

Årsrapport 2022



Innholdsfortegnelse

Årsrapport 2022.....	1
Administrerende direktør har ordet.....	3
Dette er OBOS Eiendom	5
Hovedpunkter 2022.....	6
Bærekraft og samfunnsansvar.....	8
Bygg- og byutvikling.....	9
Klima og miljøfokus i utvikling, bygg og drift.....	10
Forretningsetikk og leverandørkjede.....	17
Mangfold, likestilling og inkludering.....	21
Årsberetning for 2022.....	23
Resultatregnskap	28
Oppstilling av finansiell stilling	29
Oppstilling av endringer i egenkapital.....	31
Oppstilling av kontantstrømmer.....	32
Noteopplysninger	33
Resultatregnskap	49
Oppstilling av finansiell stilling	50
Oppstilling av kontantstrømmer.....	52
Revisjonsberetning	66
GRI-index	69

Administrerende direktør har ordet

Gjennom varierte tjeneste- og servicetilbud, aktive førsteetasjer, kontorarbeidsplasser og gode handelstilbud skal OBOS Eiendom bidra til utvikling av helhetlige og gode by- og boligområder.



Nils Morten Bøhler, Daglig leder

Vårt samfunnsoppdrag

God byutvikling skapes ikke av boliger alene, men krever også arbeidsplasser og gode servicetilbud. OBOS så allerede tidlig på 1950-tallet behovet for å satse på utvikling av de servicetilbudene folk trenger der de bor, OBOS Eiendom ble derfor etablert 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 nærings siden vil vi også i større grad vektlegge å være en utvikler som skaper nye næringsprosjekter og boområder, gjerne i kombinasjon. Vi har ambisjoner om å være med å bygge gode, helhetlige byområder. Eksempler på dette er Ulven, som de kommende årene skal utvikles til en helt ny bydel i Oslo. Her vil mennesker bo og jobbe. Construction City som snart reiser seg skal bli et samlingssted for bygg-, anleggs- og eiendomsbransjen. Samtidig vil det bygges rundt

1 700 boliger i regi av OBOS i området rundt når utviklingen er ferdig.

Kontorbyggene i Kværnerbyen er en viktig del av helheten i ett område der OBOS har bygget 1 650 boliger. Dette er nok ett eksempel hvor OBOS har utviklet både gode boområder og næringslokaler som bidrar til byliv og tilbyr arbeidsplass for mer enn 3 000 mennesker.

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.

Krevende marked

Etter et par år hvor koronasituasjonen har preget hverdagen vår, var det en positiv forventning til 2022. Befolkningen vendte igjen tilbake til kontorene og handelen på kjøpesentrene, butikker og servicesteder åpnet opp for fullt. Våre lokale sentre har styrket sin posisjon, og er en viktig del av bydelen de ligger i. 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 2022 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. OBOS har etablert konseptet OBOS Nærkontor som driftes via OBOS Eiendom. Ideen er å tilby bedrifter og arbeidstakere en hybrid mellom det vanlige kontoret og hjemmekontoret.

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. Prosjekter som ferdigstilles i 2026 har som mål å ha en klimagassreduksjon på 45 % fra materialer og energibruk i driftsfasen.

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 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

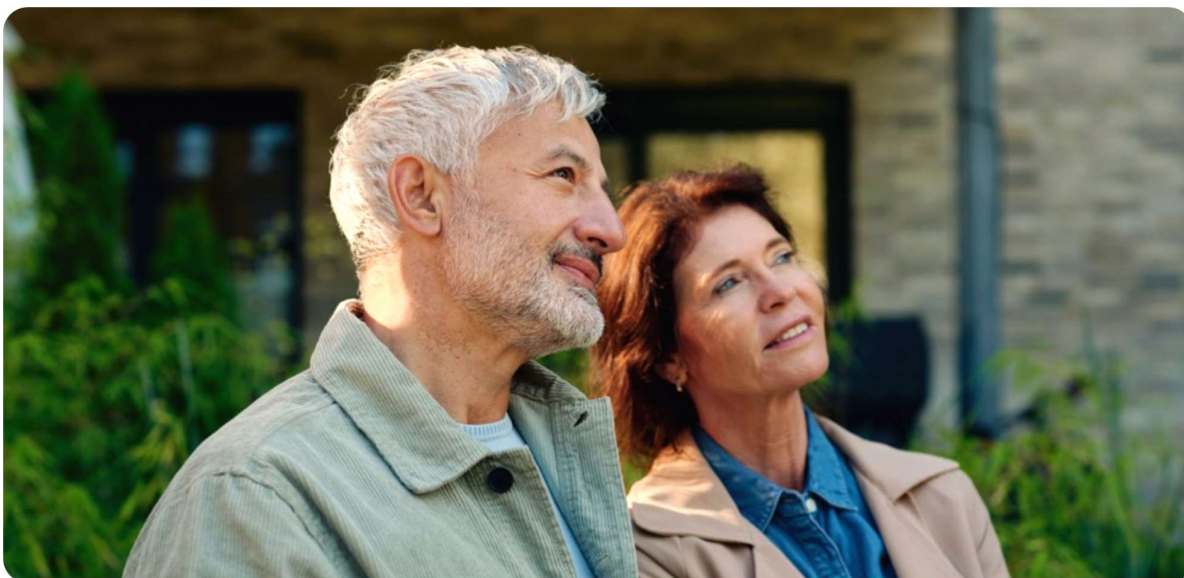
OBOS Eiendom sine syv kjøpesentre hadde i 2022 en rekordhøy omsetning. Vi har levert et resultat før skatt på 1 185 millioner kroner. Mye av selskapets overskudd er tilført konsernet, som styrker satsingen på at vi fortsatt skal levere boliger og gode nabolag til våre medlemmer.

OBOS Eiendom sine heleide investeringseiendommer hadde ved utgangen av 2022 en markedsverdi på 16 milliarder kroner. Egenkapitalen var ved utgangen av året 9 milliarder kroner. Dette gir oss muligheten til å fortsette være en attraktiv byutvikler. Gjennom varierte tjeneste- og servicetilbud, aktive førsteetasjer, kontorarbeidsplasser og gode handelstilbud skal OBOS Eiendom bidra til utvikling av helhetlige og gode by- og boligområder.

Det er takket være innsatsen fra ansatte og alle våre gode samarbeidspartnere vi har levert et godt resultat for 2022 og er klare for nye utfordringer i 2023.



Nils Morten Bøhler
daglig leder



Dette er OBOS Eiendom

OBOS Eiendom AS er heleid av OBOS BBL. Selskapet eier flere datterselskaper og betegnelsen OBOS Eiendom Konsern omtaler OBOS Eiendom AS med datterselskaper. Selskapet ble stiftet i 1952 og har drevet eiendomsvirksomhet i tilknytning til OBOS sin virksomhet i 70 år. Idéen bak etableringen var å bygge og leie ut butikk- og servicelokaler i tilknytning til OBOS boligområder.

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

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

Totalt eier OBOS Eiendom i underkant av 703 000 kvm næringseiendom, hvor vi har investert hovedsakelig i

kontorer, kjøpesentre, forretningslokaler, hoteller, sykehus og skolebygg.

OBOS Eiendom eier også eiendommer i Bergen og Stavanger.

OBOS Eiendom eier og driver seks 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 Alti Forvaltning AS.

Økonomisk utleiegrad i porteføljen var ved utgangen av 2022 på 89,9 %. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene i den løpende porteføljen er 4,6 år, mens gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 6,16 år.

Hovedpunkter 2022

Etter ett par år hvor koronasituasjonen har preget hverdagen vår, var det en positiv forventning til 2022. Befolkningen vendte igjen tilbake til kontorene og handelen på kjøpesentrene, butikker og servicesteder åpnet opp for fullt. OBOS Eiendom sine syv kjøpesentre leverer i 2022 en rekordhøy omsetning. I hotellmarkedet har gjestene også kommet tilbake og våre to hoteller leverte en høyere omsetning enn de foregående årene. Krigsutbruddet i Ukraina i februar 2022 førte igjen til stor usikkerhet i Europa og en global ressurskrise for blant annet bygningsmaterialer, olje, strøm og korn. Krigen satte en ny brems på økonomien og eiendomsmarkedet, slik at tilgangen på nye prosjekter har vært og vil være begrenset fremover. Våre leietakere har fått merket de rekordhøye energiprisene i kjølvannet av krigen gjennom økte felleskostnader.

159 nye og reforhandlede leiekontrakter

I 2022 inngikk OBOS Eiendom 80 nye leiekontrakter og reforhandlet 79 leiekontrakter. Til sammen har disse en årlig leie på 134 millioner kroner. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene i den løpende porteføljen er 4,6 år, og gjennomsnittlig kontraktstid for nye leiekontrakter er 6,16 år.

Omsetning kjøpesentre

De syv kjøpesentrene til OBOS Eiendom hadde i 2022 en rekordhøy omsetning tilsvarende 4,3 milliarder kroner. Økningen fra 2021 var på 11 %, 446 millioner kroner høyere enn året før.

Ferdigstilte prosjekt

Kontorbygget som har fått navnet Oslo K ligger i Kværnerbyen og er ett kontorbygg på 30 000 kvm som ble ferdigstilt i 2021. Utleie av lokalene og sluttføring av bygget har pågått gjennom 2022 og vil ikke være ferdig før i 2023. Næringslokalene som er utviklet av OBOS Eiendom er en viktig del av helheten i ett område OBOS har bygget 1 650 boliger, hvor næringslokalene vil bidra til byliv og vil være arbeidsplass for mer enn 3 000 mennesker når alt står ferdig.

Nye Holmlia senter ble ferdigstilt i 2021 og rommer både handel, bydelsadministrasjon og service. Senteret har tilbud innen de fleste viktige bransjer og har blitt en god møteplass for bydelen. I 2022 har OBOS signert en ny 20-års leieavtale med Deichman for utvidelse av dagens bibliotek på Holmlia. Dette vil ytterligere forsterke Holmlia senter som et møtepunkt og bli et viktig supplement til tjenestetilbudet i bydelen, særlig rettet mot barn og unge.

I boligprosjektet Ulven T (B3-prosjektet) er det ferdigstilt to næringslokaler på bygulvet i løpet av 2022. Begge lokalene er utleid til ulike service- og kontorfunksjoner.

Pågående prosjekt

OBOS Eiendom har flere pågående prosjekter, blant annet Construction City.

Construction City

Construction City på Ulven eies av OBOS Eiendom, og skal utvikles både som næringsklynge gjennom Construction City Cluster og som eiendomsselskap gjennom Construction City Eiendom. Construction City skal bli den ledende destinasjonen for verdiskapende samhandling for 4 500 ansatte innen bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen.

Construction City skal bli det nye hovedkontoret for hele OBOS Konsern, samt andre aktører i bygg- og eiendomsbransjen. Første spadetak var i oktober 2021, med planlagt ferdigstillelse i 2025. Bygget, som er på 103 000 kvm, vil bestå av kontorer, undervisning, forskning, co-work, møtelokaler, parkering, bespisning/servering, samt en rekke servicetjenester.

Bygget skal fungere både som arbeidsplass og som møteplass, og skal huse alt fra start-ups 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.

Næringsklyngen Construction City Cluster som OBOS var med på å initiere, har nå over 100 medlemmer fra hele verdikjeden i bygg, anlegg og eiendom – alt fra lovende oppstartselskaper til etablerte bedrifter og academia. Klyngen har som mål å skape en effektiv,

grønn og attraktiv byggenæring. Dette ved å være en aktiv pådriver for å styrke bransjens konkurransekraft, gjennom samarbeids- og innovasjonsprosjekter, kompetansebygging og økt samhandling. I 2022 deltok over 300 personer på klyngens 16 arrangementer og om lag 60 personer i 13 samarbeids- og innovasjonsprosjekter.

Ulven B1 Næringstomt – Standardveien 28

I samarbeid med Veidekke bygger OBOS Eiendom ett nytt kontorbygg på 11 200 kvm fordelt over 6. etasjer som blant annet vil bli Veidekke sitt nye hovedkontor. Bygget ble påbegynt i august 2022 og skal stå ferdig i 4. kvartal 2024 og vil gi 4-500 nye arbeidsplasser. Lokaliseringen vil styrke næringsklyngen som utvikles gjennom Construction City. Bygget bygges med store miljøambisjoner hvor målet er minst 50 % redusert utslipp av klimagasser.

Ulven Parkering

På Ulven bygges to parkeringshus i tilknytning til Ulvenkroken Borettslag og felt B1. Parkeringshusene vil gi ca. 300 parkeringsplasser og vil dekke både parkeringsbehovet for boliger, gjester og næring på Ulven. Endrede behov for parkering og mobilitetsløsninger gjør at slike kombinerte løsninger vil være mer aktuelle. Prosjektene ble igangsatt høsten 2022 og vil være ferdig i 2025/2026.

Lambertseter T

Lambertseter T-prosjektet ble vedtatt i 1. kvartal 2022. Prosjektet omfatter oppføring av kombinert bolig- og næringsbygg og er et samarbeidsprosjekt mellom OBOS Eiendom AS og OBOS Nye Hjem AS. Eksisterende bygningsmasse skal rives – dette arbeidet ble igangsatt i 2022. I tillegg til syv etasjer med seniorboliger skal nybygget skal inneholde ca. 2 000 kvm næringsarealer på bakkeplan samt ca. 50 parkeringsplasser under bakken.

Prosjekt under utvikling

Turbinveien 2-4

Regulering av et nytt kontorbygg på 13 000 kvm i Turbinveien 2-4, Kværnerbyen, ble godkjent i 2021 med formål kontor, undervisning og servering. Bygget vil komme på markedet for utleie med to ulike konsept i løpet av 2.kvartal 2023. Turbinveien 2-4 er i hovedsak den siste gjenværende urealiserte tomten for OBOS på Kværnerbyen etter transformasjonsplanene fra OBOS' kjøp i 2001.

Energihuset i Lillestrøm

OBOS Eiendom har inngått en samarbeidsavtale med Akershus Energi om oppføring av deres nye hovedkontor, Energihuset i Lillestrøm. Kontorbygget skal være en ledende hub og samhandlingsarena for energibransjen. Planoppstart er varslet og planarbeidet er i gang med Lillestrøm kommune. Planlagt ferdigstillelse er i løpet av 2025.

Transaksjoner

I 2022 er det solgt to boligtomt-selskaper til andre selskaper i OBOS-konsernet; deriblant Ulven D1A Boligtomt AS og Ulven B1 Boligtomt AS, begge ble solgt til søsterselskaper Ulven Bolig AS.

50 % av Ulven B1 næringstomt (organisert i Ulven B1 Næringstomt AS), ble i første halvår av 2022 solgt til Veidekke ASA.

I StorBergen Boligutleie var det gjennomført salg av 67 leiligheter i 2021, og i 2022 ble det solgt 19 leiligheter.

I tillegg er det i løpet av 2022 solgt fire leiligheter i Kværnerbyen gjennom selskapet KB Næring AS.

Bærekraft og samfunnsansvar

OBOS Eiendom utvikler, bygger og forvalter næringsbygg med fokus på bærekraft.

Interessent- og vesentlighetsanalyse

For å prioritere OBOS Eiendoms bærekraftsarbeid ytterligere er det gjennomført en vesentlighetsanalyse. I 2022 ble analysen oppdatert til å ivareta det doble vesentlighetsprinsippet. Det vil si at man hensyntar både virksomhetens påvirkning på samfunn og miljø, og hvordan bærekraftsforhold påvirker virksomhetens evne til langsiktig verdiskaping. Les mer om vesentlighetsanalysen og hvordan vi arbeider med bærekraft i OBOS-konsernets årsrapport og «Bærekraft i OBOS Eiendom», som er tilgjengelig på OBOS sine nettsider.

Vesentlighetsanalysen resulterte i fire vesentlige temaer som OBOS Eiendom skal ha spesielt fokus på fremover. Temaene henger nært sammen med fem av FNs bærekraftsmål som OBOS Eiendom prioriterer:



De fire vesentlige temaene og de fem bærekraftsmålene som vist i figur 1, utgjør kjernen i OBOS Eiendoms bærekraftsarbeid. I de påfølgende delkapitlene gjennomgås arbeidet innen hvert av de fire hovedområdene.

For å følge opp bærekraftsarbeidet har OBOS Eiendom etablert måleparametere som danner grunnlaget for bærekraftsrapportering i påfølgende delkapitler. Måleparameterne er en kombinasjon av Global Reporting Initiative (GRI) indikatorer og egne parametere som er mer tilpasset virksomhet. Det vises også til egen GRI-rapportering i vedlegg.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.



Figur 1: De viktigste bærekraftsområdene for OBOS Eiendom

Bygg- og byutvikling

OBOS er utbyggeren som alltid har fokus på livet mellom husene gjennom å skape gode nabolag og bidra til god byutvikling.

Samfunnsdebatten

OBOS deltar aktivt i samfunnsdebatten om boligpolitikk og byutvikling. 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, Norsk Eiendom og Senter for eiendomsfag.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

Omdømme, eiendomsbarometeret og KTI

OBOS har gjennom flere tiår hatt et sterkt omdømme, særlig i Oslo-området, men også i landet som helhet.

OBOS Eiendom har i flere år deltatt i "Eiendomsbarometeret". Eiendomsbarometeret måler hvor kjent eiendomsselskapene er i bransjen, og hvor godt man tenker om dem. OBOS Eiendom var i 2022 det mest kjente eiendomsselskapet med en score på 78 foran Entra og Olav Thon. Når man inkluderer hvor godt man tenker om selskapene kommer OBOS Eiendom på syvende plass.

OBOS Eiendom måler årlig kundetilfredshet (KTI) ved å delta i Norsk leietakerindeks. Etter nedgang i KTI-målingen i 2021, har OBOS Eiendom igangsatt tiltak for å forbedre kundetilfredsheten. Tiltakene omfatter hyppigere informasjon, tettere kundeoppfølging og bedre håndtering av feilmeldinger. OBOS Eiendoms KTI for 2022 økte med 5 poeng til 81, mens gjennomsnittet i bransjen var 83 poeng. Med en målsetting om å levere KTI på bransjesnittet, har OBOS Eiendom igangsatt en større prosess for å kartlegge og forbedre de viktigste stegene i leietakernes kundereise.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

OBOS gir tilbake

OBOS konsern har vedtatt at inntil 10 % av foregående års overskudd etter skatt kan gå til samfunnsnyttige formål. Deler av overskuddet til OBOS Eiendom er med å bidra til OBOS gir tilbake. I 2022 ble totalt 231 millioner kroner disponert til forskning og utvikling, kultur, humanitære organisasjoner, idrett og miljø.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

Medvirkning

Medvirkning er viktig for OBOS, og det er utviklet en egen medvirkningsmodell i samarbeid med LEVA Urban design som brukes i alle byggeprosjekter. Målet er å informere, synliggjøre, få innspill og innhente innsikt fra relevante interessenter om våre prosjekter. Medvirkning gir oss et bedre kunnskapsgrunnlag til å utvikle gode prosjekter og nabolag.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

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 sykkel-delingsordninger i alle prosjekter.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

Investering i innovasjon, forskning og utvikling

OBOS Eiendom jobber med nyskaping og innovasjon. Et av de fremste eksemplene på dette er vårt store engasjement i Construction City som er omtalt tidligere i rapporten. OBOS Eiendom jobber også med Nærkontoret og andre innovasjonsprosjektet, blant annet rettet mot aktivisering av bygulv.

Nærkontoret

Nærkontoret er et nettverk av selvbetjente arbeidssteder med profesjonelle kontorplasser plassert i nærmiljøene til OBOS – et supplement til kontoret og et alternativ til hjemmekontoret. I 2022 ble tilbudet utvidet og har nå seks lokasjoner.

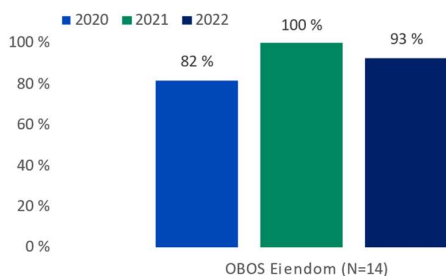
Klima og miljøfokus i utvikling, bygg og drift

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

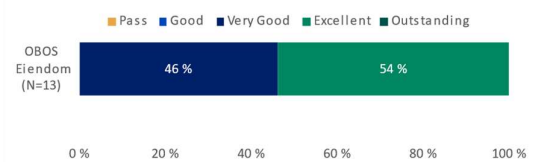
Miljøstrategi i utviklingsprosjekter

OBOS Eiendom reviderte i 2019 sin miljøstrategi og har ambisjon om å sertifisere alle sine nye bygg med BREEAM- NOR Excellent og Energimerke A. I tillegg er de 20 strakstiltakene fra Grønn byggallianse for byggeiere signert.

Miljøsertifisering av våre produkter sikrer at OBOS Eiendom kan dokumentere miljøkvalitetene i bygget og stille krav i de områdene der OBOS påvirker miljøet mest. I Figur 2 og 3 kan man se andel miljøsertifiserte prosjekter og sertifiseringsnivå. Figur 4 viser fordeling i Energimerke for prosjekter under utvikling og bygging. Figur 5 og 6 viser andel prosjekter med klimagassregnskap og gjennomsnittlig reduksjon av klimagasser per år for byggeprosjekter i OBOS Eiendom.



Figur 2: Andel miljøsertifiserte prosjekter

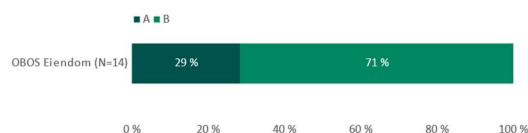


Figur 3: Fordeling på ulike BREEAM-sertifisering for prosjekter med sertifisering

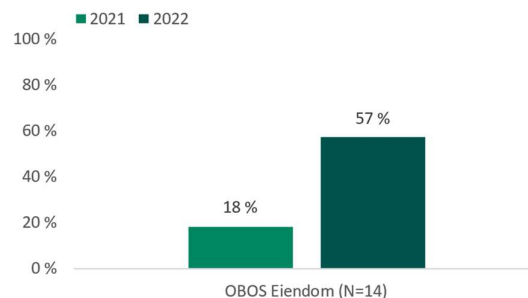
OBOS Eiendom har en andel miljøsertifiserte prosjekter på 93 % for 2022, grunnet et rehabiliteringsprosjekt som ikke blir sertifisert. I 2021 ble det rapportert 100 % miljøsertifisert prosjekter. For OBOS Eiendom er det en andel prosjekter som ikke oppfyller ambisjonen om Excellent. Dette skyldes i hovedsak kombinasjonsprosjekter med bolig- og rehabiliteringsprosjekter.

I de pågående prosjektene har OBOS Eiendom et anslått energimerke som prosjektene jobber mot å nå ved ferdigstillelse. Statistikken inneholder prosjekter som startet utvikling før ambisjonen om energimerke A ble satt. I tillegg er det en del kombinasjonsprosjekter med bolig- og rehabiliteringsprosjekter, hvor det er vanskeligere å oppnå energimerke A. Derfor ligger 71 % av prosjektene an til å få et energimerke B istedenfor A.

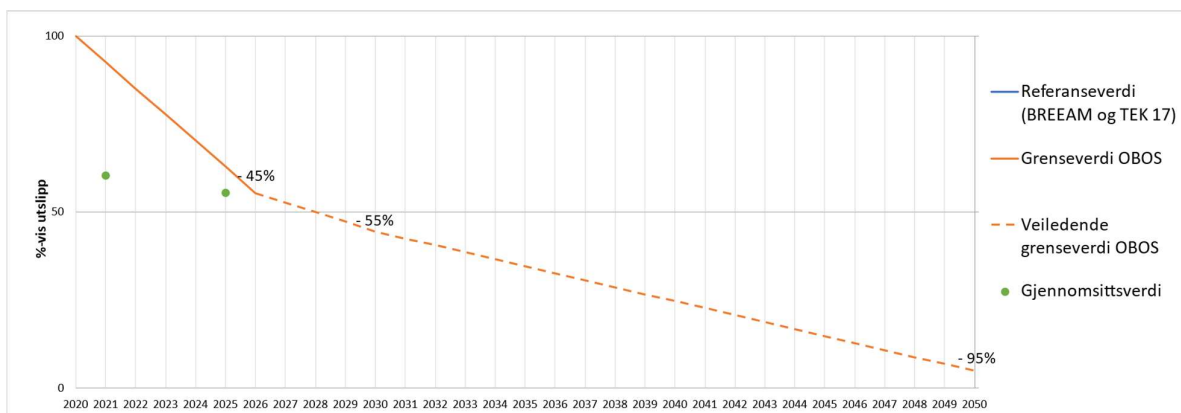
Det er også satt som krav at alle nye byggeprosjekter skal ha klimagassregnskap. Fra 2021 til 2022 har OBOS Eiendom sin andel prosjekter med klimagassberegning økt fra 18 % til 57 %. De prosjektene med registrert klimagassregnskap iht. OBOS sin kravspesifikasjon oppfyller grenseverdien.



Figur 4: Fordeling energimerke (A og B) i prosjektene



Figur 5: Andel prosjekter med klimagassregnskap



Figur 6: Klimagassutslipp i prosent for OBOS Eiendoms prosjekter, gjennomsnittsverdi (vektet) per år. Livsløpsmoduler A1-A3, A5 (kapp og svinn), B1 -B5, B6 og C1-C4

Materialbruk og sirkularitet

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

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 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.

Construction City Eiendom har en ambisjon om å benytte flere sirkulære løsninger og ombruk i forbindelse med byggingen. Blant annet vil noen av materialene fra det eksisterende bygget på tomte bli benyttet videre i et OBOS Eiendom-prosjekt på Oppsal i Oslo, hvor et næringsbygg skal bygges om.

Avfall fra næringsutvikling

Bygg og anlegg står for en stor andel av avfallet som produseres i verden. OBOS Eiendom utvikler og bygger nye prosjekter i totalentreprise. Ambisjonen til OBOS Eiendom er at 90 % av avfallet blir kildesortert. I tillegg jobbes det for å få ned avfallsmengden fra byggeplassene. Siden begynnelsen av 2019 har OBOS satt som mål at nye byggeprosjekter skal ha en ambisjon om maks avfallsmengde på 18 kg pr kvm fra nybygg.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport om hvordan OBOS genererer og håndterer avfall i byggeprosjektene som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

Transport og mobilitet

For å få ned klimagassutslippene over tid, og for å sikre at våre kunder kan leve mer miljøvennlig, tilrettelegges det for gående og syklende i de nye byggeprosjektene. 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 Eiendom tilrettelegger for universell utforming i alle sine prosjekter.

Biologisk mangfold

OBOS Eiendom 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.

Det er viktig for OBOS Eiendom å ivareta viktige naturkvaliteter i byggeprosjektene. Dette gjøres gjennom et målrettet arbeid med å forbedre oppfølgingen av miljø i byggeprosjekter.

Gjennom egenutviklede interne rutiner, eventuelle krav fra planmyndigheter og BREEAM-sertifisering av nybygg, vurderer alle nye prosjekter om det er behov for å hensynta ivaretagelse og forbedring av den kartlagte økologiske verdien på tomten. Grøntareal før og etter utbygging måles i prosjektene.

På eksisterende eiendommer kan det tilrettelegges for mer grønt areal der det er mulig. OBOS Eiendom har startet arbeidet med å planlegge for en mulighetsstudie for å bedre det biologiske mangfoldet på eiendommer i porteføljen. De samme forhold, som for nybyggprosjekter vil da bli ivaretatt.

For mer utfyllende informasjon henvises det til OBOS sin årsrapport på www.obos.no.

Miljøledelse i virksomhetsdriften

Miljøledelse handler om at virksomheten har miljømål og systemer for å følge opp de målene som settes. Både medlemmer, ansatte, investorer og partnere er opptatt av at OBOS gjør tiltak innenfor miljø og bærekraft. I strategien for 2021-2026 er det et prioritert mål at OBOS skal jobbe for et mer bærekraftig samfunn. Bærekraft ligger også i grunnmuren for OBOS Eiendom sin strategi.

For mer utfyllende informasjon henvises det til OBOS sin årsrapport på www.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. For 2022 var ambisjonen for OBOS kontordrift en reduksjon på 7,5 % av utslippet og det jobbes med å se hvordan dette kan konkretiseres i videre arbeid.

Med bakgrunn i konsernets miljøambisjoner og krav i Miljøfyrtårn har næringsutviklingen i OBOS rutiner som sikrer at det settes miljøambisjoner og spesifiseres miljøkrav i alle byggeprosjekter.

Klimarisiko

Fra 2021 har alle selskaper i OBOS-konsernet, inkludert OBOS Eiendom, gjennomført egne overordnede risikovurderinger for klima og miljø, og det rapporteres i henhold til anbefalingene i TCFD-rammeverket. OBOS Eiendom er en del av OBOS konsern sin overordnede TCFD-rapportering. Klimarisikovurderingen er oppdaterte i 2022.

For mer utfyllende informasjon henvises det til OBOS sin årsrapport på www.obos.no

Taksonomi

OBOS forbereder seg på nye rapporteringskrav innen klima og miljø, herunder EUs taksonomi. Siden 2021 har OBOS frivillig rapportert på hvor stor del av virksomheten som er omfattet av taksonomien (såkalt *eligible activities*). I 2021 og 2022 ble det vurdert at hele OBOS Eiendom var omfattet av kravene. Det vil gjøres en ny vurdering i 2023.

Det er også igangsatt et arbeid med å vurdere hvor stor del av omsetningen som er i tråd med taksonomien, basert på regelverkets tekniske kriterier for å redusere klimaendringer. Den foreløpige kartleggingen viser at 14 % av OBOS Eiendom sin omsetning tilfredsstiller energikravet. Det er imidlertid ingen av de kvalifiserende aktivitetene som har gjennomført klimarisikovurdering eller svarer ut de andre DNSH-kriteriene og sosiale minstekrav, men dette arbeidet vil igangsettes i 2023.

For mer utfyllende informasjon henvises det til OBOS sin årsrapport på www.obos.no.

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. OBOS Eiendom har for øyeblikket ingen grønne obligasjoner, men har et grønt rammeverk dersom de ønsker å gå ut med en.

For mer utfyllende informasjon henvises det til OBOS sin årsrapport på www.obos.no.

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 stilles det en rekke miljøkrav til entreprenør og prosjekterende gjennom et miljøprogram og OBOS standard innkjøpsbetingelser. For drift og vedlikehold av OBOS Eiendom sine eiendommer, er det utarbeidet en prosedyre for preakseptering av leverandører for vedlikehold og leietakertilpasninger som ivaretar både miljø og sosiale krav.

For mer utfyllende informasjon henvises det til OBOS sin årsrapport på www.obos.no.

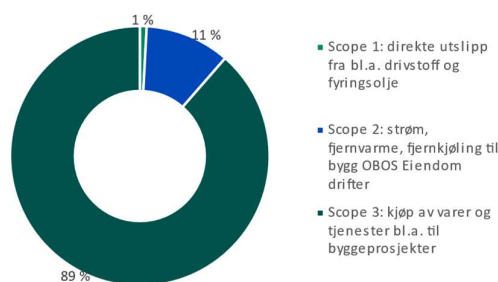
Klimafotavtrykk fra OBOS Eiendom sin virksomhet

OBOS har i 2022 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.

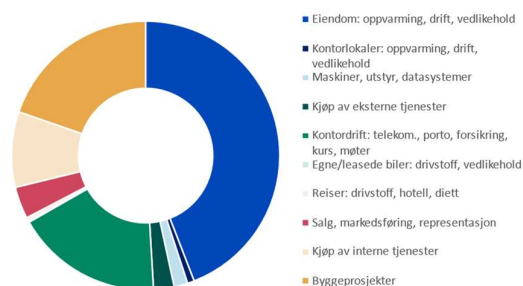
I 2022 har OBOS Eiendom bidratt til et utslipp av klimagasser på 5 297 tonn CO₂ ekvivalenter. Fordelt på omsetningen i 2022 er dette 0,0069 kg CO₂ ekvivalenter per omsatt krone. Fordelingen av utslipp for scope 1, 2 og 3 er vist i figur 7. Beregningen gir en oversikt over størrelsesordenen av utslipp, men egner seg ikke til sammenligning med aktører i bransjen. 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.

For OBOS Eiendom er det rundt 22 % av utslippene som kommer fra byggevirksomheten, resterende er fordelt som vist i figur 8. Det største utslippet

kommer fra drift av de eksisterende eiendommene på nesten 50 %.



Figur 7: OBOS Eiendoms klimagassfotavtrykk fordelt på scope 1 til 3



Figur 8: Beregnet klimagassutslipp fordelt på bidragsyter

For mer utfyllende informasjon om klimagassberegningen, se rapporten «OBOS klimafotavtrykk 2022» på www.obos.no

OBOS Eiendoms eiendommer

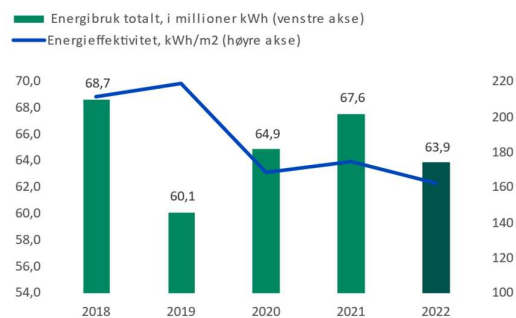
I OBOS Eiendom sin reviderte miljøstrategi fra 2019 skulle alle eksisterende bygg vurderes driftet iht. BREEAM In-use. I 2020 gjennomførte OBOS Eiendom sine første BREEAM In-Use-sertifiseringer av eksisterende bygg, men da var sertifikatene kun gyldig i et år. I løpet av 2022 ble Sandaker senter og Lambertseter kontorbygg sertifisert med nivå Good. OBOS Eiendom planlegger å sertifisere/resertifisere fire eiendommer i 2023.

OBOS Eiendoms bygg blir ukentlig vurdert på energiforbruk, avfall, kildesorteringsgrad og vannforbruk. Grafene i figur 8 og 9 under viser miljødata fra bygg 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 2020 og 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 figur 9 er for eiendommer OBOS Eiendom eier, hvor hovedparten av arealene leies ut. Energiforbruket inkluderer strømforbruk og varme til oppvarming. Tallene er graddagskorrigererte. Figuren viser også spesifikt energiforbruk (vektet), hvor totalt forbruk divideres på oppvarmet bruksareal (BRA). OBOS Eiendom har ikke oversikt over energiforbruk hos alle leietakere, avhengig av målestruktur. Dermed er kun eiendommer som har forbruk over 70 kWh per kvm oppvarmet BRA inkludert i det spesifikke energiforbruket.

2022 har vært et år preget av høye energipriser. I løpet av året har OBOS Eiendom jobbet for å redusere energiforbruket ytterligere fra sine eiendommer. Ved å sammenlikne spesifikt energiforbruk, er det redusert fra 175 kWh per kvm oppvarmet BRA i 2021 til 163 kWh per kvm oppvarmet BRA i 2022.



Figur 9: Energiforbruk fra OBOS Eiendoms eiendommer

Tabell 1 viser energiforbruket for OBOS Eiendom i 2022 brutt ned til energiposter, om det kommer fra fornybare kilder eller ikke og til hvilket formål.

Tabell 1: Energiforbruk brutt ned til energiposter, om det kommer fra fornybare kilder eller ikke og til hvilket formål

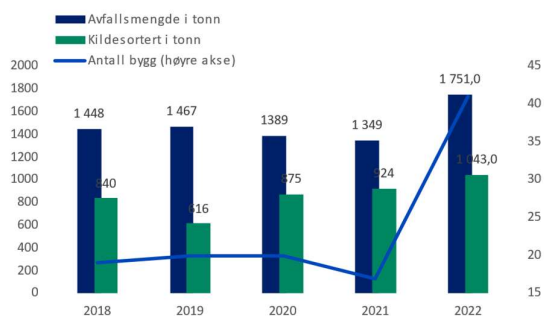
Energipost	Forbruk i tusen kWh	Fornybar eller ikke	Formål
Elektrisitet	Fellesarealer	16 829	Forbruk strøm
	Leietaker	32 795	
	Solstrøm	- 923	
	Elkjøl	3 107	
Fjernvarme	11 412	Fornybar	Forbruk varme
Biovarme	658		
Naturgass	11	Ikke fornybar	
Totalt	63 889		

* OBOS har ikke påvirkningsmulighet på leietakers strømforbruk

Avfall fra bygg OBOS Eiendom drifter

OBOS Eiendom følger opp avfallet og kildesorteringsgrad på eiendommene de har ansvar for avfallet. Figur 10 viser mengde avfall (totalt og kildesortert), samt antall eiendommer som er

inkludert i statistikken. I løpet av 2022 ble det byttet renovatør og antall bygg inkludert i statistikken har økt. De fleste eiendommene ble satt opp på nytt system i mars. Dermed er avfallsmengdene ganget opp for de manglende månedene.



Figur 10: Totalt avfall og mengde sortert avfall fra OBOS Eiendom sine eiendommer

Videre viser tabell 2 under fordelingen av avfallsfraksjoner for eiendommene som OBOS Eiendom har statistikk på, samt tilhørende sorteringsgrad. Det er videre angitt om avfallsfraksjonene består av farlig avfall eller ikke. OBOS Eiendom har ikke tilgjengelig informasjon om hvordan avfallet som leveres til renovatør blir behandlet.

Tabell 2: Avfallsfraksjoner med sorteringsgrad og om det er farlig avfall eller ikke

Fraksjoner	Ikke sortert [tonn]	Sortert [tonn]	Totalt [tonn]	Farlig/ikke farlig avfall
Blandet avfall	708		708	Ikke farlig
Papir, papp og kartong		600	600	
Plast		95	95	
Glass		37	37	
Metall		31	31	
Masser og uorganisk materiale		1	1	
Bioavfall og slam		240	240	
Farlig avfall		10	10	Farlig
EE-avfall		29	29	
Totalt	708	1 043	1 751	

Vannforbruk i bygg OBOS Eiendom drifter

Det jobbes med å følge opp vannforbruket på kjøpesentre og noen av de større byggene OBOS Eiendom eier og leier ut.

Første halvdel av 2022 var preget av lite nedbør og det har vært anbefalinger om å redusere vannforbruk i Oslo og omegn. OBOS Eiendom gjorde blant annet følgende tiltak på egne eiendommer for å redusere vannforbruk:

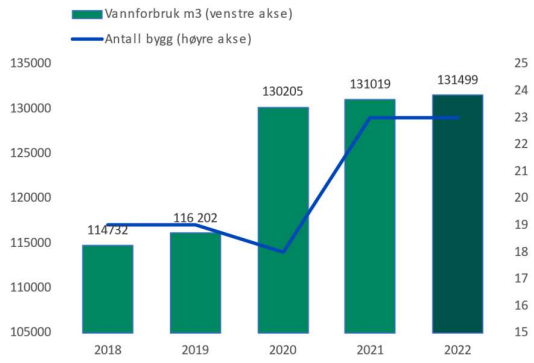
- Unngått vann i fontener og vannspeil
- Redusert fasade- og garasjevask
- Veier og gater blir normalt ikke spylt. Det brukes feiemaskiner med vann fra tank for å dempe støv med et minimum vannforbruk
- Kontroll av toaletter og andre vanninstallasjoner for lekkasjer

- Kontroll av vannforbruk ukentlig for de fleste av våre eiendommer

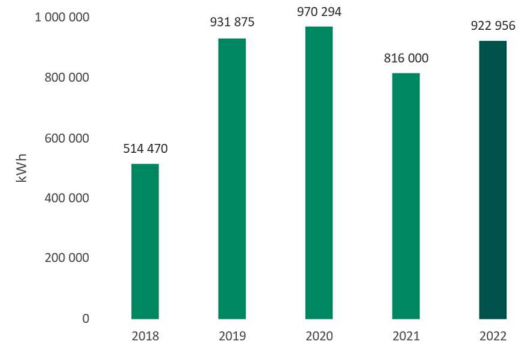
Figur 11 viser vannforbruket fra eiendommene OBOS Eiendom drifter. Vannforbruket har gått noe opp selv om OBOS Eiendom har gjort vannbesparende tiltak. Dette kan skyldes at flere folk er tilbake på kontor etter korona, i tillegg til en økning i antall kvm som har vært utleid.

Solstrømproduksjon

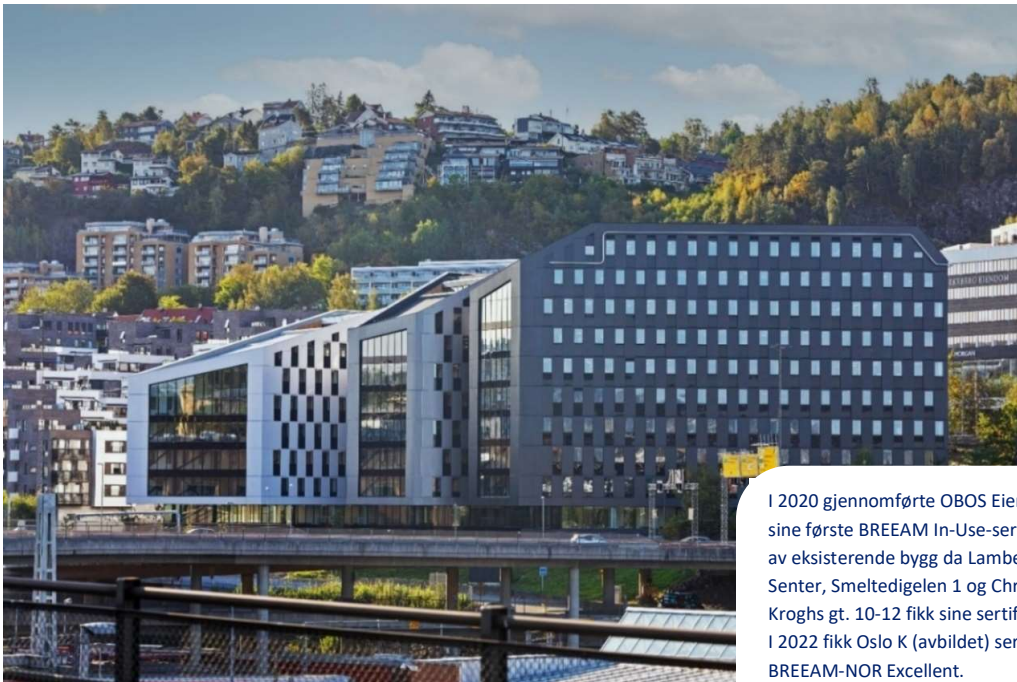
OBOS har investert i solcelleanlegg på seks næringsbygg i Oslo. Målet er å produsere ca. 1 GWh årlig. Figur 12 viser årlig solstrømsproduksjon, hvor produksjon for 2022 var på nesten 923 000 kWh. OBOS Eiendom har installert omtrentlig 7 500 m² solceller på tak og 180 m² på fasade. Solstrømmen benyttes i hovedsak på byggene. Det ble i 2022 besluttet å utvide solcelleanlegget som OBOS Eiendom besitter.



Figur 11: Vannforbruk fra OBOS Eiendom sine eiendommer



Figur 12: Årlig solstrømsproduksjon



I 2020 gjennomførte OBOS Eiendom sine første BREEAM In-Use-sertifiseringer av eksisterende bygg da Lambertseter Senter, Smeltingelien 1 og Christian Kroghs gt. 10-12 fikk sine sertifikater. I 2022 fikk Oslo K (avbildet) sertifikat BREEAM-NOR Excellent. OBOS Eiendom har per i dag flere bygg under sertifisering.

Forretningsetikk og leverandørkjede

OBOS tolererer ikke ulovlige handlinger eller uetisk adferd. I 2022 har ikke OBOS Eiendom 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 tillit til at varselet blir håndtert på en forsvarlig måte.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no

Forebygging og bekjempelse av korrupsjon

OBOS har nulltoleranse for korrupsjon. Det er ikke registrert tilfeller av korrupsjon i OBOS Eiendom eller i prosjekter som er ledet av OBOS Eiendom i 2022. Ingen ansatte i OBOS Eiendom har blitt anmeldt, siktet eller domfelt for korrupsjon i 2022. Det har heller ikke vært arbeidsrettslige eller disiplinære sanksjoner mot noen OBOS Eiendom-ansatte for korrupsjon. Det er heller ikke registrert korrupsjonstilfeller hos OBOS Eiendoms samarbeidspartnere, og ingen avtaler er terminert, eller ikke fornyet, som følge av 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 i 2022 og vil bli fulgt opp i 2023.

Rutinene og retningslinjene er tilgjengelige for alle ansatte og er godt innarbeidet i konsernet. Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no

Forebygging og bekjemping av hvitvasking

Hvitvaskingshåndbok for OBOS-konsernet skal sikre at hvitvaskingsregelverket oppfylles.

Hvitvaskingshåndboken oppdateres løpende og ble sist hovedrevidert ved årsskiftet 2022/2023. Alle ansatte i OBOS Eiendom har plikt til å melde fra dersom de blir oppmerksomme på ulovlige eller kritikkverdige forhold. OBOS Eiendom har ikke fått noen pålegg eller sanksjoner fra tilsynsmyndighetene i 2022.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no



Figur 13: Leverandørkjeden til OBOS Eiendom

Samarbeidspartnere og underleverandører

OBOS arbeider i store deler av verdikjeden som vist i figur 13. OBOS Eiendom sitt hovedformål er å utvikle og drifte næringsseiendom. Innenfor næringsutvikling starter det med akquisisjon 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. Det har ikke vært vesentlige endringer i OBOS Eiendoms leverandørkjede i 2022.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no

Personvern

For en medlemsorganisasjon som OBOS, er det svært viktig å ha fokus på – og å etterfølge – gjeldende regelverk innenfor personvern.

Misbruk av markedsmakt og forholdet til konkurranselovgivningen

OBOS er bevisst på ikke å misbruke sin markedsmakt til å oppnå urimelige fordeler eller motvirke rettfærdig konkurranse i samsvar med lovgivningen. For å sikre konkurranselovgivningen etterleves har OBOS rutiner og retningslinjer. 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 er gjennomført i 2022 og vil bli fulgt opp i 2023. OBOS Eiendom har i 2022 ikke vært gjenstand for tilsyn eller fått noen form for pålegg, vedtak eller sanksjoner fra Konkurransetilsynet.

Menneskerettigheter

OBOS arbeider med å ivareta menneskerettigheter. Dette omfatter både kunder og egne ansatte. I 2022 er det ikke registrert brudd på menneskerettigheter i prosjekter eller annet arbeid ledet av OBOS Eiendom.

«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.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no

Kontroll av leverandører

OBOS og OBOS Eiendom forventer at leverandører oppfyller alle grunnleggende politiske, sosiale og kulturelle menneskerettigheter og har gode rutiner for å sikre dette. Dette ivaretas i kontrakter, planer for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA), samt ved oppfølging av kravene på byggeplasser og i byggemøter.

Dette vurderes som svært viktig for å sikre gode arbeidsforhold, lønnsbetingelser og andre grunnleggende rettigheter. OBOS har utarbeidet en standard innkjøpsbetingelse for bærekraftige innkjøp, til bruk som vedlegg i kontrakter og avtaler. Innkjøpsbetingelsene stiller blant annet krav til HMS, sosiale forhold og ytre miljø. OBOS har kunngjort sine etiske krav til leverandører med fokus på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold på www.obos.no.

Som et ledd i å følge opp dette arbeidet har OBOS Eiendom omså innført kontraktuelle krav til maks to ledd underentreprenører innenfor det enkelte fagfelt under totalentreprenør. På denne måten innskjerpes kontrollen med arbeidsforholdene i de enkelte ledd av prosektoorganisasjonen.

I 2022 har OBOS Eiendom gjort en ekstra innsats for å kartlegge leverandører til den norske virksomheten. Dette som følge av at åpenhetsloven trådte i kraft sommeren 2022. Åpenhetsloven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Loven innebærer at virksomheter skal gjennomføre aktsomhetsvurderinger for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. OBOS Eiendom har valgt å inkludere ytre miljø i tillegg til de sosiale forholdene i sin aktsomhetsvurdering. Høsten 2022 har OBOS Eiendom gjennomgått sine leverandører og gjort en overordnet vurdering av risikoen for negative konsekvenser for menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold og ytre miljø. Prosessen er støttet av konsernets juridiske avdeling, som vil sammenstille og offentliggjøre en samlet redegjørelse for aktsomhetsvurderingene senest 30. juni 2023. I 2023 vil OBOS Eiendom arbeide videre med å gjøre mer detaljerte vurderinger av leverandører med identifisert høy risiko, samt vurdere behovet for endrede krav i kontraktene. Det vil også arbeides med å innføre nye systemer for å ivareta kravene i åpenhetsloven fremover.

Sanksjonsregelverk

Som en reaksjon på Russlands folkerettstridige angrep på Ukraina har EU innført omfattende handelssanksjoner som Norge har sluttet opp om. Som et ledd i dette arbeidet har OBOS opprettet kontraktsformuleringer og rutiner for å følge opp sanksjonsregelverket og sikre at vi ikke handler med firmaer hvor det er sanksjonert overfor noen av eierne. For 2022 var grenseverdien for slik kontroll satt til 5 MNOK i OBOS Eiendom.

I enkelte prosjekter er det avdekket slike eierinteresser på enkelte materialgrupper og tiltak for å handle inn tilsvarende materialer fra ikke-sanksjonerte firmaer er gjennomført.

HMS og SHA på arbeidsplassen

I OBOS' Helse, miljø og sikkerhet (HMS)- og Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (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 SHA 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.

HMS og SHA på byggeplassen

Det skal være trygt å arbeide på byggeplassene til OBOS. OBOS Eiendom arbeider kontinuerlig med at arbeidstakernes SHA er best mulig uavhengig om de er ansatt på kontor eller arbeider på et byggeprosjekt. Et godt SHA-system og fortløpende oppfølging av sikkerheten på byggeplassene medvirker i stor grad til at skadestatistikken har holdt seg lav i OBOS Eiendom i flere år. Den strenge praktiseringen av SHA kommer til å fortsette. Byggebransjens måleparameter er fraværsskader på byggeplass målt mot utførte timeverk og uttrykkes som H1-verdi (fraværsskader per million arbeidede timer). I 2022 var H1-verdien på 0,0 i OBOS Eiendom, samme som i 2021.

For å lese mer henvises det til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

Alvorlige ulykker og fraværsskader

Ulykker og fraværsskader rapporteres, i samsvar med styringssystemets varslingsplan, umiddelbart til prosjektledelsen i OBOS Eiendom, som videre rapportert til administrerende direktør og til konsernledelsen. Konsernledelsen rapportert 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.

OBOS' SHA-system beskriver at det er nulltoleranse for enhver form for trakassering og diskriminering i byggeprosjektene til OBOS, OBOS datterselskaper eller i deleide selskaper. Med trakassering menes handlinger, unnlater eller ytringer som virker eller har som formål å virke krenkende, skremmende, fiendtlige, nedverdiggende, diskriminerende eller ydmykende. Systemet forutsetter at totalentreprenøren har et system for varsling som både kan gjøres åpent eller anonymt, og der både varslingen og varslers identitet skal behandles som en fortrolig opplysning. Antall hendelser er oppgitt i OBOS-konsernets årsrapport.

For å lese mer henvises det til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

HMS og SHA for kontoransatte

For kontoransatte er dokumentasjon og rutiner for HMS-arbeidet dokumentert og tilgjengelig for alle ansatte i en egen HMS-håndbok.

For å sikre et systematisk HMS-arbeid er organisasjonen delt inn i ulike verneområder med tilhørende verneombud. Det gjennomføres jevnlig opplæring i HMS for ledere og verneombud, og OBOS gjennomfører årlige HMS-uker der alle ansatte får informasjon og opplæring innen relevante områder av helse- miljø- og sikkerhetsarbeidet.

For å sikre et godt fysisk og psykisk arbeidsmiljø, har verneombudene årlige gjennomganger og HR utarbeider risikovurdering for å identifisere risiko og utarbeide tiltaksplaner sammen med hovedverneombud. Risikovurderingen framlegges for bedriftsutvalget/arbeidsmiljøutvalget. Alle ansatte i OBOS er ansvarlig for å rapportere avvik til sin nærmeste leder som behandler avviket, finner tiltak og utarbeider avviksrapport.

Sentralt i avvikhåndteringen er varslingsrutinen og de ansattes anledning til å varsle om kritikkverdige forhold. Varslingsrutinen er beskrevet i HMS-håndboken. I varslingsrutinen er saksgangen i en varslingssak tydelig beskrevet, og det er poengtert at ledere og tillitsvalgte skal sørge for at varslere ikke blir utsatt for gjengjeldelse eller negative reaksjoner som følge av varslingen.

I tillegg til de generelle retningslinjene for HMS på arbeidsplassen, finnes det egne HMS-planer og prosedyrer for OBOS Eiendom. Det er også innarbeidet prosedyrer for å ivareta arbeidstakernes

rettigheter, og sikkerhet for innleid personell og personer som arbeider for leverandører.

Avdelinger og datterselskaper som er pålagt det, har en egen HMS-ansvarlig som rapporterer eventuelle personskader og uønskede hendelser samt ansvaret for opplæring av nyansatte og vikarer. Ved skader

eller nestenulykker blir instruksjoner og risikoanalyser gjennomgått og revidert ved behov.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

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 56 ansatte ved utgangen av 2022. 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 45 % kvinner og 55 % menn. Det er en målsetting å ha en kjønnsfordeling på 50/50 i ledende stillinger. Ved utgangen av 2022 består ledergruppen i OBOS Eiendom av 5 kvinner og 4 menn. Ingen 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 2022 er 33 % av prosjektledere i OBOS Eiendom kvinner, og 71 % 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 2022 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.



Prestisjeprosjektet Construction City ledes av 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 %. Totalt var sykefraværet i 2022 på 3,9 %, en økning fra 2,5 % i 2021.

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 2022 ingen tilfeller av skader eller ulykker av vesentlig art i selskapet.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

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.

I 2022 har det fortsatt vært lagt stor vekt på arbeidet med å profilere OBOS som attraktiv arbeidsgiver. I 2022 var det 2 studenter som jobbet i OBOS Eiendom gjennom konsernets sommer internship-program.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

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.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

Lønns- og pensjonsordninger

I OBOS skal alle ansatte bli riktig lønnet for det arbeidet de utfører. Ansatte i OBOS er omfattet av gode forsikrings- og pensjonsordninger, noe som er en god trygghet både for de ansatte og deres familier. Dette gjelder også for ansatte i OBOS Eiendom.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

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.

Det henvises for øvrig til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.



Årsberetning for 2022

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 utvikle, eie og forvalte næringseiendom i Oslo og andre større byer i Norge. Konsernet skal bidra til at OBOS BBL når sine mål som boligorganisasjon ved å enten i egen regi eller i samarbeid med andre skape merverdi gjennom utvikling, forvaltning, kjøp og salg av fast eiendom.

Hovedkontorets adresse er Hammersborg Torg 1, Oslo.

Markedet i 2022

Etter et par år hvor tilgangen på nye prosjekter ble bremsset som følge av koronapandemien, var det en positiv forventning til 2022. Krigsutbruddet i Ukraina i februar 2022 førte igjen til stor usikkerhet i Europa og en global ressurskrise for blant annet bygningsmaterialer, olje, strøm og korn. Krigen satte en ny brems på økonomien og eiendomsmarkedet, slik at tilgangen på nye prosjekter har vært og vil være begrenset fremover.

Antall signerte leiekontrakter for kontor i Oslo har i 2022 økt med 3 % i forhold til 2021, mens antall kvm utleid har økt fra 763 000 kvm til 919 000 kvm. Kontorleiemarkedet i store deler av Oslo har vært preget av synkende ledighet og en leieprisvekst. Snittleien i Oslo har økt med ca. 10 % fra 2021 til 2022. Markedet for kontorlokaler i randsonene har imidlertid vært preget av ledighet, hvor leieprisene har beveget seg oppover etter å ha hengt etter i flere år. På transaksjonssiden har 2022 hatt betydelig lavere aktivitet enn i 2021.

OBOS Eiendom sin portefølje består i hovedsak av kontor- og kjøpesentereieendommer. Økonomisk utleiegrad i porteføljen var ved utgangen av 2022 på 89,9 %. I 2022 er det inngått 80 nye leiekontrakter og reforhandlet 79 leiekontrakter. Til sammen har disse en årlig leieinntekt på 134 millioner kroner. Utsiktene for kommende år viser en forventet økt økonomisk utleiegrad, delvis knyttet til allerede inngåtte kontrakter som gir effekt de kommende årene. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene i den løpende porteføljen er 4,6 år, mens gjennomsnittlig kontraktstid for nye avtaler er 6,16 år.

OBOS sine kjøpesentre har en sterk posisjon og attraktivitet som bydelssentre, med solid omsetning og god beliggenhet på trafikkknutepunkt i tett befolkede bydeler. OBOS Eiendom styrket i 2021 sin kjøpesenterportefølje med det nybygde Holmlia

Senter, som ble åpnet i november 2021, og hadde sitt første fulle driftsår i 2022.

OBOS sine kjøpesentre hadde i 2022 en omsetning på 4,3 milliarder kroner. OBOS sine syv kjøpesentre økte omsetningen med 446 millioner kroner i 2022 sammenlignet med året før. Dette tilsvarer en gjennomsnittlig økning på 11 %.

Årsregnskapet

Resultat før skatt i 2022 var 1 185 millioner kroner, mot 1 261 millioner kroner i 2021. Resultat etter skatt utgjorde 1 043 millioner kroner, mot 1 045 millioner kroner året før. I tillegg til solid drift har konsernet i 2022 også hatt en betydelig verdiendring på investeringseiendom på 691 millioner kroner. Av verdiendringen utgjorde 399 millioner kroner gevinst ved salg av tomter til andre selskaper i OBOS-konsernet. Av andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper på 45 millioner kroner utgjorde verdiendring investeringseiendom i 2022 13,6 millioner kroner mot 39,8 millioner i 2021.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter økte med 639 millioner kroner fra 232 millioner kroner i 2021 til 871 millioner kroner i 2022. Økningen skyldes primært endring i andre tidsavgrensningsposter, der flere poster i OBOS konsern er oppgjort i løpet av året. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var i 2022 - 558 millioner kroner mot - 459 millioner kroner i 2021. Endringen skyldes i hovedsak økte innbetalinger fra salg av aksjer i datterselskaper, samt økte utbetalinger som følge av investeringer. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var - 199 millioner kroner mot 222 millioner kroner i 2021. Hovedsakelig skyldes dette at OBOS Eiendom konsern i større grad har benyttet eksterne finansieringskilder i 2022.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 18 104 millioner kroner, sammenlignet med 16 582 millioner kroner året før. Egenkapitalandelen per 31. desember 2022 utgjør 51,4 % mot 49,9 % ved utgangen av 2021.

Konsernet og morselskapet OBOS Eiendom AS har engasjementsbetingelser på soliditet (gjeldsgrad) i låneavtaler med banker og med Nordic Trustee på vegne av obligasjonsinvestorer. Dette rapporterer virksomheten til bankene og til Nordic Trustee. Per 31.12.2022 var nøkkeltallene godt innenfor kravene i disse engasjementsbetingelsene (covenants), slik de har vært i alle år etter at disse betingelsene ble innført. Refinansieringsrisikoen i konsernet anses å være lav.

Disponering av årsregnskapet

Morselskapet OBOS Eiendom AS hadde i 2022 et overskudd etter skatt på 291 millioner kroner mot 396 millioner kroner i 2021. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i morselskapet (beløp i tusen kroner):

Avgitt konsernbidrag	31.12.2022
Avgitt konsernbidrag	- 37 481
Overført fra annen egenkapital	37 481
Overført til annen egenkapital	291 436
Sum disponert	291 436

Egenkapitalen i OBOS Eiendom AS var ved utgangen av året på 2 918 millioner kroner. Dette gir en egenkapitalandel på 32,6 % per 31. desember 2022 mot 30 % ved utgangen av 2021.

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 2023 og konsernets langsiktige strategi for årene fremover. Se også avsnittet «Utsiktene fremover» for selskapets vurderinger rundt den sikkerhetsmessige og økonomiske usikkerheten i kjølvannet av krigsutbruddet i Ukraina.

Finansiell risiko

Rentebærende gjeld utgjorde ved årsskiftet 6 635 millioner kroner som er en reduksjon på 419 millioner kroner sammenlignet med 2021. Andelen fastrente i porteføljen var 35 % i 2022 mot 50 % i 2021. Porteføljens durasjon er 5,15 år ved utløpet av 2022 mot 3,82 år i 2021. Annualisert rente var 4,42 % i 2022 mot 2,45 % i 2021.

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 (rentebytteavtaler) og eiendomsporteføljen. Kredittrisikoen for konsernet ligger i hovedsak i husleierestanser.

Eiendomsporteføljen

Konsernets heleide eiendomsportefølje bestod ved utgangen av 2022 av 67 heleide bebygde eiendommer

som til sammen utgjør 606 000 kvm 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 kvm. Oslo K i Freserveien ble ferdigstilt i 2021 med 30 000 kvm kontor pluss parkering. Det har pågått innredninger og innflytning for leietakerne gjennom 2022, noe som vil fortsette i 2023. Bygget er nå over 70 % utleid.

Selskapsstruktur

Det er gjennomført enkelte endringer i selskapsstrukturen i 2022 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

Oppføringen av Construction City på Ulven i Oslo vil, når det står ferdig i 2025, bestå av om lag 100 000 kvm kontorer, undervisning, forskning, co-working, møtelokaler, servering og service. Construction City skal fungere som en arbeids- og møteplass for hele bygg- og eiendomsbransjen. Prosjektet gjennomføres som en samspillsentreprise via et arbeidsfellesskap bestående av AF Gruppen og Betonmast, og har gjennom 2022 fulgt prosjektoppføringsplanen på forbillig måte. Bygget skal huse nye hovedkontor for hovedeierne og for bransjen. Det er skrevet leieavtaler for flytting av hovedkontorene til blant annet OBOS, AF Gruppen, Betonmast, Ellingard Gruppen, One Park og Compass Group.

Høsten 2021 signerte OBOS Eiendom og Veidekke ASA en samarbeidsavtale om lokalisering og oppføring av Veidekke sitt hovedkontor på Ulven. Veidekke leier fire av fem kontoretasjer i bygget. Dette blir et spennende kontorbygg med svært høye miljøambisjoner, hvor klimagassregnskapet benyttes som styringsverktøy i detaljprosjektering og ved valg av materialer. I tillegg vil bygget forsynes med egenproduksjon av strøm ved hjelp av solceller. Mål for CO2-reduksjon er 50 %, blant annet ved gjenbruk av betong og ombruk i forbindelse med inventar og utstyr. Oppføring av bygget, som er på ca. 13 000 kvm, ble igangsatt i 2. halvår 2022. I tilknytning til bygget oppføres et parkeringshus i to etasjer, også igangsatt 2. halvår 2022.

Lambertseter T-prosjektet omfatter oppføring av et kombinert bolig- og næringsbygg. Prosjektet er et

samarbeidsprosjekt mellom OBOS Eiendom AS og OBOS Nye hjem AS, og ble igangsatt 2. halvår 2022.

I Lillestrøm har OBOS Eiendom inngått et samarbeid med Akershus Energi om utvikling av Energihuset Lillestrøm. Dette er planlagt som en HUB for energi og innovasjon, hvor Akershus Energi skal samlokalisere sin virksomhet i bygget. Prosjektet er i en tidlig utviklingsfase og vil trolig bli et sted mellom 10 000 og 15 000 kvm.

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. 1 650 boliger og ca. 50 000 kvm kontorlokaler i tillegg til bygulv med forretninger, service, parker og møteplasser.

OBOS Eiendom har også i 2022 jobbet med flere langsiktige utviklings- og reguleringsprosjekter. Etter at OBOS flytter til Construction City vil dagens hovedkontor på Hammersborg Torg leies ut, hvor en oppgradering og tilpassing vil gjennomføres etter leietakers behov. I Christian Kroghs gt. 35-37 har OBOS Eiendom 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 ny bruk. 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 56 ansatte ved årsslutt, fordelt på 45 % kvinner og 55 % menn. Sykefraværet i konsernet var på 3,9 % i 2022, en økning fra 2,5 % i 2021.

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, samt hindre diskriminering på grunn av kjønn, etnisitet, hudfarge, språk, religion og livssyn.

OBOS-konsernet har i 2022 etablert egne retningslinjer for etterlevelse av åpenhetsloven. Det er gjennomført et internt opplæringsløp i den norske virksomheten. Se mer om etterlevelse av åpenhetsloven i årsrapporten til OBOS konsern.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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). OBOS Eiendom har hatt en H1-verdi på 0,0 per 4. kvartal i 2022, som er uendret fra H1-verdien per 4. kvartal 2021. Det har altså ikke vært noen fraværsskader i OBOS Eiendom sin virksomhet de siste 12 måneder.

Bærekraft og samfunnsansvar

OBOS måler sin verdiskaping gjennom de verdier vi skaper for medlemmene, samfunnet og konsernets langsiktige økonomiske verdiskaping. 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. De to siste prosjektene vi har bygget, Holmlia senter og Freserveien 1, leverer begge godt under dette målet.

OBOS har som strategisk mål å skape gode nabolag, bidra til god byutvikling og å utøve samfunnsansvar. OBOS har vedtektsfestet at inntil 10 % av foregående års overskudd etter skatt kan gå til samfunnsnyttige formål.

OBOS Eiendom reviderte i 2019 sin miljøstrategi og har en ambisjon om å redusere CO2-utslippet, samt BREEAM-NOR-sertifisere alle 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 standard. 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, vises det til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres tilgjengelig på www.obos.no.

Revisjon

Selskapets revisor er Ernst & Young AS.

Styret

Styret består av:

Styreleder:	Daniel Kjørberg Siraj
Styremedlem:	Trond Stabekk
Styremedlem:	Nils Morten Bøhler

OBOS Eiendom sitt 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 ekstern 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 2023 var nyhetsbildet preget av den pågående krigen i Ukraina og de globale følgene av denne. I tillegg til å ramme Ukraina hardt, påvirkes også den globale økonomiske utviklingen, som gir betydelige konsekvenser også i Norge. Leveransekjeden til byggevirksomheten rammes, prisstigning spesielt på energi og bygningsartikler, usikkerhet i finans og investormarkedet, samt rente- og prisstigning har fått 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.

2022 har således vært preget av høy inflasjon, en trend som har fortsatt inn i 2023. Dette er blitt besvart med betydelige renteøkninger gjennom 2022. Rentekurven forventes å stige gjennom 2023 med en utflating mot slutten av året. En ventet reallønnsnedgang og usikkerhet forventes også å redusere omsetningen i varehandelen. Prime yield har steget kraftig gjennom 2022 og er forventet å stige ytterligere i 2023.

Den økonomiske situasjonen har rammet nyboligsalget kraftig i 2022, med stagnasjon i omsetningen av og prisene på boliger og tomter for utvikling. Markedet for næringseiendom har vært gjennom en betydelig nedkjøling gjennom 2022 og er mer usikkert enn normalt ved inngangen til 2023 Dette gjenspeiles av stigende yielder gjennom 2022. Nybyggaktiviteten har vært lav de siste årene som

følge av pandemi og krig i Ukraina, noe som har bidratt til et strammere leiemarked med synkende

ledighet. Vi forventer således et fortsatt godt marked for våre eiendommer.

Oslo, 17. mars 2023

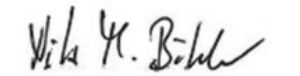
Styret og daglig leder i OBOS Eiendom AS



Daniel Kjørberg Siraj
Styreleder



Trond Stabekk
Styremedlem



Nils Morten Bøhler
Styremedlem / Daglig leder

Resultatregnskap

OBOS Eiendom – konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2022	2021
Leieinntekter		708 778	650 301
Eiendomsdrift		-	10
Prosjektinntekter		19 750	87 387
Andre driftsinntekter		36 034	33 886
Sum driftsinntekter		764 562	771 585
Prosjektkostnader	3, 4	-26 306	-55 425
Personalkostnader	5	-61 693	-52 236
Andre driftskostnader	6	-197 460	-193 718
Av- og nedskrivninger	7	-45 182	-36 827
Sum driftskostnader		-330 642	-338 205
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		433 920	433 380
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	8	45 306	87 663
Verdiendring investeringseiendommer	9	690 900	768 259
Driftsresultat		1 170 127	1 289 301
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		19 698	15 339
Finanskostnader		-190 283	-113 027
Netto valutagevinst/(tap)		12	47
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		185 743	69 305
Netto finansposter	10	15 170	-28 337
Resultat før skatt		1 185 297	1 260 964
Skattekostnad	11	-142 607	-215 559
Resultat etter skatt		1 042 689	1 045 404
Totalresultat		1 042 689	1 045 404
Årsresultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-414	-1 781
Årsresultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		1 042 275	1 043 623

Oppstilling av finansiell stilling

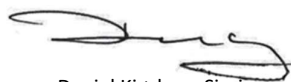
OBOS Eiendom – konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.2022	31.12.2021
Eiendeler			
Varige driftsmidler	7	96 214	155 426
Investerings eiendommer	9, 12, 13	16 080 845	14 373 577
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	8	740 255	748 997
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet	14	36 964	27 070
Finansielle anleggsmidler	13	124 302	-
Andre anleggsmidler		158 606	150 524
Sum anleggsmidler		17 237 186	15 455 594
Varelager	3, 4	64 223	687 632
Kundefordringer		36 547	16 769
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet	14	565 556	100 159
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		3 788	197 384
Andre omløpsmidler		74 622	116 187
Kontanter og kontantekvivalenter		121 676	8 223
Sum omløpsmidler		866 413	1 126 355
Sum eiendeler		18 103 599	16 581 949

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.2022	31.12.2021
Egenkapital og gjeld			
Aksjekapital		170 937	170 937
Annen egenkapital		9 138 444	8 096 979
Ikke-kontrollerende eierinteresser		2 698	3 816
Sum egenkapital		9 312 079	8 271 731
Utsatt skatt forpliktelser	11	1 693 505	1 556 974
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		35 438	51 714
Langsiktige rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet	14	774 085	1 344 678
Langsiktig rentebærende gjeld	14	4 582 935	4 197 300
Sum langsiktig gjeld		7 085 964	7 150 666
Leverandørgjeld		186 713	137 215
Betalbar skatt	11	1 973	15 281
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		80 273	195 379
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		158 382	75 813
Kortsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet	14	554 587	110 353
Kortsiktig rentebærende gjeld	14	723 629	625 510
Sum kortsiktig gjeld		1 705 556	1 159 552
Sum gjeld		8 791 520	8 310 217
Sum egenkapital og gjeld		18 103 599	16 581 949

Oslo, 17. mars 2023

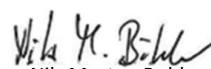
Styret og daglig leder i OBOS Eiendom AS



Daniel Kjørberg Siraj
Styreleder



Trond Stabekk
Styremedlem



Nils Morten Bøhler
Styremedlem / Daglig leder

Oppstilling av endringer i egenkapital

OBOS Eiendom – konsernet

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Annen egenkapital	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2021	170 937	7 194 028	38 857	7 403 821
Periodens resultat	-	1 043 623	1 644	1 045 267
Totalresultat for perioden	-	1 043 623	1 644	1 045 267
Avgitt konsernbidrag	-	-151 181	-	-151 181
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	19 008	-45 182	-26 175
Reklassifiseringer	-	-8 497	8 497	-
Egenkapital per 31. desember 2021	170 937	8 096 980	3 816	8 271 731
Egenkapital per 1. januar 2022	170 937	8 096 980	3 816	8 271 731
Periodens resultat	-	1 042 275	414	1 042 689
Totalresultat for perioden	-	1 042 275	414	1 042 689
Mottatt konsernbidrag	-	39 000	-	39 000
Avgitt konsernbidrag	-	-37 481	-	-37 481
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-924	-1 531	-2 456
Andre endringer	-	-1 405	-	-1 405
Egenkapital per 31. desember 2022	170 937	9 138 445	2 698	9 312 079

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS Eiendom – konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	2022	2021
Resultat før skatt		1 185 297	1 260 964
Netto finansposter	10	-15 170	28 337
Av- og nedskrivninger	7	45 182	36 827
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	9	-690 900	-768 259
Resultat fra tilknyttede selskaper	8	-45 306	-87 663
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-70	-443
Endring i varelager		47 340	21 965
Endring i andre tidsavgrensningsposter		468 048	-156 725
Mottatte utbytter		53 410	18 762
Betalte renter		-180 684	-109 633
Mottatte renter		19 328	10 337
Betalte skatter		-15 649	-22 503
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		870 825	231 967
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7, 9	-1 104 494	-725 474
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7, 9	150	4 443
Inn-/utbetalinger ved tilgang/avgang av aksjer og andre verdipapirer		549 620	38 590
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt		-	-45 018
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet		27 286	234 670
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		11 452	-7 166
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer		-42 287	41 362
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-558 274	-458 593
Nedbetaling obligasjonsgjeld		-580 000	-
Opptrekk obligasjonsgjeld		-	538 180
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter		1 122 508	-1 241 515
Netto opptrekk og nedbetaling av lån og andre mellomværende med eier		-591 755	1 204 424
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser		-1 431	74 416
Innbetalinger ved emisjon/kapitalforhøyelse		-	60
Utbetalt utbytte		-	-258 330
Mottatt konsernbidrag		39 000	-
Utbetalt konsernbidrag		-187 420	-95 700
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-199 098	221 535
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		113 453	-5 090
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		8 223	13 314
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		121 676	8 223
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg		-	-
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang¹⁾		121 676	8 223

1) Inkludert i kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember 2022 er bundne midler på 2,5 millioner kroner (2,2 millioner per 31. desember 2021), 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 2022 er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS) fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. 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.

Dette konsernregnskapet er godkjent av styret 17. mars 2023.

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 11 i morselskapets årsregnskap for 2022. 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.

1.3.2 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 medfølger 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 lenge 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. Ved overføring fra investeringseiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendringen.

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. Estimater inneholder vurderinger av blant annet regulerings- og markedsmessige forhold. Konsernet foretar årlig, eller oftere om det foreligger indikasjoner på verdifall, en intern verdivurdering 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».

1.3.6 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler, inkludert eierbenyttet eiendom, 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. Eierbenyttet eiendom er eiendom som benyttes av konsernet i egen virksomhet, først og fremst konsernets hovedkontor.

Konsernet avskriver eiendelene fra det tidspunktet hvor eiendelene er tilgjengelig for bruk med unntak av tomter som ikke avskrives. Avskrivningene reduserer bokført verdi av eiendelene. 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 selskapet og felleskontrollert virksomhet

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

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

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

Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet til anskaffelseskost. Anskaffelseskost inkluderer goodwill og andre merverdier identifisert på kjøpstidspunktet. Goodwill relatert til det tilknyttede selskapet og den felleskontrollerte virksomheten avskrives ikke. Konsernets andel av nettoresultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet resultatføres på egen linje innenfor driftsresultatet i

resultatregnskapet. Selskapsregnskapene i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet omarbeides når det er nødvendig for å tilpasse regnskapsprinsippene til konsernets prinsipper.

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

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

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 kredittap. 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 2022 og 31. desember 2021.

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 Investeringseiendom:

Virkelig verdi av investeringseiendom beregnes basert på neddiskonterte kontantstrømmer. Se note 9 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:

Investeringseiendom

Konsernets investeringer i næringsseiendom som klassifiseres i henhold til IAS 40 Investeringseiendom innregnes til virkelig verdi. Det henvises til note 9 Investeringseiendommer for redegjørelse av estimert markedsverdi.

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 12 for spesifikasjon av konsernets skatteposisjoner.

Note 3 – Vesentlige transaksjoner

Nedenfor oppsummeres de vesentligste transaksjonene som er gjennomført:

Den 11. februar 2022 overtok Veidekke ASA 50 % av aksjene i Ulven B1 Næringstomt AS. Eiendommen ligger i Oslo. Vederlaget for aksjene var 25 millioner kroner.

Den 1. mars 2022 solgte konsernet alle aksjene i selskapet Ulven D1A Boligtomt AS. Eiendommen ligger i Oslo og ble solgt til søsterselskapet Ulven Bolig AS. Gevinst fra transaksjonen inngår i verdiendring for investeringseiendom over resultatet, og vederlaget for aksjene var 206,6 millioner kroner.

Den 20. september 2022 solgte konsernet alle aksjene i selskapet Ulven B1 Boligtomt AS. Eiendommen ligger i Oslo og ble solgt til søsterselskapet Ulven Bolig AS. Gevinst fra transaksjonen inngår i verdiendring for investeringseiendom over resultatet. Vederlaget for aksjene var på 343 millioner kroner.

Vesentlige transaksjoner i 2021

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 investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Gevinst fra transaksjonen inngår i verdiendring for investeringseiendom 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.

Note 4 – Varelager

Oversikten nedenfor viser periodens bevegelse i varelager:

Periodens bevegelse i varelager

Periodens bevegelse i varelager	
Per 1. januar 2021	840 423
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
Per 31. desember 2021	687 631
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	1 119
Salg av selskaper	-179 565
Reklassifiseringer	-418 657
Varekostnad	-26 186
Nedskrivning	-120
Per 31. desember 2022	64 223

Konsernets boligtomter og boligprosjekter har følgende geografiske inndeling:

2022

Beløp i tusen kroner

Geografisk inndeling	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger	Sum Varelager
Stor-Oslo	-	892	12 200	13 092
Vestland	51 130	-	-	51 130
Per 31. desember	51 130	892	12 200	64 223

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
Per 31. desember	643 701	5 681	38 250	687 632

Note 5 – Personalkostnader, pensjonskostnader og ytelser til ledende ansatte

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Lønn og feriepenger	-49 451	-39 760
Arbeidsgiveravgift	-8 040	-7 091
Pensjonskostnader	-3 745	-4 820
Andre personalkostnader	-456	-566
Sum personalkostnader	-61 693	-52 236
Antall ansatte i konsernet	56	49
Antall gjennomsnittlig årsverk	56	48

Daglig leder i OBOS Eiendom konsernet er ansatt i morselskapet OBOS BBL.

Daglig leder 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. 57 ansatte var medlem av pensjonsordningen per 31. desember 2022 (48 per 31. desember 2021).

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.

Note 6 – Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Driftskostnader eiendom	-52 501	-54 723
Vedlikeholdskostnader eiendom	-46 582	-39 229
Leiekostnader lokaler og utstyr	-6 300	-4 831
Tap på fordringer	-3 956	-3 699
Øvrige driftskostnader	-88 121	-91 236
Sum andre driftskostnader	-197 460	-193 718

Godtgjørelse til revisor

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Lovpålagt revisjon ¹⁾	-687	-927
Andre attestasjonstjenester	-	-168
Skatterådgivning ¹⁾	-25	-13
Andre tjenester ¹⁾	-69	-
Sum godtgjørelse til revisor ²⁾	-782	-1 107

¹⁾ I 2022 inkluderer dette tjenester utført av EY og PwC, dette skyldes revisorbytte i 2022.

²⁾ Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Note 7 – Varige driftsmidler

Beløp i tusen kroner	Eierbenyttede eiendommer	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler
Akkumulert kostpris				
Per 1. januar 2021	26 297	255 741	3 473	285 510
Reklassifiseringer	-	-	7 495	7 495
Tilgang	-	375	3 229	3 604
Avgang	-	-	-	-
Per 31. desember 2021	26 297	256 116	14 196	296 609
Reklassifiseringer	15 523	-87 034	7 484	-64 027
Tilgang	-	13 650	36 427	50 077
Avgang	-	-	-369	-369
Per 31. desember 2022	41 820	182 732	57 738	282 290
Akkumulerte av- og nedskrivninger				
Per 1. januar 2021	-2 783	-96 802	-1 658	-101 244
Reklassifiseringer	-	-	-3 112	-3 112
Av- og nedskrivninger	-838	-33 657	-2 331	-36 827
Avgang	-	-	-	-
Per 31. desember 2021	-3 622	-130 460	-7 102	-141 183
Av- og nedskrivninger	-377	-33 600	-11 205	-45 182
Avgang	-	-	289	289
Per 31. desember 2022	-3 999	-164 060	-18 017	-186 076
Netto bokført verdi per 31. desember 2021	22 675	125 656	7 095	155 426
Netto bokført verdi per 31. desember 2022	37 821	18 672	39 721	96 214

Note 8 – 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	2022	2021
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	18 060	48 830
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	13 578	39 784
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	13 668	-951
Sum	45 306	87 663

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

Beløp i tusen kroner			Bokført	Andel resultat			Bokført
Firmanavn	Eierandel*	Anskaffelses-	verdi	inkl.	Utbytte	Kjøp/(salg)	verdi
/forretningskontor		kost	01.01.2022	verdiendring	2022	og annet	31.12.2022
				investerings-		2022	
				eiendommer			
Aasegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	261 517	70 104	-15 000	-0	316 621
Haraldrud Utvikling AS, Oslo	50,00 %	24 122	24 541	6 516	-	-3 000	28 057
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10 000	88 535	527	-660	-	88 403
AS Etterstadsgarasjene, Oslo	33,55 %	5	68	5	-	-	73
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	54 207	5 144	-	-	59 351
Visjon Dokken ANS, Bergen	50,00 %	750	-2 353	-11	-	-0	-2 364
Fanteria AS, Bergen	50,00 %	22 786	68 032	-18 156	-	-	49 876
Oxenøen Bruk AS, Oslo	50,00 %	-	137 145	-39 905	-	-	97 240
Berget Eiendomsutvikling AS, Oslo	50,00 %	8 785	62 916	-22 437	-37 750	-	2 729
Construction City Cluster AS, Oslo	50,00 %	-	-218	647	-	-0	429
Energihuset Lillestrøm AS, Lillestrøm	49,00 %	-	16 730	-124	-	-	16 606
Ulven B1 Næringstomt AS, Oslo	50,00 %	-	0	28 046	-	24 814	52 860
Finnbergåsen Borettslag, Bergen	28,50 %	-	12 791	496	-	-4 450	8 838
Grønnestølslien Borettslag, Bergen	11,50 %	-	3 307	97	-	-	3 404
Vågedalen 31-35 Borettslag, Bergen	45,90 %	-	21 778	690	-	-4 335	18 133
Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		100 329	748 997	31 638	-53 410	13 029	740 255

*Stemmeandel er lik eierandel i alle selskapene.

Note 9 – Investeringseiendommer

Oversikten nedenfor viser endringene i balanseførte verdier:

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Per 1. januar	14 373 577	13 071 705
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-574 509	-103 506
Akkumulert verdistigning, solgte investeringseiendommer	-399 038	-224 257
Investeringer/påkostninger	951 225	721 870
Reklassifiseringer ¹⁾	1 038 690	139 506
Verdiendring investeringseiendommer	690 900	768 259
Per 31. desember	16 080 845	14 373 577

¹⁾ Reklassifisering til investeringseiendom består i all hovedsak av netto bruksendring på 1 045 millioner kroner (109 millioner kroner i 2021).

Forretningsledelsen i OBOS Eiendom er ansvarlig for utarbeidelsen av de ulike verddivurderingene av konsernets investeringseiendommer. Konsernets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verddivurderinger av utvalgte eiendommer med vesentlige verdier og/eller høy ledighet. Disse kombineres med interne verddivurderinger og andre eksterne analyser for å kunne konkludere med beste estimat på virkelig verdi på konsernets investeringseiendommer. Det foretas jevnlige befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Se også note 2 for beskrivelse av estimatusikkerhet.

Investeringseiendommer verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer basert på ikke-observerbar markedsinformasjon (nivå 3 i verdsettelseshierarkiet, se også note 13). Kontraktsfestede 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 6-9 %. 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 sannsynlig utviklingsbart areal.

Med bakgrunn i verdsettelsesprosessen som beskrevet over, ble konsernets eiendommer per 31. desember 2022 verdsatt til 16,1 milliarder kroner (14,4 milliarder kroner per 31. desember 2021).

Note 10 – Finansinntekter, finanskostnader og verdiendring finansielle instrumenter

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Renteinntekter på finansielle instrumenter	19 698	10 339
Utbytte	-	5 000
Rentekostnader pantelån	-87 429	-64 486
Rentekostnader obligasjonslån	-71 108	-82 972
Andre rentekostnader	-31 746	34 430
Netto valutagevinst/(tap)	12	47
Positiv verdiendring derivater	209 541	137 479
Negativ verdiendring derivater	-23 798	-68 174
Netto finansposter	15 170	-28 337

Note 11 – Skatt

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Skattekostnad		
Resultat før skatt	1 185 297	1 260 964
Betalbar skatt	-95 662	-15 364
Skatteeffekt konsernbidrag til selskaper i OBOS-konsernet	660	-41 232
Endring i utsatt skatt	-47 606	-158 963
Sum skattekostnad	-142 607	-215 559

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

Avstemming av effektiv skattesats	2022	2021
Skattekostnad basert på nominell skattesats i Norge, 22 %	-260 765	-277 412
Andel resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	9 967	-29 843
Ikke fradragsberettigede eller skattepliktige poster	106 504	90 332
Andre justeringer	3 707	1 471
For mye/(lite) avsatt betalbar skatt tidligere år	-2 020	-107
Sum skattekostnad	-142 607	-215 559
Effektiv skattesats i %	12,0 %	17,1 %

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

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

Beløp i tusen kroner

Endringer i netto forpliktelser/eiendeler ved utsatt skatt	2022	2021
Per 1. januar	1 556 974	1 362 582
Innregnet i resultatregnskapet	47 606	158 963
Innregnet i øvrige resultatelementer	-	-
Kjøp og salg av datterselskaper	16 636	1 247
Netto forpliktelse reklassifisert til holdt for salg	-	37 400
Andre endringer	72 290	-3 219
Per 31. desember	1 693 505	1 556 974

«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 utgjorde reklassiferingen effekten av tilbakeføring 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 og justeringer knyttet til tidligere år.

Note 12 – Pantstillelser og garantier

Pantstillelser per 31. desember

Beløp i tusen kroner

Eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld	2022	2021
Tomter og bygg under utførelse	-	-
Investerings eiendom	9 080 096	7 883 400
Sum	9 080 096	7 883 400
Bokført verdi av gjeld sikret mot pant	5 279 140	4 733 350

Garantier per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Lånegarantier stilt på vegne av datterselskaper	9 845 000	-
Lånegarantier stilt på vegne av tilknyttede selskaper	50 000	50 000
Kontraktsgarantier	593 614	669 053
Annet garantiansvar	287	-
Sum	10 488 901	719 053

Note 13 – Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi**Finansielle instrumenter verdsatt til virkelig verdi**

Per 31.12.2022

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investeringseiendommer	-	-	16 080 845	16 080 845
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	-	448	448
Finansielle derivater	-	123 854	-	123 854
Sum eiendeler	-	123 854	16 081 293	16 205 147
Forpliktelser				
Finansielle derivater	-	-	-	-
Sum forpliktelser	-	-	-	-

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

Se note 9 for avstemming av årets bevegelse i investeringseiendommer.

Finansielle instrumenter verdsatt til virkelig verdi

Per 31.12.2021

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

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

Note 14 – Rentebærende gjeld og finansiell risikostyring

Nedenfor vises konsernets vektete gjennomsnittrenter på de ulike rentebærende finansielle forpliktelsene per 31. desember 2022 og 2021.

Beløp i tusen kroner				
Spesifikasjon rentebærende lån	Lånebeløp 2022	Lånebeløp 2021	Vektet rentesats per 31.12.2022	Vektet rentesats per 31.12.2021
Gjeld til kredittinstitusjoner – langsiktig	3 070 051	2 165 480	4,82 %	2,32 %
Gjeld til kredittinstitusjoner – kortsiktig	265 727	45 510	4,78 %	2,34 %
Obligasjonsgjeld – langsiktig	1 512 883	1 969 932	3,73 %	2,57 %
Obligasjonsgjeld – kortsiktig	457 901	580 000	3,84 %	2,57 %
Annen rentebærende gjeld – langsiktig	-	-	0,00 %	0,00 %
Finansielle derivater	-	61 889	0,00 %	0,00 %
Sum rentebærende gjeld	5 306 563	4 822 810	4,42 %	2,42 %

Det er etablert en syndikert låneavtale med tre av konsernets bankforbindelser i desember 2022.

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

Lånerammen er 2,7 milliarder kroner. Det er ikke trukket opp på lånerammen i 2022.

Beløp i tusen kroner	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	2024	2025	2026	2027	Etter 2027	Totalt
Rentebærende fordringer										
Lån til konsern-selskaper	-	-	-	-	-	-	-	-	36 964	36 964
Lån til TS/FKV	-	-	-	-	-	-	-	-	24 000	24 000
Andre fordringer – rentebærende	-	-	-	1 823	-	-	-	-	128 109	129 932
Sum rentebærende langsiktige fordringer	-	-	-	1 823	-	-	-	-	189 074	190 896
Intern fordring konsernkonto	565 556	-	-	-	-	-	-	-	-	565 556
Sum rente-bærende kortsiktige fordringer	565 556	-	-	-	-	-	-	-	-	565 556
Totale rente-bærende fordringer	565 556	-	-	1 823	-	-	-	-	189 074	756 452

Beløp i tusen kroner	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	2024	2025	2026	2027	Etter 2027	Totalt
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-	1 344 979	548 953	876	1 150 900	24 344	3 070 051
Obligasjoner	-	-	-	-	473 883	-	500 000	539 000	-	1 512 883
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	-	-	-	-	-	774 085	774 085
Total langsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	-	1 818 862	548 953	500 876	1 689 900	798 429	5 357 020
Gjeld til kredittinstitusjoner	227 844	12 629	12 628	12 627	-	-	-	-	-	265 727
Obligasjoner	-	457 901	-	-	-	-	-	-	-	457 901
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	-	-	-	-	-	554 587	554 587
Total kortsiktig rentebærende gjeld	227 844	470 530	12 628	12 627	-	-	-	-	554 587	1 278 216
Total rentebærende gjeld	227 844	470 530	12 628	12 627	1 818 862	548 953	500 876	1 689 900	1 353 016	6 635 236

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

Sammentrukket informasjon over rentebytteavtalene er følgende:

Beløp i tusen kroner	Kontraktsbeløp ¹⁾ pr. 31.12.22	Kontraktsbeløp ¹⁾ gj.snitt 2022	Virkelig verdi ²⁾ pr. 31.12.22	Verdiendring 2022
Rentebytteavtaler				
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	3 850 000	3 006 667	123 853	185 742
Sum sikringsinstrumenter	3 850 000	3 006 667	123 853	185 742

¹⁾ Kontraktsbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

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

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

Beløp i tusen kroner	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		Totalt
	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	
	Per 31.12.2022				
Lån til konsernselskaper	-	-	602 520	-	602 520
Kundefordringer	-	-	36 547	-	36 547
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	121 676	-	121 676
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	448	-	-	-	448
Finansielle derivater	123 854	-	-	-	123 854
Sum finansielle eiendeler	124 302	-	760 744	-	885 046
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	3 335 778	3 335 778
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	-	1 970 785	1 970 785
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	1 328 672	1 328 672
Leverandørgjeld	-	-	-	186 713	186 713
Sum finansielle forpliktelser	-	-	-	6 821 948	6 821 948

Beløp i tusen kroner	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		Totalt
	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	
	Per 31.12.2021				
Lån til konsernselskaper	-	-	100 159	-	100 159
Kundefordringer	-	-	16 769	-	16 769
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	8 223	-	8 223
Sum finansielle eiendeler	-	-	125 151	-	125 151
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	2 210 990	2 210 990
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	-	2 549 932	2 549 932
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	1 455 031	1 455 031
Leverandørgjeld	-	-	-	137 215	137 215
Finansielle derivater	-	61 889	-	-	61 889
Sum finansielle forpliktelser	-	61 889	-	6 353 167	6 415 056

Note 15 – 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 8 for oversikt over tilknyttede selskaper. For informasjon om ytelser til ledende ansatte, se note 5. 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 2022 er som følger:

Beløp i tusen kroner	OBOS BBL (morselskap) og andre OBOS-selskaper (søsterselskaper)	Tilknyttede selskaper	Øvrige nærstående
Kjøp av tjenester fra ¹⁾	-33 922	-4 253	-12
Salg av tjenester til	9 198	5 255	-
Leieinntekter eiendommer fra	73 073	-	-
Viderefakturering av fellesanskaffelser fra	-19 364	-	-
Renteinntekter fra	9 984	2 393	-
Rentekostnader til	-26 354	-	-
Andre fordring på	46 378	28 649	1 031
Gjeld til	976 957	-17	-
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet	565 556	-	-
Gjeld i konsernkontoordning i OBOS-konsernet	557	-	-

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

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 ¹⁾	-35 327	-3 328	-142 083
Salg av tjenester til	7 177	167	-
Leieinntekter eiendommer fra	66 485	-	-
Viderefakturering 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	-	-

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

Resultatregnskap

OBOS Eiendom AS

Beløp i tusen kroner	Note	2022	2021
Leieinntekter	1	387 226	346 389
Andre driftsinntekter	1	51 373	34 178
Driftsinntekter		438 599	380 568
Driftskostnader eiendom		-26 067	-30 265
Lønnskostnader	2	-50 310	-39 772
Pensjonskostnader	2, 3	-2 885	-4 820
Andre personalkostnader	2	-8 498	-7 644
Reparasjon og vedlikehold		-32 234	-25 502
Administrasjonskostnader	4	-46 686	-42 733
Andre driftskostnader		-36 800	-23 677
Av- og nedskrivninger	5	-101 368	-88 613
Driftskostnader		-304 848	-263 026
Driftsresultat I		133 751	117 542
Gevinst ved salg eiendommer	6	98	557
Driftsresultat II		133 849	118 099
Utbytter og salgsgvinster	7	270 560	434 627
Pantegjeldsrenter	9, 10	-159 111	-140 977
Andre finansinntekter	1, 8	96 207	43 210
Andre finanskostnader	1, 8	-42 510	-17 321
Netto andre finansposter		165 145	319 539
Resultat før skatt		298 994	437 638
Skattekostnad	12	-7 558	-41 901
Resultat etter skatt		291 436	395 737
Opplysninger om:			
Avgitt konsernbidrag	13	-37 481	-170 224
Overført fra annen egenkapital	13	37 481	170 224
Overført til annen egenkapital	13	291 436	395 737
Sum disponert		291 436	395 737

Oppstilling av finansiell stilling

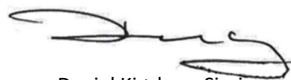
OBOS Eiendom AS

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.2022	31.12.2021
Eiendeler			
Eiendommer	5,9	2 402 302	1 913 637
Arbeid under utførelse	5	170 786	702 475
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 9	338 363	294 668
Maskiner og inventar	5	29 500	34 907
Sum driftsmidler		2 940 951	2 945 687
Investeringer i datterselskap	11	2 959 021	3 330 256
Lån til foretak i samme konsern	14	2 439 470	2 298 593
Investeringer i TS og FKV	15	216 659	204 125
Lån til tilknyttet selskap	14	24 000	10 000
Investeringer i andre selskap		2	2
Andeler i sameier o.l.	16	445	445
Andre langsiktige fordringer		1 500	1 500
Sum finansielle anleggsmidler		5 641 097	5 844 921
Sum anleggsmidler		8 582 049	8 790 608
Kundefordringer		6 612	15 834
Fordringer på selskap i samme konsern	14	355 627	212 393
Andre kortsiktige fordringer	17	11 093	3 336
Andre likvide midler	18	4 953	4 057
Sum omløpsmidler		378 286	235 620
Sum eiendeler		8 960 334	9 026 229

Beløp i tusen kroner	Note	31.12.2022	31.12.2021
Egenkapital og gjeld			
Aksjekapital	13	170 937	170 937
Overkurs	13	38 545	38 545
Annen innskutt egenkapital	13	423 100	423 100
Sum innskutt egenkapital		632 582	632 582
Annen egenkapital	13	2 285 638	2 031 681
Sum opptjent egenkapital		2 285 638	2 031 681
Sum egenkapital		2 918 220	2 664 263
Pensjonsforpliktelser	3	5 866	6 664
Utsatt skatt	12	61 751	69 444
Sum avsetninger for forpliktelser		67 617	76 108
Pantelån	9, 19	2 707 140	2 181 350
Obligasjonslån	9	1 970 785	2 549 932
Annen langsiktig gjeld	20	1 107 890	1 174 471
Sum annen langsiktig gjeld		5 785 814	5 905 753
Sum langsiktig gjeld		5 853 431	5 981 861
Leverandørgjeld		32 644	42 505
Betalbar skatt	12	887	493
Skyldige offentlige avgifter		10 123	11 133
Husleieforskudd		3 809	-
Gjeld til foretak i samme konsern	14	65 946	267 589
Annen kortsiktig gjeld	21	75 274	58 385
Sum kortsiktig gjeld		188 683	380 105
Sum gjeld		6 042 114	6 361 966
Sum egenkapital og gjeld		8 960 334	9 026 229

Oslo, 17. mars 2023

Styret og daglig leder i OBOS Eiendom AS



Daniel Kjørberg Siraj
Styreleder



Trond Stabekk
Styremedlem



Nils Morten Bøhler
Styremedlem / Daglig leder

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS Eiendom AS

Beløp i tusen kroner	Note	2022	2021
Resultat før skatt		298 994	437 638
Netto finansposter		-167 874	-320 581
Av- og nedskrivninger	5	101 368	88 907
Resultat fra tilknyttede selskaper		2 728	951
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	-70	-557
Endring i andre tidsavgrensingsposter		22 535	9 933
Mottatte utbytter	7, 15	53 410	10 432
Betalte renter		-195 936	-137 515
Mottatte renter		11 235	43 197
Betalte skatter		-2 511	-6 095
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		123 879	126 311
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-96 713	-404 546
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		150	11 448
Utbetalinger ved kjøp av selskap og aksjer		-	-48 387
Innbetalinger ved salg av selskap og aksjer		574 509	321 798
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		-11 000	-7 166
Netto inn- og utbetalinger fra konserninternt utlån		-167 947	-623 053
Kapitalinnskudd i datterselskaper		-	-60
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer		-	45 468
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		298 999	-602 317
Nedbetaling obligasjonsgjeld		-580 000	-
Opptrekk obligasjonsgjeld		-	538 180
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter		525 596	-730 035
Netto opptrekk og nedbetaling av konsernintern gjeld		-326 141	919 549
Utbetaling av utbytte		-	-250 000
Mottatt og utbetalt konsernbidrag		-41 436	-2 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-421 981	475 695
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		896	-312
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		4 057	4 369
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		4 953	4 057

Regnskapsprinsipper

Generell informasjon

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og regler for god regnskapsskikk. OBOS Eiendom AS inngår i OBOS-konsern (OBOS BBL). OBOS og OBOS Eiendom AS har forretningsadresse Hammersborg Torg 1, Oslo.

Selskapet har notert obligasjonslån på Oslo Børs og er av den grunn pliktig til å lage konsernregnskap. Dette 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.

Konter og kontantderivater omfatter konanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Datterselskap

Datterselskaper og tilknyttede selskaper blir innarbeidet etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Note 1 – 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	2022	2021
Kjøp av konserninterne administrative tjenester		
Forretningsførerhonorar og felleskostnader	-54 885	-46 770
Juridiske tjenester	-620	-1 166
Sum	-55 505	-47 936
Konserninterne rentekostnader		
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	-38 542	-
Sum	-38 542	-
Salg av konserninterne administrative tjenester		
Forretningsførerhonorar til datterselskaper	13 698	11 923
Forretningsførerhonorar til tilknyttet selskap	1 800	1 783
Forvaltningsinntekter og tekniske konsulentinntekter	18 706	-
Sum	34 203	13 706
Utleie av fast eiendom til konsernselskaper		
Leieinntekter fra konsernselskaper	64 843	59 293
Sum	64 843	59 293
Konserninterne renteinntekter		
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	90 775	40 734
Renteinntekter konsernkonto	4 145	72
Sum	94 920	40 806

Note 2 – Lønn og personal

Selskapets lønnsutbetalinger bestod av:

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Lønn	-50 310	-39 772
Arbeidsgiveravgift	-8 040	-7 091
Pensjonskostnader	-2 885	-4 820
Andre ytelser	-457	-554
Sum	-61 692	-52 237

For informasjon vedrørende lønn til ledende ansatte, se OBOS Eiendom konsernet, note 5.

Antall ansatte i OBOS Eiendom AS:

	2022	2021
Menn	31	28
Kvinner	25	21
Sum	56	49
Gjennomsnittlig antall årsverk	56	49

Note 3 – 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 blir 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:

	2022	2021
Antall ansatte omfattet av innskuddsordningen	57	48
Kostnader knyttet til innskuddsbasert ordning	3 622	3 155
Kostnader knyttet til kompensasjonsordning	-738	1 664
Total pensjonskostnad	2 885	4 820
Avsetning kompensasjonsordning	5 866	6 664
Netto pensjonsforpliktelse 31. desember	5 866	6 664

Note 4 – Revisor

Ulike oppdrag utført av revisor:

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Lovpålagt revisjon ¹⁾	-326	-272
Skatterådgiving, Ernst & Young AS	-25	-
Andre attestasjonstjenester, PricewaterhouseCoopers AS	-69	-103
Sum ²⁾	-421	-375

¹⁾ I 2022 dette lovpålagt revisjon utført av EY og PwC, dette skyldes revisorbytte i 2022.

²⁾ Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Note 5 – Eiendommer og driftsløsøre

Beløp i tusen kroner	Kontor- maskiner og datautstyr	Transport- midler	Inventar, innredning og leietaker- tilpasninger	Forretnings-bygg og hotell
Anskaffelseskost per 1. januar 2022	317	1 125	99 683	2 002 108
Anskaffet i år og balanseførte renter	-	30	10 455	395 427
Avgang i år	-	-369	-	-
Kostpris per 31. desember 2022	317	787	110 138	2 397 535
Akkumulert avskrivninger 1. januar 2022	-317	-619	-65 281	-551 346
Av- og nedskrivninger	-	-192	-15 621	-31 430
Avgang i år	-	289	-	-
Akk. Avskrivninger per 31. desember 2022	-317	-522	-80 902	-582 776
Bokført verdi per 31. desember 2022	-	265	29 236	1 814 759
Avskrivningssatser	3 år	5 år	5-20 år	100 år

Beløp i tusen kroner	Tekniske installasjoner	Bolighus og tomter	Containere for utleie	Arbeider under utførelse
Anskaffelseskost per 1. januar 2022	866 617	294 667	23 081	702 475
Anskaffet i år og balanseførte renter	-	40 423	-	-
Ferdigstillelse bygg, omklassifisering	173 709	-	8 357	-531 688
Avgang i år	-	-	-	-
Kostpris per 31. desember 2022	1 040 326	335 090	31 438	170 787
Akkumulert avskrivninger 1. januar 2022	-416 642	-	-10 180	-
Av- og nedskrivninger	-51 539	-	-2 587	-
Avgang i år	-	-	-	-
Akk. Avskrivninger per 31. desember 2022	-468 181	-	-12 767	-
Bokført verdi per 31. desember 2022	572 145	335 090	18 672	170 787
Avskrivningssatser	5-20 år	0 %	10-20 år	0 %

Beløp i tusen kroner	SUM
Anskaffelseskost per 1. januar 2022	3 990 072
Anskaffet i år og balanseførte renter	628 401
Ferdigstillelse bygg omklassifisering	-531 688
Avgang i år	-369
Kostpris per 31. desember 2022	4 086 416
Akkumulert avskrivninger 1. januar 2022	-1 044 385
Ordinære avskrivninger i år	-101 368
Avgang i år	289
Akk. Avskrivninger per 31. desember 2022	-1 145 464
Bokført verdi per 31. desember 2022	2 940 952

Note 6 – Gevinst ved salg av anleggsmidler

Selskapet har solgt følgende anleggsmidler i 2022:

Beløp i tusen kroner	Salgssum	Gevinst/(tap)
Salg av personbil	150	70
Oppgjør Christian Kroghs gate 10-12 AS	-	28
Sum	150	98

Note 7 – Aksjegevinster og utbytte

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Utbytte Youngstorget Eiendom AS	660	432
Utbytte Aasegården AS	15 000	5 000
Utbytte Fanteria AS	-	5 000
Utbytte Berget Eiendomsutvikling AS	37 750	-
Konsernbidrag fra datterselskaper	3 000	165 500
Salgsgevinst Ulven B1 Næringstomt AS (50 %)	7 326	-
Salgsgevinst Ulven B1 Boligtomt AS	129 161	-
Salgsgevinst Ulven D1A Boligtomt AS	77 827	-
Salgsgevinst Ulven B4 AS	11	-
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	-175	1 716
Sum	270 560	434 627

Note 8 – Andre finansposter

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Renter fra utlånt til TS	2 393	997
Konserninterne renteinntekter	89 633	42 124
Renter mellomregning konsern	4 145	12
Andre renteinntekter	36	77
Sum andre finansinntekter	96 207	43 210

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Konserninterne rentekostnader	38 529	3 536
Andre rentekostnader	3 981	13 785
Sum andre finanskostnader	42 510	17 321

Note 9 – Pantstillelser og rentekostnader

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Pantstillelse for egen gjeld	4 577 900	5 555 000
Sum pantstillelser	4 577 900	5 555 000

Bokført gjeld sikret mot pant	4 677 925	4 731 282
Gjennomsnittlige vektet lånerente	4,82 %	4,87 %
Gjeld med forfall etter 5 år	-	550 000

Finansielle lånebetingelser

For selskapets obligasjonslån kreves det bokført egenkapitalandel på minimum 20 % av totalbalanse.

For to av selskapets pantelån er det tilknyttet noen finansielle krav. For begge lån skal rentedekningsgraden (EBITDA dividert med netto finanskostnader) være lik eller større enn 1,5. For det ene lånet skal i tillegg belåningsgraden (lånet dividert med eiendomsverdien) ikke

overstige 70 % samt at eiendomsporteføljen i konsernet til enhver tid skal ha en bokført verdi på minimum 9 milliarder kroner. For det andre lånet skal i tillegg belåningsgraden ikke overstige 75 %, verdjustert egenkapital (VEK) være minimum 800 millioner kroner og utgjøre minimum 20 % av totalbalanse.

Selskapet har overholdt alle lånebetingelser med god margin i 2022.

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld utgjør:

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Bygninger	2 402 302	1 913 637
Tomter	309 246	268 823
Sum bokførte verdier	2 711 548	2 182 460

Spesifikasjon av rentekostnader:

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Renter obligasjonslån	-66 832	-60 537
Pantegjeldsrenter eksterne banker	-92 279	-80 439
Sum pantegjeldsrenter	-159 111	-140 976

Note 10 – 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 tre år og ni måneder til elleve år og seks måneder målt fra balansetidspunktet.

Beløp i tusen kroner	Kontraksbeløp ¹⁾	Kontraksbeløp ¹⁾	Virkelig verdi ²⁾	Verdiendring
Rentebytteavtaler	per 31.12.2022	gj.snitt 2022	per 31.12.2022	2022
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	3 850 000	3 006 667	123 853	185 742
Sum sikringsinstrumenter	3 850 000	3 006 667	123 853	185 742

¹⁾ Kontraksbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

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

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

Note 11 – Investeringer i datterselskap

Beløp i tusen kroner

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel**	Resultat i år*	Bokført verdi 31.12.2022
Arbeidergata 4 AS	Oslo	100 %	5 813	5 914
Boligtomt Bogerud AS	Oslo	100 %	-	2 258
Christian Kroghs gate 35-37 AS	Oslo	100 %	352	1 265
Christiesgate 5-7 AS	Oslo	100 %	7 037	11 770
Collektivet AS	Oslo	100 %	-1 736	30
Construction City Holdning AS	Oslo	100 %	-8 215	154 096
Edvard Munchs Vei 47-57 AS	Oslo	100 %	1 623	11 015
Etterstadgata 4 AS	Oslo	100 %	17	3 275
Freserveien 1 AS	Oslo	100 %	-51 389	183 789
Hammersborg Torg 3 ANS	Oslo	99,9 %	-4 955	200
Haugenstua Senter AS	Oslo	100 %	6 017	3 572
Heimdalsgata 19-21 AS	Oslo	100 %	827	5 962
Hospitalet AS	Oslo	100 %	21 350	84 930
KB Næring AS	Oslo	100 %	-5 021	13 590
Kristiansands Gate 2 AS	Oslo	100 %	1 704	4 712
Lambertseter Syd Boligtomt AS	Oslo	100 %	-12	3 498
OBOS Vetlandsveien 68 AS	Oslo	100 %	2 373	2 378
Oslogarasjene AS	Oslo	100 %	780	14 255
Skolegata Brekstad AS	Oslo	100 %	3 271	100
Smeltedigelen 1 AS	Oslo	100 %	6 808	230 745
StorBergen Boligutleie AS	Oslo	100 %	7 887	24 200
Tasta Senter AS	Oslo	100 %	12 625	400 502
Turbinveien 2-4 AS	Oslo	100 %	-1 928	43 016
Turbinveien 32 AS	Oslo	100 %	1 065	13 950
Ulven AS	Oslo	100 %	-33 380	1 740 000
Sum			-27 090	2 959 021

*Resultat i år er i enkelte tilfeller basert på foreløpige og ureviderte tall for 2022.

**Stemmeandel er lik eierandel i alle selskapene.

Det er i 2022 avgitt følgende netto konsernbidrag:

Beløp i tusen kroner	2022
OBOS BBL	23 400
Christian Kroghs Gate 35-37 AS	1 165
KB Næring AS	5 118
OBOS Nærkontor AS	14 081
Sum	43 764

Note 12 – Skatt

Betalbar skatt

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Resultat før skatt	298 994	437 638
Permanente forskjeller og renter på iliknet skatt	6 285	21 537
Skattemessig resultatandel i deltagende selskaper	-4 967	98
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-214 150	-250 365
Skattefrie utbytter	-53 410	-18 762
Skattefrie inntekter etter fritaksmetoden 3 %	1 602	313
Konsernbidrag til datterselskaper	-56 108	-218 236
Endring midlertidige forskjeller	25 784	39 728
Overførte midlertidige forskjeller v/fisjon	-	-9 708
Grunnlag betalbar skatt i balansen	4 030	2 242
Skatt 22 %	887	493

Skattekostnad

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Årets betalbare skatt	887	493
Skatt som følge av konsernbidrag ytet	12 344	48 012
Endring utsatt skatt, balansen	-5 673	-8 740
Utsatt skatt, overført v/fisjon	-	2 136
Skattekostnad	7 558	41 901

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

Beløp i tusen kroner	Grunnlag	Skattekostnad
Resultat før skatt	298 994	65 779
Permanente forskjeller og renter på iliknet skatt	1 317	290
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-214 150	-47 113
Skattefrie utbytter	-53 410	-11 750
Skattefrie inntekter etter fritaksmetoden 3 %	1 602	353
Skattekostnaden i resultatet	34 354	7 558

Midlertidige forskjeller

Beløp i tusen kroner	2022	2021	Endring
Fordringer	-4 662	-3 958	704
Anleggsmidler	691 980	716 326	24 346
Gevinst-/tapkonto	38 445	48 056	9 611
Finansielle instrumenter	2 716	3 021	305
Midlertidige forskjeller	728 479	763 446	34 967

Andre forskjeller

Beløp i tusen kroner	2022	2021	Endring
Avskåret rentefradrag	-2 195	-2 195	-
Differanse skattemessig inngangsverdi og vederlag	-445 597	-445 597	-
Andre forskjeller	-447 792	-447 792	-

Beløp i tusen kroner	2022	2021	Endring
Grunnlag utsatt skatt	280 687	315 654	34 967
22 % utsatt skatt gir	61 751	69 444	-7 693

Note 13 – Egenkapital

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2022	170 937	38 545	423 100	2 031 680	2 664 262
Årets resultat	-	-	-	291 436	291 436
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-37 481	-37 481
Andre endringer	-	-	-	2	2
Egenkapital per 31. desember 2022	170 937	38 545	423 100	2 285 637	2 918 219

Note 14 – Konsernmellomværende

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

Beløp i tusen kroner	Mor- og søsterselskap		Datterselskap	
	2022	2021	2022	2021
Lån, langsiktig	-	-	2 402 506	2 271 523
Kortsiktige fordringer	262 404	43 371	93 222	169 017
Sum eiendeler	262 404	43 371	2 495 728	2 440 540
Annen langsiktig gjeld	-1 052 850	-1 066 230	-38 971	-84 869
Konsernbidrag og utbytte	-48 053	-194 820	-8 055	-41 116
Annen kortsiktig gjeld	-3 203	-9 822	-6 635	-21 733
Sum gjeld	-1 104 106	-1 270 872	-53 662	-147 718

Beløp i tusen kroner	Tilknyttede selskap		SUM	
	2022	2021	2022	2021
Lån, langsiktig	60 964	37 070	2 463 470	2 308 593
Kortsiktige fordringer	-	5	355 627	212 393
Sum eiendeler	60 964	37 075	2 819 097	2 520 986
Annen langsiktig gjeld	-	-	-1 091 821	-1 151 099
Konsernbidrag og utbytte	-	-	-56 108	-235 936
Annen kortsiktig gjeld	-	-	-9 838	-31 555
Sum gjeld	-	-	-1 157 768	-1 418 590

Note 15 – Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel
AS Etterstadgarasjene	Oslo	33,56 %
Berget Eiendomsutvikling AS	Oslo	50,00 %
Construction City Cluster AS	Oslo	50,00 %
Energihuset Lillestrøm AS	Lillestrøm	49,00 %
Fanteria AS	Bergen	50,00 %
Fredvang Eiendom AS	Hamar	50,00 %
Haraldrud Utvikling AS	Oslo	50,00 %
Oxenøen Bruk AS	Oslo	50,00 %
Ulven B1 Næringstomt AS	Oslo	50,00 %
Visjon Dokken ANS	Oslo	50,00 %
Youngstorget Eiendom AS	Oslo	25,00 %

Beløp i tusen kroner		Mottatt	Bokført egenkapital	Bokført verdi
Selskap	Resultatandel*	utbytte	i selskapet*	31.12.2022
AS Etterstadgarasjene	5		-53	5
Berget Eiendomsutvikling AS	563	37 750	2 144	8 785
Construction City Cluster AS	647		4 040	4 050
Energihuset Lillestrøm AS	-124		25 818	16 831
Fanteria AS	1 266		11 324	22 786
Fredvang Eiendom AS	2 219		31 045	18 826
Haraldrud Utvikling AS	911		38 180	19 122
Oxenøen Bruk AS	-6 872		136 688	83 665
Ulven B1 Næringstomt AS	-80		982	17 533
Visjon Dokken ANS	-11		19	-
Youngstorget Eiendom AS	3 452	660	29 778	10 000
Aasegården AS	14 802	15 000	599 433	15 055
Sum	16 777	53 410		216 658

*Resultatandeler og bokført egenkapital i selskapene er i enkelte tilfeller basert på foreløpige og ureviderte tall for 2022.

Note 16 – Andel i sameier og lignende

Beløp i tusen kroner

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

Note 17 – Kortsiktige fordringer

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Påløpte swaprenter innlån	3 782	885
Andre fordringer	7 311	2 383
Sum kortsiktige fordringer	11 093	3 268

Note 18 – Likvide midler og ubenyttede trekkrettigheter

Oversikt over likvide midler:

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Skattetrekkkonto i Nordea*	2 498	2 186
Bankinnskudd*	2 455	1 871
Sum	4 953	4 057

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

Note 19 – Garantiansvar

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Finansinstitusjoner	1 645 000	50 000
Entreprenører	-	75 452
Sum garantiansvar	1 645 000	125 452

Note 20 – Annen langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld relaterer seg blant annet til innbetalinger fra leietakerne.

Dette gjelder rentefrie leietakerforskudd / sikkerhetsstillelser.

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Innbetalt forskuddsleie	7 534	7 337
Lån fra datterselskaper	38 971	84 869
Lån fra morselskap	1 052 850	1 066 230
Annen langsiktig gjeld	8 535	16 035
Sum	1 107 890	1 174 471

Note 21 – Annen kortsiktig gjeld

Beløp i tusen kroner	2022	2021
Skyldig feriepenger	6 698	5 108
Påløpte swap-renter	2 128	2 189
Påløpte renter	11 017	5 319
Påløpte renter obligasjonslån	28 105	33 647
Andre periodiseringer etc.	27 326	12 122
Sum	75 274	58 385

Revisjonsberetning



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i OBOS Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for OBOS Eiendom AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2021 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 14. mars 2022.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelte ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 17. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Anja Maan
statsautorisert revisor
(signeres elektronisk)

GRI-index

OBOS rapporterer på bærekraft ved hjelp av Global Reporting Initiative (GRI) standard. Tabellen under oppsummerer bærekraftsrapporteringen for 2022.

Referanser:

OBOS Eiendom årsrapport 2022 (OEÅR)

OBOS BBL årsrapport 2022 (ÅR)

Dokumentet «Bærekraft i OBOS Eiendom» tilgjengelig på www.obos.no (OEBÆR)

Dokumentet «OBOS klimafotavtrykk 2022», tilgjengelig på www.obos.no (KLI)

Dokumentet «Likestillingsredegjørelse OBOS», tilgjengelig på www.obos.no.

Indikator	Beskrivelse	Referanse
2.1	Informasjon om virksomheten	OEÅR s. 5 og s. 33
2.2	Enheter som omfattes av organisasjonens bærekraftsrapport	OEÅR s. 33
2.3	Rapporteringsperiode, frekvens og kontaktperson	2022, årlig, Astrid Eri Malmo
2.4	Endring av historiske data fra tidligere rapporter	Ingen vesentlige endringer
2.5	Gjeldende praksis for eksternt verifikasjon av rapporteringen	Ikke eksternt verifisert
2.6	Aktiviteter, produkter og verdikjede	OEÅR s. 5 og s. 25
2.7	Antall ansatte	OEÅR s. 25
2.8	Arbeidere som ikke er ansatt	ÅR s. 164
2.9	Styringsstruktur og sammensetning av styret	Daniel Kjørberg Siraj, Trond Stabekk og Nils Morten Bøhler. OEÅR s. 26. ÅR s. 116-120
2.10	Nominasjon og valg av styremedlemmer	ÅR s. 119
2.11	Styreleders uavhengighet	ÅR s. 38 og s. 119
2.12	Styrets rolle i å følge opp arbeidet med de vesentlige temaene	OEBÆR s. 3-4
2.13	Delegering av ansvar for å følge opp vesentlige temaer	OEBÆR s. 3-4
2.14	Styrets rolle i virksomhetens bærekraftsrapportering	OEBÆR s. 3-4
2.15	Håndtering av interessekonflikter	ÅR s. 119 og s. 158
2.16	Kommunikasjon av kritiske forhold	OEÅR s. 19 og ÅR s. 121
2.17	Tiltak for kompetanseheving i styret innen bærekraft	OEBÆR s. 3
2.18	Styrets evaluering	ÅR s. 119-120
2.19	Retningslinjer for godtgjørelse for styret og ledelse	ÅR s. 120-122
2.20	Prosess for å utforme retningslinjer for godtgjørelse	ÅR s. 122
2.21	Godtgjørelesrate mellom høyeste individs lønn og median	Se tabell for utelatte under
2.22	Uttalelse fra administrerende direktør	OEÅR s. 3-4
2.23	Forpliktelser innen ansvarlig virksomhetsstyring og menneskerettigheter	OEÅR s. 17 og ÅR s. 33, s. 160-161, https://www.obos.no/dette-er-obos/strategi-og-styrende-dokumenter/verdier-og-etiske-retningslinjer/
2.24	Hvordan virksomheten iverksetter retningslinjene i sine aktiviteter og samarbeid	OEÅR s. 17
2.25	Prosess for å hindre uønsket påvirkning og kritiske hendelser	OEÅR s. 17, OEBÆR s. 3
2.26	Mekanismer for individer til å ta i bruk etiske retningslinjer og varsle om kritikkverdige forhold	https://nye.obos.no/dette-er-obos/strategi-og-styrende-dokumenter/varsling-i-obos/
2.27	Etterlevelse av lover og reguleringer	OEÅR s. 17 og s. 13
2.28	Medlemskap i bransjeorganisasjoner	https://nye.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/vare-samarbeidspartnere/
2.29	Beskrivelse av hvordan virksomheten identifiserer og følge opp sine interesser	OEBÆR s. 3
2.30	Bruk av kollektive tariffavtaler	ÅR s. 168

3.1	Prosess for å identifisere vesentlige temaer	OEØÆR s. 3
3.2	Liste over vesentlige temaene	OEÆR s. 8, OEØÆR s. 4
3.3	Styring og oppfølging av vesentlige temaer	OEØÆR s. 4
Vesentlig tema 1: Bygg- og byutvikling		
413-1	Engasjement i lokalsamfunn	OEÆR s. 9
Egen	Samfunnsbidrag	OEÆR s. 9
Egen	KTI	OEÆR s. 9
Egen	Omdømme	OEÆR s. 9
Vesentlig tema 2: Klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og drift		
Egen	Andel miljøsertifiserte byggeprosjekter	OEÆR s. 9
201-2	Vurdering av klimarelatert risiko	OEÆR s. 12
302-1	Energibruk i organisasjonen	OEÆR s. 14
302-2	Energibruk utenfor egen organisasjon (utelatt)	Se tabell for utelatte under
302-3	Energiintensitet internt i organisasjonen	OEÆR s. 14
302-4	Reduksjon i energibruk (utelatt)	Se tabell for utelatte under
302-5	Reduksjon i energibruk knyttet til solgte produkter (utelatt)	Se tabell for utelatte under
304-1	Tomter i eller i nærheten av vernetede områder eller områder med høy økologisk verdi (utelatt)	Se tabell for utelatte under
304-2	Betydelig direkte eller indirekte påvirkning på biodiversitet (utelatt)	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
305-1	Direkte utslipp av klimagasser (scope 1)	OEÆR s. 13, KLI kap. 8
305-2	Indirekte utslipp av klimagasser knyttet til energibruk (scope 2)	OEÆR s. 13, KLI kap. 8
305-3	Andre indirekte utslipp av klimagasser (Scope 3)	OEÆR s. 13, KLI kap. 8
305-4	Utslippetsintensitet	OEÆR s. 13, KLI kap. 8
305-5	Reduksjon av utslipp (utelatt)	Se tabell for utelatte under
306-1	Beskrivelse av virksomhetens avfallsrelaterte påvirkning	OEÆR s. 14
306-2	Håndtering og styring av virksomhetens avfallsrelaterte påvirkning	OEÆR s. 14
306-3	Generert avfall	OEÆR s. 14
306-4	Avfall som ikke har gått til deponering (utelatt)	Se tabell for utelatte under
306-5	Avfall som har gått til deponering (utelatt)	Se tabell for utelatte under
308-1	Vurdering av nye leverandører mht. miljøkrav	OEÆR s.18, https://www.obos.no/dette-er-obos/strategi-og-styrende-dokumenter/verdier-og-etiske-retningslinjer/
308-2	Leverandører vurderer ut fra miljøforhold (utelatt)	Se tabell for utelatte under
Vesentlig tema 3: Forretningsetikk og leverandørkjede		
205-1	Andel av virksomhet som er vurdert for risiko relatert til korrupsjon	OEÆR s. 17
205-2	Kommunikasjon og opplæring i prosedyrer knyttet til anti-korrupsjon	OEÆR s. 17
205-3	Bekreftede tilfeller av korrupsjon og korrigerende tiltak	OEÆR s.17
206-1	Saker knyttet til konkurranseregelverk	OEÆR s.18
403-1	Styringssystem for HMS	OEÆR s.18-19
403-2	Prosess for å identifisere arbeidsrelatert risiko	OEÆR s.18-19
403-9	Arbeidsrelaterte skader (utelatt)	Se tabell for utelatte under
414-1	Vurdering av nye leverandører mht. sosiale krav	OEÆR s.18, https://www.obos.no/dette-er-obos/strategi-og-styrende-dokumenter/verdier-og-etiske-retningslinjer/
414-2	Håndtering av negativ sosial påvirkning i leverandørkjeden (utelatt)	Se tabell for utelatte under
418-1	Formelle klager og saker knyttet til regelverk for personvern	ÆR s. 17

Vesentlig tema 4: Inkludering, mangfold og likestilling		
401-1	Ansettelse og turnover	OEÅR s.21 og ÅR s. 164
404-2	Programmer og initiativer for å utvikle kompetanse	OEÅR s.21 og ÅR s. 168
404-3	Andel ansatte med utviklingssamtaler	ÅR s. 168
405-1	Kjønns sammensetning i styrende organer og blant ansatte	OEÅR s.21 og ÅR s. 164-165
405-2	Lønnsforskjeller mellom menn og kvinner	Likestillingsredegjørelse OBOS
406-1	Antall tilfeller av diskriminering og korrigerende tiltak som er iverksatt	ÅR s. 32, Likestillingsredegjørelse OBOS, tilgjengelig på OBOS sine nettsider

Tabell: Beskrivelse av utelatte indikatorer.

Indikator	Beskrivelse	Årsak for utelatelse
302-2	Energibruk utenfor egen organisasjon	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette.
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.
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.
304-1	Vernede områder eller områder med høy økologisk verdi	Vi har ikke en samlet oversikt over dette, men det ivaretas i de enkelte prosjekter. 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 er tidkrevende og det vil ta noe tid før oversikten er klar.
304-2	Betydelig direkte eller indirekte påvirkning på biodiversitet	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Vi jobber med å finne gode indikatorer for å måle dette. Vi kan på sikt si noe om vår direkte påvirkning, men den indirekte påvirkningen gjennom hele vår verdikjede er det svært vanskelig å få fullstendig oversikt over.
304-4	Antall rødlistete arter og arter av nasjonal verneverdi registrert i områder der virksomheten har aktivitet	Vi har ikke en samlet oversikt over dette, men det ivaretas i de enkelte prosjekter. Det jobbes med å forbedre rapporteringen knytte til biologisk mangfold og vi håper å ha dette på plass på sikt.
305-5	Reduksjon av utslipp	Ved valg av metode for klimagassberegninger av virksomheten ble det vurdert å være viktigst å få full oversikt over klimagassutslippene og hvilke deler av virksomheten som bidrar til de største utslippene. På denne måten kan det settes inn tiltak der effekten er størst. Men metoden som er benyttet gjør det vanskelig å beregne utslippsreduksjoner basert på konkrete tiltak, ettersom beregningen ikke tar hensyn til om OBOS kjøper inn mer klimavennlige varer og tjenester enn gjennomsnittet i bransjen.
306-4	Avfall som ikke har gått til deponering	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette.
306-5	Avfall som har gått til deponering	Vi har på nåværende tidspunkt ikke tilstrekkelig informasjon på dette punktet. Det jobbes med å forbedre rapporteringen, slik at vi får informasjon om dette.
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 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	OBOS har oversikt over alle H1 skader, men ikke skader uten fravær og hendelser i hele OBOS sin virksomhet og verdikjede. Avhengig av type virksomhet og kontrakter har OBOS ulik mulighet til å få inn tall på fravær og skader nedover i verdikjeden. Det er derfor ikke mulig å svare ut alle underpunkter i 403-9 eller si noe om når dette kan være på plass.
414-2	Håndtering av negativ sosial påvirkning i leverandørkjeden	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. I forbindelse med åpenhetsloven er det igangsatt et arbeid med å vurdere konsernets leverandører for å gjøre aktsomhetsvurderinger av brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. OBOS vil rapportere samlet på åpenhetsloven innen fristen 30.6.2023. Det skal arbeides med å få på plass bedre systemer for å ivareta vurdering av leverandører fremover, og OBOS vil da kunne rapportere på 414-2.
2.21	Godtgjørelsesrate mellom høyeste individs lønn og median	OBOS har ikke klart å ta frem disse nøkkeltallene i årets rapportering. OBOS rapporterer årlig i likestillingsredegjørelsen for lønnsforskjeller i Norge. Det skal vurderes hvordan rapporteringen kan gjøres for hele konsernet og på alle parametrene som etterspørres i GRI 2-21.

