdrag utført av revisor:

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Lovpålagt revisjon	-272	-499
Andre attestasjonstjenester	-103	-53
<b>Sum</b>	<b>-375</b>	<b>-552</b>

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

## Note 7 – Gevinst ved salg av anleggsmidler

Selskapet har solgt følgende anleggsmidler i 2021:

Beløp i tusen kroner	Salgssum	Gevinst/(tap)
Parkeringsplasser Oppsal Borettslag	4 000	114
OF Energi AS – justerings-MVA	-	443
<b>Sum</b>	<b>4 000</b>	<b>557</b>

## Note 8 – Aksjegevinster og utbytte

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Utbytte Fredvang Eiendom	-	3 250
Utbytte Youngstorget Eiendom AS	432	675
Utbytte Aasegården AS	5 000	65 000
Utbytte Fanteria AS	5 000	-
Konsernbidrag fra datterselskaper	165 500	-
Salgsgevinst Portalen selskapene	-	585 228
Salgsgevinst Ulven Bolig AS	-	107 799
Salgsgevinst Construction City Eiendom AS	-	75 557
Salgsgevinst Telefonfabrikken AS	-	54 004
Salgsgevinst Christian Kroghs gate 10-12 AS	234 720	-
Salgsgevinst Ulven Tomt 82 & 84 AS	13 929	-
Tingsutbytte Ulven AS	8 330	-
Etteroppgjør tidligere solgte selskaper	1 716	328
<b>Sum</b>	<b>434 627</b>	<b>891 841</b>

## Note 9 – Investeringer i datterselskap

Beløp i tusen kroner

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Resultat i år*	Bokført verdi 31.12.2021
Christies gate 5-7 AS	Oslo	100 %	3 377	11 770
Boligtomt Bogerud AS	Oslo	100 %	-	2 258
Christian Kroghs gate 35-37 AS	Oslo	100 %	316	100
Etterstadgata 4 AS	Oslo	100 %	4	3 275
Freserveien 1 AS	Oslo	100 %	-2 047	183 789
Haugenstua Senter AS	Oslo	100 %	4 894	3 572
Hospitalet AS	Oslo	100 %	21 743	84 930
KB Næring AS	Oslo	100 %	-2 599	65 438
Smeltedigelen 1 AS	Oslo	100 %	7 941	230 745
Oslogarasjene AS	Oslo	100 %	796	14 255
Tasta Senter AS	Oslo	100 %	15 468	400 502
Obos Vetlandsveien 68 AS	Oslo	100 %	1 861	2 378
Ulven AS	Oslo	100 %	-25 489	2 117 687
Skolegata Brekstad AS	Oslo	100 %	14 182	100
Arbeidergata 4 AS	Oslo	100 %	3 291	5 914
Construction City Holdning AS	Oslo	100 %	-7 340	154 096
StorBergen Boligutleie AS	Oslo	100 %	27 303	24 200
Heimdalsgata 19-21 AS	Oslo	100 %	680	5 962
Edvard Munchs vei 47-57 AS	Oslo	100 %	15 473	11 015
Kristiansands Gate 2 AS	Oslo	100 %	1 297	4 712
Lambertseter Syd Boligtomt AS	Oslo	100 %	-	3 498
Kollektivet AS	Oslo	100 %	0	30
Obstart 1 AS <sup>1)</sup>	Oslo	100 %	-0	30
<b>Sum</b>			<b>81 152</b>	<b>3 330 256</b>

\*Resultat i år er i enkelte tilfeller basert på foreløpige og ureviderte tall for 2021.

<sup>1)</sup> Selskapet har byttet navn i 2022 til Ulven B1 Næringstomt AS.

Stemmeandel er lik eierandel i alle selskapene.

Det er i 2021 avgitt følgende netto konsernbidrag:

Beløp i tusen kroner	<b>2021</b>
OBOS BBL	98 280
Digital XBO AS	39 000
Construction City Eiendom AS	18 264
Obos Nærkontor AS	8 908
Construction City Holding AS	5 772
<b>Sum</b>	<b>170 224</b>

## Note 10 – Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Selskap	Forretnings-kontor	Eierandel
Haraldrud Utvikling AS	Oslo	50,00 %
Åsegården AS	Bergen	50,00 %
Construction 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 %
Energihuset Lillestrøm AS	Lillestrøm	49,00 %

Beløp i tusen kroner		Mottatt	Bokført egenkapital	Bokført verdi
Selskap	Resultatandel*	utbytte	i selskapet*	31.12.2021
Haraldrud Utvikling AS	852	-	46 745	24 122
Åsegården AS	13 840	5 000	529 663	15 055
Construction City Cluster AS	-181	-	2 746	4 050
A/S Etterstadgarasjene	11	-	119	5
Fredvang Eiendom AS	2 238	-	27 424	18 826
Berget Eiendomsforvaltning AS	31 244	-	76 516	8 785
Fanteria AS	-831	5 000	13 565	22 786
Visjon Dokken ANS	-11	-	41	-
Oxenøen Bruk AS	-1 991	-	146 265	83 665
Youngstorget Eiendom AS	3 408	432	25 714	10 000
Energihuset Lillestrøm AS	-101	-	26	16 831
<b>Sum</b>	<b>48 579</b>	<b>10 432</b>		<b>204 125</b>

\*Resultatandeler og bokført egenkapital i selskapene er i enkelte tilfeller basert på foreløpige og ureviderte tall for 2021.

## Note 11 – Egenkapital

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2021	170 937	18 080	384 100	1 802 640	2 375 757
Årets resultat	-	-	-	395 737	395 737
Mottatt konsernbidrag	-	-	39 000	-	39 000
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-146 232	-146 232
Kapitalforhøyelse	-	20 465	-	-20 465	-
<b>Egenkapital per 31. desember 2021</b>	<b>170 937</b>	<b>38 545</b>	<b>423 100</b>	<b>2 031 680</b>	<b>2 664 262</b>



## Note 12 – Eiendommer og driftsløsøre

Beløp i tusen kroner	Kontor- maskiner og datautstyr	Transport- midler	Inventar, innredning og leietaker- tilpasninger	Forretnings- bygg og hotell
<b>Anskaffelseskost per 1. januar 2021</b>	317	1 125	99 683	2 099 284
Avgang i år	-	-	-	-97 176
<b>Kostpris per 31. desember 2021</b>	317	1 125	99 683	2 002 108
<b>Akkumulert avskrivninger 1. januar 2021</b>	-271	-405	-49 807	-563 669
Av- og nedskrivninger	-46	-213	-15 474	-26 882
Avgang i år	-	-	-	39 205
<b>Akk. avskrivninger per 31. desember 2021</b>	-317	-618	-65 281	-551 346
<b>Bokført verdi per 31. desember 2021</b>	-	507	34 402	1 450 762
Avskrivningssatser	30 %	20 %	10-20%	1 %

Beløp i tusen kroner	Tekniske installasjoner	Bolighus og tomter	Containere for utleie	Arbeider under utførelse
<b>Anskaffelseskost per 1. januar 2021</b>	905 640	304 961	23 081	407 855
Anskaffet i år og balanseførte renter	273	-	-	294 620
Avgang i år	-39 297	-10 294	-	-
<b>Kostpris per 31. desember 2021</b>	866 617	294 667	23 081	702 475
<b>Akkumulert avskrivninger 1. januar 2021</b>	-395 986	-	-7 872	-
Av- og nedskrivninger	-43 690	-	-2 308	-
Avgang i år	23 034	-	-	-
<b>Akk. avskrivninger per 31. desember 2021</b>	-416 642	-	-10 180	-
<b>Bokført verdi per 31. desember 2021</b>	449 974	294 667	12 901	702 475
Avskrivningssatser	5 %	0 %	10 %	0 %

Beløp i tusen kroner	SUM
<b>Anskaffelseskost per 1. januar 2021</b>	3 841 946
Anskaffet i år og balanseførte renter	294 893
Ferdigstillelse bygg omklassifisering	-
Avgang i år	-146 767
<b>Kostpris per 31. desember 2021</b>	3 990 072
<b>Akkumulert avskrivninger 1. januar 2021</b>	-1 018 011
Ordinære avskrivninger i år	-88 613
Avgang i år	62 239
<b>Akk. avskrivninger per 31. desember 2021</b>	-1 044 385
<b>Bokført verdi per 31. desember 2021</b>	2 945 688

## Note 13 – Konsernmellomværende

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

Beløp i tusen kroner	Mor- og søsterselskap		Datterselskap	
	2021	2020	2021	2020
Lån, langsiktig	-	-	2 271 523	1 652 516
Kortsiktige fordringer	43 371	55 555	169 017	21
<b>Sum eiendeler</b>	<b>43 371</b>	<b>55 555</b>	<b>2 440 540</b>	<b>1 652 537</b>
Annen langsiktig gjeld	-1 066 230	-	-84 869	-58 928
Konsernbidrag og utbytte	-194 820	-527 000	-41 116	-17 700
Annen kortsiktig gjeld	-9 822	-67	-21 733	-1 235
<b>Sum gjeld</b>	<b>-1 270 872</b>	<b>-527 067</b>	<b>-147 719</b>	<b>-77 863</b>

Beløp i tusen kroner	Tilknyttede selskap		SUM	
	2021	2020	2021	2020
Lån, langsiktig	37 070	37 670	2 308 593	1 690 186
Kortsiktige fordringer	5	-	212 393	55 576
<b>Sum eiendeler</b>	<b>37 075</b>	<b>37 670</b>	<b>2 520 986</b>	<b>1 745 762</b>
Annen langsiktig gjeld	-	-	-1 151 099	-58 928
Konsernbidrag og utbytte	-	-	-235 936	-544 700
Annen kortsiktig gjeld	-	-	-31 555	-1 302
<b>Sum gjeld</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 418 591</b>	<b>-604 930</b>

## 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	2021	2020
Innbetalt forskuddsleie	7 337	10 154
Lån fra datterselskaper	1 151 099	58 928
Annen langsiktig gjeld	16 035	-
<b>Sum</b>	<b>1 174 471</b>	<b>69 082</b>

## Note 15 – Annen kortsiktig gjeld

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Skyldig feriepenge	5 108	5 297
Påløpte swap-renter	2 189	1 933
Påløpte renter	5 319	5 042
Påløpte renter obligasjonslån	33 647	31 213
Andre periodiseringer etc.	12 122	13 890
<b>Sum</b>	<b>58 385</b>	<b>57 374</b>

## 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 <sup>1)</sup> per 31.12.2021	Kontraksbeløp <sup>1)</sup> gj.snitt 2021	Virkelig verdi <sup>2)</sup> per 31.12.2021	Verdiendring 2021
<b>Rentebytteavtaler</b>				
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	2 200 000	2 143 194	-61 889	69 305
<b>Sum sikringsinstrumenter</b>	<b>2 200 000</b>	<b>2 143 194</b>	<b>-61 889</b>	<b>69 305</b>

<sup>1)</sup> Kontraksbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

<sup>2)</sup> 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 tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 personer og kostnader knyttet til selskapets kollektive pensjonsordning:

	2021	2020
Antall ansatte omfattet av innskuddsordningen	48	48
Kostnader knyttet til innskuddsbasert ordning	3 155	3 346
Kostnader knyttet til kompensasjonsordning	1 664	1 360
<b>Total pensjonskostnad</b>	<b>4 820</b>	<b>4 706</b>
Avsetning kompensasjonsordning	6 664	5 000
<b>Netto pensjonsforpliktelse 31. desember</b>	<b>6 664</b>	<b>5 000</b>

## Note 18 – Andre finansposter

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Renter fra utlånt til TS	997	1 949
Konserninterne renteinntekter	42 124	37 041
Renter mellomregning konsern	12	1 040
Andre renteinntekter	77	3 128
<b>Sum andre finansinntekter</b>	<b>43 210</b>	<b>43 158</b>

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Konserninterne rentekostnader	3 536	1 281
Andre rentekostnader	13 785	-565
<b>Sum andre finanskostnader</b>	<b>17 321</b>	<b>717</b>

## Note 19 – Kortsiktige fordringer

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Fordring merverdiavgift	-	6 173
Påløpte swaprenter innlån	885	350
Andre fordringer	2 383	3 042
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>3 268</b>	<b>9 565</b>

## 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	2021	2020
<b>Kjøp av konserninterne administrative tjenester</b>		
Forretningsførerhonorar og felleskostnader	-46 770	-37 496
Juridiske tjenester	-1 166	-976
<b>Sum</b>	<b>-47 936</b>	<b>-38 472</b>
<b>Salg av konserninterne administrative tjenester</b>		
Forretningsførerhonorar til datterselskaper	11 923	19 229
Forretningsførerhonorar til tilknyttet selskap	1 783	645
<b>Sum</b>	<b>13 706</b>	<b>19 874</b>
<b>Utleie av fast eiendom til konsernselskaper</b>		
Leieinntekter fra konsernselskaper	59 293	58 602
<b>Sum</b>	<b>59 293</b>	<b>58 602</b>
<b>Konserninterne renteinntekter</b>		
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	40 734	37 041
Renteinntekter konsernkonto	72	1 040
<b>Sum</b>	<b>40 806</b>	<b>38 081</b>

## Note 21 – Andel i sameier og lignende

Beløp i tusen kroner

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

# Revisjonsberetning



Til generalforsamlingen i OBOS-banken AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultat, oppstilling av totalresultat, endring i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling av totalresultat, endring i egenkapital og kontantstrømoppstilling 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-banken 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-banken AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

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



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

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

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

---

### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

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

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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



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

Oslo, 23. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Anne Lene Stensholdt  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# GRI-index

**OBOS Eiendom rapporterer på bærekraft ved hjelp av Global Reporting Initiative (GRI) standard. Tabellen under oppsummerer bærekraftsrapporteringen for 2021.**

Referanser:

OBOS Eiendoms årsrapport 2021 (OER)

OBOS BBL årsrapport 2021 (ÅR)

Dokumentet «Bærekraft i OBOS» tilgjengelig på [www.obos.no](http://www.obos.no) (BÆR)

Dokumentet «OBOS klimafotavtrykk 2021», tilgjengelig på [www.obos.no](http://www.obos.no) (KLI)

Dokumentet «Likestillingsredegjørelse OBOS 2021», tilgjengelig på [www.obos.no](http://www.obos.no).

GRI/KPI	Beskrivelse	Referanse OBOS Eiendom	Referanse OBOS BBL
102-1	Navn på virksomheten	OBOS Eiendom	OBOS BBL
102-2	De viktigste produktene og/eller tjenestene	OER s 6	ÅR s. 6-8
102-3	Lokalisering av virksomhetens hovedkontor	<a href="http://www.obos.no">www.obos.no</a>	
102-4	Antall land der virksomheten har virksomhet	OER s 6	ÅR s. 8; OBOS har virksomhet i Norge og Sverige
102-5	Eierskap og juridisk selskapsform	OER s 6	ÅR s.6
102-6	Beskrivelse av markedene virksomheten opererer i	OER s 6	ÅR s.6,8
102-7	Virksomhetens størrelse og omfang	OER s 6	ÅR s.6-7
102-8	Antall ansatte etter ansettelsestype, fordelt på kjønn og region	OER s 24	ÅR s.48-49
102-9	Beskrivelse av virksomhetens leverandørkjede	OER s 21	ÅR s.41-42
102-10	Vesentlige endringer (størrelse, struktur eller eierskap) i rapporteringsperioden	Ingen vesentlige endringer	ÅR s.41-42. Ingen vesentlige endringer
102-11	Beskrivelse av hvordan «føre-var-prinsippet» anvendes i organisasjonen	Se BBL	BÆR s.2,6 og ÅR s.34
102-12	Tilslutning til eksterne initiativer	Se BBL	År s. 28
102-13	Medlemskap i bransjeorganisasjoner	Se BBL	<a href="https://nye.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/vare-samarbeidspartnere/">https://nye.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/vare-samarbeidspartnere/</a>

102-14	Uttalelse fra administrerende direktør	OER s 4-5	ÅR s.2-3
102-16	Virksomhetens verdier og prinsipper for adferd	OER s 23	ÅR s.47
102-18	Virksomhetens styringsstruktur	Se BBL	ÅR s.152-157
102-40	Virksomhetens interessenter	OER s 9-10	BÆR s.3, og ÅR s. 14
102-41	Andel av ansatte som er dekket av kollektive tariffavtaler	OER s 25	ÅR s.52
102-42	Beskrivelse av hvordan virksomheten identifiserer interessenter	BÆR s3	BÆR s.3
102-43	Virksomhetens tilnærming til interessentsamarbeid	BÆR s 3 og OER s 9-10	BÆR s.3 og ÅR s.14
102-44	Vesentlige temaer avdekket gjennom interessentdialog	BÆR s 3-4 og OER s 9-10	BÆR s.3-4 og ÅR s.15
102-45	Oversikt over alle enheter som omfattes av organisasjonens årsregnskap	Hele OBOS Eiendom	ÅR s.8, alle selskaper er med
102-46	Beskrivelse av prosess for å definere rapportens innhold og avgrensninger	BÆR s.4	BÆR s.4
102-47	Oversikt over alle temaer som er identifisert som vesentlige	BÆR s 3 og OER s 9-10	BÆR s.4 og ÅR s.14
102-48	Endring av historiske data fra tidligere rapporter	Ingen vesentlige endringer	Ingen vesentlige endringer
102-49	Vesentlige endringer fra forrige rapport (innhold og avgrensninger)	Ingen vesentlige endringer	Ingen vesentlige endringer
102-50	Rapporteringsperiode	2021	2021
102-51	Dato for utgivelse av forrige rapport	2020	2020
102-52	Rapporteringsfrekvens	Årlig	Årlig
102-53	Kontaktperson for spørsmål til rapporten	Gro Ellen Bøe	Thomas Skjennald
102-54	Rapporteringsnivå	GRI Core	GRI Core
102-55	GRI-indeks	OER s 75-80	ÅR s.168-169
102-56	Gjeldende praksis for ekstern verifikasjon av rapporteringen	Ikke eksternt verifisert	Ikke eksternt verifisert
103-1	Beskrivelse av hvorfor temaene er vesentlige	BÆR s.5-6	BÆR s.5-6
103-2	Beskrivelse av styring og oppfølging av vesentlige temaer	BÆR s.5-6	BÆR s.5-6

103-3	Beskrivelse av hvordan styring og oppfølging av vesentlig temaer evalueres	BÆR s.4	BÆR s.4
	<b>Vesentlig tema 1: Tilgjengelige boliger for medlemmene</b>		
Egen	Antall solgte og igangsatte boliger	N/A for OBOS Eiendom	ÅR s.18 og 64-65
Egen	Antall boliger med alternative boligkjøpsmodeller	N/A for OBOS Eiendom	ÅR s.18
	<b>Vesentlig tema 2: Bolig- og byutvikling</b>		
413-1	Engasjement i lokalsamfunn	OER s 13-14	ÅR s,22-27
Egen	Samfunnsbidrag	OER s 13-14	ÅR s.22
Egen	KTI	OER s 13	ÅR s.22-23
Egen	Omdømme	OER s 13	ÅR s.22, 71
Egen	Plassering på innovasjonsindeks (utelatt)	Se tabell for utelatte under	Se tabell for utelatte under
	<b>Vesentlig tema 3: Klima- og miljøfokus i utvikling, plan og drift</b>		
Egen	Andel miljøsertifiserte bygg	OER s15-16	ÅR s.28-29
201-2	Vurdering av klimarelatert risiko	OER s 17-18	ÅR s.34,71, 166-167
302-1	Energibruk i organisasjonen (utelatt)	Se tabell for utelatte under	Se tabell for utelatte under
302-2	Energibruk utenfor egen organisasjon (delvis utelatt)	Se tabell for utelatte under	Se tabell for utelatte under
302-3	Energiintensitet internt i organisasjonen (delvis utelatt)	Se tabell for utelatte under	Se tabell for utelatte under
302-4	Reduksjon i energibruk (utelatt)	Se tabell for utelatte under	Se tabell for utelatte under
302-5	Reduksjon i energibruk knyttet til solgte produkter (delvis utelatt)	Se tabell for utelatte under	Se tabell for utelatte under
304-1	Tomter i eller i nærheten av vernede områder eller områder med høy økologisk verdi (utelatt)	Se tabell for utelatte under	Se tabell for utelatte under
304-2	Betydelig direkte eller indirekte påvirkning på biodiversitet (utelatt)	Se tabell for utelatte under	Se tabell for utelatte under

304-3	Størrelse og geografisk plassering av tomter som er vernet eller restaurert (utelatt)	Se tabell for utelatte under	Se tabell for utelatte under
304-4	Antall rødlistete arter og arter av nasjonal verneverdi registrert i områder der virksomheten har aktivitet (utelatt)	Se tabell for utelatte under	Se tabell for utelatte under
305-1	Direkte utslipp av klimagasser (scope 1)	OER s18-19	ÅR s.36-37, KLI kap. 8
305-2	Indirekte utslipp av klimagasser knyttet til energibruk (scope 2)	OER s18-19	ÅR s.36-37, KLI kap. 8
305-3	Andre indirekte utslipp av klimagasser (Scope 3)	OER s18-19	ÅR s.36-37, KLI kap. 8
305-4	Utslippetsintensitet	OER s18-19	ÅR s.36-37, KLI kap. 8
306-2	Total vekt og avfallsbehandlingsmetode av avfall fra produksjon (utelatt)	Se tabell for utelatte under	Se tabell for utelatte under
306-3	Antall registrerte signifikante utslipp og effekten av disse (utelatt)	Se tabell for utelatte under	Se tabell for utelatte under
307-1	Brudd på lover og regler knyttet til miljø	Se BBL	ÅR s.35
308-1	Vurdering av nye leverandører mht. miljøkrav	OER s 18	ÅR s.35
308-2	Leverandører vurder ut fra miljøforhold (utelatt)	Se tabell for utelatte under	Se tabell for utelatte under
	<b>Vesentlig tema 4: Forretningsetikk og leverandørkjede</b>		
205-1	Andel av virksomhet som er vurdert for risiko relatert til korrupsjon	OER s 21	ÅR s.40
205-2	Kommunikasjon og opplæring i prosedyrer knyttet til anti-korrupsjon	OER s 21	ÅR s.40
205-3	Bekreftede tilfeller av korrupsjon og korrigerende tiltak	OER s 21	ÅR s.40-41
206-1	Saker knyttet til konkurranseregelverk	Se BBL	ÅR s.42
403-1	Styringssystem for HMS	OER s 23-24	ÅR s.43-47
403-2	Prosess for å identifisere arbeidsrelatert risiko	Se BBL	ÅR s.43-47
403-9	Arbeidsrelaterte skader (utelatt)	Se tabell for utelatte under	Se tabell for utelatte under
414-2	Leverandører vurder ut fra sosiale forhold (utelatt)	Se tabell for utelatte under	Se tabell for utelatte under

414-1	Vurdering av nye leverandører mht. sosiale krav	Se BBL	ÅR s.35-36
418-1	Formelle klager og saker knyttet til regelverk for personvern	Se BBL	ÅR s.42
419-1	Brudd på regelverk knytte til sosiale og økonomiske forhold	Ingen pålegg, vedtak eller sanksjoner	Ingen pålegg, vedtak eller sanksjoner
	<b>Vesentlig tema 4: Inkludering, mangfold og likestilling</b>		
401-1	Ansettelser og turnover	Se BBL	ÅR s.48
404-2	Programmer og initiativer for å utvikle kompetanse	Se BBL	ÅR s.51-52
404-3	Andel ansatte med utviklingssamtaler	Se BBL	ÅR s.52
405-1	Kjønns sammensetning i styrende organer og blant ansatte	OER s 24	ÅR s.48-49
405-2	Lønnsforskjeller mellom menn og kvinner	Se BBL	Likestillingsredegjørelse OBOS 2021
406-1	Antall tilfeller av diskriminering og korrigerende tiltak som er iverksatt	Se BBL	ÅR s.47

Tabell: Beskrivelse av utelatte indikatorer.

GRI/KPI	Beskrivelse	Årsak for utelatelse og planer for fremtidig rapportering
Egen	Plassering på innovasjonsindeks	Inkluderes fra 2022.
302-1	Energibruk i organisasjonen	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon fra alle datterselskaper på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får god nok informasjon og lik informasjon fra alle datterselskaper. Vi jobber for at dette skal være på plass til neste årsrapport.
302-2	Energibruk utenfor egen organisasjon	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon fra alle datterselskaper på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette fra alle datterselskaper. Vi jobber for at dette skal være på plass til neste årsrapport.
302-3	Energiintensitet for organisasjonen	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon fra alle datterselskaper på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette fra alle datterselskaper. Vi jobber for at dette skal være på plass til neste årsrapport.

302-4	Reduksjon i energibruk	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette fra alle datterselskaper. Vi jobber for at dette skal være på plass til neste årsrapport.
302-5	Reduksjon i energibruk knyttet til solgte produkter	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette fra alle datterselskaper. Vi jobber for at dette skal være på plass til neste årsrapport.
304-1	Vernede områder eller områder med høy økologisk verdi	Vi har ikke oversikt over dette i alle OBOS sine datterselskaper. Det jobbes med å få på plass en metodikk for overordnet "screening" av OBOS sin tomtebank mht. viktig økologi og biologisk mangfold. Kartlegging av tomtebanken med denne metodikken vil påbegynnes i 2022.
304-2	Betydelig direkte eller indirekte påvirkning på biodiversitet	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette fra alle datterselskaper. Vi jobber for at dette skal være på plass til neste årsrapport.
304-3	Størrelse og geografisk plassering av tomter som er vernet eller restaurert	Vi har ikke oversikt over dette i alle OBOS sine datterselskaper. Det jobbes med å få på plass en metodikk for overordnet "screening" av OBOS sin tomtebank mht. viktig økologi og biologisk mangfold. Kartlegging av tomtebanken med denne metodikken vil påbegynnes i 2022.
304-4	Antall rødlistete arter og arter av nasjonal verneverdi registrert i områder der virksomheten har aktivitet	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får god nok informasjon og lik informasjon fra alle datterselskaper. Vi jobber for at dette skal være på plass til neste årsrapport.
306-2	Mengde avfall og avfallsbehandlingsmetode	GRI krever svært detaljert informasjon om type avfall og hvordan hver enkelt avfallsfraksjon har blitt behandlet. Dette er svært krevende for OBOS å få oversikt over, ettersom OBOS består av mange datterselskaper med mange ulike kontorer, fabrikker og byggeplasser. Det er også krevende å få behandlingsmetode oppgitt fra avfallsselskapene. Dette GRI punktet virker derfor mer egnet for en bedrift med mer samlet produksjon. OBOS stiller i stedet krav til sorteringsgrad og total mengde avfall på byggeplassene våre (enten disse er driftet av OBOS eller entreprenør OBOS har engasjert). Det vil rapporteres på disse to KPIene i stedet.
306-3	Antall registrerte signifikante utslipp og effekten av disse	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette fra alle datterselskaper. Vi jobber for at dette skal være på plass til neste årsrapport.
308-2	Leverandører vurdert ut fra miljøforhold	OBOS har innkjøpsbetingelser for bærekraftig innkjøp, og vurderer enkelte leverandører, men har så langt ikke systemer og prosessen som klarer å ivareta rapportering på alle underpunktene i 308-2. Som beskrevet i rapporten er verdikjeden i byggebransjen fragmentert og stor. Ulike virksomheter i obos system har ulikt ansvarsnivå. OBOS vil jobbe for å få på plass bedre systemer for å vurdere sine leverandører, men pga verdikjedens og kontraktsregimet i bransjen vil vi ikke kunne klare alle underpunktene i 308-2.

403-9	Arbeidsrelaterte skader	<p>OBOS har oversikt over alle H1 skader, men ikke skader uten fravær og hendelser i hele OBOS sin virksomhet og verdikjede. OBOS er et konsern satt sammen av ulike virksomheter som jobber på ulike områder i verdikjeden. Avhengig av type virksomhet og kontrakter har vi ulik mulighet til å få inn tall på fravær og skader nedover i verdikjeden. Vi klarer derfor ikke svare ut alle underpunkter inn under 403-9 eller kan si noe om når vi kan ha dette på plass</p>
414-2	Leverandører vurderer ut fra sosiale forhold	<p>OBOS har innkjøpsbetingelser for bærekraftig innkjøp, og vurderer enkelte leverandører, men har så langt ikke systemer og prosessen som klarer å ivareta rapportering på alle underpunktene i 414-2. Som beskrevet i rapporten er verdikjeden i byggebransjen fragmentert og stor. Ulike virksomheter i obos system har ulikt ansvarsnivå. OBOS vil jobbe for å få på plass bedre systemer for å vurdere sine leverandører, men pga verdikjedens og kontraktsregimet i bransjen vil vi ikke kunne klare alle underpunktene i 414-2.</p>

OBOS Eiendom AS  
Postboks 6666, St. Olavs plass  
0129 Oslo



Foto: Geir Anders Rybakken Ørslien