

Årsrapport 2023



Innholdsfortegnelse

Administrerende direktør har ordet.....	3
Vårt samfunnsoppdrag.....	3
Bærekraft.....	4
Resultater.....	4
Dette er OBOS Eiendom.....	5
Nøkkeltall 2023.....	6
Året 2023.....	7
Resultat.....	7
Balanse.....	8
Kontantstrøm.....	8
Eiendomsporteføljen.....	9
Eiendomsutvikling.....	10
Bærekraft og samfunnsansvar.....	12
Bygg- og byutvikling.....	13
Klima og miljøfokus i utvikling, bygg og drift.....	14
Forretningsetikk og leverandørkjede.....	20
Mangfold, likestilling og inkludering.....	23
Årsberetning 2023.....	26
Årsregnskap 2023.....	31
Revisjonsberetning.....	70
Vedlegg: GRI-index.....	73

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 bolig-områder.



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 dagligvare-butikken, felles parkeringsløsninger, kjøpesentre og lokaler for ulike virksomheter. Dette var grunnlaget for det som på 1980-tallet utviklet seg til å bli en eiendomsbransje. OBOS var med andre ord tidlig ute med å tenke at gode områder å leve i krever mer enn boliger.

Dette er blitt enda viktigere i dag. OBOS har en ambisjon om å være størst på boligutvikling. På næringsiden vil vi også i større grad vektlegge å være en utvikler som skaper nye næringsprosjekter og boområder, gjerne i kombinasjon. Vi har ambisjoner om å være med å bygge gode, helhetlige byområder. Et eksempel 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 nå reiser seg skal bli et samlingssted for bygg-, anleggs- og eiendomsbransjen og romme OBOS' nye hovedkontor. Byggingen av Construction City går i henhold til fremdriftsplan. Veidekkes nye hovedkontor på Ulven vil stå ferdig allerede i Q4-24 og blir en del av dette Clustret. I samme område skal det bygges rundt 1 700 boliger i regi av OBOS.

Kontorbyggene i Kværnerbyen er en viktig del av helheten i ett område der OBOS har bygget 1 650

boliger. Dette er nok et 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.

Fremtidsutsikter

2023 var preget av stigende renter og høy inflasjon, og ett historisk lavt transaksjonsvolum. Høyere finanskostnader og yieldoppgang har ført til at flere eiendomsbesittere gjennom året har gjort store nedskrivninger av markedsverdien på sine investeringseiendommer.

Forventninger om at rentetoppen er nådd gir optimisme både for yield-, og renteutvikling samt for bedre kjøpekraft hos husholdningene.

Våre lokale sentre er en viktig del av bydelen de ligger i og har styrket sin posisjon gjennom de siste årene. Omsetningsøkningen i 2023 på konsernets syv kjøpesentre var på 6,1 prosent. Vi setter utrolig stor pris på alle som handler lokalt og støtter opp om lokal handel. Det sikrer at vi har de lokale attraktive møteplassene som er viktige for bydelene.

Pandemien har endret markedet for næringslokaler. Vi har blitt mer digitale og de fleste arbeidsoppgaver kan løses like godt utenfor kontoret. Reisevanene våre er i endring og netthandelen har økt. Vi er tilbake på kontorene,

men er mer fleksible enn før, og det stilles andre krav til kontorlokaler enn tidligere.

OBOS sin satsing på co-working konseptet OBOS Nærkontor er nedskallert og endret. Behov for et «Klar ferdig jobb» konsept for bedrifter er en utvikling vi har tro på og noe vi vil videreføres for mindre bedrifter i en oppstartsfase. Satsingen mot privatpersoner og dagbesøk avvikles.

Bærekraft

Vi har alle et ansvar for å ta vare på miljøet. I OBOS Eiendom skal alt vi bygger nytt miljøsertifiseres etter BREEAM-NOR standard, og fra og med 2021 har konsernet utarbeidet klimagassregnskap i alle prosjekter under utvikling. Prosjekter som ferdigstilles i 2026 har som mål å ha en klimagassreduksjon på 45 prosent fra materialer og energibruk i driftsfasen og 95 prosent reduksjon for bygg ferdig i 2050.

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

Resultat før skatt endte i 2023 på minus 180 mill. kroner, ned fra 1 185 mill. kroner sammenlignet med fjoråret. Nedgangen er som ventet, økte yielder og

forventninger om ytterligere rentehevinger sammen med kraftig prisvekst, påvirker verdsettelsen negativt både på våre investerings-eiendommer og finansielle instrumenter.

OBOS Eiendom sine heleide investerings-eiendommer hadde ved utgangen av 2023 en markedsverdi på 16 751 mill. kroner og egenkapital på 9 245 mill. kroner.

OBOS Eiendom har en solid egenkapital og god likviditet som gir oss muligheten til å fortsette å være en attraktiv byutvikler også i et marked der byggekostnader og finanskostnader er stadig stigende.

Gjennom varierte tjeneste- og servicetilbud, aktive førsteetasjer, kontorarbeidsplasser og gode handelstilbud skal OBOS Eiendom bidra til utvikling av helhetlige og gode by- og boligområder også i et krevende marked der andre aktører setter byggeaktiviteten på vent.

Det er takket være innsatsen fra ansatte og alle våre gode samarbeidspartnere at vi i 2023 har levert et operasjonelt resultat på linje med fjoråret. Sammen er vi i klare for nye utfordringer også fremover.



Nils Morten Böhler
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 over 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 næringsseiendom 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 næringsseiendom i Oslo-området.

Totalt eier OBOS Eiendom i underkant av 703 000 kvm næringsseiendom, hvor vi har investert hovedsakelig i kontoreiendom, kjøpesentre, forretningslokaler og hoteller.

OBOS Eiendom eier også eiendommer i Bergen og Stavanger.

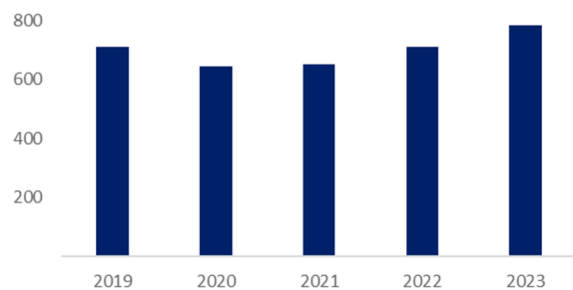
I Oslo eier og driver OBOS Eiendom seks kjøpesentre. Disse sentrene ligger ved kollektivknutepunkter i områder hvor OBOS har bygget ut større boligområder og utgjør en sosial møteplass og et viktig lokalt forankret service- og handelstilbud. Dette sikrer god konkurransekraft i møte med netthandel og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

Nøkkeltall 2023

- 784 (709) mill. kroner i leieinntekter
- 503 (434) mill. kroner i driftsresultat før verdiendring og investering i tilknyttede selskaper
- -481 (691) mill. kroner i verdiendring investeringseiendom
- - 180 (1 185) mill. kroner i resultat før skatt
- 91,5 (89,9) % i økonomisk utleiegrad
- 16 751 (16 081) mill. kroner i markedsverdi investeringseiendom
- 49 (51) % i egenkapitalandel

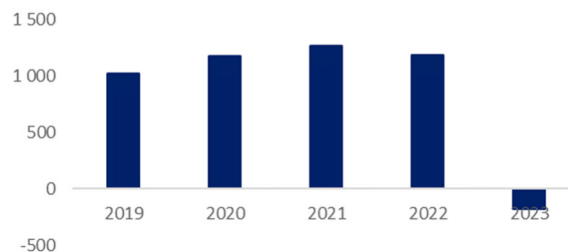
Leieinntekter

mill. kroner



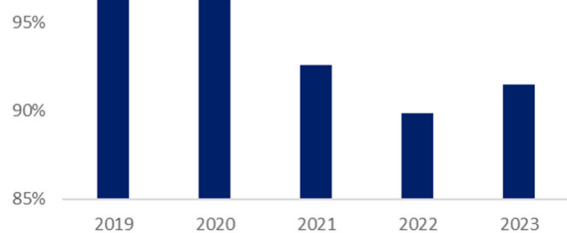
Resultat før skatt

mill. kroner



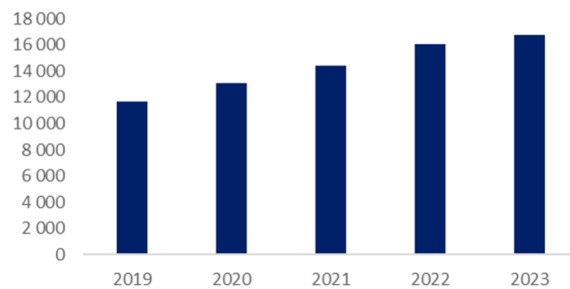
Økonomisk utleiegrad

100%



Investeringsseiendom

mill. kroner



Året 2023

Resultat- og balansetall sammenliknes med samme periode i fjor. Tall og kommentarer knytter seg til OBOS Eiendom konsern dersom ikke annet eksplisitt nevnes.

Resultat

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Leieinntekter	784 024	708 778
Prosjektinntekter	10 371	19 750
Andre driftsinntekter	29 960	36 034
Sum driftsinntekter	824 355	764 562
Resultat før skatt	-180 221	1 185 297
Verdiendring investeringseiendommer	-481 199	690 900

Driftsinntektene i 2023 var 824 mill. kroner, hvorav leieinntektene utgjorde 784 mill. kroner. Driftsinntektene hadde en økning på 75 mill. kroner mot året før. Økningen kom hovedsakelig som følge av økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer, i tillegg til økt økonomisk utleiegrad.

Resultat før skatt i 2023 var -180 mill. kroner, en reduksjon på 1 366 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Det er verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter som i hovedsak forklarer nedgangen. Resultat fra tilknyttede selskaper hadde en reduksjon på 7 mill. kroner.

I 2023 hadde konsernet en negativ verdiendring på investeringseiendom. Økende prime yield har

bidratt til den negative utviklingen av verdiendring av investeringseiendom som følge av økte renter og markedsutsikter. Økning i leieinntekter gjennom KPI-justeringer, i tillegg til høyere økonomisk utleiegrad har bidratt til å dempe den negative effekten fra yield oppgangen. Nettoeffekten av de to verdiendringene ga en negativ verdiendring på investeringseiendom på 481 mill. kroner 2023, mot økning på 691 mill. kroner året før.

Netto finansposter er negativ med 240 mill. kroner i 2023, mot positiv på 15 mill. kroner i samme periode i fjor. Økte finanskostnader forklarer den negative endringen. I tillegg bidrar netto verdiendring finansielle instrumenter negativt med 26 mill. kroner i 2023, mot positivt 186 mill. kroner i 2022.

Balanse

Beløp i tusen kroner	31.12.2023	31.12.2022
Anleggsmidler	17 911 046	17 237 186
Øvrige omløpsmidler	841 304	744 737
Kontanter og kontantekvivalenter	25 832	121 676
Omløpsmidler	867 136	866 413
Sum eiendeler	18 778 183	18 103 599
Egenkapital	9 245 373	9 312 079
Gjeld	9 532 810	8 791 520
Sum egenkapital og gjeld	18 778 183	18 103 599

Sum eiendeler var 18 778 mill. kroner ved utgangen av 2023, en økning på 675 mill. kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Anleggsmidler består i hovedsak av investeringseiendom som ved utgangen av 2023 hadde en samlet markedsverdi på 16 751 mill. kroner. Eierbenyttet eiendommer hadde ved utgangen av 2023 en samlet bokført verdi på 37 mill. kroner.

Tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet hadde en samlet verdi på 764 mill. kroner, en

økning på 24 mill. kroner fra året før. Konsernets omløpsmidler var ved utgangen av 2023 på 867 mill. kroner.

Egenkapitalen var ved utgangen av 2023 på 9 245 mill. kroner en reduksjon på 67 mill. kroner sammenlignet med fjoråret. Ved utgangen av 2023 var egenkapitalandelen 49 prosent, en reduksjon på 2 prosentpoeng fra samme tidspunkt i 2022.

Kontantstrøm

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	238 794	870 825
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 308 150	-558 274
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	973 512	-199 098
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-95 844	113 453
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	121 676	8 223
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	25 832	121 676

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 239 mill. kroner ved utgangen av 2023.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 1 308 mill. kroner ved utgangen av 2023, hovedsakelig relatert til investeringer i eiendom samt bygging av Construction City.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 974 mill. kroner ved utgangen av 2023, i hovedsak knyttet til netto opptrekk av byggelån til Construction City.

Totalt ga dette en kontantbeholdning på 26 mill. kroner, en reduksjon på 96 mill. kroner fra utgangen av 2022.

Eiendomsporteføljen

Konsernets eiendomsportefølje deles opp i følgende hovedkategorier, som behandles ulikt i konsernets regnskaper:

- Investerings eiendommer, som benyttes for å opptjene leieinntekter.
- Eierbenyttede eiendommer, som benyttes til egen virksomhet av konsernets selskaper.

Ved utgangen av 2023 var markedsverdien på konsernets investerings eiendommer 16 751 mill. kroner. Eierbenyttede eiendommer hadde ved samme tid en samlet bokført verdi på 37 mill. kroner.

Leieinntekter

OBOS Eiendom konsern hadde i 2023 leieinntekter på 784 mill. kroner. En økning på 75 mill. kroner fra i fjor. Økningen forklares i hovedsak av KPI-justering og lavere ledighet i porteføljen.

Ved utgangen av 2023 var den økonomiske utleiegraden i eiendomsporteføljen 91,6 prosent en økning på 1,7 prosentpoeng fra året før. Den økonomiske ledigheten er høyest i kontorsegmentet hvor den økonomiske utleiegraden er på 80,3 prosent. Det er i løpet av 2023 signert nye kontrakter for til sammen 24,5 mill. kroner innen segmentet kontor noe som vil bidra til å øke den økonomiske utleiegraden i dette segmentet fremover.

I løpet av 2023 inngikk OBOS Eiendom konsern 84 nye leiekontrakter og reforhandlet 125 leiekontrakter. Til sammen har disse en årlig leie på 134 mill. kroner. De nye kontraktene har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,6 år. Tilsvarende har de reforhandlede kontraktene en gjenværende løpetid på 1,8 år. Totalt sett har nye og reforhandlede kontrakter inngått i 2023 en gjenværende løpetid på 2,89 år.

Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende segmenter, målt etter andel årlige leieinntekter:

- Kjøpesenter 38 %
- Kontor 28 %
- Forretningsbygg 15 %

- Lager/Industri 13 %
- Hotell 6 %
- Parkering 1 %

Og geografisk er fordelingen som følger:

- Oslo 94 %
- Stavanger 3 %
- Bergen 3 %

Kjøpesenter

OBOS Eiendom sine syv kjøpesenter omsatte for 4 888 mill. kroner i 2023, mot 4 608 mill. kroner i 2022. Dette er en økning på 6,1 prosent.

Omsetningsøkningen er størst på Tasta Senter i Stavanger med en økning på 30,9 prosent sammenlignet med året før. Økningen er et resultat av flere vellykkede endringer i leietakersammensetningen på senteret. Til tross for god vekst i 2022, har også Holmlia, Manglerud, Lambertseter og Tveita positiv utvikling i 2023. Lambertseter satte ny omsetningsrekord med nesten 1,5 milliarder kroner. Oppsal har en nedgang på 9,1 prosentpoeng grunnet tap og konkurser, mens Sandaker leverte en omsetning på nivå med 2022.

I en tid preget av økt prisstigning velger kundene prisgunstige alternativer. Til tross for dette har OBOS sine kjøpesentre hatt en god utvikling i 2023 innen helse og service- og tjenesteytende næringer. Kategorien hus og hjem, samt spesialbutikker som apotek og sport har hatt en bedre utvikling enn klær og sko. Mat og drikke har omsetning på samme nivå som året før.

Kontor

OBOS Eiendom eier 14 kontoreiendommer, alle lokalisert i Oslo. Eiendommene er hovedsakelig lokalisert på Oslo Øst, med unntak av kontoreiendommene rundt Hammersborg Torg.

Forretningsbygg

OBOS Eiendom eier 26 eiendommer som inneholder en kombinasjon av lager, kontor, produksjonslokaler og forretninger og annen virksomhet. Disse er samlet under segment forretningsbygg og alle eiendommene i dette segmentet er lokalisert i Oslo.

Lager/Industri

OBOS Eiendom eier åtte større lager og industri-eiendommer. Disse eiendommene er lokalisert på Ulven, hvor OBOS de kommende årene skal utvikle området til å bli en helt ny bydel.

Hotell

OBOS Eiendom eier to hotelleiendommer, ett i Oslo og ett i Bergen. Hotellmarkedet har tatt seg opp igjen etter pandemien. Økt etterspørsel, svak krone og høy inflasjon har ført til at gjennomsnittlig rompris har vært stigende i 2023, men prisveksten er avtagende. I 2023 var RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom) for konsernets to hoteller på henholdsvis 972 kroner og 861 kroner og beleggsprosenten 77 og 73 prosent. Begge over snittet i Norge og i sine byer Oslo og Bergen både på RevPAR og beleggsprosent.

Eiendomsutvikling

OBOS Eiendom konsern hadde i 2023 investeringer knyttet til investeringseiendom på 1 530 mill. kroner, en økning på ca. 580 mill. kroner fra året før. I 2023 er det gjennomført salg for 377 mill. kroner mot 574 mill. kroner i fjor.

Ferdigstilte prosjekt

Det rehabiliterte og utvidede biblioteket til Deichman på Holmlia ble ferdigstilt i november 2023. Biblioteket er over to etasjer med et samlet areal på 2 100 kvm. Dette er et fint tilskudd til nærmiljøet på Holmlia og utfyller vår visjon for området om at Holmlia senter skal være et levende samlingspunkt for bydelen.

Pågående prosjekt

OBOS Eiendom har flere pågående prosjekter på Ulven, hvor det største er Construction City. I tillegg bygger OBOS Eiendom i samarbeid med Veidekke et nytt kontorbygg over seks etasjer i Standardveien 28 som blant annet vil være Veidekke sitt nye hovedkontor. For å møte endrede behov for parkering- og mobilitetsløsninger på Ulven når den nye bydelen står ferdig, bygges det to underjordiske parkeringshus som vil dekke

parkeringsbehovet for boliger, gjester og næring på Ulven.

På Lambertseter er det igangsatt oppføring av kombinert bolig- og næringsbygg, i samarbeid med OBOS Nye Hjem AS. Her bygges ett seniorkonsept kalt Bølgelengden Borettslag over syv etasjer, i tillegg til næring og parkering i kjeller.

Construction City

Bygget 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 innen bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen. Dette skal bli det nye hovedkontoret for hele OBOS konsernet, samt andre aktører i bygg- og eiendomsbransjen.

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 akademia. 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.

Prosjekter under utvikling

OBOS Eiendom har flere prosjekter under planlegging og utvikling. Prosjektene er i hovedsak knyttet til videreutvikling av egen eiendomsportefølje. Gjennomføring avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold. Kolonne for ferdigstillelse i tabell under er veiledende.

Større bygge- og utviklingsprosjekter – Under oppføring

Prosjekt	Sted	Ferdigstilles	Segment	Utvidelse
Standardveien 28	Ulven	2024	Kontor	11 200 kvm
Lambertseter T	Lambertseter	2025	Næring, parkering	2 000 kvm/50 plasser
Ulven Parkering	Ulven	2024	Parkering	300 plasser
Construction City	Ulven	2025	Kontor, undervisning, co-work, parkering, servering, møtelokaler	103 000 kvm
Haakon Tveters vei 88	Oppsal	2025	Kontor, bolig, næring	1 750 kvm
Ulven B1 Bygulv	Ulven	2026	Næring	1 600 kvm

Større bygge- og utviklingsprosjekter – Under utvikling

Prosjekt	Sted	Ferdigstilt	Sluttprodukt	Segment	Utvidelse
Ulven D2 Bygulv	Ulven	2025	Rammegodkjent	Næring og bygulv	1 500 kvm
Energihuset i Lillestrøm ¹⁾	Lillestrøm	2026	Ferdig regulert	Kontor og bolig	14 500 kvm
Hammersborg Torg	Oslo	2026/2027	Ferdigstilt bygg	Kontor	0 kvm
Oxenøyen Bruk ²⁾	Fornebu		Ferdigstilt bygg	Bolig og næring	30 000 kvm
Bogerud Torg	Bogerud	2027	Ferdigstilt bygg	Bolig og næring	12 400 kvm
Møllergata 39	Oslo	2027	Ferdigstilt tilbygg	Kontor	1 700 kvm
Ulven A2	Ulven	2027	Rammegodkjent	Kontor, undervisning og næring	35 000 kvm
Turbinveien 2-4	Kvæernerbyen	2028	Ferdigstilt bygg	Kontor, undervisning og servering	13 000 kvm
Rosenholm ³⁾	Rosenholm	2028	Vedtatt område-regulering	Områderegulering	129 000 kvm
Skole på Ulven	Ulven	2027-2029	Ferdigstilt bygg	Skole, bolig og avfallsstasjon	12 000 kvm
Cecilie Thoresens vei	Oslo	2035	Ferdigstilt bygg	Bolig og næring	19 000 kvm

¹⁾ Selskapet Energihuset Lillestrøm AS er 49 prosent eiet av OBOS Eiendom AS.

²⁾ Selskapet Oxenøen Bruk AS er 50 prosent eiet av OBOS Eiendom AS.

³⁾ Inn i områderegulering Rosenholm eier OBOS Eiendom AS en eiendom i Holmliveien 100

Større bygge- og utviklingsprosjekter – Utviklet

Prosjekt	Sted	Ferdigstilles	Segment	Utvidelse
Christian Kroghs gate 35-37	Oslo	2026	Kontor	5 300 kvm
Etterstadgata 2-4	Oslo	2026	Bolig	3 550 kvm

Transaksjoner

Gjennom 2023 har OBOS Eiendom gjennomført og fremforhandlet flere transaksjoner. I 1. halvår ble Lambertseter Syd Boligtomt AS solgt fra OBOS Eiendom AS til OBOS Nye Hjem AS.

I 2. halvår 2023 overtok Norsk Datalager AS Arnstein – som eier eiendommen Østre Aker Vei

24 C i Oslo. Tomten skal bli et bynært datasenter hvor overskuddsvarme kan benyttes til klimavennlig og sirkulær energiforsyning til byen.

Videre er det i løpet av 2023 solgt ni leiligheter via StorBergen Boligutleie AS.

Det er også fremforhandlet og signert avtale om salg av eiendommen Mortensrud Gård fra OBOS Eiendom AS til OBOS Samfunnsarena AS. Gården skal bli en lokal møteplass for eksisterende og kommende OBOS-medlemmer på Mortensrud. Transaksjonen forventes gjennomført i 2024.

Finansiering

Ved utgangen av 2023 hadde konsernet en rentebærende gjeld på 7 594 mill. kroner. Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige lån fra nordiske banker, gjeld opptatt i det norske kapitalmarkedet (obligasjonslån) og interne lån fra morselskapet OBOS BBL.

Ved årsskifte hadde konsernet en ubenyttet låneramme på 1 917 mill. kroner knyttet til finansieringen av Construction City (syndikert grønn trekkfasilitet).

Konsernets gjennomsnittrente ved utgangen av 2023 var 5,94 prosent, en økning fra 4,42 prosent ved samme. Andelen fastrente (rentebinding lenger enn 1 år) var 38 prosent av gjelden. Porteføljedurasjonen var på 4,46, en nedgang fra 5,15 året før. Konsernet hadde en rentedekningsgrad (ICR) på 2,5x. Konsernet opprettholdt sin kredittrating på BBB- med stabile utsikter i den årlige oppdateringen.

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 dobbelt vesentlighetsanalyse i henhold til prinsippene i CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Analysen ble gjennomført med bistand

fra rådgivningsselskapet Deloitte. Analysen 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 konsernet 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 bransjennettverk 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 kundetilfredshet (KTI)

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

Både for OBOS og OBOS Eiendom er våre immaterielle verdier noe vi har søkelys på og måler jevnlig. Det er en sammenheng mellom OBOS sine totale resultater og de målingene vi gjør for OBOS Eiendom.

OBOS Eiendom har svært høy kjennskap og i NEMEET Research sitt Eiendomsbarometeret Merkevarerapport for 2023 er OBOS Eiendom rangert som nummer to etter Entra på kjennskap. Undersøkelsen har mer enn 1 500 respondenter og det er de 82 største selskapene i Norges fire største byer som måles. OBOS Eiendom scorer også over gjennomsnittet på Dyktighet, mens Antatt KTI og Godt likt trekker ned for vår anseelse. Den totale merkevarescoren er 67, ett poeng ned fra 2022. Det gjør at vi totalt går fra 7. plass i 2022 til 14. plass av de 82 selskapene i 2023.

Gjennom NEMEET sin Kundeindeks måler vi årlig kundetilfredsheten blant våre leietakere fordelt på kontor og kjøpesenter. Hovedindeksen ble i 2023 80 poeng for kontor og 77 for kjøpesenter. OBOS Eiendom gikk ned til 74 for kontor og opprettholdt 74 for sine syv kjøpesenter. Arealvektet var

resultatet for OBOS Eiendom 79 for kontor og 75 for kjøpesenter. Mange av tiltakene som ga gode resultater for 2022 er ikke tilstrekkelig for å fortsette en positiv utvikling. Det gjøres derfor endringer og ytterligere tiltak for å øke kundenes tilfredshet i tiden fremover.

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 prosent 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 2023 ble 183,7 mill. 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 sykkelordninger 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.

Klima og miljøfokus i utvikling, bygg og drift

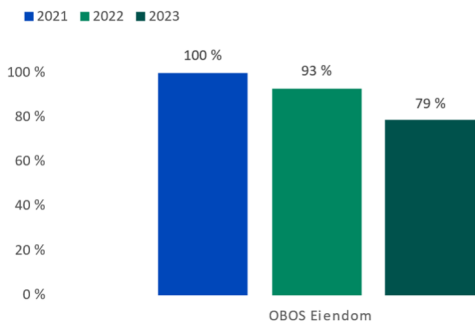
OBOS Eiendom jobber primært med å utvikle, bygge og forvalte næringsbygg. For OBOS' interessenter er det viktig at OBOS leverer bærekraftige produkter.

Miljøstrategi i utviklingsprosjekter

OBOS Eiendom har en egen 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.

OBOS Eiendom har en andel miljøsertifiserte prosjekter på 79 prosent for 2023, grunnet to



Figur 2: Andel miljøsertifiserte prosjekter

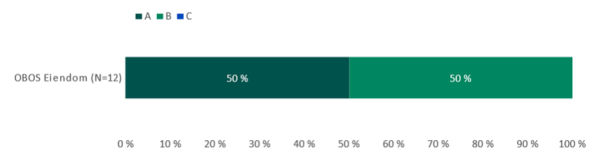


Figur 3: Fordeling på ulike BREEAM-sertifisering for prosjekter med sertifisering

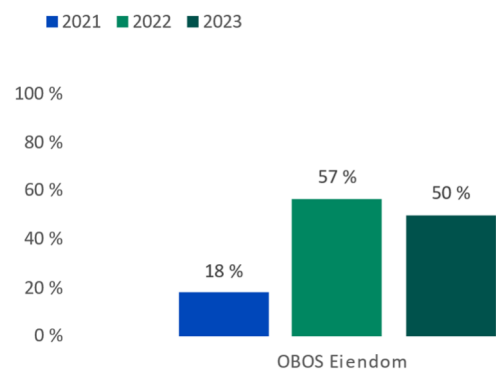
rehabiliteringsprosjekt som ikke besluttet sertifisert per 31. desember 2023. I 2022 ble det rapportert 93 prosent miljøsertifiserte prosjekter. For OBOS Eiendom er det en andel prosjekter som ikke oppfyller ambisjonen om Excellent. Dette skyldes i hovedsak kombinasjonsprosjekter med bolig- og rehabiliteringsprosjekter.

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 50 prosent av prosjektene an til å få et energimerke B istedenfor A.

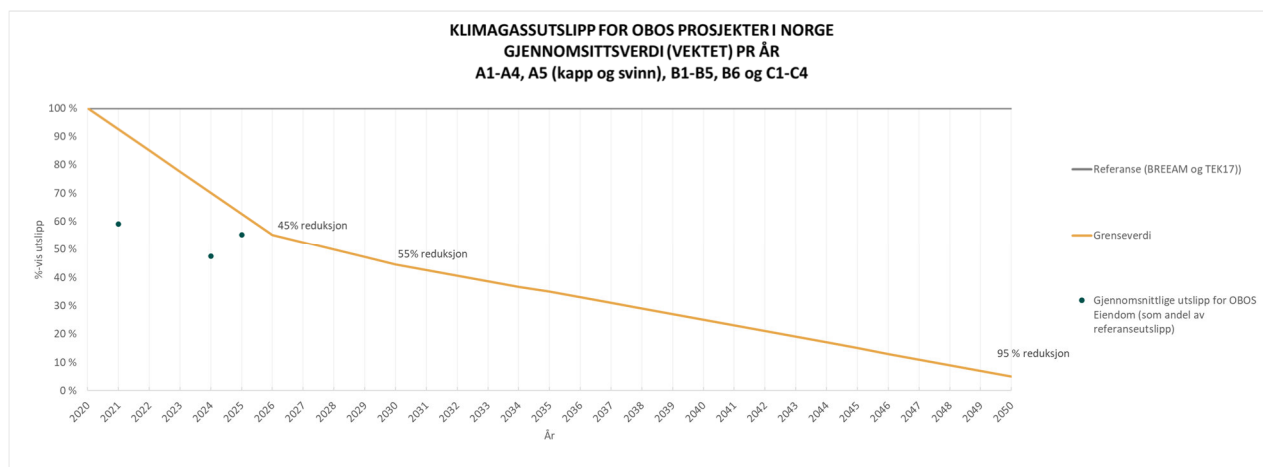
Det er også satt som krav at alle nye byggeprosjekter skal ha klimagassregnskap. Fra 2021 til 2022 har OBOS Eiendom sin andel prosjekter med klimagassberegning økt fra 18 prosent til 57 prosent. I 2023 gikk det ned til 50 prosent, dette skyldes at nye prosjekter har kommet til som ikke har fått på plass klimaregnskap enda. De prosjektene med registrert klimagassregnskap i henhold til 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-A4, 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 tomta bli benyttet videre i et OBOS Eiendomsprosjekt på Oppsal i Oslo, hvor et næringsbygg skal bygges om. I tillegg jobber OBOS Eiendom med flere prosjekter med fokus på sirkulære løsninger som Veidekkes nye hovedkontor på Ulven og i videreutviklingen av Hammersborg Torg 1 og 3.

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 prosent 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 per 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 ivare tatt.

For mer utfyllende informasjon henvises det til OBOS-konsernet 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-konsernet 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 2023 var ambisjonen for OBOS kontordrift en reduksjon på 7,5 prosent 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

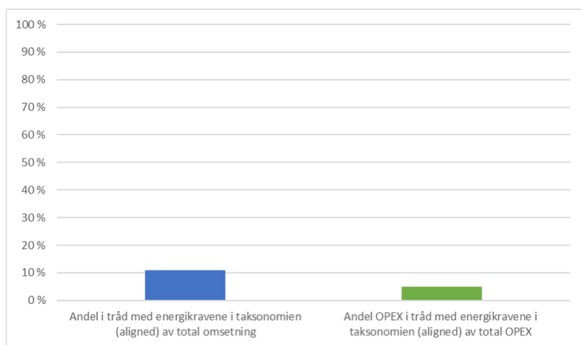
Fra 2021 har alle selskaper i OBOS-konsernet, inkludert OBOS Eiendom, gjennomført egne overordnede risikovurderinger for klima og miljø, og det rapporteres i henhold til anbefalingene i TCFD-rammeverket. OBOS Eiendom er en del av OBOS konsern sin overordnede TCFD-rapportering. Klimarisikovurderingen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

For mer utfyllende informasjon henvises det til OBOS-konsernet 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 (såkalte eligible activities). I 2021, 2022 og 2023 ble det vurdert at hele OBOS Eiendom var omfattet av kravene. Det vil gjøres en ny vurdering i 2024.

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 9 prosent av OBOS Eiendom sin omsetning tilfredsstiller energikravet (se figur under). Mot 14 prosent i 2022. Det er imidlertid ingen av de kvalifiserende aktivitetene som har gjennomført klimarisikovurdering eller svarer ut de andre DNSH-kriteriene og sosiale minstekrav, dette arbeidet er omfattende og derfor utsatt til 2024.



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 tredjepartvurdert av Cicero med klassifiseringen Medium Green. Kontorbygget i prosjektet Portalen på Lillestrøm ble stilt som sikkerhet for lånet. Da bygget ble solgt i 2020 ble obligasjonen kjøpt tilbake. OBOS Eiendom har for øyeblikket ingen grønne obligasjoner, men har et grønt rammeverk dersom de ønsker å gå ut med en. Derimot har OBOS Eiendom flere grønne lån knyttet opp mot de mest bærekraftige eiendommene.

For mer utfyllende informasjon henvises det til OBOS-konsernet 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.

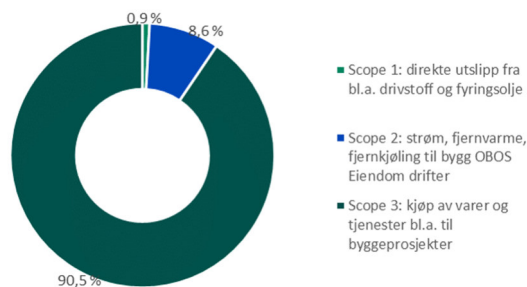
For OBOS Eiendom stilles det en rekke miljøkrav til entreprenør og prosjekterende gjennom et miljøprogram og OBOS standard innkjøpsbetingelser. For drift og vedlikehold av OBOS Eiendom sine eiendommer, er det utarbeidet en prosedyre for preakseptering av leverandører for vedlikehold og leietakertilpasninger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

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

Klimafotavtrykk fra OBOS Eiendom sin virksomhet

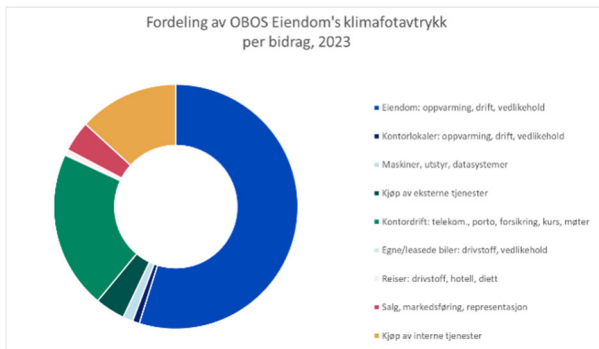
OBOS har i 2023 utført en klimagassberegning av utslipp som følger av OBOS Eiendoms virksomhet. Beregningen er utført i henhold til Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollen) og omfatter både direkte og indirekte utslipp fra scope 1, 2 og 3. Dette inkluderer utslipp fra energibruk, reiser, innkjøp av varer og tjenester etc. forbundet med drift av eiendommer, byggeprosjekter og kontor-drift.

I 2023 har OBOS Eiendom bidratt til et utslipp av klimagasser på 4 682 tonn CO₂ ekvivalenter. 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.



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

For OBOS Eiendom er det rundt 15 prosent 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 prosent.



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

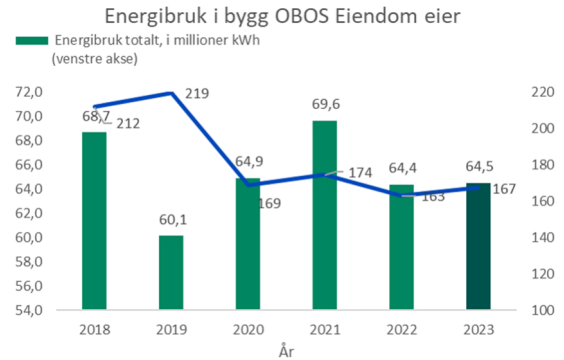
I OBOS Eiendom sin reviderte miljøstrategi fra 2019 skulle alle eksisterende bygg vurderes driftet iht. BREEAM In-use. I 2020 gjennomførte OBOS Eiendom sine første BREEAM In-Use-sertifiseringer av eksisterende bygg, men da var sertifikatene kun gyldig i et år. I 2023 har OBOS Eiendom fokusert på de eiendommene som hadde utløpte sertifikater. OBOS Eiendom har gjennomført re-sertifisering på 3 eiendommer og har 1 som avventer sertifisering på grunn av en større ombygning.

OBOS Eiendom sine bygg blir ukentlig vurdert på energiforbruk, avfall, kildesorteringsgrad og vannforbruk. Grafene i figur 9-11 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)

Energibruk vist i figur 9 er for eiendommer OBOS Eiendom eier, hvor hovedparten av arealene leies ut. Energibruket 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.



Figur 9: Energiforbruk fra OBOS Eiendoms eiendommer

2022 var et år preget av høye energipriser, med svært høyt fokus på energiforbruk. I 2023 har man fortsatt å jobbe med energiforbruket, men sammenligner man spesifikt energiforbruk har det gått noe opp fra 163 kWh per kvm oppvarmet BRA i 2022 til 167 kWh per kvm oppvarmet BRA i 2023.

Tabell 1 viser energiforbruket for OBOS Eiendom i 2023 brutt ned til energiposter, om det kommer fra fornybare kilder eller ikke og til hvilket formål.

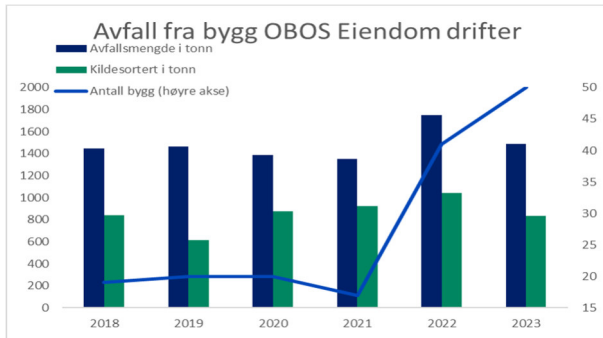
Energipost	Forbruk i tusen kWh	Fornybar eller ikke	Formål
Elektrisitet	Fellesarealer	19941	Forbruk strøm
	Leietaker*	28115	
	Elkjel	3608	
	Solstrøm	-877	
Fjernvarme	12545	Fornybar	Forbruk varme
Biovarme	568	Fornybar	
Naturgass	17	Ikke fornybar	
Totalt	63 889		

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

* OBOS har ikke påvirkningsmulighet på leietakers strømforbruk.

Avfall fra bygg OBOS Eiendom drifter

OBOS Eiendom følger opp avfallet og kilde-sorteringsgrad på de 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. I 2023 har antall bygg i statistikken økt ytterligere.



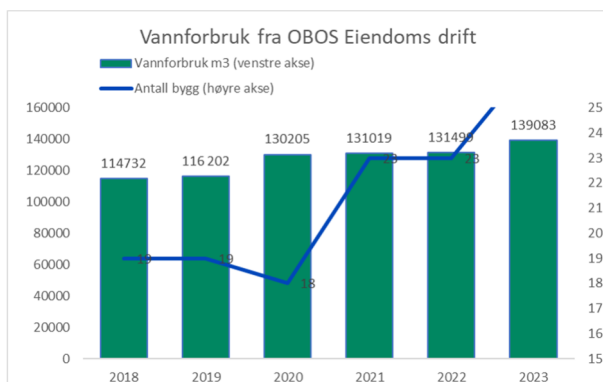
Figur 10: Totalt avfall og mengde sortert avfall fra OBOS Eiendom sine eiendommer

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.

OBOS Eiendom jobber blant annet med følgende tiltak på egne eiendommer for å redusere vannforbruk:

- Behovstyrt 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: Vannforbruk 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.

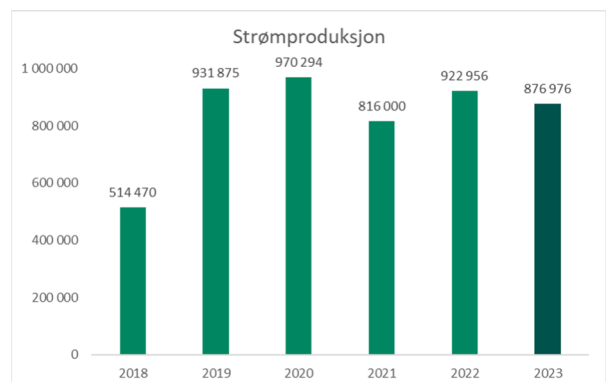
Fraksjoner	Ikke sortert [tonn]	Sortert [tonn]	Totalt [tonn]	Farlig/ikke farlig avfall
Blandet avfall	682	0	682	Ikke farlig
Papir, papp og kartong	0	548	548	
Plast	0	36	36	
Glass	0	34	34	
Metall	0	12	12	
Masser og uorganisk materiale	0	1	1	
Bioavfall og slam	0	186	186	Farlig
Farlig avfall	0	4	4	
EE-avfall	0	14	14	
Totalt	682	835	1 517	

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

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 det nå ligger fire ytterligere bygg i statistikken enn det det gjorde i 2022.

Solstrømproduksjon

OBOS har i løpet av 2023 investert i ytterligere i solceller i tillegg til de solcelleanlegg som allerede eksisterte på seks næringsbygg i Oslo. Målet er å produsere ca. 1 GWh årlig. Figur 12 viser årlig solstrømsproduksjon, hvor produksjon for 2023 var på 876 976 kWh. Med det som er installert av solceller i 2023 har OBOS Eiendom 8 565 kvm solceller på tak og 183 kvm på fasade. Solstrømmen benyttes i hovedsak på byggene. Effekten av de utvidede anlegget ansees først at kommer i 2024.



Figur 12: Årlig solstrømsproduksjon



I 2022 initierte OBOS Eiendom en prosjektgruppe for å utrede muligheten for å produsere ytterligere 1GWh i året, med ambisjon om å iverksette bygging av nye solcelleanlegg i 2023. Med nye anlegg på 4 nye tak vil målet nås. Høsten 2024 ferdigstilles anlegget i Standardveien 28, som vist på bildet. Dette bygget vil ha sol-celler på både tak og fasader og produsere 330 000kWh.

Forretningsetikk og leverandørkjede

OBOS tolererer ikke ulovlige handlinger eller uetisk adferd. I 2023 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. Retningslinjene ble revidert i mars 2023.

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 2023. Ingen ansatte i OBOS Eiendom har blitt anmeldt, siktet eller domfelt for korrupsjon i 2023. 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.

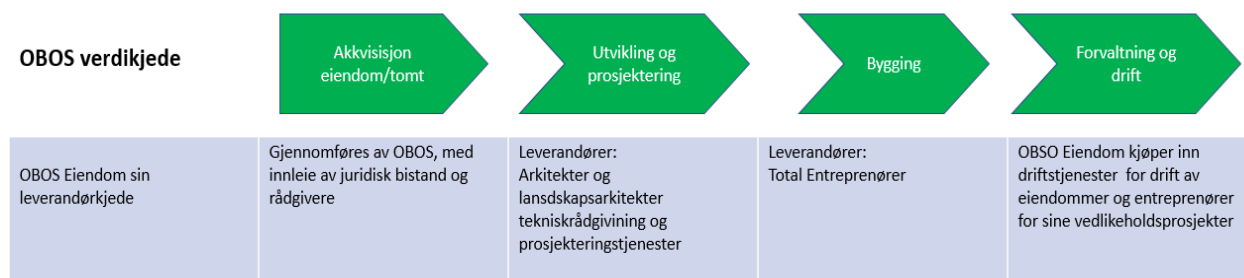
OBOS har utarbeidet en rekke rutiner og retningslinjer for å forhindre korrupsjon og for varsling av kritikkverdige forhold. OBOS' konsernledelse vedtok høsten 2021 en ny anti-korrupsjonsinstruks for hele virksomheten. Denne er gjort kjent for alle ansatte.

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 2023.

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 næringseiendom. 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 2023.

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 markedsrett og forholdet til konkurranselovgivningen

OBOS er bevisst på ikke å misbruke sin markedsrett til å oppnå urimelige fordeler eller motvirke rettferdig 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 2023 og vil bli fulgt opp i 2024. OBOS Eiendom har i 2023 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 2023 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 også 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 prosjektorganisasjonen.

I 2022 gjorde OBOS Eiendom en ekstra innsats for å kartlegge leverandører til den norske virksom-

heten. 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 og våren 2023 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 har veiledet og kvalitetssikret arbeidet og sammenstilt og offentliggjort en samlet redegjørelse for konsernet i juni 2023. I 2023 har 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.

HMS og SHA på arbeidsplassen

I OBOS' Helse, miljø og sikkerhet (HMS)- og Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)-arbeid skilles 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 2023 var H1-verdien på 2 i OBOS Eiendom, noe økt fra 2022 hvor den var 0. Økt verdi skyldes en uønsket hendelse ved kjerneboring som medførte en brukket finger.

OBOS' SHA-system beskriver at det er null-toleranse 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.

Alvorlige ulykker og fraværsskader

Ulykker og fraværsskader rapporteres, i samsvar med styringssystemets varslingsplan, umiddelbart til prosjektledelsen i OBOS Eiendom, som videre rapporterer til administrerende direktør og til konsernledelsen. Konsernledelsen rapporterer til konsernsjefen kvartalsvis, med unntak av alle alvorlige tilfeller som rapporteres fortløpende. 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 SHA, kvalitet og ytre miljø rapporteres månedlig i konsernledelsens møter.

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 avvikrapport.

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 54 ansatte ved utgangen av 2023. 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 51 prosent kvinner og 49 prosent menn. Det er en målsetting å ha en kjønnsfordeling på 50/50 i ledende stillinger. Ved utgangen av 2023 består ledergruppen i OBOS Eiendom av syv kvinner og fire 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 2023 er 33 prosent av prosjektledere i OBOS Eiendom 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.

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



«Construction City har store ambisjoner for bærekraft. Når det gjelder ombruk og gjenbruk gjelder dette alt fra byggmessige valg til materialvalg og interiør.»

Arbeidsmiljø og sykefravær

OBOS skal være en trygg og sikker arbeidsplass, og vi jobber kontinuerlig med å sikre et godt arbeidsmiljø som forbygger skader og for å oppnå et lavt sykefravær. For OBOS Eiendom er det et overordnet mål med sykefravær under 4 prosent. Totalt var sykefraværet i 2023 på 4,3 prosent, en økning fra 3,9 prosent i 2022.

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, men vi hadde i 2023 likevel fire alvorlige hendelser på byggeplass, kun med materielle skader. To av hendelsene var knyttet til løft med kran; et tilfelle med fallende gjenstand og et løft som tok tak i annet utstyr på plassen. En av hendelsene var knyttet til en personheis for kran som falt ned, mens den siste hendelsen var knyttet til et stillastårn som kom ut av stilling under en storm.

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 2023 har det fortsatt vært lagt stor vekt på arbeidet med å profilere OBOS som attraktiv arbeidsgiver. I 2023 var det to studenter som jobbet i OBOS Eiendom gjennom konsernets sommer internshipprogram.

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.

Oslo 18. mars 2024

Styret i OBOS Eiendom

Årsberetning 2023

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 over 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.

Hovedkontorets adresse er Hammersborg Torg 1, Oslo.

Markedet i 2023

Markedet i 2023 har vært preget av stigende renter, høy inflasjon og høye byggekostnader. Transaksjonsvolumet for næringseiendom var historisk lavt gjennom 2023 og yieldene har steget kraftig gjennom året. Det har vært stor usikkerhet i markedet og potensielle kjøpere og selgere har stått langt fra hverandre i potensielle transaksjoner. Ved inngangen til 2024 ser markedet litt lysere ut, markedet forventer at rentetoppen er nådd og det forventes at de største nedskrivningene som følge av økt yield er tatt ut i 2023.

Ledigheten i kontorsegmentet er stigende, men fortsatt lav. Yelden har økt kraftig over de siste to årene. Denne økningen sammen med økte byggekostnader, gjør det vanskelig å realisere nye byggeprosjekter basert på «gamle» leienivåer. Etter flere år hvor tilgangen på nye prosjekter har bremsset og estimat for nytt volum er nedjustert flere ganger, er det lite nytt areal som vil komme de nærmeste årene. Dette forventes å bidra til å holde ledigheten nede og markedsleiene oppe gitt at sysselsettingen holdes nede.

Usikkerheten i markedet forventes å fortsette også i 2024. Men konsernets solide finansielle stilling og stabile kontantstrøm vil bidra til at konsernet vil fortsette å levere et godt operasjonelt resultat også fremover.

OBOS Eiendom sin portefølje består i hovedsak av kontor- og kjøpesentereieendommer. Økonomisk utleiegrad gjennom 2023 var på 92,6 prosent. I løpet av 2023 inngikk OBOS Eiendom konsern 84 nye leiekontrakter og reforhandlet 125 leiekontrakter. Til sammen har disse en årlig leie på 134 mill. kroner. De nye kontraktene har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,6 år. Tilsvarende har de reforhandlede kontraktene en gjenværende løpetid på 1,8 år. Totalt sett har nye og reforhandlede kontrakter hittil i år en gjenværende løpetid på 2,89 år.

OBOS sine syv kjøpesentre har en sterk posisjon og attraktivitet som bydelssentre, med solid omsetning og god beliggenhet på trafikknutepunkt i tett befolkede bydeler. OBOS sine kjøpesentre hadde i 2023 en omsetning på 4 888 mill. kroner, en økning på 6,1 prosent fra året før selv i ett krevende marked.

Årsregnskapet

Resultat før skatt i 2023 ble negativt 180 mill. kroner, en reduksjon på 1 366 mill. kroner målt mot året før. Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper var 502 mill. kroner ved utgangen av 2023 mot 434 mill. kroner året før. Verdiendring investeringseiendommer bidro negativt med 481 mill. kroner i 2023 mot positiv verdiendring i 2022 på 691 mill. kroner. Netto finansposter bidro negativt med 240 mill. kroner i 2023 mot positiv 15 mill. kroner året før. Verdiendring finansielle instrumenter bidro negativt med 26 mill. kroner i 2023, mot positivt 186 mill. kroner i 2022.

Sum eiendeler var 18 778 mill. kroner ved utgangen av 2023, en økning på 675 mill. kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Egenkapitalen var ved utgangen av 2023 på 9 245 mill. kroner, en reduksjon på 67 mill. kroner sammenlignet med året før. Ved utgangen av 2023 var egenkapitalandelen 49 prosent, mot 51 prosent på samme tidspunkt i 2022.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 239 mill. kroner ved utgangen av 2023 mot 871 mill. kroner i 2022.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 1 308 mill. kroner ved utgangen av 2023 mot negativt 558 mill. kroner ved utgangen av 2022.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 974 mill. kroner ved utgangen av 2023 mot negativt 199 mill. kroner året før.

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. desember 2023 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 årsresultatet

Morselskapet OBOS Eiendom AS hadde i 2023 et resultat etter skatt på 131 mill. kroner mot 291 mill. kroner i 2022. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i morselskapet:

<i>(beløp i tusen kroner)</i>	31.12.2023
Avgitt konsernbidrag	- 25 584
Overført fra annen egenkapital	25 584
Overført til annen egenkapital	131 350
Sum disponert	131 350

Egenkapitalen i OBOS Eiendom AS var ved utgangen av 2023 på 3 024 mill. kroner mot 2 918 mill. kroner året før. Ved utgangen av 2023 var egenkapitalandelen 33 prosent, samme nivå som ved utgangen av 2022.

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 markedsforsventninger.

Finansiell risiko

Rentebærende gjeld utgjorde ved årsskiftet 7 594 mill. kroner, som er en økning på 959 mill. kroner

sammenlignet med 2022. Andelen fastrente i porteføljen var 38 prosent ved utgangen av 2023, mot 35 prosent i 2022. Porteføljedurasjonen var på 4,46, en nedgang fra 5,15 året før. Vektet gjennomsnittrente var 5,94 prosent per 31. desember 2023 mot 4,42 prosent per 31. desember 2022. Konsernet hadde en rentedekningsgrad (ICR) på 2,5x. OBOS Eiendom AS opprettholdt sin kreditt-rating på BBB- med stabile utsikter i den årlige oppdateringen.

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 endringer i markedsrentene og verdiendringer i eiendomsporteføljen. Kredittrisikoen for konsernet ligger i hovedsak i husleierestanser.

Eiendomsporteføljen

Konsernets heleide eiendomsportefølje bestod ved utgangen av 2023 av 68 heleide bebygde eiendommer som til sammen utgjør ca. 581 000 000 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 ca. 76 500 kvm.

Selskapsstruktur

Det er gjennomført enkelte endringer i selskapsstrukturen i 2023 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-, anlegg og eiendomsbransjen. Prosjektet gjennomføres som en samspillsentreprise via et arbeidsfellesskap bestående av AF Gruppen og Betonmast, og har gjennom 2023

fulgt prosjektoppføringsplanen. Det er skrevet flere leieavtaler i 2023 og utleiegraden var ved utgangen av 2023 på over 76 prosent målt i kvm.

Oppføring av hovedkontoret til Veidekke på Ulven skal stå ferdig ved utgangen av 2024. Veidekke leier fire av fem kontoretasjer i bygget. Dette blir et kontorbygg med svært høye miljøambisjoner, hvor bygget forsynes med egenproduksjon av strøm ved hjelp av solceller. Mål for CO2-reduksjon er 50 prosent, blant annet ved gjenbruk av betong og ombruk i forbindelse med inventar og utstyr. Bygget er på ca. 11 200 kvm, samt et parkeringshus i to etasjer.

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 Haakon Tveters vei 88 vil det i 2024 igangsettes bygging av barnehage og helsehus, samt boliger. Prosjektet er et pilotprosjekt knyttet til sirkularitet og gjenbruk.

I Lillestrøm har OBOS Eiendom inngått et samarbeid med Akershus Energi om utvikling av Energi-huset Lillestrøm. Dette er planlagt som en HUB for energi og innovasjon, hvor Akershus Energi skal samlokalisere sin virksomhet i bygget. Prosjektet vil trolig bli opptil 14 600 kvm.

Turbinveien 2-4 er det siste store utviklingsprosjektet for OBOS i Kværnerbyen. Dette er et kontor-/skolebygg på ca. 13 000 kvm.

OBOS Eiendom har også i 2023 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 Cecilie Thoresens vei 5-7 har OBOS Eiendom to eiendommer som inngår i felles områderegulering for området Lambertseter-Karlsrud. I Christian Kroghs gt. 35-37 har OBOS Eiendom rammetillatelse for oppføring av et nytt kontorbygg på ca. 5 300 kvm, mens planforslaget for Etterstadgata 2-4 ble godkjent i Bystyret før jul.

Personalet

Konsernet hadde 57 ansatte ved årsslutt, fordelt på 51 prosent kvinner og 49 prosent menn. Sykefraværet i konsernet var på 4,3 prosent i 2023, en økning fra 3,9 prosent i 2022.

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 etablerte i 2022 egne retningslinjer for etterlevelse av åpenhetsloven. Det er gjennomført et internt opplæringsløp i den norske virksomheten gjennom 2022 og 2023. 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). I 2023 var H1-verdien på 2,0 i OBOS Eiendom, noe økt fra 2022 hvor den var 0,0. Økt verdi skyldes en uønsket hendelse ved kjerneboring som medførte en brukket finger.

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 prosent i 2026 og 95 prosent reduksjon for bygg ferdig i 2050. 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 jobber med, B1 på Ulven og Construction City leverer begge godt under målet.

OBOS har som strategisk mål å skape gode nabo- lag, bidra til god byutvikling og å utøve samfunns- ansvar. OBOS har vedtektsfestet at inntil 10 prosent 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 Energi- merke A. Alle eksisterende eiendommer følges opp med kvartalsvis måling av avfall, energibruk og vannforbruk og skal vurderes driftet i henhold til BREEAM in-use standard. Ambisjonen til OBOS Eiendom er at 90 prosent av avfallet fra bygge- prosjekter skal kildesorteres. Miljøsertifiseringen av våre produkter sikrer at OBOS kan dokumentere miljøkvalitetene i bygget og stille krav i de om- rådene der OBOS påvirker miljøet mest.

For informasjon om konsernets, og herunder selskapets miljø- og samfunnsansvar, vises det til OBOS-konsernets årsrapport som gjøres til- gjengelig 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 styre- ansvarsforsikringsordning i OBOS BBL. Ansvars- forsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på deres tidligere, nåværende og fremtidige hand- linger og unnlaterer knyttet til selskapet. Ansvars- forsikringen 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

2023 var preget av stigende renter, fortsatt høy inflasjon, høye byggekostnader og stigende prime yield. Dette førte blant annet til, høyere finans- kostnader samt nedskrivning av markedsverdi på konsernets investeringseiendommer og rente- sikringsinstrumenter, noe som preger årets resultat i negativ retning.

Den økonomiske situasjonen har rammet nybolig- salget kraftig i 2023, med stagnasjon i omsetningen av og prisene på boliger og tomter for utvikling. Markedet for næringseiendom har vært mer usikkert enn normalt gjennom 2023 og det har vært historisk få transaksjoner i markedet. Nybygg- aktiviteten for næringseiendom har vært lav de siste årene som følge av høye bygge- og finans- kostnader, noe som har bidratt til et strammere leiemarked med synkende ledighet. Ledigheten er ved inngangen til 2024 noe opp, men lav tilførsel av nytt areal i markedet og høye byggekostnader gjør at leieprisene forventes å holdes oppe også i 2024.

Ved inngangen til 2024 forventes det at rente- toppen er nådd, noe som isolert sett taler for bedre kjøpekraft hos husholdningene ut over i 2024. OBOS Eiendom sine kjøpesentre defineres som nærsentre og leverte god omsetning også i 2023. Bedret kjøpekraft i 2024 taler for ytterligere bedring i kjøpesenteromsetningen utover i 2024. Svakere aktivitets- og sysselsettingsutsikter kan dempe etterspørselen etter de fleste typer næringseiendom. Lavere inflasjon gir lavere leie- prisjustering, men fortsatt lav ledighet og lite nytt areal i markedet taler for at markedsleiene holdes oppe. Med rentenedgang og et gradvis oppsving i realøkonomien etter sommeren, ser utsiktene for næringseiendom noe lysere ut mot slutten av 2024.

Oslo, 18. mars 2024

Styret og daglig leder i OBOS Eiendom AS


Daniel Kjørberg Siraj
Styreleder


Trond Stabekk
Styremedlem


Nils Morten Bøhler
Styremedlem / Daglig leder

Årsregnskap 2023

OBOS Eiendom konsernet

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

Noter til konsernregnskapet

OBOS Eiendom AS

Resultatregnskap

Balanse

Kontantstrømoppstilling

Noter til regnskapet

Revisjonsberetning



Resultatregnskap – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	note	2023	2022
Leieinntekter		784 024	708 778
Prosjektinntekter		10 371	19 750
Andre driftsinntekter		29 960	36 034
Sum driftsinntekter	4	824 355	764 562
Prosjektkostnader	3, 12	-7 703	-26 306
Personalkostnader	5	-71 001	-61 693
Andre driftskostnader	6	-226 556	-197 460
Av- og nedskrivninger	9	-16 458	-45 182
Sum driftskostnader		-321 717	-330 642
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		502 639	433 920
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	11	37 968	45 306
Verdiendring investeringseiendommer	3, 10	-481 199	690 900
Driftsresultat		59 408	1 170 127
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		38 514	19 698
Finanskostnader		-251 727	-190 283
Netto valutagevinst/(tap)		-12	12
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		-26 406	185 743
Netto finansposter	7	-239 630	15 170
Resultat før skatt		-180 221	1 185 297
Skattekostnad	8	127 837	-142 607
Resultat etter skatt		-52 384	1 042 689
Totalresultat		-52 384	1 042 689
<i>Henførbart til:</i>			
Kontrollerende eierinteresser		-52 540	1 042 275
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-155	-414

Balanse – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	note	31.12.2023	31.12.2022
Varige driftsmidler	9	85 253	96 214
Investeringseiendommer	10, 13, 15	16 751 181	16 080 845
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	11	764 226	740 255
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet	16	55 708	36 964
Finansielle anleggsmidler	14, 15, 16	97 896	124 302
Andre anleggsmidler		156 782	158 606
Sum anleggsmidler		17 911 046	17 237 186
Varelager	3, 12	22 170	64 223
Kundefordringer		24 057	36 547
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet	16	502 971	565 556
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		21 987	3 788
Andre omløpsmidler		270 119	74 622
Kontanter og kontantekvivalenter	16	25 832	121 676
Sum omløpsmidler		867 136	866 413
Sum eiendeler		18 778 183	18 103 599

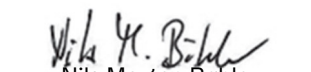
Beløp i tusen kroner	note	31.12.2023	31.12.2022
Aksjekapital		170 936	170 937
Annen egenkapital		9 074 437	9 138 444
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-	2 698
Sum egenkapital		9 245 373	9 312 079
Utsatt skatt forpliktelser	8	1 557 223	1 693 505
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		36 172	35 438
Langsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet	16	124 650	774 085
Langsiktig rentebærende gjeld	15, 16	4 217 610	4 582 935
Sum langsiktig gjeld		5 935 656	7 085 964
Leverandørgjeld		177 052	186 713
Betalbar skatt	8	1 962	1 973
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		51 867	80 273
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		114 587	158 382
Kortsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet	16	1 240 888	554 587
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	2 010 799	723 629
Sum kortsiktig gjeld		3 597 154	1 705 556
Sum gjeld		9 532 810	8 791 520
Sum egenkapital og gjeld		18 778 183	18 103 599

Oslo, 18. mars 2024

Styret og daglig leder i OBOS Eiendom AS


Daniel Kjørberg Siraj
Styreleder


Trond Stabekk
Styremedlem


Nils Morten Bøhler
Styremedlem / Daglig leder

Egenkapitaloppstilling – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Annen egenkapital	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
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	-	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
Periodens resultat	-	-52 540	155	-52 384
Totalresultat	-	-52 540	155	-52 384
Mottatt konsernbidrag	-	15 444	-	15 444
Avgitt konsernbidrag	-	-25 584	-	-25 584
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-1 388	-2 853	-4 241
Andre endringer	-1	60	-	59
Egenkapital per 31. desember 2023	170 936	9 074 437	-	9 245 373

Kontantstrømoppstilling – OBOS Eiendomskonsernet

Beløp i tusen kroner	note	2023	2022
Resultat før skatt		-180 221	1 185 297
Netto finansposter	7	239 630	-15 170
Av- og nedskrivninger	9	16 458	45 182
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	10	481 199	-690 900
Resultat fra tilknyttede selskaper	11	-37 968	-45 306
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		312	-70
Endring i varelager		800	47 340
Mottatte utbytter		13 150	53 410
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-116 677	468 048
Netto betalte og mottatte renter		-172 506	-161 355
Betalte skatter		-5 380	-15 649
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		238 794	870 825
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9, 10	-1 534 395	-1 104 494
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9, 10	132	150
Inn-/utbetalinger ved tilgang/avgang av aksjer og andre verdipapirer		127 427	549 620
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet		123 235	27 286
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		9 847	11 452
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer		-34 396	-42 287
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 308 150	-558 274
Nedbetaling obligasjonsgjeld		-459 000	-580 000
Opptrekk obligasjonsgjeld		471 000	-
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter		882 373	1 122 508
Netto opptrekk og nedbetaling av lån og andre mellomværende med eier		126 949	-591 755
Investeringer i datterselskap uten kontrollendring		-	-1 431
Innbetalinger ved emisjon/kapitalforhøyelse		243	-
Mottatt konsernbidrag		-	39 000
Utbetalt konsernbidrag		-48 053	-187 420
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		973 512	-199 098
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-95 844	113 453
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		121 676	8 223
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang¹⁾		25 832	121 676

¹⁾ Inkludert i kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember 2023 er bundne midler på 2,7 mill. kroner (2,5 mill. kroner per 31. desember 2022), som hovedsakelig relaterer seg til skattetrekkskonti.

Noter til konsernregnskapet

Note 1 Generell informasjon, grunnlag for utarbeidelse og regnskapsprinsipper

Generell informasjon

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

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

Konsernregnskapet for 2023 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.

Konsernregnskapet er godkjent av styret 18. mars 2024.

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

Grunnlag for utarbeidelse

Hvordan lese OBOS Eiendom-konsernets regnskapsprinsipper

OBOS Eiendom-konsernet beskriver relevante regnskapsprinsipper i denne note samt i de respektive notene for å gi økt forståelse av den spesifikke regnskapsdelen i stedet for én samlet regnskapsprinsipnote.

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 prosent. For oversikt over datterselskapene henvises det til note 9 i morselskapets årsregnskap for 2023. 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.

Ikke-kontrollerende eierinteresser i datterselskaper vises som en separat del av konsernets egenkapital og deres andel av resultatet vises i fordelingen av periodens ordinære resultat og totalresultat.

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.

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 førstegangsinngregning. Ved etterfølgende måling vurderes fordringer til amortisert kost, fratrukket avsetning for forventet tap. Normalt er løpetiden så kort at nominell verdi gir en tilstrekkelig nøyaktig tilnærming til amortisert kost.

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

Leverandørgjeld

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

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 næringseiendom som klassifiseres i henhold til IAS 40 Investeringseiendom innregnes til virkelig verdi. Det henvises til note 10 Investeringseiendom 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 8 for spesifisering av konsernets skatteposisjoner.

Note 3 Vesentlige transaksjoner

Vesentligste transaksjoner i 2023

Den 20. februar 2023 solgte konsernet alle aksjene i selskapet Lambertseter Syd Boligtomt AS. Eiendommen ligger i Oslo og ble solgt til søsterselskapet OBOS Nye Hjem AS. Gevinst fra transaksjonen inngår i verdiendring for investeringseiendom over resultatet, og vederlaget for aksjene var 127,5 mill. kroner.

Den 30. juni 2023 inngikk konsernet en avtale om salg av alle aksjene i selskapet AS Arnstein. Eiendommen ligger i Oslo og ble solgt til Norsk Datalager AS. Gevinst fra transaksjonen inngår i verdiendring for investerings-eiendom over resultatet og vederlaget for aksjene var 250 mill. kroner.

Vesentlige transaksjoner i 2022

Den 11. februar 2022 overtok Veidekke ASA 50 prosent av aksjene i Ulven B1 Næringstomt AS. Eiendommen ligger i Oslo. Vederlaget for aksjene var 25 mill. 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 investerings-eiendom over resultatet, og vederlaget for aksjene var 206,6 mill. 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 mill. kroner.

Note 4 Driftsinntekter

Regnskapsprinsipp

Leieinntekter eiendommer:

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

Leietakere i kjøpesentre og hoteller betaler leie basert på leietakers årlige omsetning, kombinert med en

minimumsleie. Dersom en viss omsetning nås, beregnes omsetningsbasert leie etter avtalte proSENTSATSER.

Eiendomsdrift:

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

Tabellen viser geografisk fordeling av konsernets driftsinntekter basert på lokasjonen til de enkelte virksomhetene.

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Norge	824 355	764 562
Sum driftsinntekter	824 355	764 562

Note 5 Personalkostnader, pensjonskostnader og ytelser til ledende ansatte

Regnskapsprinsipp

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.

Konsernet har en innskuddsbasert pensjonsordning som ivaretas gjennom privat administrerte forsikringsplaner for pensjon på obligatorisk og avtalemessig basis. Pensjonspremien, inklusive arbeidsgiveravgift, kostnadsføres når den påløper, og det foreligger ingen forpliktelse for selskapet utover årlig innbetaling. Forskuddsbetalte innskudd bokføres som en eiendel i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere fremtidige innbetalinger.

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Lønn og feriepengar	-55 095	-49 451
Arbeidsgiveravgift	-9 989	-8 040
Pensjonskostnader	-5 530	-3 745
Andre personalkostnader	-387	-456
Sum personalkostnader	-71 001	-61 693
Antall ansatte i konsernet	57	56

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. 60 ansatte var medlem av pensjonsordningen per 31. desember 2023 (57 per 31. desember 2022).

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

Note 6 Andre driftskostnader

Spesifikasjon av andre driftskostnader

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Driftskostnader eiendom	-63 765	-52 501
Vedlikeholdskostnader eiendom	-67 490	-46 582
Leiekostnader lokaler og utstyr	-6 799	-6 300
Tap på fordringer	-236	-3 956
Øvrige driftskostnader	-88 265	-88 121
Sum andre driftskostnader	-226 556	-197 460

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsførte honorar fra konsernets revisor har vært følgende:

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Lovpålagt revisjon	-1 447	-687
Andre attestasjonstjenester	-37	-
Skatterådgivning ¹⁾	-119	-25
Andre tjenester	-26	-69
Sum godtgjørelse til revisor²⁾	-1 629	-782

¹⁾ Gjelder i hovedsak bistand til dokumentasjon og oppfølging av skatte- og avgiftssaker med offentlige myndigheter.

²⁾ Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Note 7 Finansinntekter og -kostnader

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Renteinntekter	38 514	19 684
Annen finansinntekt	-	14
Sum finansinntekter	38 514	19 698

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Rentekostnader	-251 721	-187 988
Annen finanskostnad	-5	-2 295
Sum finanskostnader	-251 727	-190 283

Følgende tabell viser gevinster og tap fra finansielle instrumenter innregnet i resultatregnskapet:

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Positiv verdiendring derivater	7 219	209 541
Negativ verdiendring derivater	-33 625	-23 798
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	-26 406	185 743

Note 8 Inntektsskatt

Regnskapsprinsipp

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 balanse-datoen.

Utsatt skatt i balansen er beregnet på forskjeller mellom konsoliderte regnskapsmessige og skattemessige verdier

på eiendeler og gjeld. Skattereduserende midlertidige forskjeller utlignes mot skatteøkende midlertidige forskjeller så fremt de kan nettoføres innenfor samme skatteregime. Ved konserninterne overdragelser av eiendommer benyttes forskrift for konserninterne overføringer. Skattemessige verdier er derfor videreført. Utsatt skattefordel blir balanseført i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de skattereduserende midlertidige forskjellene kan utnyttes.

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

Skattekostnad

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-180 221	1 185 297
Betalbar skatt	-50 465	-95 662
Endring i utsatt skatt	178 303	-47 606
Endring i utsatt skatt - konsernbidrag	-	660
Sum skattekostnad	127 837	-142 607

Forskjellen mellom resultatført betalbar skatt og skyldig betalbar skatt i balansen skyldes betalbar skatt knyttet til avgitt konsernbidrag.

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

Avstemming av effektiv skattesats

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Skattekostnad basert på nominell skattesats i Norge, 22 %	39 649	-260 765
Andel resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	8 353	9 967
Verdiendring og gevinst/tap ved salg av aksjer og andre verdipapirer	80 811	11 271
Andre ikke-fradragsberettigede eller skattepliktige poster	-316	95 233
Andre justeringer	7	3 707
For mye/(lite) avsatt betalbar skatt tidligere år	-667	-2 020
Sum skattekostnad	127 837	-142 607
Effektiv skattesats i %	70,9 %	12,0 %

«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.

«Verdiendring og gevinst/tap ved salg av aksjer og andre verdipapirer» og «Andre ikke fradragsberettigede eller skattepliktige poster» består i all hovedsak av gevinster ved aksjesalg som er unntatt fra beskatning i henhold til fritaksmetoden.

Endringer i netto forpliktelser/eiendeler ved utsatt skatt

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Per 1. januar	1 693 505	1 556 974
Innregnet i resultatregnskapet	-178 303	47 606
Innregnet i øvrige resultatelementer	-	-
Kjøp og salg av datterselskaper	-336	16 636
Andre endringer	42 357	72 290
Per 31. desember	1 557 223	1 693 505

«Andre endringer» er i all hovedsak avgitt konsernbidrag til selskaper i OBOS-konsernet og justeringer knyttet til tidligere år.

Note 9 Varige driftsmidler

Regnskapsprinsipp

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. Næringsseiendom som klassifiseres som investerings-eiendom i henhold til IAS 40 er ikke en del av varige driftsmidler. Se note 10 for informasjon vedrørende investeringseiendom.

Varige driftsmidler består i hovedsak av eierbenyttede eiendommer, bygninger og tomter. 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:

Eierbenyttet eiendom/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 salgssinntekt og eiendelens regnskapsførte verdi, og klassifiseres netto som del av «Andre driftskostnader» i resultatregnskapet.

Beløp i tusen kroner	Eierbenyttede eiendommer	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og transportmidler	Sum varige driftsmidler
Akkumulert kostpris				
Per 1. januar 2022	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
Reklassifiseringer	-	-	1 181	1 181
Tilgang	-	-	4 650	4 650
Avgang	-	-	-334	-334
Per 31. desember 2023	41 820	182 732	63 235	287 786
Akkumulerte av- og nedskrivninger				
Per 1. januar 2022	-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
Av- og nedskrivninger	-699	-2 977	-12 782	-16 458
Per 31. desember 2023	-4 698	-167 037	-30 799	-202 534
Netto bokført verdi per 31. desember 2022	37 821	18 672	39 721	96 214
Netto bokført verdi per 31. desember 2023	37 122	15 695	32 436	85 253

Reklassifiseringer består av reklassifiseringer innad i varige driftsmidler samt reklassifiseringer til/fra varelager og investeringseiendom.

Note 10 Investeringseiendom

Regnskapsprinsipp

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 markeds-situasjon. Verdsettelsesmetoden er basert på neddiskontering av eiendommens forventede netto kontantstrøm med markedsbaserte 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 investerings-eiendom i balansen dersom det er sannsynlig at disse gir opphav til fremtidig verdi 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. Verdiendring fra bokført verdi som eierbenyttet eiendom til virkelig verdi på bruksendringstidspunktet innregnes i totalresultat. Ved bruksendring til boligformål innregnes virkelig verdi som anskaffelseskost og klassifiseres som varelager.

Oversikten nedenfor viser endringene i balanseførte verdier:

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Per 1. januar	16 080 845	14 373 577
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-377 029	-574 509
Akkumulert verdistigning, solgte investeringseiendommer	-	-399 038
Investeringer/påkostninger	1 529 744	951 225
Reklassifiseringer ¹⁾	-1 181	1 038 690
Verdiendring investeringseiendommer	-481 199	690 900
Per 31. desember	16 751 181	16 080 845

¹⁾ I 2022 var reklassifisering til investeringseiendom fra varelager og anleggsmidler på 486 mill. kroner, og reklassifisering til investeringseiendom fra varelager på 559 mill. kroner.

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 jevnlig befaringer og tekniske gjennomgang av alle eiendommer.

Investeringseiendommer verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer basert på ikke-observerbar markedsinformasjon (nivå 3 i verdsettelsehierarkiet, se også note 15). Kontraktsfestede og forventede kontantstrømmer inkluderes i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer er vesentlig påvirket av faktorer som forutsatt markedsleie, fremtidige investeringer, 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. Vurderinger av de ulike eiendommene og leietakerne diskonteres med separate diskonteringsrenter i kontantstrømmene fra nåværende leie. Benyttede diskonteringsrenter på nåværende leie er i intervallet 7-11 prosent. 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 kvm sannsynlig utviklingsbart areal. Se også note 2 for beskrivelse av estimatusikkerhet.

Med bakgrunn i verdsettelsesprosessen som beskrevet over, ble konsernets eiendommer per 31. desember 2023 verdsatt til 16,8 milliarder kroner (16,1 milliarder kroner per 31. desember 2022).

For nærmere omtale av klimarisiko og finansiell konsekvens henvises det til Bærekraftsrapporten til OBOS konsern.

Note 11 Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Regnskapsprinsipp

Investeringer i tilknyttede selskaper:

Tilknyttede selskaper er selskaper hvor konsernet har en betydelig innflytelse. Betydelig innflytelse foreligger i de fleste tilfeller når konsernet har mellom 20 og 50 prosent 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.

Investeringer i felleskontrollerte ordninger:

En investering i felleskontrollert ordning er en kontraktmessig 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.

Egenkapitalmetoden:

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 balansen justert for konsernets andel av totalresultatet og fratrukket eventuelle utdelinger.

Ved førstegangsinngregning vurderes tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet til anskaffelseskost. Anskaffelseskost inkluderer goodwill og andre merverdier identifisert på kjøpstidspunktet. Goodwill relatert til det tilknyttede selskapet og den felleskontrollerte

virksomheten avskrives ikke. Konsernets andel av nettoresultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet resultatføres på egen linje innenfor driftsresultatet i resultatregnskapet. Selskapsregnskapene i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet omarbeides når det er nødvendig for å tilpasse regnskapsprinsippene til konsernets prinsipper.

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

Ved transaksjoner mellom et konsernselskap og et tilknyttet selskap eller en felleskontrollert virksomhet elimineres eller utsettes urealiserte gevinster eller tap forholdsmessig i henhold til konsernets andel i det tilknyttede selskapet eller den felleskontrollerte virksomheten.

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.

Ved indikasjoner på verdifall blir det gjennomført en nedskrivningstest av den balanseførte verdien av investeringen. Ved verdifall beregnes eventuelt nedskrivningsbeløp som forskjellen mellom gjenvinnbart beløp av investeringen og dens bokførte verdi, og differansen blir regnskapsført på samme linje som resultatandelen fra tilknyttet selskap eller felleskontrollert virksomhet i resultatregnskapet. Nedskrivningen reverseres dersom det er indikasjoner for dette og en ny nedskrivningstest viser at verdien er høyere enn balanseført beløp.

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

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-52 028	18 060
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	97 529	13 578
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-7 532	13 668
Sum resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	37 968	45 306

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

Firmanavn /forretningskontor	Eierandel*	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 01.01.2023	Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer 2023	Utbytte 2023	Kjøp/(salg) og annet 2023	Bokført verdi 31.12.2023
Aasegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	316 621	-97 304	-10 000	-	209 317
Construction City Cluster AS, Oslo	50,00 %	4 010	429	1 023	-	-	1 451
Energihuset Lillestrøm AS, Lillestrøm	49,00 %	16 831	16 606	98	-	-	16 704
Fanteria AS, Bergen	50,00 %	22 786	49 876	-9 295	-	-	40 581
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	59 351	1 596	-	-	60 946
Haraldrud Utvikling AS, Oslo	50,00 %	19 122	28 057	586	-1 500	-	27 143
Oxenøen Bruk AS, Oslo	50,00 %	-	97 240	40 853	-	-	138 093
Sethøyen Borettslag, Bergen	47,11 %	-	-	524	-	10 371	10 895
Ulven B1 Næringstomt AS, Oslo	50,00 %	17 573	52 860	93 509	-	-	146 369
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10 000	88 403	13 257	-950	-	100 709
Øvrige selskaper		8 790	30 813	656	-700	-18 751	12 018
Sum tilknyttede selskaper og felles- kontrollert virksomhet		132 994	740 255	45 501	-13 150	-8 379	764 226

*Stemmeandel er lik eierandel i alle selskapene.

Henviser til note 16 for lån ytet til tilknyttede selskaper.

Note 12 Varelager

Regnskapsprinsipp

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

Tomtene er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi basert på ledelsens estimat over fremtidig utviklingspotensiale for tomten. Netto realisasjonsverdi av tomter er basert på konkrete, individuelle vurderinger. Estimer inneholder

vurderinger av blant annet regulerings- og markeds-messige forhold. Konsernet foretar årlig verdivurdering, eller oftere om det foreligger indikasjoner på verdifall, av alle tomter i porteføljen. Disse kan være basert på både eksterne og interne estimater av netto realisasjonsverdi.

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».

Oversikten nedenfor viser periodens bevegelse i varelager:

2023

Beløp i tusen kroner

Per 1. januar	64 223
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	22
Salg av selskaper	-34 372
Varekostnad	-6 903
Nedskrivning	-800
Per 31. desember	22 170

2022

Beløp i tusen kroner

Per 1. januar	687 631
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	1 119
Salg av selskaper	-179 565
Reklassifiseringer ¹⁾	-418 657
Varekostnad	-26 186
Nedskrivning	-120
Per 31. desember	64 223

¹⁾ Reklassifiseringer inkluderer hovedsakelig bruksendringer.

Oversikten nedenfor viser geografisk fordeling av varelageret:

2023

Beløp i tusen kroner	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Stor-Oslo	-	892	11 400
Vestland	9 878	-	-
Per 31. desember	9 878	892	11 400

2022

Beløp i tusen kroner	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Stor-Oslo	-	892	12 200
Vestland	51 130	-	-
Per 31. desember	51 130	892	12 200

Note 13 Pantstillelser og garantier

Pantstillelser per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld		
Investerings eiendom	10 788 279	9 080 096
Sum	10 788 279	9 080 096
Bokført verdi av gjeld sikret mot pant	6 962 524	5 279 140

Garantier per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Lånegarantier stilt på vegne av datterselskaper	9 845 000	9 845 000
Lånegarantier stilt på vegne av tilknyttede selskaper	50 000	50 000
Kontraktsgarantier	585 589	593 614
Annet garantiansvar	-	287
Sum	10 480 589	10 488 901

Note 14 Klassifisering av finansielle eiendeler og forpliktelser

Regnskapsprinsipp

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 forpliktelser kan også klassifiseres i denne kategorien dersom de finansielle instrumentene er en del av en portefølje som styres og vurderes på bakgrunn av virkelig verdi i samsvar med en

dokumentert risikohåndterings- eller investeringsstrategi.

Finansielle eiendeler og forpliktelser over utvidet resultat (øvrige resultatelementer)

En finansiell eiendel som innehas i en virksomhetsmodell hvis formål kan oppnås ved både å motta kontraktsregulerte kontantstrømmer og selge finansielle eiendeler skal måles til virkelig verdi over totalresultatet. OBOS Eiendom konsernet har ingen finansielle instrumenter klassifisert i denne målekategorien per 31. desember 2023.

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 påfølgende kriterier er oppfylt:

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

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

Innregning:

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

Fraregning:

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

Nettopresentasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser:

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

Per 31. desember 2023

Beløp i tusen kroner	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		Totalt
	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	
Finansielle eiendeler					
Lån til konsernselskaper	-	-	558 678	-	558 678
Kundefordringer	-	-	24 057	-	24 057
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	25 832	-	25 832
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	448	-	-	-	448
Finansielle derivater	97 448	-	-	-	97 448
Sum finansielle eiendeler	97 896	-	608 568	-	706 464
Finansielle forpliktelser					
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	4 244 932	4 244 932
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	-	1 983 477	1 983 477
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	1 365 538	1 365 538
Leverandørgjeld	-	-	-	177 052	177 052
Sum finansielle forpliktelser	-	-	-	7 770 999	7 770 999

Per 31. desember 2022

Beløp i tusen kroner	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		Totalt
	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	
Finansielle eiendeler					
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

Beløp i tusen kroner	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		Totalt
	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	
Finansielle forpliktelser					
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

Note 15 Eiendeler og forpliktelser til virkelig verdi

Regnskapsprinsipp

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.

Rentebærende gjeld

Virkelig verdi av rentebærende gjeld er basert på noterte priser der slike er tilgjengelige. Verdien av andre rentebærende forpliktelser er beregnet ved å benytte aktuelle rentekurver og kredittmargin på balanse-tidspunktet.

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.

Investerings eiendom

Se note 10 for ytterligere informasjon.

Finansielle eiendeler og forpliktelser verdsatt til virkelig verdi

Per 31.12.2023

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investerings eiendommer	-	-	16 751 181	16 751 181
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	-	448	448
Finansielle derivater	-	97 448	-	97 448
Sum eiendeler	-	97 448	16 751 629	16 849 077

Selskapet har ingen finansielle forpliktelser verdsatt til virkelig verdi i 2023. Det har ikke vært overføringer mellom nivå 1 og nivå 2 i perioden. Se note 10 for avstemming av årets bevegelse i investerings eiendommer.

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

Selskapet har ingen finansielle forpliktelser verdsatt til virkelig verdi i 2022. Det har ikke vært overføringer mellom nivå 1 og nivå 2 i perioden.

Note 16 Rentebærende gjeld og finansiell risikostyring

Konsernet benytter rentebytteavtaler for å styre porteføljens renterisiko og redusere den finansielle risikoen. Rentebytteavtalene inngås fra flytende innlånsrente til fast rente. Endring i markedsrentene påvirker virkelig verdi av eiendeler og gjeld, samt renteinntekter og rentekostnader. Alle rentebytteavtaler innregnes til virkelig verdi og er basert på NIBOR 3 måneder. Sammentrukket informasjon over rentebytteavtalene følger av tabellen nedenfor.

Rentebytteavtalene har en gjenværende løpetid som spenner fra to år og ni måneder til ti år og seks måneder målt fra balansetidspunktet.

Rentebytteavtaler

Beløp i tusen kroner	Kontraktsbeløp ¹⁾ pr. 31.12.2023	Kontraktsbeløp ¹⁾ gj.snitt 2023	Virkelig verdi ²⁾ pr. 31.12.2023	Verdiendring 2023
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	3 850 000	3 850 000	97 448	-26 406
Sum sikringsinstrumenter	3 850 000	3 850 000	97 448	-26 406

¹⁾ Kontraktsbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

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

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

Nedenfor vises konsernets vektete gjennomsnittrenter på de ulike rentebærende finansielle forpliktelsene per 31. desember 2023 og 2022:

Beløp i tusen kroner	2023		2022	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente	Volum	Vektet nominell gjennomsnittrente
Gjeld til kredittinstitusjoner - langsiktig	2 709 080	6,48 %	3 070 051	4,82 %
Gjeld til kredittinstitusjoner - kortsiktig	1 535 852	6,25 %	265 727	4,78 %
Obligasjonsgjeld - langsiktig	1 508 530	5,11 %	1 512 883	3,73 %
Obligasjonsgjeld - kortsiktig	474 947	4,49 %	457 901	3,84 %
Sum eksternt rentebærende gjeld	6 228 409	5,94 %	5 306 563	4,42 %

OBOS Eiendom AS ble i juni 2022 tildelt BBB- kredittrating med stabile utsikter ved Nordic Credit Rating (NCR). NCR tildelte også OBOS Eiendom AS sine senior sikrede obligasjonslån BBB- rating. Selskapet ble også tildelt korttidsrating på N3. NCR rebekreftet disse ratingene i juni 2023, med stabile utsikter.

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

Beløp i tusen kroner	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	2025	2026	2027	2028	Etter 2028	Totalt
Rentebærende fordringer										
Lån til konsern- selskaper	-	-	-	-	-	-	-	-	55 708	55 708
Lån til tilknyttede selskaper	-	-	-	-	-	-	-	-	25 372	25 372
Andre fordringer - rentebærende	-	-	-	17 016	-	-	-	-	125 744	142 760
Sum rente- bærende lang- siktige fordringer	-	-	-	17 016	-	-	-	-	206 824	223 840
Intern fordring konsernkonto	502 971	-	-	-	-	-	-	-	-	502 971
Sum rente- bærende kort- siktige fordringer	502 971	-	-	-	-	-	-	-	-	502 971
Totale rente- bærende fordringer	502 971	-	-	17 016	-	-	-	-	206 824	726 811
Rentebærende gjeld										
Gjeld til kreditt- institusjoner	-	-	-	-	1 339 493	193 684	1 150 757	791	24 355	2 709 080
Obligasjoner	-	-	-	-	-	500 000	538 347	470 183	-	1 508 530
Gjeld til konsern- selskaper	-	-	-	-	-	-	-	-	124 650	124 650
Total langsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	-	1 339 493	693 684	1 689 104	470 974	149 005	4 342 260
Gjeld til kreditt- institusjoner	14 278	835 735	203 821	482 019	-	-	-	-	-	1 535 852
Obligasjoner	-	474 947	-	-	-	-	-	-	-	474 947
Gjeld til konsern- selskaper	494 028	-	-	-	-	-	-	-	746 860	1 240 888
Total kortsiktig rentebærende gjeld	508 305	1 310 681	203 821	482 019	-	-	-	-	746 860	3 251 687
Total rente- bærende gjeld	508 305	1 310 681	203 821	482 019	1 339 493	693 684	1 689 104	470 974	895 865	7 593 947

Det ble etablert en syndikert låneavtale med tre av konsernets bankforbindelser i desember 2022. Lånerammen er 2,7 milliarder kroner. Per 31 desember 2023 er det trukket opp 783 mill. kroner på lånerammen (2022: ingen opptrekk).

Note 17 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 noten. Se note 11 for oversikt over tilknyttede selskaper. For informasjon om ytelser til ledende ansatte, se note 5.

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. Transaksjoner og mellomværende med AF Gruppen og Veidekke er vist under "Øvrige nærstående".

De vesentligste transaksjonene som er foretatt i 2023 er som følger:

Beløp i tusen kroner	OBOS BBL (morselskap) og andre OBOS-selskaper (søsterselskaper)	Tilknyttede selskaper	Øvrige nærstående
Kjøp av tjenester fra ¹⁾	-57 189	-5 233	-1 479 638
Salg av tjenester til	9 437	4 996	-
Leieinntekter eiendommer fra	71 537	-	-
Renteinntekter fra	28 221	4 727	-
Rentekostnader til	-37 117	-	-
Andre fordring på	100 996	25 581	1 950
Gjeld til	925 794	-17	-125 725
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet	502 971	-	-
Gjeld i konsernkontoordning i OBOS-konsernet	494 028	-	-

¹⁾ Inkluderer blant annet kjøp av administrative tjenester fra konsernstaber herunder økonomi, regnskap, IT, administrasjon, personal og lønn.

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⁾	-53 286	-4 253	-12
Salg av tjenester til	9 198	5 255	-
Leieinntekter eiendommer fra	73 073	-	-
Renteinntekter fra	9 984	2 393	-
Rentekostnader fra	-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⁾ Inkluderer blant annet kjøp av administrative tjenester fra konsernstaber herunder økonomi, regnskap, IT, administrasjon, personal og lønn.

Note 18 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.

Resultatregnskap – OBOS Eiendom AS

Beløp i tusen kroner	note	2023	2022
Leieinntekter	2	420 650	387 226
Andre driftsinntekter	2	47 786	51 373
Sum driftsinntekter		468 437	438 599
Driftskostnader eiendom		-26 622	-26 067
Lønnskostnader	3	-55 092	-50 310
Pensjonskostnader	3, 4	-5 530	-2 885
Andre personalkostnader	3	-10 216	-8 498
Rep. og vedlikehold		-53 100	-32 234
Administrasjonskostnader	5	-54 369	-46 686
Andre driftskostnader		-28 244	-36 800
Av- og nedskrivninger	8	-134 967	-101 368
Sum driftskostnader		-368 140	-304 848
Driftsresultat før gevinst ved salg av driftsmidler		100 297	133 751
Gevinst ved salg av driftsmidler	8	32	98
Driftsresultat		100 329	133 849
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytter og salgsgvinster	6	140 891	270 560
Andre finansinntekter	2, 6, 9	169 508	96 207
Pantegjeldsrenter	14, 15	-212 623	-159 111
Andre finanskostnader	2, 6, 9	-69 845	-42 510
Netto andre finansposter		27 931	165 145
Resultat før skatt		128 260	298 994
Skattekostnad	7	3 090	-7 558
Resultat etter skatt		131 350	291 436
<i>Opplysninger om:</i>			
Avgitt konsernbidrag	13	-25 584	-37 481
Overført fra annen egenkapital	13	25 584	37 481
Overført til annen egenkapital	13	131 350	291 436
Sum disponert		131 350	291 436

Balanse – OBOS Eiendom AS

Beløp i tusen kroner	note	31.12.2023	31.12.2022
Eiendommer	8, 14	2 365 603	2 402 302
Arbeid under utførelse	8	146 378	170 786
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8, 14	350 801	338 363
Maskiner og inventar	8	28 538	29 500
Sum varige driftsmidler		2 891 319	2 940 951
Investeringer i datterselskap	9	2 973 782	2 959 021
Lån til foretak i samme konsern	19	3 029 187	2 439 470
Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	10	216 669	216 659
Lån til tilknyttet selskap	19	25 372	24 000
Andeler i sameier o.l.	11	447	447
Andre langsiktige fordringer		1 236	1 500
Sum finansielle anleggsmidler		6 246 693	5 641 097
Sum anleggsmidler		9 138 012	8 582 049
Kundefordringer		18 698	6 612
Fordringer på selskap i samme konsern	19	32 253	355 627
Andre kortsiktige fordringer	12	42 369	11 093
Kontanter og kontantekvivalenter	16	5 568	4 953
Sum omløpsmidler		98 888	378 286
Sum eiendeler		9 236 900	8 960 334

Beløp i tusen kroner	note	31.12.2023	31.12.2022
Aksjekapital	13	170 936	170 937
Overkurs	13	38 488	38 545
Annen innskutt egenkapital	13	423 100	423 100
Sum innskutt egenkapital		632 524	632 582
Annen egenkapital	13	2 391 404	2 285 638
Sum opptjent egenkapital		2 391 404	2 285 638
Sum egenkapital		3 023 928	2 918 220
Pensjonsforpliktelser	4	7 042	5 866
Utsatt skatt	7	46 288	61 751
Sum avsetninger for forpliktelser		53 330	67 617
Pantelån	14	2 638 821	2 707 140
Obligasjonslån	14	1 983 477	1 970 785
Annen langsiktig gjeld	17, 19	880 614	1 107 890
Sum annen langsiktig gjeld		5 502 911	5 785 814
Sum langsiktig gjeld		5 556 241	5 853 431
Leverandørgjeld	19	25 978	32 644
Betalbar skatt	7	816	887
Skyldige offentlige avgifter		17 476	10 123
Husleieforskudd		5 884	3 809
Gjeld til foretak i samme konsern	19	522 678	65 946
Annen kortsiktig gjeld	18	83 899	75 274
Sum kortsiktig gjeld		656 731	188 683
Sum gjeld		6 212 972	6 042 114
Sum egenkapital og gjeld		9 236 900	8 960 334

Oslo, 18. mars 2024

Styret og daglig leder i OBOS Eiendom AS



Daniel Kjørberg Siraj
Styreleder



Trond Stabekk
Styremedlem



Nils Morten Bøhler
Styremedlem / Daglig leder

Kontantstrømoppstilling – OBOS Eiendom AS

Beløp i tusen kroner	note	2023	2022
Resultat før skatt		128 260	298 994
Netto finansposter		-24 176	-167 874
Av- og nedskrivninger	8	134 967	101 368
Resultat fra tilknyttede selskaper		-3 755	2 728
Avsetninger og betingede forpliktelser		-109	-70
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-52 880	22 535
Mottatte utbytter	6, 10	13 150	53 410
Betalte renter		-275 497	-195 936
Mottatte renter		251 354	11 235
Betalte skatter		-3 650	-2 511
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		167 663	123 879
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-85 334	-96 713
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	32	150
Innbetalinger ved salg av selskap og aksjer		127 484	574 509
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		2 373	-11 000
Netto inn- og utbetalinger fra konserninternt utlån		-605 496	-167 947
Kapitalinnskudd i datterselskaper		-12 725	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-573 667	298 999
Nedbetaling obligasjonsgjeld		-459 000	-580 000
Opptrekk obligasjonsgjeld		471 000	-
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter		-71 810	525 596
Netto opptrekk og nedbetaling av konsernintern gjeld		514 535	-326 141
Mottatt og utbetalt konsernbidrag		-48 108	-41 436
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		406 618	-421 981
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		614	896
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		4 953	4 057
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		5 568	4 953

¹⁾ Inkludert i kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember 2023 er bundne midler på 2,7 mill. kroner (2,5 mill. kroner per 31. desember 2022), som relaterer seg til skattetrekkskonti i Nordea.

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring/kostnadsføring

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

Fordringer og annen gjeld

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Fast eiendom og andre varige driftsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av fordringsmassen.

Annen gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt. Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til gjennomsnittskurser dersom disse ikke avviker vesentlig fra transaksjonsdagens kurs. OBOS Eiendom har lite volum i utenlandsk valuta.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantderivater består av bankinnskudd uten løpetid.

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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode.

Note 2 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	2023	2022
Kjøp av konserninterne administrative tjenester		
Forvaltningshonorar og felleskostnader	-55 713	-54 885
Juridiske tjenester	-913	-620
Sum	-56 626	-55 505
Konserninterne rentekostnader		
Rentekostnader til foretak i samme konsern	-69 579	-38 542
Sum	-69 579	-38 542
Andre kostnader med nærstående parter		
Andre kostnader nærstående parter	-2 346	-
Sum	-2 346	-

Salg av konserninterne administrative tjenester

Forretningsførerhonorar til datterselskaper	15 009	13 698
Forretningsførerhonorar til tilknyttet selskap	260	1 800
Forvaltningsinntekter og tekniske konsulentinntekter	24 451	18 706
Sum	39 720	34 203

Utleie av fast eiendom til konsernselskaper

Leieinntekter fra konsernselskaper	65 273	64 843
Sum	65 273	64 843

Konserninterne renteinntekter

Renteinntekter fra foretak i samme konsern	162 875	90 775
Renteinntekter konsernkonto	4 344	4 145
Sum	167 219	94 920

Note 3 Personalkostnader

Selskapets lønnsutbetalinger bestod av:

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Lønn	-55 092	-50 310
Arbeidsgiveravgift	-9 985	-8 040
Pensjonskostnader	-5 530	-2 885
Andre ytelser	-229	-457
Sum	-70 836	-61 692

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

Antall ansatte i OBOS Eiendom AS:

	2023	2022
Menn	28	31
Kvinner	29	25
Sum	57	56
Gjennomsnittlig antall årsverk	57	56

Note 4 Pensjonskostnader

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

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

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

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

Antall personer og kostnader knyttet til selskapets kollektive pensjonsordning:

	2023	2022
Antall ansatte omfattet av innskuddsordningen	60	57
Kostnader knyttet til innskuddsbasert ordning	4 249	3 622
Kostnader knyttet til kompensasjonsordning	1 281	-738
Total pensjonskostnad	5 530	2 885
Avsetning kompensasjonsordning	7 042	5 866
Netto pensjonsforpliktelse 31. desember	7 042	5 866

Note 5 Ytelser til revisor

Kostnadsførte honorar fra selskapets revisor har vært følgende:

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Lovpålagt revisjon, Ernst & Young AS (EY)	-698	-121
Skatterådgivning, Ernst & Young AS (EY)	-119	-25
Andre attestasjonstjenester, Ernst & Young AS (EY)	-26	-
Lovpålagt revisjon, PriceWaterhouseCoopers AS (PwC)	-	-205
Andre attestasjonstjenester, PriceWaterhouseCoopers AS (PwC)	-	-69
Sum^{1,2)}	-843	-421

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

²⁾ Beløpene inkluderer forholdsmessig fradrag for merverdiavgift.

Note 6 Finansinntekter og -kostnader

Tabellen under viser en oversikt over utbytter, konsernbidrag, og salgsgevinster:

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Utbytte Youngstorget Eiendom AS	950	660
Utbytte Aasegården AS	10 000	15 000
Utbytte Haraldrud Utvikling AS	1 500	-
Utbytte Berget Eiendomsutvikling AS	700	37 750
Konsernbidrag fra datterselskaper	-	3 000
Salgsgevinst, Lambertseter Syd Boligtomt AS	123 986	-
Salgsgevinst, Ulven B1 Næringstomt AS	-	7 326
Salgsgevinst, Ulven B1 Boligtomt AS	-	129 161
Salgsgevinst, Ulven D1A Boligtomt AS	-	77 827
Salgsgevinst, Ulven B4 AS	-	11
Etteroppgjør, tidligere solgte selskaper	3 755	-175
Sum	140 891	270 560

Andre finansinntekter:

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Renter fra utlån til tilknyttet selskap	1 984	2 393
Konserninterne renteinntekter	162 874	89 633
Renter mellomregning konsern	4 344	4 145
Andre renteinntekter	305	36
Sum andre finansinntekter	169 508	96 207

Andre finanskostnader:

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Konserninterne rentekostnader	59 697	38 529
Andre rentekostnader	10 148	3 981
Sum andre finanskostnader	69 845	42 510

Note 7 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.

Betalbar skatt:

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Resultat før skattekostnad	128 260	298 994
Permanente forskjeller og renter på iliknet skatt	2 324	6 285
Skattemessig resultatandel i deltagende selskaper	-19	-4 967
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-131 854	-214 150
Skattefrie utbytter	-13 150	-53 410
Skattefrie inntekter etter fritaksmetoden 3 %	394	1 602
Konsernbidrag til datterselskaper	-39 969	-56 108
Endring midlertidige forskjeller	57 725	25 784
Grunnlag betalbar skatt i balansen	3 710	4 030
Skatt 22 %	816	887

Skattekostnad:

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Årets betalbare skatt	816	887
Skatt som følge av konsernbidrag ytet	8 793	12 344
Endring utsatt skatt, balansen	-12 700	-5 673
Skattekostnad	-3 090	7 558

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

Beløp i tusen kroner	Grunnlag	Skattekostnad
Resultat før skattekostnad	128 260	28 217
Permanente forskjeller og renter på iliknet skatt	2 305	507
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-131 854	-29 008
Skattefrie utbytter	-13 150	-2 893
Skattefrie inntekter etter fritaksmetoden 3 %	394	87
Skattekostnaden i resultatet	-14 046	-3 090

Midlertidige forskjeller:

Beløp i tusen kroner	2023	2022	Endring
Fordringer	-2 725	-4 662	-1 937
Anleggsmidler	621 703	691 980	70 278
Gevinst-/tapkonto	30 682	38 445	7 763
Finansielle instrumenter	8 532	2 716	-5 816
Midlertidige forskjeller	658 192	728 479	70 287

Andre forskjeller:

Beløp i tusen kroner	2023	2022	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	2023	2022	Endring
Grunnlag utsatt skatt	210 400	280 687	70 287
22 % utsatt skatt gir	46 288	61 751	-15 463

Note 8 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.

Beløp i tusen kroner	Kontormaskiner og datautstyr	Transportmidler	Inventar, innredning og leietakertilpasninger	Forretnings- bygg og hotell
Akkumulert kostpris				
Per 1. januar 2023	317	787	110 138	2 397 535
Tilgang	-	-	16 928	35 039
Avgang	-	-50	-	-
Per 31. desember 2023	317	737	127 065	2 432 574
Akkumulerte av- og nedskrivninger				
Per 1. januar 2023	-317	-522	-80 902	-582 776
Av- og nedskrivninger	-	-135	-17 755	-38 090
Avgang	-	50	-	-
Per 31. desember 2023	-317	-607	-98 657	-620 866
Bokført verdi per 31. desember 2023	-	129	28 408	1 811 708
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	Sum varige driftsmidler
Akkumulert kostpris					
Per 1. januar 2023	1 040 326	335 090	31 438	170 787	4 086 416
Tilgang	37 760	15	-	6 279	96 021
Ferdigstillelse bygg, reklassifisering	-	-	-	-10 687	-10 687
Avgang	-	-	-	-	-50
Per 31. desember 2023	1 078 086	335 105	31 438	166 379	4 171 702
Akkumulerte av- og nedskrivninger					
Per 1. januar 2023	-468 181	-	-12 767	-	-1 145 464
Av- og nedskrivninger	-56 011	-	-2 977	-20 000	-134 967
Avgang	-	-	-	-	50
Per 31. desember 2023	-524 191	-	-15 743	-20 000	-1 280 381
Bokført verdi per 31. desember 2023	553 895	335 105	15 695	146 379	2 891 319
Avskrivningssatser	5-20 år	0 %	10-20 år	0 %	

Selskapet har solgt følgende anleggsmidler i 2023:

Beløp i tusen kroner	Salgssum	Gevinst/(tap)
Salg av varebiler	32	32
Sum	32	32

Note 9 Investeringer i datterselskap

Aksjer i datterselskaper er vurdert etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående, og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i avgivers regnskap. Overstiger utbyttet/konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balanse.

Beløp i tusen kroner

Firmanavn	Forretnings- adresse	Eierandel	Resultat i år	Bokført verdi 31.12.2023
Arbeidergata 4 AS	Oslo	100 %	7 837	5 914
Boligtomt Bogerud AS	Oslo	100 %	-	2 258
Christian Kroghs gate 35-37 AS	Oslo	100 %	421	1 265
Christiesgate 5-7 AS	Oslo	100 %	10 562	11 770
Collektivet AS	Oslo	100 %	-2 796	2 736
Construction City Holding AS (underkonsern)	Oslo	100 %	-12 607	154 096
Edvard Munchs Vei 47-57 AS	Oslo	100 %	2 298	11 015
Etterstadgata 4 AS	Oslo	100 %	43	3 275
Freserveien 1 AS	Oslo	100 %	-61 531	183 789
Hammersborg Torg 3 AS	Oslo	99,9 %	-11 454	12 807
Haugenstua Senter AS	Oslo	100 %	6 843	3 572
Heimdalsgata 19-21 AS	Oslo	100 %	813	5 962
Hospitalet AS	Oslo	100 %	20 246	84 930
KB Næring AS	Oslo	100 %	-1 253	13 590
Kristiansands Gate 2 AS	Oslo	100 %	1 675	4 712
OBOS Vetlandsveien 68 AS	Oslo	100 %	2 304	2 378
OE Disponibel 2 AS	Oslo	100 %	-	30
OE Disponibel 3 AS	Oslo	100 %	-	30
Oslogarasjene AS	Oslo	100 %	-23 133	14 255
Skolegata Brekstad AS	Oslo	100 %	1 018	100
Smeltingegelen 1 AS	Oslo	100 %	6 400	230 745
StorBergen Boligutleie AS	Oslo	100 %	3 043	24 200
Tasta Senter AS	Oslo	100 %	11 902	400 502
Turbinveien 2-4 AS	Oslo	100 %	-1 549	43 016
Turbinveien 32 AS	Oslo	100 %	1 170	13 950
Ulven AS (underkonsern)	Oslo	100 %	62 471	1 742 886
Sum			24 720	2 973 782

*Resultat i år er i enkelte tilfeller basert på foreløpige og ureviderte tall for 2023.

**Stemmeandel er lik eierandel i alle selskapene.

Det er i 2023 avgitt følgende netto konsernbidrag:

Beløp i tusen kroner

OBOS BBL	15 444
Collektivet AS	2 706
Østre Aker 16 & 24 AS	2 886
OBOS Nærkontor AS	10 140
Sum	31 176

Note 10 Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Investeringer i tilknyttede selskaper og i felleskontrollert virksomhet 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.

Beløp i tusen kroner

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel	Resultat- andel ¹⁾	Mottatt utbytte	Bokført egenkapital i selskapet ¹⁾	Bokført verdi 31.12.2023
AS Etterstadgarasjene	Oslo	33,56 %	25	-	-53	5
Berget Eiendomsutvikling AS	Oslo	50,00 %	-14	700	743	8 785
Construction City Cluster AS	Oslo	50,00 %	1 945	-	5 985	4 050
Energihuset Lillestrøm AS	Lillestrøm	49,00 %	98	-	25 788	16 831
Fanteria AS	Bergen	50,00 %	2 717	-	14 309	22 786
Fredvang Eiendom AS	Hamar	50,00 %	3 351	-	34 780	18 826
Haraldrud Utvikling AS	Oslo	50,00 %	1 288	1 500	37 487	19 122
Oxenøen Bruk AS	Oslo	50,00 %	-6 181	-	120 158	83 665
Ulven B1 Næringstomt AS	Oslo	50,00 %	1 264	-	909	17 533
Visjon Dokken ANS	Oslo	50,00 %	-20	-	-	10
Youngstorget Eiendom AS	Oslo	25,00 %	4 267	950	28 281	10 000
Aasegården AS	Oslo	50,00 %	-61 034	10 000	461 935	15 055
Sum			-52 295	13 150		216 668

¹⁾ Resultatandeler og bokført egenkapital i selskapene er i enkelte tilfeller basert på foreløpige og ureviderte tall for 2023

Note 11 Andeler 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 12 Kortsiktige fordringer

Beløp i tusen kroner

	2023	2022
Påløpte swaprenter, innlån	7 269	3 782
Andre fordringer	35 100	7 311
Sum kortsiktige fordringer	42 369	11 093

Note 13 Egenkapital

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2023	170 937	38 545	423 100	2 285 638	2 918 220
Årets resultat	-	-	-	131 350	131 350
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-25 584	-25 584
Fisjon	-1	-57	-	-	-58
Egenkapital per 31. desember 2023	170 936	38 488	423 100	2 391 404	3 023 928

Note 14 Pantstillelser og garantier

Pantstillelser per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Pantstillelse for egen gjeld	4 640 500	4 577 900
Sum pantstillelser	4 640 500	4 577 900
Bokført verdi av gjeld sikret mot pant	4 622 298	4 677 925
Gjennomsnittlige vektet lånerente	6,20 %	4,82 %

Finansielle lånebetingelser

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

For to av selskapets pantelån er det tilknyttet noen finansielle krav. For begge lån skal rentedeckningsgraden (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 prosent 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 prosent, verdjustert egenkapital (VEK) være minimum 800 mill. kroner og utgjøre minimum 20 prosent av totalbalanse.

Selskapet har overholdt alle lånebetingelser med god margin i 2023.

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld utgjør:

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Bygninger	2 365 603	2 402 302
Tomter	309 261	309 246
Sum bokførte verdier	2 687 452	2 711 548

Spesifikasjon av rentekostnader:

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Renter obligasjonslån	-95 650	-66 832
Pantegjeldsrenter eksterne banker	-116 973	-92 279
Sum pantegjeldsrenter	-212 623	-159 111

Garantiansvar per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Finansinstitusjoner	1 645 000	1 645 000
Entreprenører	585 389	-
Sum garantiansvar	2 230 389	1 645 000

Note 15 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 spesifikasjon.

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 to år og ni måneder til ti år og seks måneder målt fra balansetidspunktet.

Rentebytteavtaler

Beløp i tusen kroner	Kontrakts- beløp ¹⁾ pr. 31.12.2023	Kontrakts- beløp ¹⁾ gj.snitt 2023	Virkelig verdi ²⁾ pr. 31.12.2023	Verdiendring 2023
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	3 850 000	3 850 000	97 448	-26 406
Sum sikringsinstrumenter	3 850 000	3 850 000	97 448	-26 406

¹⁾ Kontraktsbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

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

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

Note 16 Likvide midler og ubenyttede trekkrettigheter

Oversikt over likvide midler:

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Skattetrekkkonto i Nordea ¹⁾	2 707	2 498
Bankinnskudd ¹⁾	2 860	2 455
Sum	5 567	4 953

¹⁾ Selskapets inn- og utbetalinger avregnes via kortsiktig konsernmellomværende med OBOS BBL.

Note 17 Annen langsiktig gjeld

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

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Innbetalt forskuddsleie	8 069	7 534
Lån fra datterselskaper	-	38 971
Lån fra morselskap	871 510	1 052 850
Annen langsiktig gjeld	1 035	8 535
Sum	880 614	1 107 890

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

Beløp i tusen kroner	2023	2022
Skyldig feriepenge	7 541	6 698
Påløpte renter, rentebytteavtaler	3 106	2 128
Påløpte renter	13 950	11 017
Påløpte renter, obligasjonslån	32 286	28 105
Andre periodiseringer ol.	27 015	27 326
Sum	83 899	75 274

Note 19 Mellomværende med selskaper i samme konsern

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

Beløp i tusen kroner	Mor- og søsterselskap		Datterselskap	
	2023	2022	2023	2022
Lån, langsiktig	-	-	2 973 479	2 402 506
Kortsiktige fordringer	23 037	262 404	9 216	93 222
Sum eiendeler	23 037	262 404	2 982 695	2 495 728
Annen langsiktig gjeld	-871 510	-1 052 850	-	-38 971
Konsernbidrag og utbytte	-32 800	-48 053	-7 169	-8 055
Annen kortsiktig gjeld	-481 114	-3 203	-1 595	-6 635
Sum gjeld	-1 385 424	-1 104 106	-8 764	-53 662

Beløp i tusen kroner	Tilknyttede selskap		SUM	
	2023	2022	2023	2022
Lån, langsiktig	81 080	60 964	3 054 559	2 463 470
Kortsiktige fordringer	-	-	32 253	355 627
Sum eiendeler	81 080	60 964	3 086 812	2 819 097
Annen langsiktig gjeld	-	-	-871 510	-1 091 821
Konsernbidrag og utbytte	-	-	-39 969	-56 108
Annen kortsiktig gjeld	-	-	-482 709	-9 838
Sum gjeld	-	-	-1 394 188	-1 157 768

Revisjonsberetning



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 7, 0155 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 består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, egenkapitaloppstilling og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets balanse per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge,
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets balanse per 31. desember 2023 og av dets 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten 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 er vesentlig inkonsistent med årsregnskapet, inneholder vesentlig feilinformasjon eller at årsberetningen 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9 for konsernregnskapet. 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 for 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. Betryggende 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 regnskapsestimater 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 modifierer 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, 18. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Anja Maan'.

Anja Maan
statsautorisert revisor

Vedlegg: GRI-index

OBOS rapporterer på bærekraft ved hjelp av Global Reporting Initiative (GRI) standard. Tabellen under oppsummerer bærekraftsrapporteringen for 2023.

Referanser:

OBOS Eiendom årsrapport 2023 (OEÅR)

OBOS BBL årsrapport 2023 (ÅR)

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

Dokumentet «OBOS klimafotavtrykk 2023», 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. 36
2.2	Enheter som omfattes av organisasjonens bærekraftsrapport	OEÅR s. 36
2.3	Rapporteringsperiode, frekvens og kontaktperson	2023, 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. 21
2.7	Antall ansatte	OEÅR s. 238
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. 29. ÅR s. 116-121
2.10	Nominasjon og valg av styremedlemmer	ÅR s. 119
2.11	Styreleders uavhengighet	ÅR s. 46 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. 20-21 og ÅR s. 121
2.17	Tiltak for kompetanseheving i styret innen bærekraft	OEBÆR s. 3
2.18	Styrets evaluering	ÅR s. 119-121
2.19	Retningslinjer for godtgjørelse for styret og ledelse	ÅR s. 120-123
2.20	Prosess for å utforme retningslinjer for godtgjørelse	ÅR s. 122
2.21	Godtgjørelsesrate 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. 121 og ÅR s. 41, 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. 22
2.25	Prosess for å hindre uønsket påvirkning og kritiske hendelser	OEÅR s. 222-23, 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. 20-21
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 interessenter	OEBÆR s. 3

Indikator	Beskrivelse	Referanse
2.30	Bruk av kollektive tariffavtaler	ÅR s. 168
3.1	Prosess for å identifisere vesentlige temaer	OEBÆR s. 3
3.2	Liste over vesentlige temaene	OEÅR s. 8, OEBÆR s. 4
3.3	Styring og oppfølging av vesentlige temaer	OEBÆR s. 4
Vesentlig tema 1: Bygg- og byutvikling		
413-1	Engasjement i lokalsamfunn	OEÅR s. 13
Egen	Samfunnsbidrag	OEÅR s. 13
Egen	KTI	OEÅR s. 12-13
Egen	Omdømme	OEÅR s. 12-13
Vesentlig tema 2: Klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og		
Egen	Andel miljøsertifiserte byggeprosjekter	OEÅR s. 13-14
201-2	Vurdering av klimarelatert risiko	OEÅR s. 17
302-1	Energibruk i organisasjonen	OEÅR s. 19
302-2	Energibruk utenfor egen organisasjon (utelatt)	Se tabell for utelatte under
302-3	Energiintensitet internt i organisasjonen	OEÅR s. 19
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 vernede 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)	OEÅR s. 18-19, KLI kap. 8
305-2	Indirekte utslipp av klimagasser knyttet til energibruk (scope 2)	OEÅR s. 18-19, KLI kap. 8
305-3	Andre indirekte utslipp av klimagasser (Scope 3)	OEÅR s. 18-19, KLI kap. 8
305-4	Utslippsintensitet	OEÅR s. 118-19, KLI kap. 8
305-5	Reduksjon av utslipp (utelatt)	Se tabell for utelatte under
306-1	Beskrivelse av virksomhetens avfallsrelaterte påvirkning	OEÅR s. 19
306-2	Håndtering og styring av virksomhetens avfallsrelaterte påvirkning	OEÅR s. 19
306-3	Generert avfall	OEÅR s. 19
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	OEÅR s.22, 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	OEÅR s. 120-21
205-2	Kommunikasjon og opplæring i prosedyrer knyttet til anti-korrupsjon	OEÅR s. 20-21
205-3	Bekreftede tilfeller av korrupsjon og korrigerende tiltak	OEÅR s.120-21
206-1	Saker knyttet til konkurranseregelverk	OEÅR s.21
403-1	Styringssystem for HMS	OEÅR s.22-23
403-2	Prosess for å identifisere arbeidsrelatert risiko	OEÅR s.22-23
403-9	Arbidsrelaterte skader (utelatt)	Se tabell for utelatte under
414-1	Vurdering av nye leverandører mht. sosiale krav	OEÅR s.22, 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

Indikator	Beskrivelse	Referanse
418-1	Formelle klager og saker knyttet til regelverk for personvern	ÅR s. 158
Vesentlig tema 4: Inkludering, mangfold og likestilling		
401-1	Ansettelse og turnover	OEÅR s.23-24 og ÅR s. 164
404-2	Programmer og initiativer for å utvikle kompetanse	OEÅR s.23-24 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.23-24 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

Indikator	Beskrivelse	Årsak for utelatelse
2.21	Godtgjørelsesrate mellom høyeste individs lønn og median	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. 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.



OBOS Eiendom
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo