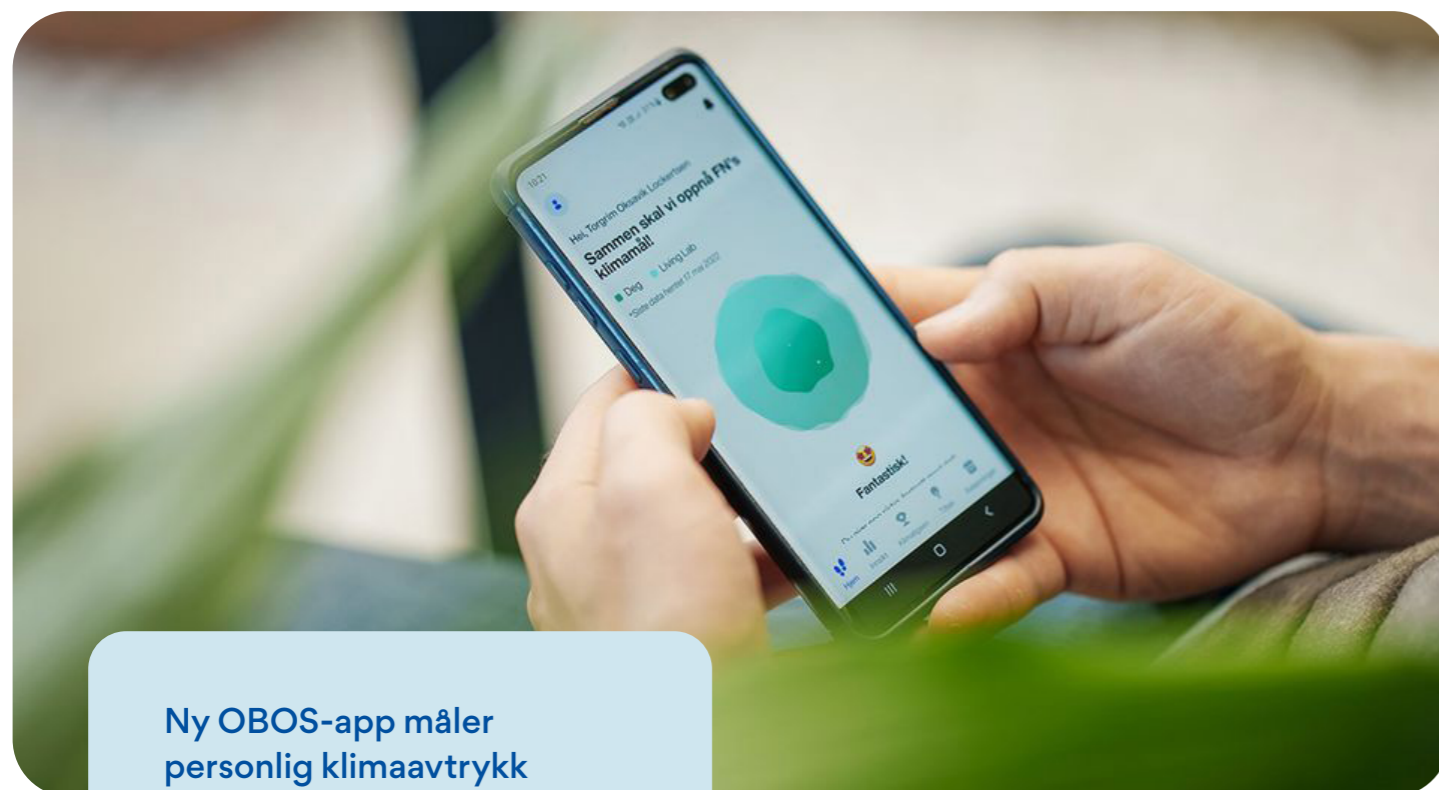


2. kvartal





Ny OBOS-app måler personlig klimaavtrykk

Appen er foreløpig kun tilgjengelig for utvalgte testpersoner på OBOS Living Lab i Oslo, som er en testarena der beboerne er med på å utforske hvordan vi skal leve og bo i framtiden.

Målet er å utvikle en tjeneste for alle som ønsker å redusere sitt eget klimaavtrykk. Appen måler CO₂-utslipp, knyttet til bolig-, vann- og energiforbruk, for å skape bevissthet rundt eget forbruk.

Foto: Hampus Lundgren

Hovedpunkter

1 216 (3 121) mill. kroner

i resultat før skatt

34 189 (32 093) mill. kroner

i bokført egenkapital

52 175 (51 510) mill. kroner

i verdijustert egenkapital

1 692 (2 135) netto solgte boliger

OBOS Boligutvikling solgte 1 692 (2 135) netto boliger til en verdi av 7 647 (8 640) mill. kroner.

Bostart og Deleie

Det er solgt 316 boliger med boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie.

1 964 (1 877) netto boliger

igangsatt

6 272 netto (5 674) netto boliger

under produksjon

257 mill. kroner

Aksjeposten i SBC Holdco AB solgt med en regnskapsmessig gevinst på 257 mill. kroner.

67 mill. kroner

Stema Rådgivning AS solgt med en regnskapsmessig gevinst på 67 mill. kroner.

5 098 boligselskaper

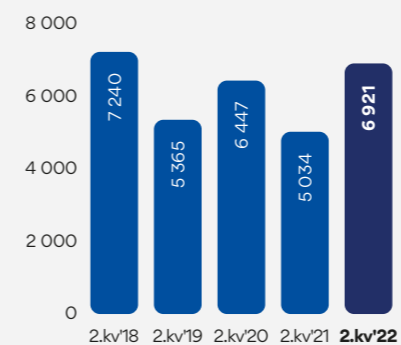
3 368 flere boliger til forvaltning enn ved årsskiftet 2021. Totalt forvalter OBOS 5 098 boligselskaper med til sammen 265 062 boliger.

529 367 betalende medlemmer

529 367 betalende medlemmer, 26 358 flere enn på samme tid i 2021.

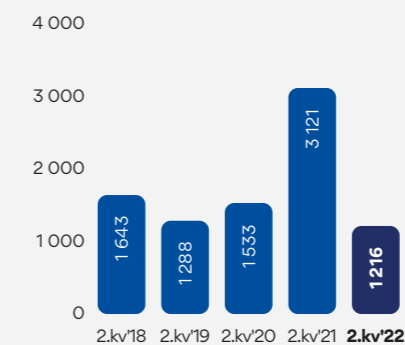
Driftsinntekter

millioner kroner



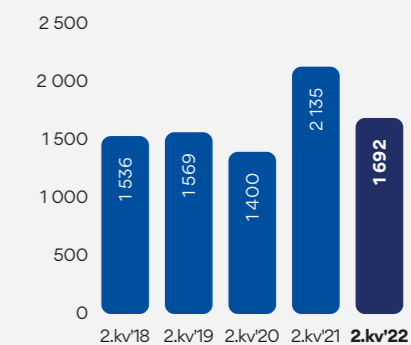
Resultat før skatt

millioner kroner



Solgte boliger

netto antall



Fra konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj

Første halvår av 2022 har vært preget av internasjonale begivenheter med krigen i Ukraina, økt finansiell uro, inflasjonspress og varslede renteøkninger. Samtidig har boligprisveksten og aktiviteten i norsk og svensk økonomi vært høy.

OBOS legger bak seg et halvår preget av god drift, god evne til å håndtere det uventede med rask men grundig vurdering og god beslutningskraft. Aktivitetsnivået har vært høyt både innenfor investeringer, aksjenedsalg og byggevirkomheten.

Lavere salgstakt på småhusmarkedet, men fortsatt god aktivitet i storbyene

OBOS Boligutvikling solgte 1 692 boliger til en verdi av 7 647 mill. kroner dette halvåret. Dette er en reduksjon på 21 % målt i volum og 11,5 % målt i verdi sammenlignet med fjoråret. Reduksjonen har vært størst innenfor småhussegmentet. Både økte boligpriser, høyere energikostnader og utsikter til økte renter ser ut til å treffe småhussegmentet hardere enn leilighetssegmentet. Leilighetssegmentet i de større byene er fremdeles godt, med stor etterspørsel etter nye boliger som følger av lav nybyggingstakt. Vi forventer at denne tendensen fortsetter utover høsten.

Det har blitt solgt 316 boliger med boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie. Hos OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu, som opererer i leilighetssegmentet i storbyene i Norge, har ca. 40 % av boligene vært solgt med enten OBOS Bostart eller OBOS Deleie de siste månedene. Disse boligkjøpsmodellene sikrer at flere får mulighet til å skaffe egen bolig, avlaster risiko for boligkjøperen og bidrar til høyere salgstakt for OBOS. Totalt sett har OBOS kunnet tilby ca. 2 000 boliger med slike boligkjøpsmodeller siden oppstart i 2018.

En viktig del av verdiskapingsarbeidet i OBOS er å ha nok byggeklare tomter i og rundt pressområdene. OBOS tok derfor en aktiv rolle i finansieringsløsningen for Fornebubanen, der OBOS alene øker sitt bidrag til banen med nesten 500 mill. kroner. Dette sikrer grunnlaget for bygging av 5 000–6 000 OBOS-boliger i årene fremover. Samlet sett har grunneierne forpliktet seg til inntil 2,15 milliarder kroner i denne runden.

Arbeidet med å sikre nye tomteposisjoner i både Norge og Sverige fortsetter, både innenfor småhus og leiligheter, gjennom regulære tomtekjøp og gjennom markanvisningsavtaler i Sverige. Vi har, etter god dialog med vår samarbeidspartner SBB, økt vår eierandel i Solon Eiendom Holding til 75 %. Avtalen ble gjennomført i juli 2022.

Historisk høyt byggenivå, men et mer krevende boligmarked forventet fremover

I første halvår av 2022 er det igangsatt 1 964 boliger, noe som er 4,6 % mer enn samme periode i 2021. Totalt har OBOS nå 6 272 boliger under produksjon, 10,5 % flere enn på samme tid i 2021.

Medregnet partnernes andel i prosjektene og Solon, har OBOS over 8 300 boliger under bygging med en samlet produksjonsverdi på ca. 42 milliarder kroner.

OBOS har et godt samarbeid med samarbeidspartnere både på byggherresiden, med leverandører og med entreprenører. Dette bidrar til at vi kan opprettholde et høyt nivå på byggestarter i tråd med formålet til OBOS. Samtidig må dette balanseres mot en fornuftig risikostyring gitt fortsatt høye byggekostnader, stigende renter og forventninger om et mer krevende boligmarked fremover.

Et solid økonomisk grunnlag

Resultatet før skatt for første halvår på 1 216 mill. kroner. Dette er i tråd med våre forventninger. Et større antall overleveringer med god prosjektmargin gir et kraftig resultatløft isolert sett, sammenliknet med 2021.

Aksjesalgene i SBC Holdco og Stema Rådgivning AS gir en samlet gevinst på 324 mill. kroner og styrker konsernets strategiske fokus og likviditetsposisjon.

OBOS' bokførte egenkapital utgjorde 34 189 mill. kroner, mens verdijustert egenkapital utgjorde 52 175 mill. kroner. Vi har en solid likviditetsposisjon som gir robusthet i usikre tider.

I juni 2022 oppnådde dessuten OBOS en investment grade-kredittrating på BBB- hos selskapet Nordic Credit Rating. Dette vil gi OBOS fortsatt tilgang til

obligasjonsmarkedet som kapitalkilde, og sikrer et rammeverk for god finansiell styring av virksomheten.

Generalforsamling med tydelig retning

Generalforsamlingen i juni ble gjennomført med stort engasjement fra medlemmene. Styret fikk bred tilslutning til sine forslag, blant annet om å styrke representantskapet og de demokratiske prosessene i tråd med anbefalingene fra det uavhengige Demokratiutvalget. I en medlemsorganisasjon skal det være tilrettelagt for mulige meningsbrytninger, og OBOS vil fortsette arbeidet med å tilrettelegge for involvering og diskusjon med medlemmene.

Den positive utviklingen i medlemstall fortsatte også i 2. kvartal. OBOS hadde per utgangen av juni 529 367 betalende medlemmer, 26 358 flere enn på samme tid i 2021.

Framtidsutsikter

Høye materialkostnader er fremdeles en utfordring, selv om flere leverandører har flagget prisreduksjoner. Kombinert med mangel på arbeidskraft, økte lønninger, renter og energikostnader vil lønnsomheten i byggeprosjektene være under press, både innenfor bolig og næring. Kostnadsøkninger, økte renter og større makroøkonomisk usikkerhet forventes å gi høyere absolutte boligpriser, som igjen gir en forventning om redusert etterspørsel etter nybygde boliger, spesielt utenfor de største byene.

Samtidig må vi fortsette å ta de rette grepene innen investering i digitalisering, videreutvikling av tjenester, bærekraft og nye prosjekter som bidrar til gode boliger og byutvikling. Gjennom en solid kapitalbase, en forretningsmodell som gir rom for å tenke langsiktig og en kompetent organisasjon, er OBOS godt rustet til å balansere offensiv utvikling med god risikostyring.

Jeg vil benytte anledningen til å gi honnør til ansatte, samarbeidspartnere, medlemmer og kunder for et godt og tillitsfullt samarbeid. Dette samarbeidet er vi helt avhengige av for fortsatt å lykkes i mer krevende tider framover.



Daniel Kjørberg Siraj
konsernsjef

Nøkkeltall

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2022	2. kvartal 2021	Per 2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2021	2021
IFRS regnskapstall					
Driftsinntekter	3 698	2 336	6 921	5 034	11 715
Resultat før skatt	542	2 471	1 216	3 121	4 454
Boligutvikling	198	-48	308	13	711
Forvaltning og rådgivning	123	64	168	115	186
Næringseiendom	299	250	568	651	1 200
Bank og eiendomsmegling	73	80	154	153	298
Aksjeinvesteringer	-11	2 250	301	2 445	2 700
Annen virksomhet/elimineringer	-140	-124	-283	-255	-642
Andre hovedtall					
Bokført egenkapital			34 189	32 093	33 178
Verdijustert egenkapital			52 175	51 510	52 663
Rentebærende gjeld			46 657	48 318	46 284

Resultat per 2. kvartal 2022

OBOS omsatte for 6 921 mill. kroner per 2. kvartal 2022, en økning på 1 887 mill. kroner sammenliknet med samme periode i fjor. Inntektsøkningen kommer hovedsakelig fra segment Boligutvikling med 1 802 mill. kroner. Det er ferdigstilt 25 % flere boliger sammenliknet med samme periode i 2021. Segment Forvaltning og rådgivning hadde en økning på 3 mill. kroner, 29 mill. kroner som i hovedsak var knyttet til vekst i antall boliger til forvaltning motvirket av en reduksjon på 26 mill. kroner grunnet salg av Stema Rådgivning til Sweco 1. mai 2022. Segment Næringseiendom hadde en økning på 21 mill. kroner sammenliknet med samme periode i fjor. Utleiegraden er redusert sammenliknet med fjoråret, men det veies opp av økt volum i utleid areal som gir en nettoeffekt på økte inntekter. Segment Bank og eiendomsmegling økte med 25 mill. kroner, en økning som hovedsakelig er knyttet til bedring i netto renteinntekter i OBOS-banken.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2022 endte på 1 216 mill. kroner. Dette er en reduksjon på 1 905 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Reduksjonen er hovedsakelig et resultat av salget av JM AB aksjer som ga en regnskapsmessig gevinst på 2 119 mill. kroner i 2021. Underliggende resultat for segment Boligutvikling skyldes flere overleverte boliger enn fjoråret, noe som gir et positivt resultatbidrag. I februar 2022 solgte OBOS aksjeposten i SBC Holdco AB med en regnskapsmessig gevinst på 257 mill. kroner. I mai 2022 ble det gjennomført et salg av Stema Rådgivning AS som ga en regnskapsmessig gevinst på 67 mill. kroner. Salg av Stema Rådgivning AS, ga økt resultat til segment Forvaltning og rådgivning, men motvirkes av lavere aktivitet og økte kostnader i segmentet. Segment Næringseiendom hadde lavere netto verdiendringer og økte kostnader i 2022 sammenliknet med 2021.

Bokført egenkapital per 30. juni 2022 endte på 34 189 mill. kroner, en økning på 1 011 mill. kroner fra 31. desember 2021. Egenkapitalandelen på 30,9 % er redusert med 0,14 prosentpoeng fra 31. desember 2021.

Verdijustert egenkapital per 30. juni 2022 var beregnet til 52 175 mill. kroner og verdijustert totalbalanse var på 128 498 mill. kroner. Verdijustert egenkapitalandel for konsernet var 40,6 %, mens verdijustert egenkapitalandel ekskludert OBOS-banken var 66,4 %.

Balansen økte med 3 763 mill. kroner fra 31. desember 2021, noe som hovedsakelig skyldes økt varelager, utlånsvekst i OBOS-banken og en økning i kontantbeholdningen.

Rentebærende gjeld økte med 374 mill. kroner fra 31. desember 2021. Det har vært en netto nedgang av obligasjonslån på 1 398 mill. kroner og en økning av bygg- og tomtelån på 1 690 mill. kroner grunnet økt boligproduksjon. Øvrig rentebærende gjeld økte med 82 mill. kroner.

2. kvartal isolert

Inntekten for 2. kvartal 2022 økte med 1 362 mill. kroner sammenliknet med 2. kvartal i fjor. Økningen forklares hovedsakelig med flere overleverte boliger i segment Boligutvikling.

Resultat før skatt 2. kvartal 2022 er redusert med 1 929 mill. kroner sammenliknet mot 2. kvartal 2021, hovedsakelig som følge av salget av JM AB aksjene i 2021 som ga en regnskapsmessig gevinst på 2 119 mill. kroner. Segment Boligutvikling har økt resultat før skatt grunnet flere overleverte boliger. Forvaltning og rådgivning har et høyere resultat som følge av regnskapsmessig gevinst på 67 mill. kroner fra salg av aksjene i Stema Rådgivning AS, og Næringseiendom har høyere resultat før skatt som følge av positiv finanspost og høyere utleie. Resultatet fra Bank og eiendomsmegling er redusert som følge av negativ resultat effekt fra eiendomsmegling og internt salg av OBOS Factoring. Pengemarkedsfond har gitt redusert effekt for segment Annen virksomhet.

Operasjonelt resultat per 2. kvartal 2022

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2022	2. kvartal 2021	Per 2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2021	2021
Driftsinntekter	4 002	3 874	7 586	7 197	13 988
Resultat før skatt	438	2 896	1 041	3 276	4 058
Boligutvikling	267	329	465	493	965
Forvaltning og rådgivning	123	64	168	115	186
Næringseiendom	73	370	179	485	750
Bank og eiendomsmegling	74	79	155	149	289
Aksjeinvesteringer	32	2 181	343	2 308	2 502
Annen virksomhet/elimineringer	-131	-127	-270	-274	-634

Overgang fra IFRS-resultat til segmentresultat er hovedsakelig verdiendringer på investeringseiendom og andre finansielle instrumenter, samt en overgang fra fullført kontraktsmetode til løpende avregning innenfor segmentet Boligutvikling.

Operasjonelt resultat før skatt per 2. kvartal 2022 endte på 1 041 mill. kroner. Dette er 2 235 mill. kroner lavere enn samme periode i 2021. Reduksjonen skyldes i hovedsak

salget av JM AB aksjene med regnskapsmessig gevinst på 2 119 mill. kroner i 2021.

Operasjonelle regnskapstall omtales i forklaringene under de respektive segmentene.

Se note 2 for beskrivelse av forskjellen mellom IFRS og operasjonelt resultat.

Segmenter

Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2022	2. kvartal 2021	Per 2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2021	2021
Prosjektinntekter	3 244	3 179	6 056	5 820	11 240
Andre inntekter	74	68	188	126	325
Sum driftsinntekter	3 318	3 247	6 244	5 946	11 566
Resultat før skatt	267	329	465	493	965

Inntektene per 2. kvartal 2022 endte på 6 244 mill. kroner, en økning på 298 mill. kroner fra samme periode i fjor. Økningen skyldes godt salg av boliger og høyere produksjon for flere av virksomhetsområdene i Norge og Sverige. Resultat før skatt per 2. kvartal 2022 endte på 465 mill. kroner, en reduksjon på 28 mill. kroner som skyldes høyere materialkostnader og lavere prosjektmarginer, spesielt i småhussegmentet.

Per 2. kvartal 2022 var det solgt 1 692 boliger (netto). 316 av boligene var solgt med boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie.

OBOS hadde en salgsgrad for prosjekter under produksjon på 73 % i antall boliger (netto). Dette tilsvarer et normalt nivå. Ved utgangen av 2. kvartal 2022 var

det 231 ferdigstilte usolgte boliger, samme nivå som ved utgangen av 2021.

2. kvartal isolert

Inntektene for 2. kvartal 2022 mot 2. kvartal i fjor økte med 71 mill. kroner som følge av godt salg og produksjon for flere av virksomhetsområdene. Kvartalets resultat før skatt på 267 mill. kroner har gått ned med 62 mill. kroner sammenliknet med fjorårets kvartal. Nedgangen skyldes lavere aktivitet på samarbeidsprosjekter for noen av virksomhetsområdene kombinert med økte material- og prosjektkostnader.

Tomtebanken utgjør 40 100 boliger (netto). En solid tomtebank gir grunnlag for en stabil boligproduksjon og verdiskaping fremover.

Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2022	2. kvartal 2021	Per 2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2021	2021
Driftsinntekter	276	294	573	570	1 103
Resultat før skatt	123	64	168	115	186

OBOS Factoring ble solgt internt 1. januar 2022 fra segment Bank og eiendomsmegling til segment Forvaltning og rådgivning. Dette øker inntekten til segmentet per 2. kvartal 2022 med 7 mill. kroner og resultatet før skatt med 5 mill. kroner. Tallene for 2021 er ikke omarbeidet.

Inntektene per 2. kvartal 2022 økte med 3 mill. kroner fra 570 mill. kroner til 573 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Brutto var det en økning på 29 mill. kroner som i hovedsak kom av vekst i antall boliger til forvaltning, motvirket av en reduksjon på 26 mill. kroner grunnet salg av Stema Rådgivning AS til Sweco 1. mai 2022.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2022 var 168 mill. kroner, en økning på 54 mill. kroner sammenliknet med fjoråret. Økningen skyldes salg av Stema Rådgivning AS med en gevinst på 67 mill. kroner. Økte kostnader knyttet til

IT-utvikling av kunde- og fagsystemer reduserte resultat før skatt sammenliknet med fjoråret.

Per juni 2022 har OBOS forvaltningsavtaler med 5 098 boligselskaper, bestående av totalt 265 062 boliger. Nettovæksten hittil i år er på 68 boligselskaper og 3 368 boliger.

2. kvartal isolert

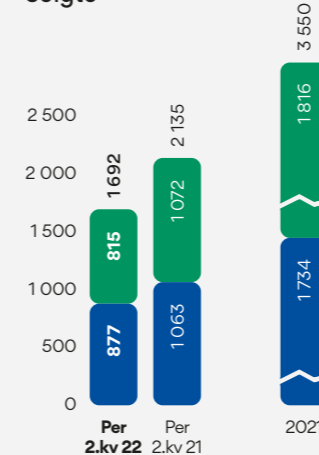
Inntektene for 2. kvartal 2022 hadde en nedgang på 18 mill. kroner sammenliknet med samme kvartal i fjor. Nedgangen er hovedsakelig relatert til salg av Stema Rådgivning AS 1. mai 2022. Resultat før skatt 2. kvartal 2022 var 59 mill. kroner høyere som følge av gevinst ved salg av Stema Rådgivning AS. Resultatet preges ellers av høyere kostnader knyttet til IT-utvikling av kunde- og fagsystemer.

Antall boliger (netto)

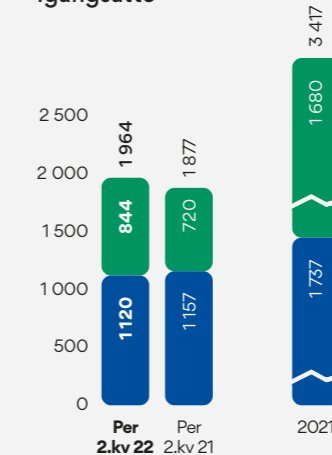
■ Norge ■ Sverige

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

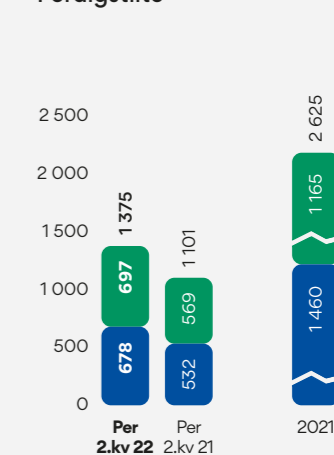
Solgte



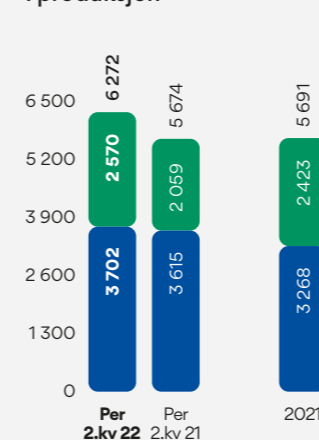
Igangsatte



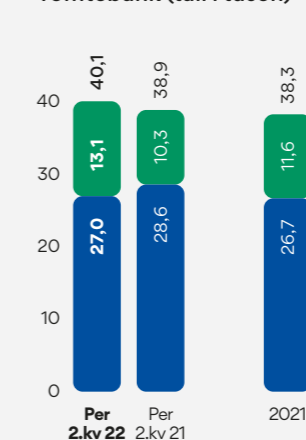
Ferdigstilte



I produksjon



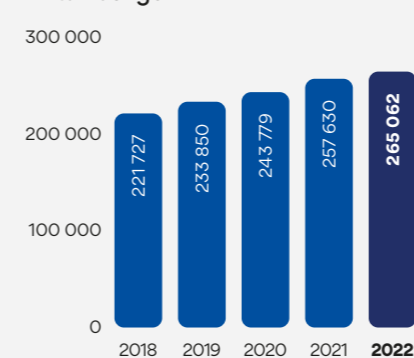
Tomtebank (tall i tusen)



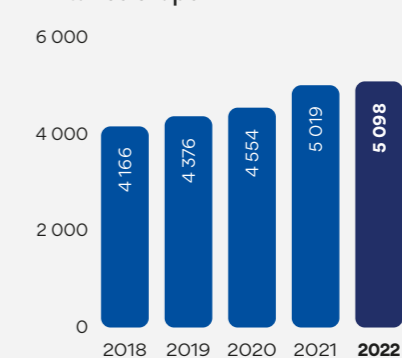
Forvaltningsavtaler

Alle tall per utgangen av 2. kvartal.

Antall boliger



Antall selskaper



Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2022	2. kvartal 2021	Per 2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2021	2021
Leieinntekter	179	165	355	326	658
Prosjektinntekter	9	0	9	12	87
Andre inntekter	7	12	14	18	33
Sum driftsinntekter	195	177	377	356	778
Resultat før skatt	73	370	179	485	750
Verdiendring investeringseiendom	178	179	230	425	722
Økonomisk utleiegrad, næringseiendom			88,9 %	95,0 %	92,6 %

Inntektene fra næringseiendom var 377 mill. kroner per 2. kvartal 2022, en økning på 21 mill. kroner mot samme periode i fjor. Utleiegraden er redusert sammenliknet med fjoråret, men det oppveies av økt volum av areal som leies ut og som ga en nettoeffekt på økte inntekter.

Resultat før skatt på 179 mill. kroner per 2. kvartal 2022 var 306 mill. kroner lavere enn per 2. kvartal 2021. Nedgangen skyldes lavere gevinst ved salg av eiendom som var 255 mill. kroner lavere enn for tilsvarende periode i 2021, samt høyere netto finanskostnader på 20 mill. kroner og høyere driftskostnader på 30 mill. kroner. Økningen i driftskostnader preges blant annet av høye energipriser.

Verdiendring investeringseiendom per 2. kvartal 2022 var på 230 mill. kroner. Økningen i verdi er hovedsakelig relatert til kontorporteføljen. Verdiendringen for samme periode 2021 var på 425 mill. kroner.

Per 30. juni 2022 lå økonomisk utleiegrad for nærings-eiendom på 88,9 % mot 95,0 % i samme periode i fjor. Nedgangen var relatert til ferdigstilte, men ikke utleide lokaler i det nye kontorbygget Oslo K i Kværnerbyen. Utleiegraden eksklusive Oslo K var på 93,6 %. Det forventes en gradvis oppfylling av kontorlokalene i Oslo K gjennom siste halvdel av 2022, noe som vil påvirke utleiegraden positivt.

Ved utgangen av juni 2022 hadde Construction City på Ulven oppnådd en utleiegrad på over 60 %. Bygging er igangsatt med mål om ferdigstillelse i første halvår av 2025.

2. kvartal isolert

Inntekter for 2. kvartal 2022 økte med 18 mill. kroner sammenliknet med samme kvartal i fjor. Økningen skyldes økt utleie av volum. Resultat før skatt 2. kvartal 2022 hadde en nedgang på 297 mill. kroner, hovedsakelig som følge av lavere gevinst ved salg av eiendom.

Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2022	2. kvartal 2021	Per 2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2021	2021
Netto rente- og provisjonsinntekter	133	109	257	213	454
Eiendomsmegling	34	35	63	67	122
Andre driftsinntekter	0	6	1	11	21
Sum driftsinntekter	167	149	322	291	597
Resultat før skatt	74	79	155	149	289

Nøkkeltall OBOS-banken konsern

Egenkapitalavkastning til eiere	5,2 %	6,5 %	5,6 %	6,2 %	6,2 %
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	38,5 %	40,1 %	39,3 %	41,7 %	39,7 %
Innskudd i % av utlån			49,7 %	49,9 %	46,4 %
Ren kjernekapitaldekning			20,3 %	17,9 %	18,6 %

OBOS Factoring ble solgt internt 1. januar 2022 fra segment Bank og eiendomsmegling til Forvaltning og rådgivning. Dette ga en reduksjon i inntekter for 2. kvartal 2022 med 7 mill. kroner og resultat før skatt på 4 mill. kroner. Tall for 2021 er ikke omarbeidet.

Per 2. kvartal 2022 hadde Bank og eiendomsmegling inntekter på 322 mill. kroner, en økning på 31 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen forklares av forbedret netto renteinntekter i OBOS-banken.

Resultat før skatt på 155 mill. kroner per 2. kvartal 2022, økte med 6 mill. kroner sammenliknet med fjoråret. Økningen viser en forbedring av resultatet for OBOS-banken på 10 mill. kroner. Nettoeffekten reduseres som følge av internsalg av OBOS Factoring og noe svakere resultat fra Eiendomsmegling.

Per 2. kvartal 2022 hadde OBOS-banken driftskostnader på 103 mill. kroner, 7 mill. kroner høyere enn tilsvarende periode i 2021. Kostnadsprosent justert for verdiendringer

på finansielle instrumenter hittil i år, var 39,3 %, mot 41,7 % i fjor. Tap på utlån per 2. kvartal 2022 var positivt med 0,2 mill. kroner, mot en positiv tilbakeføring på 5,2 mill. kroner i samme periode i 2021.

OBOS-bankens utlånvekst, inklusive utlånsporeføljen i Eika Boligkreditt, var på 2,9 % per juni 2022. Utlån inklusive utlånsporeføljen i Eika Boligkreditt utgjør 50,3 mrd. kroner, mot 46,7 mrd. kroner på samme tid i fjor. Innskuddsveksten var på 10,6 % per juni 2022, og summen av innskudd var på 24 mrd. Kroner. Dette er en økning fra 22,1 mrd. kroner på samme tid i fjor. Innskuddsdekningen var 49,7 % ved utgangen av 2. kvartal 2022, mot 49,9 % på samme tid i fjor. OBOS-banken har god balanse mellom utlånvekst og innskuddsvekst.

OBOS-bankens krav til ren kjernekapitaldekning, inklusive pilar 2-tilllegg, er på 13,9 % etter at motsyklisk kapitalbuffer

økte med 50 punkter 30. juni 2022. Bankens rene kjernekapitaldekning var på 20,3 % ved utgangen av 2. kvartal 2022. OBOS-banken er godt kapitalisert i forhold til minstekravet, selv om både motsyklisk kapitalbuffer og systemrisikobuffer vil øke med til sammen 2,5 % de neste ni måneder.

2. kvartal isolert

Inntektene for 2. kvartal 2022 økte med 18 mill. kroner. Dette kommer hovedsakelig av økte netto renteinntekter i OBOS-banken. Resultat før skatt 2. kvartal 2022 på 74 mill. kroner er redusert med 5 mill. kroner sammenliknet med samme kvartal i fjor. Reduksjonen skyldes internt salg av OBOS Factoring, hvor resultat før skatt ble endret med 4 mill. kroner. Dette kommer i tillegg til nedgang i Eiendomsmegling.

Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2022	2. kvartal 2021	Per 2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2021	2021
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	31	140	96	254	465
Utbytte og gevinster / tap	12	2 052	269	2 077	2 074
Kostnader	-11	-11	-22	-24	-37
Resultat før skatt	32	2 181	343	2 308	2 502

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

Per 2. kvartal 2022 var resultat før skatt 343 mill. kroner, mot 2 308 mill. kroner for samme kvartal i fjor. Reduksjonen på 1 965 mill. kroner skyldes hovedsakelig salg av aksjer i JM AB i 2. kvartal 2021, som ga en regnskapsmessig gevinst på 2 119 mill. kroner. Aksjesalget i JM AB gir bortfall av resultatandel i 2022 mot 97 mill. kroner per 2. kvartal i 2021. Solon Eiendom Holding som ble kjøpt

desember 2022, ga en negativ resultatandel på 41 mill. kroner.

2. kvartal isolert

Resultat før skatt 2. kvartal 2022 var redusert med 2 149 mill. kroner sammenliknet med samme kvartal i fjor. Reduksjonen skyldes primært salget av JM AB-aksjene i 2021 med gevinst på 2 119 mill. kroner, bortfall av resultatandel fra JM på 51 mill. kroner og et negativt resultatbidrag på 48 mill. kroner fra Solon Eiendom Holding.

Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2022	2. kvartal 2021	Per 2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2021	2021
Inntekter fra annen virksomhet	263	244	502	459	1 245
Elimineringer	-217	-237	-432	-424	-1 300
Sum driftsinntekter	46	7	70	35	-55
Resultat før skatt	-131	-127	-270	-274	-634

Annen virksomhet består av OBOS' forretningsstøtteenheter innenfor IT og digital, HR, økonomi og finans, marked, samfunnsansvar og kommunikasjon, samt andre felles tjenester i konsernet.

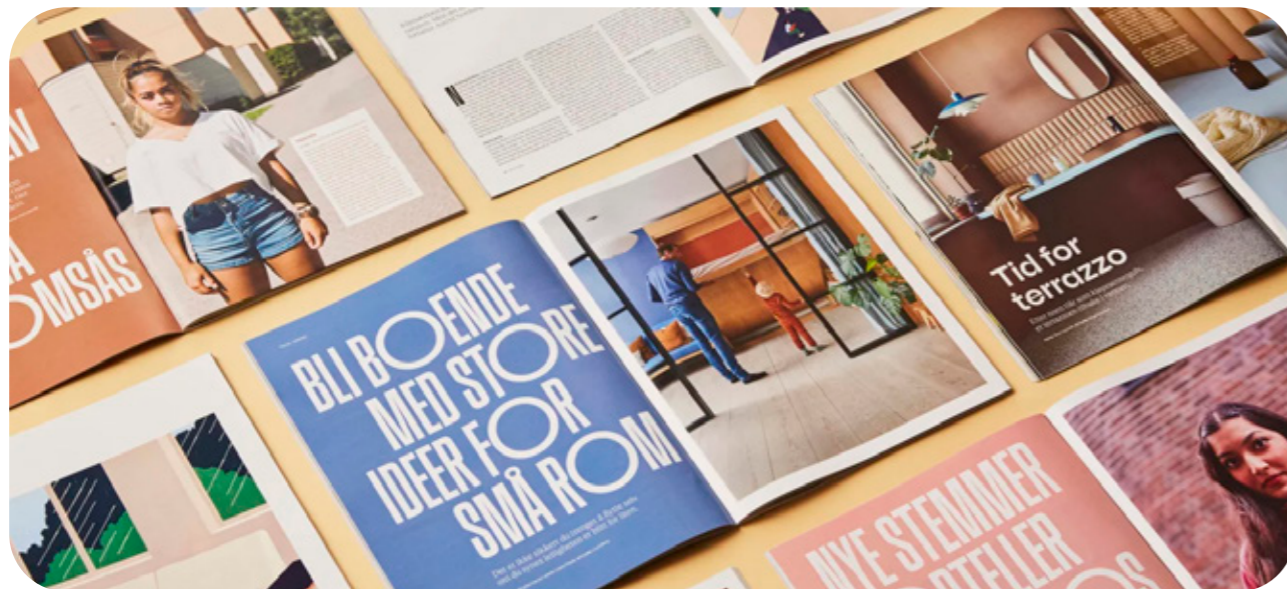
Transaksjoner og internfortjeneste mellom de ulike virksomhetsområdene er presentert i linjen for elimineringer.

Per 2. kvartal 2022 endte resultat før skatt på minus 270 mill. kroner, mot minus 274 mill. kroner for samme periode i fjor.

Kostnader for 2. kvartal isolert var 4 mill. kroner høyere enn samme kvartal i fjor.

Medlemsorganisasjonen

Ved utgangen av 2. kvartal 2022 var det 529 367 betalende medlemmer. Dette er 26 358 flere medlemmer enn på samme tid i 2021. En viktig medlemsfordel er forkjøpsretten til boliger i OBOS- tilknyttede boligselskaper. Andelen boligsalg hvor forkjøpsretten ble benyttet var på 32,3 % for i 1. halvår 2022.



OBOS bladet opplever en leservekst på 5,6 prosent det siste året og beholder posisjonen som Oslos største magasin

Med over 540 000 lesere på landsbasis, er OBOS-bladet Norges fjerde største magasin, etter A-magasinet, Motor og Coop medlem.

Foto: Bielke&Yang

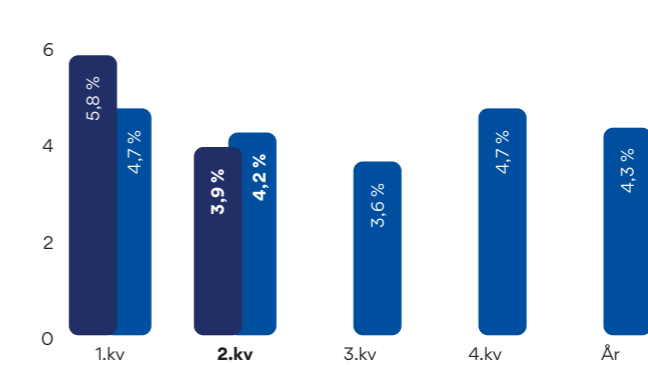
Personal

OBOS har 2 732 ansatte per 30. juni 2022, hvorav 1 690 i Norge og 1 042 i Sverige. Sykefraværet var på 3,9 % i 2. kvartal 2022.

Antall ansatte
■ Norge ■ Sverige



Sykefravær
■ 2022 ■ 2021



H1-verdi byggeprosjekter

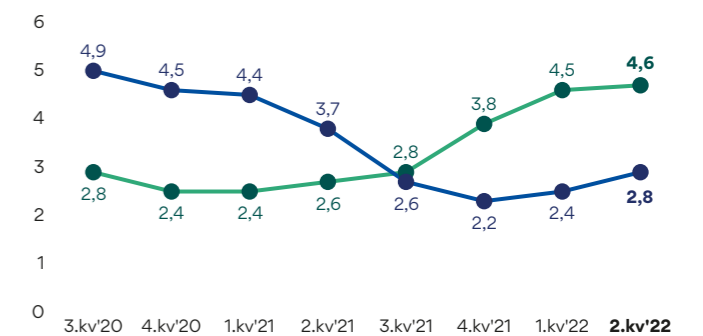
OBOS-konsernet arbeider kontinuerlig med sikkerhet på byggeplasser og i fabrikker. Det viktigste nøkkeltallet er H1-verdi, en verdi som angir antall skader med fravær sett i forhold til millioner arbeidede timer basert på rullerende 12 måneder. Det gjennomføres rotårsaksanalyser, og tiltak settes i verk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

Retningslinjer og oppfølging av HMS og SHA-arbeid er viktig i OBOS. Disse retningslinjene er nærmere beskrevet i årsrapporten for 2021 på sidene 43–47.

Utvikling i H1-verdi

Grafen inkluderer underleverandører.

■ Norge ■ Sverige





Prisene for brukte OBOS-boliger i Oslo falt fra juni til juli

Prisene for brukte OBOS-boliger i Oslo falt med 0,1 prosent fra juni til juli. På landsbasis falt prisene med 0,7 prosent.

Kvadratmeterprisen for brukte OBOS-boliger i juli var 79 971 kroner i Oslo-området og 68 727 kroner på landsbasis.

Foto: Nadia Frantsen

Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Bokført egenkapital	34 189	32 093	33 178
Merverdi eiendommer	11 668	11 726	11 446
Merverdi finansielle investeringer	3 675	4 924	5 272
Merverdi datterselskaper	2 643	2 766	2 766
Merverdier	17 986	19 416	19 485
Verdijustert egenkapital	52 175	51 510	52 663
Verdijustert totalbalanse	128 498	127 009	126 233
Verdijustert egenkapitalandel	40,6 %	40,6 %	41,7 %
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken ¹⁾	78 613	78 890	77 545
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken	66,4 %	65,3 %	67,9 %

¹⁾ Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Per 30. juni 2022 var den verdjusterte egenkapitalen til konsernet beregnet til 52 175 mill. kroner. Merverdiene var beregnet til 17 986 mill. kroner, en reduksjon på 1 499 mill. kroner fra inngangen til året. Reduksjonen av merverdi er i hovedsak knyttet til finansielle investeringer i AF gruppen og Veidekke.

Risiko og risikostyring

OBOS' risiko og risikostyring er presentert i årsrapporten for 2021 på sidene 68–71.

Regnskapsoppstillinger

Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	2. kvartal 2022	2. kvartal 2021	Per 2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2021	2021
Driftsinntekter	3	3 698	2 336	6 921	5 034	11 715
Prosjektkostnader		-2 280	-1 266	-4 251	-2 770	-6 681
Personalkostnader		-610	-563	-1 228	-1 187	-2 409
Andre driftskostnader		-477	-394	-931	-707	-1 660
Av- og nedskrivninger		-65	-81	-129	-136	-295
Driftskostnader		-3 433	-2 303	-6 539	-4 800	-11 044
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		265	32	382	234	671
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	83	188	221	384	1 076
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-	2 119	257	2 126	2 136
Verdiendring investeringseiendommer	4	178	179	298	425	722
Driftsresultat		527	2 518	1 157	3 169	4 604
Finansinntekter og finanskostnader						
Finansinntekter		14	20	29	30	91
Finanskostnader		-104	-93	-200	-176	-360
Netto valutagevinst/(tap)		43	42	5	-58	-85
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		-4	-26	132	148	201
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		67	9	94	9	2
Netto finansposter		16	-47	60	-47	-151
Resultat før skattekostnad		542	2 471	1 216	3 121	4 454
Skattekostnad		-90	-1	-142	-84	-186
Resultat etter skatt		452	2 470	1 074	3 037	4 268
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		1	6	9	9	15
Herav hybridkapitalens andel		4	3	7	6	11

Alle beløp i millioner kroner	Note	2. kvartal 2022	2. kvartal 2021	Per 2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2021	2021
Totalresultat						
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		75	72	-31	-90	-181
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		-	3	-4	-4	-7
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		8	-26	8	-10	4
Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		82	49	-27	-103	-183
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		11	1	22	-5	-3
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-8	-	-8	18	18
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		3	1	15	14	15
Sum øvrige resultatelementer i perioden		85	50	-12	-90	-168
Totalresultat		537	2 520	1 062	2 948	4 100
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		1	6	9	8	15
Herav hybridkapitalens andel		4	3	7	6	11

Balanse – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Goodwill		1 056	1 144	1 127
Varemerker		636	649	639
Andre immaterielle eiendeler		544	520	524
Varige driftsmidler		1 255	927	1 229
Bruksrettseiendeler		337	336	322
Investeringseiendommer	4,5	14 395	12 744	13 434
Eierbenyttede eiendommer		759	782	773
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	5 034	3 130	5 145
Finansielle anleggsmidler	6	7 627	9 803	8 439
Utlån fra bankvirksomhet		48 059	43 808	46 524
Andre anleggsmidler		1 315	1 192	1 134
Sum anleggsmidler		81 017	75 033	79 290
Boligtomter for utvikling		14 187	13 528	13 674
Boligprosjekter under oppføring		9 552	8 129	7 899
Ferdige, usolgte boliger		504	524	633
Sum varelager		24 243	22 181	22 206
Kundefordringer		418	633	611
Utlån fra bankvirksomhet		186	316	216
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		-	74	316
Andre omløpsmidler		2 192	3 461	3 177
Kontanter og kontantekvivalenter		2 457	5 894	933
Sum andre omløpsmidler		5 252	10 378	5 253
Sum eiendeler		110 512	107 592	106 749
Andelskapital		125	117	120
Annen egenkapital		33 690	31 579	32 706
Hybridkapital		299	299	299
Ikke-kontrollerende eierinteresse		75	98	53
Sum egenkapital		34 189	32 093	33 178
Pensjonsforpliktelser		107	103	110
Utsatt skatt forpliktelser		1 844	1 761	1 748
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		255	232	314
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	290	291	279
Langsiktig rentebærende gjeld	8	34 487	31 714	34 642
Sum langsiktig gjeld		36 983	34 101	37 093
Leverandørgjeld		1 329	1 263	1 308
Betalbar skatt		77	35	118
Gjeld klassifisert som holdt for salg		-	127	119
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		2 881	2 422	2 605
Bankinnskudd fra kunder		23 173	21 239	20 965
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	48	47	45
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	11 832	16 266	11 318
Sum kortsiktig gjeld		39 340	41 398	36 477
Sum gjeld		76 323	75 499	73 570
Sum egenkapital og gjeld		110 512	107 592	106 749

Egenkapitaloppstilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Annen egenkapital									
	Andelskapital	Omregningsdifferanser	Estimatavvik pensjon	Regulering til virkelig verdi	Øvrige resultat-elementer i TS/FKV	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybridkapital ¹⁾	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2021	112	263	-13	-16	-98	28 462	28 596	299	105	29 112
Periodens resultat	-	-	-	-	-	3 023	3 023	6	9	3 037
Øvrige resultat-elementer	-	-94	-	-5	9	-	-90	-	-	-90
Totalresultat	-	-94	-	-5	9	3 023	2 934	6	8	2 948
Økning i andelskapital	5	-	-	-	-	1	1	-	-	6
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-14	-14
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-	34	34	-	-2	32
Reklassifisering – avvikling av ytelsesordning	-	-	13	-	-	-13	-	-	-	-
Salg tilknyttede selskaper	-	-	-	-	56	-42	14	-	-	14
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-6	-	-6
Egenkapital per 30. juni 2021	117	168	-	-21	-33	31 464	31 579	299	98	32 093
Egenkapital per 1. januar 2022	120	75	-	-19	-19	32 669	32 706	299	53	33 178
Periodens resultat	-	-	-	-	-	1 059	1 059	7	9	1 074
Øvrige resultat-elementer	-	-35	-	22	-18	-	-30	-	-	-30
Totalresultat	-	-35	-	22	-18	1 059	1 029	7	9	1 044
Økning i andelskapital	5	-	-	-	-	1	1	-	-	6
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-9	-9
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-	-43	-43	-	22	-21
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-7	-	-7
Egenkapital per 31. juni 2022	125	40	-	3	-37	33 685	33 690	299	75	34 189

¹⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømoppstilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2022	2. kvartal 2021	Per 2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2021	2021
Resultat før skatt	542	2 471	1 216	3 121	4 454
Netto finansposter	-16	47	-60	47	151
Av- og nedskrivninger	65	81	129	136	295
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-178	-179	-298	-425	-722
Resultat fra tilknyttede selskaper	-84	-2 307	-477	-2 509	-1 092
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-4	3	-5	-6	-15
Endring i varelager	-1 307	-405	-2 205	-1 190	-1 698
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	665	506	761	1 430	-1 512
Endring i andre tidsavgrensingsposter	604	562	217	-49	370
Mottatte utbytter	373	363	404	555	807
Betalte renter	-134	-168	-187	-206	-358
Mottatte renter	3	4	7	5	55
Betalte skatter	-4	-29	-74	-133	-120
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	525	948	-571	776	613
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-336	-285	-605	-467	-1 374
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	15	7	22	19	48
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-3 816	-2 185	-4 880	-7 585	-9 098
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	4 589	443	6 620	2 753	5 970
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-5	-839	-8	-911	-1 216
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	97	606	274	606	1 044
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-83	4 524	156	4 478	883
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	27	-1	38	22	69
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	490	2 271	1 617	-1 085	-3 676
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-5 034	-576	-5 812	-2 375	-5 071
Opptrekk obligasjonsgjeld	4 000	-	4 625	5 496	8 983
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	325	418	1 663	1 094	-1 928
Netto opptrekk og nedbetaling av hybridkapital	-	-65	-	-	-
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-4	26	-1	29	67
Utbytte til ikke-kontrollerende eierinteresser	-3	-4	-8	-13	-14
Betalte renter hybridkapital	-4	-3	-7	-6	-11
Innbetaling av andelskapital	3	3	6	5	8
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-717	-201	466	4 230	2 034
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	5	2	-1	-8	-15
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	303	3 021	1 510	3 913	-1 044
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	2 154	2 883	947	1 991	1 991
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	2 457	5 904	2 457	5 904	947
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	-	10	-	10	14
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	2 457	5 894	2 457	5 894	933

Noter

Note 01

Regnskapsprinsipper og estimater

OBOS-konsernet består av morselskapet OBOS BBL med datterselskaper og investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Det sammendratte konsoliderte regnskapet er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering og avlagt i henhold til regnskapsprinsippene som framkommer i årsregnskapet for 2021. Delårsregnskapet inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig årsregnskap og bør leses i sammenheng med konsernets årsregnskap for 2021. Delårsregnskapet er ikke revidert. Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosenter ikke summeres opp til totalen.

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

Sluttkurs per:	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
SEK	0,9644	1,0060	0,9745
DKK	1,3911	1,3679	1,3432

Gjennomsnittskurs for:

	1. halvår 2022	1. halvår 2021	2021
SEK	0,9523	1,0049	1,0020
DKK	1,3414	1,3686	1,3668

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

Note 02

Driftsinntekt og resultat fra segmentene

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

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

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2022	2. kvartal 2021	Per 2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2021	2021
Boligutvikling	3 318	3 247	6 244	5 946	11 566
Forvaltning og rådgivning	276	294	573	570	1 103
Næringseiendom	195	177	377	356	778
Bank og eiendomsmegling	167	149	322	291	597
Aksjeinvesteringer	-	-	-	-	-
Annen virksomhet	263	244	502	459	1 245
Elimineringer	-217	-237	-432	-424	-1 300
Inntekter, segment	4 002	3 874	7 586	7 197	13 988
Boligutvikling	267	329	465	493	965
Forvaltning og rådgivning	123	64	168	115	186
Næringseiendom	73	370	179	485	750
Bank og eiendomsmegling	74	79	155	149	289
Aksjeinvesteringer	32	2 181	343	2 308	2 502
Annen virksomhet/elimineringer	-131	-127	-270	-274	-634
Resultat før skatt, segment	438	2 896	1 041	3 276	4 058
Avstemming segmentresultat mot finansregnskap					
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-69	-377	-224	-480	-254
Verdiendring investeringseiendom	178	179	298	425	722
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	9	8	19	21	56
Verdiendring aksjeinvesteringer	-35	-3	-34	65	123
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	43	-32	172	45	50
Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer	-20	-202	-54	-237	-312
Andre forskjeller	-0	3	-0	5	11
Resultat før skatt, IFRS	542	2 471	1 216	3 121	4 454

Note 03

Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2022	2. kvartal 2021	Per 2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2021	2021
Prosjektinntekter	2 986	1 644	5 470	3 677	8 969
Forvaltningsinntekter	281	217	484	402	755
Leieinntekter eiendommer	211	181	417	365	763
Netto rente- og provisjonsinntekter	136	113	263	221	471
Tekniske konsulentinntekter	-20	92	88	183	356
Eiendomsmegling	32	33	59	64	113
Kontingenter medlemmer	28	27	56	56	109
Andre driftsinntekter/elimineringer	44	29	84	67	180
Driftsinntekter	3 698	2 336	6 921	5 034	11 715

Note 04

Investeringseiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Inngående balanse 1. januar	13 434	12 151	12 151
Kjøp av investeringseiendommer	-	-	50
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-54	-57	-63
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-28	-236	-236
Investeringer/påkostninger	454	349	716
Reklassifiseringer	273	111	94
Verdiendring investeringseiendommer	298	425	722
Valutaeffekter	19	-	-
Utgående balanse	14 395	12 744	13 434

Note 05

Opplysninger om investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	30.06.2022 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	4 755	96,6 %	3,4 %	1,7 %
Kontoreiendommer	4 541	65,2 %	34,8 %	31,1 %
Forretningsbygg	3 564	96,3 %	3,7 %	0,2 %
Hotell	411	96,6 %	3,4 %	
Bolig ¹⁾	774	100,0 %	0,0 %	
Garasjeanlegg	350	87,9 %	12,1 %	
Sum	14 395	87,6 %	12,4 %	9,4 %

¹⁾ Inkluderer investeringseiendom under Boligutvikling Danmark

Note 06

Finansielle anleggs- og omløpsmidler

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

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

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Børsnoterte foretak	198	165	215
Ikke børsnoterte foretak	428	192	189
Markedsbaserte investeringer	3 063	4 615	4 289
Langsiktige obligasjoner	3 938	4 831	3 745
Sum finansielle anleggsmidler	7 627	9 803	8 439
Kortsiktige obligasjoner ¹⁾	1 449	2 790	2 486
Sum finansielle omløpsmidler	1 449	2 790	2 486

¹⁾ Inkludert i andre omløpsmidler

Langsiktige obligasjoner

Risikoklasser	Anskaffelses-kost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	1 110	1 093
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	2 858	2 846
Sum	3 968	3 938	-29

Kortsiktige obligasjoner og sertifikater

Risikoklasser	Anskaffelses-kost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater (kommune/stat)	0 %	-	-
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	497	487
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	965	962
Sum	1 462	1 449	-14

Note 07

Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	01.01.2022 Bokført verdi	Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	30.06.2022 Bokført verdi
Boligutvikling		1 036	98	-31	1 104
Næringseiendom		606	25	-18	614
Aksjeinvesteringer		3 462	96	-279	3 279
Annen virksomhet		41	1	-5	37
Sum		5 145	221	-332	5 034
Spesifikasjon av aksjeinvesteringer					
Veidekke ASA	19,6 %	870	54	-127	797
AF Gruppen ASA	16,3 %	676	82	-66	692
SBC Intressenter Holdco AB	0,0 %	356	1	-357	-
Solon Eiendom Holding AS	49,8 %	1 548	-41	272	1 779
Construct Venture AS	50,0 %	11	-1	-	10
Sum		3 462	96	-279	3 279

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 19 mill. kroner.

Note 08

Rentebærende gjeld

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Obligasjonslån forfall 2022	-	840	40
Obligasjonslån forfall 2023-2024	7 843	12 459	12 683
Obligasjonslån forfall 2025-2029	19 771	13 466	16 701
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 700	4 404	4 211
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	290	291	279
Annen langsiktig rentebærende gjeld	1 174	546	1 007
Langsiktig rentebærende gjeld	34 777	32 006	34 921
Obligasjonslån med forfall innen ett år	5 361	6 818	4 949
Gjeld til kredittinstitusjoner	973	2 592	937
Bygge- og tomtelån	5 496	6 667	5 331
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	48	47	45
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	1	189	100
Kortsiktig rentebærende gjeld	11 880	16 313	11 363
Rentebærende gjeld	46 657	48 318	46 284
Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern ¹⁾	26 521	26 677	27 574

¹⁾ Ikke inkludert innlån fra kunder

Note 09 Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 30. juni 2022 framgår av oversikten nedenfor:

Alle beløp i millioner kroner	Løpetid	Ramme	Ubenyttet
Kassekreditt	12 mnd.	400	400
Trekkrettighet	2021-2026	1 250	1 250
Trekkrettighet	2021-2026	1 250	1 250
Trekkrettighet	364 dager revolverende	1 300	710
Totale trekkrammer og kassekreditter		4 200	3 610

Note 10 Balanse eksklusiv OBOS-banken

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

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2022		30.06.2021		31.12.2021	
	OBOS-Konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS-Konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS-Konsern	Eks. OBOS-banken konsern
Anleggsmidler	81 017	33 115	75 033	30 098	79 290	32 987
Omløpsmidler	29 495	27 511	32 559	29 375	27 458	25 074
Sum eiendeler	110 512	60 626	107 592	59 474	106 749	58 061
Egenkapital	34 189	34 189	32 093	32 093	33 178	33 178
Egenkapitalandel	30,9 %	56,4 %	29,8 %	54,0 %	31,1 %	57,1 %

Note 11 Vesentlige transaksjoner

4. februar 2022 solgte OBOS-konsernet hele sin aksjepost i SBC Interessenter HoldCo AB til en verdi på 0,6 milliarder kroner.

1. mai solgte OBOS-konsernet Stema Rådgivning AS og tilhørende datterselskaper til Sweco til en verdi på 136 mill. kroner.

Note 12 Transaksjoner med nærstående parter

OBOS foretar transaksjoner med nærstående parter som en del av den ordinære virksomheten. Disse transaksjonene gjennomføres til markedsmessige betingelser. Vilkår for transaksjoner med ledende ansatte og nærstående parter er omtalt i note 29 og note 30 i konsernets årsrapport for 2021, samt i note 15 for morselskapet OBOS BBL.

Transaksjoner mellom konsernselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS har per 2. kvartal 2022 ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter ut over ordinære forretningsmessige transaksjoner.

Note 13 Hendelser etter balansedagen

4. juli 2022 inngikk OBOS avtale med Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) om kjøp av ytterligere 25,2 % av aksjene i Solon Eiendom Holding AS. Etter oppkjøpet eier OBOS 75 % av aksjene i Solon Eiendom Holding AS og får kontroll over selskapet. Transaksjonen ble godkjent av konkurransemyndighetene 13. juli 2022 og ble gjennomført den 28. juli 2022.

Markedsutsikter

Utsiktene for den globale økonomien har svekket seg og frykten for resesjon har tiltatt gjennom sommeren 2022. Inflasjonen er fortsatt svært høy i mange land, men prisfall for en rekke råvarer og matvarer den siste tiden, kombinert med færre leveringsproblemer, taler for at den skal avta framover. Samtidig har gassprisen steget ytterligere, og det er stor usikkerhet knyttet til gassleveransene fra Russland til Europa. Det trekker inflasjonen opp og aktiviteten ned, særlig i Tyskland og Europa. Økt gasspris bidrar til lavere kjøpekraft hos husholdningene og dyrere innsatsvarer for bedriftene. Dette gir utslag både direkte og indirekte i form av høyere varepriser generelt. Høy inflasjon og lavere BNP-vekst hos handelspartnerne påvirker også inflasjons- og vekstutsiktene i Norge og Sverige.

Mot svakere vekst i norsk økonomi og et mer avdempet boligmarked

Veksttakten i norsk økonomi har falt, og det ligger an til svakere vekst i norsk økonomi framover. Dette kan skyldes kapasitetsutfordringer og redusert etterspørsel som følge av videre renteoppgang, økt inflasjon og lavere vekst hos handelspartnerne. Fortsatt høye priser på byggematerialer, selv om de har kommet noe ned, mangel på arbeidskraft, få regulerte boliger særlig i Oslo og utsikter til svakere boligprisvekst, er ventet å trekke ned boliginvesteringene. Arbeidsledigheten har kommet ned på et rekordlavt nivå. Samtidig er det tegn til at den nærmer seg bunnen. Sysselsettingsveksten og antall ledige stillinger har avtatt noe den siste tiden. Det sterke arbeidsmarkedet trekker opp lønnsveksten, men på grunn av høy inflasjon ligger det likevel an til reallønnsnedgang for husholdningene i år. Neste år er det ventet en oppgang som følge av lavere inflasjonsutsikter.

Boligprisene har steget en god del i år, til tross for økte levekostnader og at renten er satt opp. Den sterke utviklingen i arbeidsmarkedet og et lavt boligtilbud har bidratt til dette. Beholdningen av usolgte bruktboliger har vært betydelig lavere enn normalt, noe som må

ses i sammenheng med flaskehals på tilbudssiden på grunn av endringer i regelverket ved salg av bolig, høy bruktboligomsetning de siste par årene og lavere nybygging. Ytterligere renteoppgang og fortsatt høy konsumprisvekst vil dempe kjøpekraften og dermed også boligprisene framover. Sterkt arbeidsmarked, befolkningsøkning og fortsatt lavt tilbud trekker i motsatt retning. Boligprisene kan falle noe utover høsten 2022 i tråd med vanlig sesongmønster. Neste år er det ventet en relativt flat prisutvikling, men risikoen for prisfall har økt noe med oppjusteringen av rentebanen til Norges Bank.

Svakere i svensk økonomi og omslag i boligmarkedet

Svensk økonomi er ventet å vokse mindre framover. Svakere vekst i privat forbruk, boliginvesteringer og eksport vil trekke ned. Økte priser på energi, mat, renteoppgang og børsuro demper kjøpeysten. Husholdningssentimentet har falt markant og er rekordsvakt. Knapphet og høye priser på byggematerialer, mangel på arbeidskraft og fall i boligprisene er ventet å dempe boliginvesteringene framover. Arbeidsmarkedet er fremdeles sterkt, selv om antall ledige har økt noe gjennom våren. Antallet ledige stillinger er rekordhøyt. Inflasjonen har tiltatt den siste tiden. Riksbanken vil derfor heve styringsrenten ytterligere, men antas å stoppe på 2 % på starten av 2023.

Boligprisene har økt kraftig de siste to årene, men siden våren 2022 har prisene falt en god del og er nå lavere enn på samme tid i fjor. Svak utvikling i kjøpekraften, renteoppgang, økt boligtilbud og pessimistiske husholdninger, taler for at prisene vil falle også i tiden framover. Det sterke arbeidsmarkedet hindrer trolig en hard landing, men det er fremdeles nedsiderisiko. Boligprisene i juni var fortsatt 16 % høyere enn før pandemien, og det er naturlig med en korrigerende etter en periode med så sterk vekst.

Erklæring fra styrets medlemmer og konsernsjef

Styret og konsernsjef i OBOS BBL bekrefter etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for 2022 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av morselskapets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet per 30. juni 2022. Konsernregnskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven og

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

Oslo 15. august 2022

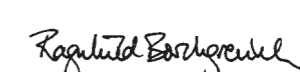
Styret og konsernsjefen i OBOS BBL



Roar Engeland
Styreleder



Heidi Ulmo
Nestleder



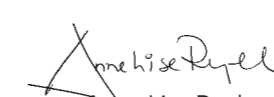
Ragnhild Borchgrevink
Styremedlem



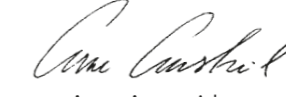
Henning Olsen
Styremedlem



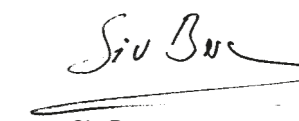
Torger Reve
Styremedlem



Anne Lise Ryel
Styremedlem



Arne Austreid
Varamedlem



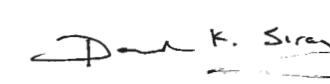
Siv Berg
Ansattvalgt styremedlem



Lars Örjan Reinholdsson
Ansattvalgt styremedlem



Daniel Walter
Ansattvalgt styremedlem



Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Dette er OBOS

Visjon

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

Samvirkeforetak

OBOS er et samvirkeforetak med medlemmer og andelseiere. Som for andre virksomheter er det også for OBOS avgjørende å drive lønnsomt. I OBOS blir overskuddet beholdt i virksomheten, til det beste for medlemmene og samfunnet. OBOS har medlemmer i Norge og Sverige.

Forretningsområder

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

Selskapets styre

Roar Engeland	Styreleder
Heidi Ulmo	Nestleder
Ragnhild Borchgrevink	Styremedlem
Henning Olsen	Styremedlem
Torger Reve	Styremedlem
Anne Lise Ryel	Styremedlem
Arne Austreid	Varamedlem
Siv Berg	Ansattvalgt styremedlem
Lars Ørjan Reinholdsson	Ansattvalgt styremedlem
Daniel Walter	Ansattvalgt styremedlem

Konsernledelsen

Daniel Kjørberg Siraj	Konsernsjef
Arne Baumann	Konserndirektør boligutvikling storby
Marianne Gjertsen Ebbesen	Konserndirektør boligutvikling trehus
Nils Morten Bøhler	Konserndirektør næringseiendom
Morten Aagenæs	Konserndirektør forvaltning og rådgivning
Ingunn Andersen Randa	Konserndirektør bank, boligkjøpsmodeller og forretningsutvikling
Anne Elisabet Thurmann-Nielsen	Konserndirektør organisasjon og medlem
Trond Stabekk	Konserndirektør økonomi og finans
Cathrine Wolf Lund	Konserndirektør IT og digital
Kathinka Koch Sommerseth	Konserndirektør marked, kommunikasjon og samfunnsansvar

Pressekontakt

Thomas Skjennald	Kommunikasjonsdirektør
------------------	------------------------

Kontaktinformasjon

OBOS BBL

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

Hovedkontor

Hammersborg Torg 1
0179 Oslo

Finansiell kalender

3. kvartal 2022: 2. november 2022
4. kvartal 2022: 8. februar 2023
1. kvartal 2023: 10. mai 2023

Foretaksnummer

937 052 766

obos.no