



Innholdsfortegnelse

Et begivenhetsrikt år.....	3
Dette er OBOS Eiendom.....	5
Nøkkeltall 2024.....	6
Året 2024	7
Resultat.....	7
Balanse.....	8
Kontantstrøm.....	8
Eiendomsporteføljen.....	9
Eiendomsutvikling.....	10
Miljø.....	13
Årsberetning 2024.....	14
Årsregnskap 2024 – OBOS Eiendom-konsernet.....	19
Årsregnskap 2024 – OBOS Eiendom AS.....	41
Revisjonsberetning	58

Et begivenhetsrikt år

Vi har økt driftsinntektene med over 6 prosent til 873 millioner kroner, og resultat før skatt økte fra minus 180 millioner i 2023 til 468 millioner kroner. Den positive utviklingen på 648 millioner kroner skyldes i hovedsak mindre negativ verdiendring på investerings-eiendom og høyere økonomiskutleiegrad. Det er positivt å se at markedet viser tegn til bedring. Samtidig er det fortsatt stor geopolitisk usikkerhet, noe som skaper usikkerhet rundt den økonomiske utviklingen både i Norge og globalt i tiden som kommer.



Nils Morten Bøhler, Administrerende direktør

Rekordomsetning på kjøpesentrene

OBOS er primært en boligbygger, men da vi fikk i oppdrag av Oslo kommune å bygge ut bydelene, var det også viktig å sørge for at folk kunne handle, ha sin arbeidsplass og tilgang på både offentlige og private tjenester. Kjøpesentrene våre er vår viktigste grunnstein. I 2024 passerte OBOS-sentrene fem milliarder kroner i omsetning, og hadde mer enn 12,2 millioner mennesker på besøk. Begge tallene er rekordhøye, og vi har høy utleiegrad på alle våre kjøpesentre.

Driftig Eiendomsservice

Vi jobber alltid for å bli enda bedre og etablerer derfor selskapet Driftig Eiendomsservice. Fra mai 2025 overtar vi driften av alle eiendommene vi eier med eget personell gjennom Driftig Eiendomsservice. Driftig blir et driftsselskap med ca. 20 ansatte som skal ivareta hele den tekniske driften av eiendommene våre. Ved å ha driftspersonell internt skal vi løfte kvaliteten på driftstjenestene, heve kundetilfredsheten og effektivisere på tvers.

Miljøfokus høyt på agendaen

I OBOS Eiendom har vi et sterkt fokus på miljø, og vi jobber aktivt for å redusere klimaavtrykket vårt. Vår ambisjon er at alle nybygg skal miljøsertifiseres, og siden 2021 har konsernet utarbeidet klimagassregnskap for alle prosjekter under utvikling.

For å få bedre innsikt i energiprestasjonen til eiendomsporteføljen gjennomførte vi i 2024 en omfattende energikartlegging. Dette arbeidet fortsetter i 2025. Prosjekter som ferdigstilles i 2026 skal oppnå en klimagassreduksjon på 45 prosent fra materialbruk og energiforbruk i driftsfasen, mens bygg ferdigstilt i 2050 skal ha en reduksjon på hele 95 prosent.

I tillegg satser vi på fornybar energi. Solceller er installert på flere eksisterende bygg, og i slutten av 2024 sto Standardveien 28 ferdig med et større solcelleanlegg både på tak og fasade.

Med disse tiltakene legger vi et solid fundament for en bærekraftig fremtid – en grobunn for *et driftig år*.

Et lønnsomt resultat over tid

Det å måle oss mot resten av bransjen på lønnsomhet er viktig. OBOS Eiendom vant for fjerde gang MSCI-prisen for beste avkastning siste tre år. Denne prisen gjenspeiler det som har vært viktig for oss: å være solide over tid.

Noe av grunnen til at vi i OBOS Eiendom gjør det bedre enn mange andre selskaper, er satsingen på å bygge opp en variert portefølje med en stor andel innenfor handel. Den positive utviklingen i OBOS Eiendom bidrar til at vi kan realisere nye prosjekter, fornye eksisterende kjøpesentre og være en aktiv aktør i områder hvor OBOS satser for å skape arbeidsplasser, handel, service og annet.

Construction City – vårt nye hjem

I 2025 overleveres Construction City til oss; et samlingspunkt for bygg, anlegg og eiendomsbransjen – og blir i tillegg vårt nye hjem. Bygget er på 105 000 kvm og er et av Norges største private byggeprosjekter, som vil romme 4 500 ansatte som vil ha sin arbeidshverdag her. De første leietakerne flytter inn allerede til sommeren.

Bygget leveres på tid og er allerede blitt et landemerke. Utviklingen av Ulven som en ny bydel er et av de største løftene OBOS har gjort og jeg er stolt av transformasjonen vi har fått til. Det er syv

år siden vi kjøpte Ulven: 280 mål sentralt i Oslo for 3,2 milliarder kroner. 1 000 boliger er allerede ferdigstilt og flere prosjekter er under planlegging.

Her skal det bli flott å jobbe.

For meg, for oss, og for alle andre.



Nils Morten Bøhler

Administrerende direktør



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 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 750 000 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.

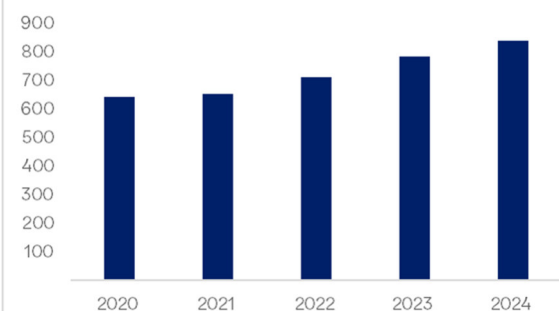
Nøkkeltall 2024

- 836 (784) mill. kroner i leieinntekter
- 575 (503) mill. kroner i driftsresultat før verdiendring og investering i tilknyttede selskaper
- -139 (-481) mill. kroner i verdiendring investeringseiendom
- 468 (-180) mill. kroner i resultat før skatt
- 93,2 (91,6) % i økonomisk utleiegrad
- 18 040 (16 751) mill. kroner i markedsverdi investeringseiendom
- 48 (49) % i egenkapitalandel
- 57 (57) % Loan to value

Tallene i parentes er tall fra samme periode/tidspunkt i fjor

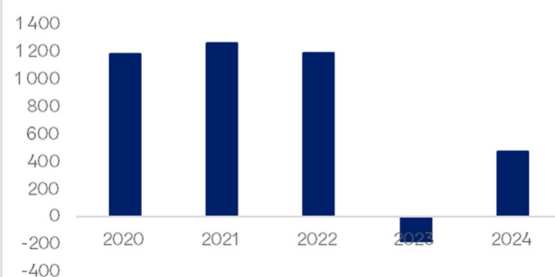
Leieinntekter

mill. kroner



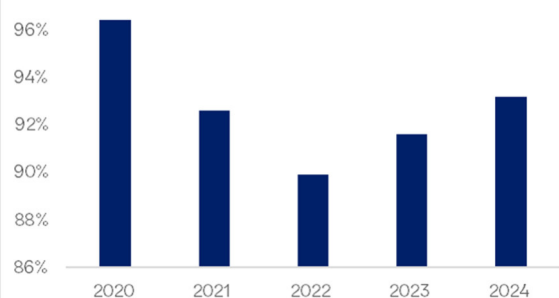
Resultat før skatt

mill. kroner



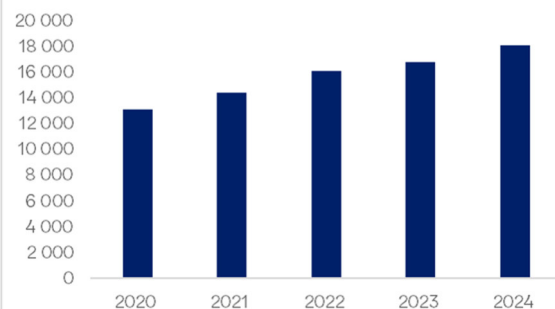
Økonomisk utleiegrad

%



Investeringsseiendom

mill. kroner



Året 2024

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	2024	2023
Leieinntekter	836 476	784 024
Eiendomsdrift	7 434	-
Prosjektinntekter	11 750	10 371
Andre driftsinntekter	17 582	29 960
Sum driftsinntekter	873 242	824 355
Resultat før skatt	467 799	-180 221
Verdiendring investeringseiendommer	-138 583	-481 199

Driftsinntektene i 2024 var 873 mill. kroner, hvorav leieinntektene utgjorde 836 mill. kroner. Driftsinntektene hadde en økning på 49 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 2024 var 468 mill. kroner, en økning på 648 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Det er verdiendringer på investerings-eiendommer og finansielle instrumenter som i hovedsak forklarer økningen. Resultat fra

tilknyttede selskaper hadde en økning på 72 mill. kroner.

I 2024 hadde konsernet en negativ verdiendring på investeringseiendom på 139 mill. kroner, mot negativ verdiendring på 481 mill. kroner året før.

Netto finansposter er negativ med 79 mill. kroner i 2024, en reduksjon på 161 mill. kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Bedringen forklares av positive verdiendring finansielle instrumenter på 165 mill. kroner i 2024, mot negativ 26 mill. kroner i 2023.

Balanse

Beløp i tusen kroner	31.12.2024	31.12.2023
Anleggsmidler	19 453 582	17 911 046
Øvrige omløpsmidler	458 897	841 304
Kontanter og kontantekvivalenter	55 128	25 832
Omløpsmidler	514 025	867 136
Sum eiendeler	19 967 607	18 778 183
Egenkapital	9 628 490	9 245 373
Gjeld	10 339 117	9 532 810
Sum egenkapital og gjeld	19 967 607	18 778 183

Sum eiendeler var 19 967 mill. kroner ved utgangen av 2024, en økning på 1 189 mill. kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Anleggsmidler består i hovedsak av investeringseiendom som ved utgangen av 2024 hadde en samlet markedsverdi på 18 040 mill. kroner. Eierbenyttet eiendommer hadde ved utgangen av 2024 en samlet bokført verdi på 37 mill. kroner.

Tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet hadde en samlet verdi på 836 mill. kroner, en

økning på 71 mill. kroner fra året før. Konsernets omløpsmidler var ved utgangen av 2024 på 514 mill. kroner.

Egenkapitalen var ved utgangen av 2024 på 9 628 mill. kroner, en økning på 383 mill. kroner sammenlignet med fjoråret. Ved utgangen av 2024 var egenkapitalandelen 49 prosent, en reduksjon på ett prosentpoeng fra samme tidspunkt i 2023.

Kontantstrøm

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	538 007	238 794
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 439 311	-1 308 150
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	930 600	973 512
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	29 296	-95 844
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	25 832	121 676
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	55 128	25 832

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 538 mill. kroner ved utgangen av 2024.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 1 439 mill. kroner ved utgangen av 2024, hovedsakelig relatert til investeringer i eiendom samt bygging av Construction City.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 931 mill. kroner ved utgangen av 2024, i hovedsak knyttet til netto opptrekk av byggelån til Construction City.

Totalt ga dette en kontantbeholdning på 55 mill. kroner, en økning på 29 mill. kroner fra utgangen av 2023.

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 2024 var markedsverdien på konsernets investerings eiendommer 18 040 mill. kroner. Eierbenyttet eiendommer hadde ved samme tid en samlet bokført verdi på 37 mill. kroner.

Leieinntekter

OBOS Eiendom konsern hadde i 2024 leieinntekter på 836 mill. kroner. En økning på 52 mill. kroner fra i fjor. Økningen forklares i hovedsak av KPI-justering og lavere ledighet i porteføljen.

Ved utgangen av 2024 var den økonomiske utleiegraden i eiendomsporteføljen 93,2 prosent: en økning på 1,6 prosentpoeng fra året før. Den økonomiske ledigheten er høyest i kontorsegmentet og utgjør 62,4 prosent av den totale økonomiske ledigheten. Det er i løpet av 2024 signert nye kontrakter for til sammen 13,3 mill. kroner innen segmentet kontor, noe som vil bidra til å øke den økonomiske utleiegraden i dette segmentet fremover.

I løpet av 2024 inngikk OBOS Eiendom konsern 67 nye leiekontrakter og reforhandlet 93 leiekontrakter. Til sammen har disse en årlig leie på 170 mill. kroner. De nye kontraktene har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 6,1 år. Tilsvarende har de reforhandlede kontraktene en gjenværende løpetid på 3,8 år. Totalt sett har nye og reforhandlede kontrakter inngått i 2024 en gjenværende løpetid på 4,2 år.

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

• Kjøpesenter	38,3 %
• Kontor	29,4 %
• Industri	11,8 %
• Forretningsbygg	8,1 %

• Samfunnsbygg	6,4 %
• Hotell	4,1 %
• Bolig	1,0 %
• Parkering	0,9 %

Og geografisk er fordelingen som følger:

• Oslo	92,6 %
• Stavanger	4,1 %
• Bergen	2,8 %
• Trondheim	0,5 %

Kjøpesenter

OBOS Eiendom sine syv kjøpesentre omsatte for 5 072 mill. kroner i 2024, mot 4 888 mill. kroner i 2023. Dette er en økning på 3,7 prosent.

Omsetningsøkningen målt i prosent er størst på Oppsal Senter og Holmlia Senter med en økning på henholdsvis 14,5 prosent og 11,1 prosent sammenlignet med året før. Økningen er et resultat av flere vellykkede endringer i leietakersammensetningen på sentrene. Til tross for god vekst i 2023, har også Tveita, Lambertseter, Tasta og Sandaker positiv utvikling i 2024. Lambertseter og Tveita satte nye omsetningsrekorder med henholdsvis 1,5 og 1,2 milliarder kroner. Manglerud omsatte for tilsvarende i 2024 som i 2023.

OBOS sine kjøpesentre ligger på kollektivknutepunkt der folk bor og er den naturlige møteplassen i bydelene. Dette gjenspeiler omsetningsutviklingen på OBOS sine kjøpesentre.

Kontor

OBOS Eiendom eier 11 kontoreiendommer, alle lokalisert i Oslo. Eiendommene er hovedsakelig lokalisert på Oslo Øst, med unntak av kontoreiendommene rundt Hammersborg Torg.

Industri

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

Forretningsbygg

OBOS Eiendom eier 22 eiendommer som inneholder en kombinasjon av lager, kontor, produksjonslokaler, forretninger og annen virksomhet. Disse er samlet under segment forretningsbygg og alle eiendommene i dette segmentet er lokalisert i Oslo.

Samfunnsbygg

OBOS Eiendom eier fire eiendommer innenfor helsebygg, skole/barnehage og infrastruktur. Disse er samlet under segment samfunnsbygg og alle eiendommene er lokalisert i Oslo.

Hotell

OBOS Eiendom eier to hotelleiendommer, en i Oslo og en i Bergen. Hotellmarkedet har prestert sterkt i 2024, med økte rompriser og høyere omsetning, drevet av en vekst på 6,4 prosent i prisene og 5,3 prosent flere solgte rom. I 2024 var RevPAR (inntekt per tilgjengelige rom) for konsernets to hoteller på henholdsvis 991 kroner og 927 kroner og beleggsprosenten 74 og 70 prosent. Hotellet i Oslo leverte en lavere RevPAR enn snittet, men et høyere belegg enn snittet. Hotellet i Bergen leverte både høyere RevPAR og belegg enn snittet i Bergen i 2024.

Eiendomsutvikling

OBOS Eiendom konsern hadde i 2024 investeringer knyttet til investeringseiendom på 1 451 mill. kroner, en reduksjon på ca. 80 mill. kroner fra året før. I 2024 er det gjennomført salg for 22,5 mill. kroner mot 377 mill. kroner i fjor.

Ferdigstilte prosjekt

I 2024 har OBOS Eiendom i samarbeid med Veidekke ferdigstilt et nytt kontorbygg over seks etasjer i Standardveien 28. Dette er Veidekke sitt nye hovedkontor. Samtidig ble to underjordiske parkeringshus ferdigstilt. Disse vil være tilgjengelig for beboere, gjester og næring, og vil møte det endrede behovet for parkering- og mobilitetsløsninger på Ulven når den nye bydelen står ferdig.

Pågående prosjekt

OBOS Eiendom har flere pågående prosjekter på Ulven, hvor det største er Construction City. I tillegg oppføres det bygulv i tilknytning til bolig-

utbyggingen på Ulven, er tiltenkt næringsarealer og kontorer.

På Lambertseter er vi godt i gang med oppføring av kombinert bolig- og næringsbygg, i samarbeid med OBOS Nye Hjem AS. Her bygges et seniorkonsept kalt Bølgelengden Borettslag over syv etasjer, i tillegg til næring og parkering i kjeller. I Haakon Tveters vei 88 på Oppsal er det igangsatt et pilotprosjekt knyttet til sirkularitet og gjenbruk. Eiendommen vil bestå av både barnehage, næring og boliger.

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, anlegg og eiendomsbransjen fra og med juli 2025.

Bygget skal fungere både som arbeidsplass, læringsmiljø og som møteplass, og skal huse alt fra akademia og start-ups til større konsern, herunder de mest fremadrettede 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 120 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
Construction City	Ulven	2025	Kontor	105 000 kvm
Lambertseter T	Lambertseter	2025	Næring, parkering	2 000 kvm/45pl
Haakon Tveters vei 88	Oppsal	2025	Kontor, bolig, næring	1 750 kvm
Ulven B1 Bygulf	Ulven	2026	Næring	1 600 kvm

Større bygge- og utviklingsprosjekter – Under utvikling

Prosjekt	Sted	Neste milepæl	Estimert tidsramme	Segment	Utvidelse
Byggveien 4	Ryen	Utleie	2025	Kontor	8 500 kvm
Energihuset i Lillestrøm ¹⁾	Lillestrøm	Ferdig regulert	2025	Kontor, bolig	14 500 kvm
Cecilie Thoresens vei 5-7	Oslo	Vedtatt områderegulering	2025	Bolig, næring	19 000 kvm
Hammersborg Torg	Oslo	Ferdigstilt bygg	2026	Kontor	0 kvm
Ulven D2 Bygulf	Ulven	Rammegodkjenning	2027	Næring og bygulf	1 500 kvm
Bogerud Torg	Bogerud	Ferdigstilt bygg	2027	Bolig, næring	12 400 kvm
Møllergata 39	Oslo	Ferdigstilt bygg	2027	Kontor	1 700 kvm
Turbinveien 2-4	Kværnerbyen	Ferdigstilt bygg	2028	Kontor el. undervisning	13 000 kvm
Rosenholm ²⁾	Rosenholm	Vedtatt områderegulering	2028	Områderegulering	129 000 kvm
Ulven A2	Ulven	Ferdig regulert	2029	Kontor, undervisning, næring	35 000 kvm
Skole på Ulven	Ulven	Ferdig regulert	2029	Skole	12 000 kvm

Større bygge- og utviklingsprosjekter – Utviklet

Prosjekt	Sted	Ferdigstilles	Segment	Utvidelse
Christian Kroghs gate 35-37	Oslo	2027	Kontor	5 300 kvm
Etterstadgata 2-4	Oslo	2026	Bolig	3 550 kvm
Oxenøyen Bruk ³⁾	Fornebu	Ferdig regulert	Bolig, næring	30 000 kvm

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

²⁾ Inn i områderegulering Rosenholm eier OBOS Eiendom AS en eiendom i Holmliaaveien 100.

³⁾ Selskapet Oxenøyen Bruk AS er 50 prosent eiet av OBOS Eiendom AS.



Transaksjoner

Gjennom 2024 har OBOS Eiendom gjennomført flere transaksjoner.

Gjennom 2024 er det via datterselskapet StorBergen Boligutleie AS solgt fire leiligheter. Via datterselskapet KB Næring AS er det solgt to leiligheter.

I 1. halvår 2024 ble Fyrhuset i Kværnerbyen solgt til OBOS Samfunnsarena og OBOS Eiendoms eierpost på 50 prosent av Fanteria AS i Bergen ble solgt til EGD Property AS.

I 2. halvår 2024 solgte OBOS Eiendom sin 50 prosent andel av aksjene i Haraldrud Utvikling AS. Et selskap eid 50/50 av Aspelin Ramm og OBOS Eiendom. I tillegg er det signert avtale om salg av Etterstadgata 2-4 til OBOS Nye Hjem, med overtakelse i 2025.

I 2. halvår 2024 økte OBOS Eiendom sin eierpost i Youngstorget Eiendom AS fra 25 prosent til 50 prosent.

Finansiering

Ved utgangen av 2024 hadde konsernet en rentebærende gjeld på 8 247 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 728 mill. kroner knyttet til finansieringen av Construction City (syndikert grønn trekkfasilitet).

Konsernets gjennomsnittrente ved utgangen av 2024 var 6,33 prosent, en økning fra 5,94 prosent ved utgangen av 2023. Andelen fastrente (rentebinding lenger enn 1 år) var 36 prosent av gjelden. Porteføljedurasjonen var på 4,06, Konsernet hadde en rentedekningsgrad (ICR) på 2,55x. Konsernet opprettholdt sin kredittrating på BBB- med stabile utsikter i den årlige oppdateringen.

Miljø

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

OBOS Eiendom ønsker å bidra til å tilpasse virksomheten ved å gjøre viktige og vesentlige tiltak innenfor miljø og bærekraft. Derfor ligger dette som en del av i grunnmuren i selskapets strategi. Fokus er på de mest vesentlige temaene innenfor miljø, som klimagassreduksjon, energi-optimalisering, avfallsminimering, sirkulær økonomi, klimatilpasning og biologisk mangfold. Dette omfatter både for utvikling av nye næringsbygg og drift av eksisterende eiendomsportefølje.

For nye næringsbygg har OBOS Eiendom satt en ambisjon om å miljøsertifisere byggene for å sikre etterlevelse av de vesentlige temaene og dokumentere byggenes miljøprestasjoner. I tillegg jobbes det for å redusere klimagassavtrykket fra nybygg med 45 prosent i 2026 og 95 prosent for bygg ferdig i 2050.

Fra og med regnskapsåret 2024 gjelder nye krav til bærekraftsrapportering for foretak av allmenn interesse. Disse bestemmelsene implementerer kravene i EUs Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) i norsk lov. EU har varslet endringer i standardene for bærekraftsrapportering. OBOS følger utviklingen og dens relevans for fremtidig rapportering. Det henvises til OBOS BBL bærekraftsrapport for regnskapsåret 2024 hvor OBOS Eiendom inngår, som er tilgjengelig på www.obos.no.

Energikartlegging

Som en del av OBOS Eiendoms reviderte miljø-

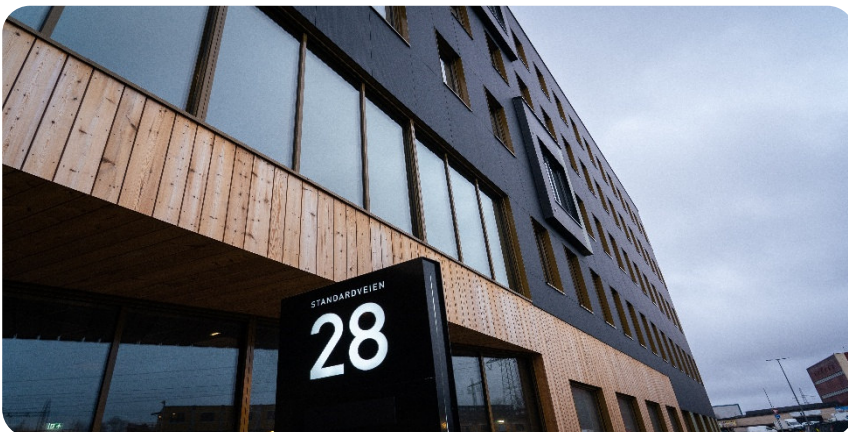
strategi ble det i 2023 fastsatt at eksisterende bygningsmasse skal energioppgraderes for å nå energiklasse D innen 2030. I den forbindelse har AF Energi kartlagt omkring 65 prosent av bygningsmassen i 2024. I 2025 skal kartleggingen gjennomgås og en plan skal utarbeides for energioppgraderinger, når de ulike byggene skal oppgraderes til hvilket nivå og hvor mye midler som skal settes av til dette årlig. OBOS Eiendom benytter Enova sine støtteordninger der oppgraderingene faller innenfor rammeverket til ordningene.

Investering i solceller

OBOS Eiendom installerte sitt første solcelleanlegg i 2018 og har siden fortsatte å investere i teknologien. I 2022 ble det initierte en prosjektgruppe for å utrede muligheten for å produsere totalt 2 GWh i året. For å få til det så har OBOS Eiendom til sammen solcelleanlegg på åtte næringsbygg i Oslo, og utgjør 10 876 kvm solceller på tak og 183 kvm på fasade. I tillegg ble et 50/50 deleid næringsbygg med om lag 1 400 kvm solceller på tak og 900 kvm på fasade installert i 2024. Solstrømmen benyttes i hovedsak på byggene. Effekten av det utvidede anlegget ansees å bli synliggjort i 2025.

Klima og natur

OBOS Eiendom arbeider aktivt for å redusere risiko og kostnader knyttet til klimaendringer og ekstrem-vær både i nye prosjekter og på eksisterende eiendommer. I 2024 ble eiendomsporteføljen sjekket mot offentlige kartlag for å vurdere klima- og naturrisiko. Det er en start på en mer omfattende analyse for å kunne svare ut bærekraftsdirektivet og EU's Taksonomi, samt kunne sette en økonomisk risiko på de to temaene. Dette er et arbeid som fortsetter inn i 2025.



Høsten 2024 sto Standardveien 28 ferdig og har solceller på både tak og fasader, som vist på bilde. Anlegget vil produsere 330 000 kWh årlig.

Årsberetning 2024

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 2024

Markedet i 2024 var preget av tegn til stabilisering etter en periode med økonomisk usikkerhet. Rentenivået holdt seg stabilt, og inflasjonen begynte å avta. Byggekostnadene var fremdeles høye, men det er tegn til at de også har flatet ut. Transaksjonsmarkedet viste en gradvis bedring, og avstanden mellom mulige kjøpere og selgere ble mindre, men transaksjonsvolumet er fortsatt lavt sammenlignet med historiske volum. Yieldene holdt seg stabile gjennom året.

Ledigheten i kontorsegmentet fortsatte å stige gjennom året, men fortsatt på et relativt lavt nivå. Høye byggekostnader de siste årene har ført til at tilgangen på nye prosjekter er begrenset. Dette fører til at det er lite nytt areal som ville komme de nærmeste årene, noe som forventes å bidra til å holde ledigheten nede og markedsleiene oppe, forutsatt at sysselsettingen opprettholdes.

OBOS Eiendom sin portefølje består i hovedsak av kontor- og kjøpesentereiendommer. Økonomisk utleiegrad gjennom 2024 var på 93,2 prosent. I løpet av 2024 inngikk OBOS Eiendom konsern 67 nye leiekontrakter og reforhandlet 93 leie-

kontrakter. Til sammen har disse en årlig leie på 170 mill. kroner. De nye kontraktene har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 6,1 år. Tilsvarende har de reforhandlede kontraktene en gjenværende løpetid på 3,8 år. Totalt sett har nye og reforhandlede kontrakter inngått i 2024 en gjenværende løpetid på 4,2 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 Eiendom sine kjøpesentre omsatte for 5 072 mill. kroner i 2024, mot 4 888 mill. kroner i 2023. Dette er en økning på 3,7 prosent.

Årsregnskapet

Resultat før skatt i 2024 ble 468 mill. kroner, mot negativt 180 mill. kroner året før. Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper var 575 mill. kroner ved utgangen av 2024 mot 503 mill. kroner året før. Verdiendring investeringseiendommer bidro negativt med 139 mill. kroner i 2024 mot negativt 481 mill. kroner i 2023. Netto finansposter bidro negativt med 79 mill. kroner i 2024 mot negativt 240 mill. kroner året før. Verdiendring finansielle instrumenter bidro positivt med 165 mill. kroner i 2024, mot negativt 26 mill. kroner i 2023.

Sum eiendeler var 19 967 mill. kroner ved utgangen av 2024, en økning på 1 189 mill. kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Egenkapitalen var ved utgangen av 2024 på 9 628 mill. kroner, en økning på 383 mill. kroner sammenlignet med året før. Ved utgangen av 2024 var egenkapitalandelen 48 prosent, mot 49 prosent på samme tidspunkt i 2023.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 538 mill. kroner ved utgangen av 2024 mot 239 mill. kroner i 2023.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 1 439 mill. kroner ved utgangen av 2024 mot negativt 1 308 mill. kroner ved utgangen av 2023.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 930 mill. kroner ved utgangen av 2024 mot 974 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 2024 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 2024 et resultat etter skatt på 442 mill. kroner mot 131 mill. kroner i 2023. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i morselskapet:

<i>(beløp i tusen kroner)</i>	31.12.2024
Avgitt konsernbidrag	4 992
Avsatt utbytte	104 910
Overført til annen egenkapital	332 069
Sum disponert	441 971

Egenkapitalen i OBOS Eiendom AS var ved utgangen av 2024 på 3 342 mill. kroner mot 3 024 mill. kroner året før. Ved utgangen av 2024 var egenkapitalandelen 33 prosent, samme nivå som ved utgangen av 2023.

Forutsetning om fortsatt drift

Styret vurderer selskapets egenkapital som solid og er tilfreds med resultatet for 2024. I henhold til regnskapslovens § 3-3a er regnskapet avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Se også avsnittet «Utsiktene fremover» for selskapets vurderinger rundt markedsforventninger.

Finansiell risiko

Rentebærende gjeld utgjorde ved årsskiftet 8 247 mill. kroner, som er en økning på 653 mill. kroner sammenlignet med 2023. Andelen fastrente i porteføljen var 36 prosent ved utgangen av 2024, mot 38 prosent i 2023. Porteføljedurasjonen var på 4,06 mot 4,46 året før. Vektet gjennomsnittsrente var 6,33 prosent per 31. desember 2024 mot 5,94 prosent per 31. desember 2023. Konsernet hadde en rentedekningsgrad (ICR) på 2,55x, opp 0,05x fra året før. OBOS Eiendom AS opprettholdt sin

kredittrating 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 2024 av 70 heleide bebygde eiendommer som til sammen utgjør ca. 680 500 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. 67 500 kvm.

Selskapsstruktur

Det er gjennomført enkelte endringer i selskapsstrukturen i 2024 basert på hensiktsmessighet i daglig drift. For øvrig har det ikke vært større endringer i selskapsstruktur, utover endringer i forbindelse med kjøp og salg.

Byggevirksomhet

OBOS Eiendom har flere pågående bygge- og utviklingsprosjekter. Det henvises til Eiendomsutvikling tidligere i denne rapporten for ytterligere detaljer knyttet til disse prosjektene.

Det største pågående byggeprosjektet er oppføringen av Construction City på Ulven i Oslo vil, når det står ferdig i løpet av 2025, bestå av om lag 105 000 kvm kontorer, undervisning, forskning, co-working, møtelokaler, servering, parkering og service. Construction City skal fungere som en arbeids- og møteplass for hele bygg-, anlegg og eiendomsbransjen. Prosjektet gjennomføres som en samspillsentreprise bestående av AF Gruppen og Betonmast, og har gjennom 2024 oppnådd samtlige milepæler. Det er i 2024 signert leieavtaler med representanter fra hele verdikjeden;

entreprenører, rådgivere, academia og andre aktører innenfor BAE-næringen, hvor utleiegraden ved årsslutt var på 90 prosent.

Oppføring av Standardveien 28, ble ferdigstilt i 2024. Veidekke leier fire av fem kontoretasjer i bygget. Dette er et kontorbygg med svært høye miljøkvaliteter, hvor bygget forsynes med egenproduksjon av strøm ved hjelp av solceller. Bygget oppnådde en klimagassreduksjon på 65 prosent sammenliknet med et referansebygg, og 58 prosent reduksjon fra referanseverdi etter OBOS' beregningsmetodikk. Bygget er på ca. 11 200 kvm, samt et parkeringshus i to etasjer.

Personalet

Konsernet hadde 50 ansatte ved årsslutt, fordelt på 52 prosent kvinner og 48 prosent menn. Sykefraværet i konsernet var på fire prosent i 2024, en reduksjon fra 4,3 prosent i 2023.

Selskapets arbeidsmiljø er godt. OBOS håndterer arbeidsmiljøutvalg, samarbeid 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. Se mer om likestillingsredegjørelsen i årsrapporten til OBOS konsern og på www.obos.no.

OBOS-konsernet etablerte i 2022 egne retningslinjer for etterlevelse av åpenhetsloven. Det er gjennomført et internt opplæringsløp i den norske virksomheten gjennom de siste årene. Se mer om etterlevelse av åpenhetsloven i årsrapporten til OBOS konsern.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Byggeprosjektene 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 2024 var H1-verdien på 0,0 i OBOS Eiendom, en nedgang fra 2,0 i 2023.

Miljø

OBOS Eiendom jobber med miljø- og bærekraftstiltak, og bærekraft ligger i grunnmuren i OBOS Eiendom sin strategi. OBOS Eiendom fokuserer på de mest vesentlige temaene innenfor miljø, som klimagassreduksjon, energioptimalisering, avfallsminimering, sirkulær økonomi, klimatilpasning og biologisk mangfold. Dette omfatter både for utvikling av nye næringsbygg og drift av eksisterende eiendomsportefølje.

For nybyggproduksjonen ønsker OBOS Eiendom å miljøsertifisere bygg for å sikre etterlevelse av de vesentlige temaene og dokumentere byggenes miljøprestasjoner. I tillegg jobbes det for å redusere klimagassavtrykket fra nybygg med 45 prosent i 2026 og 95 prosent for bygg ferdig i 2050. Standardveien 28 har et betydelig lavere klimagassutslipp.

I løpet av 2024 har OBOS Eiendom installer solcelleanlegg på ytterligere to bygg. Målet er å produsere 2 GWh i året. Det er også gjort en energikartlegging av store deler av eiendomsporteføljen. Kartleggingen gir god innsikt i energiprestasjonen og mulige forbedringstiltak. Dette vil bli tatt videre i 2025.

Fra og med regnskapsåret 2024 gjelder nye krav til bærekraftsrapportering for foretak av allmenn interesse. Disse bestemmelsene implementerer kravene i EUs Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) i norsk lov. EU har varslet endringer i standardene for bærekraftsrapportering. OBOS følger utviklingen og dens relevans for fremtidig rapportering. Det henvises det til OBOS BBL bærekraftsrapport for regnskapsåret 2024 hvor OBOS Eiendom inngår, som er tilgjengelig på www.obos.no.

Revisjon

Selskapets revisor er Ernst & Young AS.

Styret

Styret består av:

Styreleder:	Daniel Kjørberg Siraj
Styremedlem:	Trond Stabekk
Styremedlem:	Ingunn Andersen Randa

OBOS Eiendom sitt styre er dekket under styreansvarsforsikringsordning i OBOS BBL. Ansvarsforsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar som styret eller ledelsen kan pådra seg, basert på

deres tidligere, nåværende og fremtidige handlinger og unnlaterer knyttet til selskapet. Ansvarsforsikringen dekker også nødvendige juridiske omkostninger i tilknytning til at det reises krav mot styret. Forsikringen gir rett til å engasjere en ekstern konsulent for å gjennomføre umiddelbare tiltak som kan lede til å avverge et mulig krav som er dekningsmessig under forsikringen.

Utsiktene fremover

Inflasjonen har avtatt betydelig gjennom 2024 både ute og her hjemme. Sentralbankene i USA og euroområdet har kuttet rentene flere ganger. Det forventes rentekutt i 2025, men det er usikkerhet rundt hvor mye pengepolitisk stimulans som er nødvendig, spesielt i USA.

Norsk økonomi viser moderat vekst, med forventninger om økt aktivitet i 2025 og 2026. Husholdningenes konsum og etterspørsel etter boliger forventes å stige etter hvert som kjøpekraften bedres. Arbeidsledigheten er forventet å øke moderat fra et lavt nivå, hovedsakelig på grunn av økt tilbud av arbeidskraft.

Ved inngangen til 2025 forventes markedet for næringseiendom å fortsatt være preget usikkerhet, men med noen positive tegn i horisonten. Rente-toppen forventes å være nådd, og at rentene vil begynne å flate ut i løpet av året, noe som kan bidra til stabilisering av markedet og økt transaksjonsvolum. Økningen i økonomisk utleiegrad i 2024 for OBOS Eiendom Konsern, spesielt innen kontorsegmentet, forventes å fortsette i 2025.

Oslo, 19. mars 2025

Styret og administrerende direktør i OBOS Eiendom AS

Dette dokumentet er signert elektronisk

Daniel Kjørberg Siraj
Styreleder

Trond Stabekk
Styremedlem

Ingunn Andersen Randa
Styremedlem

Nils Morten Bøhler
Administrerende direktør

Yieldgapet har de siste to årene vært lavt sammenlignet med det historiske yieldgapet, noe som kan tyde på at prime yield har lagget etter renteutviklingen. Selv om det nå forventes at rentene flater ut, og at det blir rentekutt gjennom 2025, er det fortsatt stor usikkerhet knyttet til hvordan yieldene vil utvikle seg fremover og om den nye normalen for yieldgapet er lavere enn historikken tilsier.

Nybyggaktiviteten for næringseiendom har vært lav de siste årene, men Construction City vil stå ferdig ved utgangen av 2025 og tilføre markedet betydelig med arealer. Etterspørselen etter miljøvennlige bygg forventes å øke i årene fremover, og bygg som oppfyller miljøkravene vil kunne oppnå høyere markedsleier.

Bedret kjøpekraft hos husholdningene i 2025 forventes å føre til økt konsum, noe som igjen vil bidra til økt omsetning på OBOS Eiendom sine kjøpesentre. I 2024 økte omsetningen på konsernets syv kjøpesentre med 3,7 prosent og denne positive trenden forventes å fortsette i 2025.

Den geopolitiske usikkerheten forventes å påvirke både renteutviklingen og andre makroøkonomiske parametere, noe som skaper usikkerhet rundt den økonomiske utviklingen i Norge og globalt i tiden som kommer.

OBOS Eiendom konserns solide markedsposisjon og finansielle styrke gir imidlertid grunn til optimisme. Konsernet forventes å opprettholde en sterk operasjonell resultatutvikling også i fremtiden.

Årsregnskap 2024

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	2024	2023
Driftsinntekter	4	873 242	824 355
Prosjektkostnader	3, 12	-12 184	-7 703
Personalkostnader	5	-65 922	-71 001
Andre driftskostnader	6	-202 516	-226 556
Av- og nedskrivninger	9	-17 502	-16 458
Sum driftskostnader		-298 123	-321 717
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		575 120	502 639
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	11	110 103	37 968
Verdiendring investeringseiendommer	3, 10	-138 583	-481 199
Driftsresultat		546 639	59 408
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter		33 048	38 514
Finanskostnader		-276 906	-251 727
Netto valutagevinst/(tap)		-34	-12
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		165 052	-26 406
Netto finansposter	7	-78 840	-239 630
Resultat før skatt		467 799	-180 221
Skattekostnad	8	-77 916	127 837
Resultat etter skatt		389 883	-52 384
Totalresultat		389 883	-52 384
<i>Henførbart til:</i>			
Kontrollerende eierinteresser		389 883	-52 540
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-155

Balanse – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	note	31.12.2024	31.12.2023
Varige driftsmidler	9	78 287	85 253
Investeringseiendommer	10, 13, 15	18 040 025	16 751 181
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	11	835 544	764 226
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet	16	68 902	55 708
Finansielle anleggsmidler	14, 15, 16	262 948	97 896
Andre anleggsmidler		167 877	156 782
Sum anleggsmidler		19 453 582	17 911 046
Varelager	3, 12	9 878	22 170
Kundefordringer		24 172	24 057
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet	16	103 487	502 971
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		13 120	21 987
Andre omløpsmidler		308 241	270 119
Kontanter og kontantekvivalenter	16	55 128	25 832
Sum omløpsmidler		514 025	867 136
Sum eiendeler		19 967 607	18 778 183

Beløp i tusen kroner	note	31.12.2024	31.12.2023
Aksjekapital		175 000	170 936
Annen egenkapital		9 453 490	9 074 437
Sum egenkapital		9 628 490	9 245 373
Utsatt skatt forpliktelser	8	1 662 723	1 557 223
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		60 807	36 172
Langsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet	16	613 310	124 650
Langsiktig rentebærende gjeld	15, 16	4 854 009	4 217 610
Sum langsiktig gjeld		7 190 849	5 935 656
Leverandørgjeld		144 308	177 052
Betalbar skatt	8	82	1 962
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		126 087	51 867
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		98 175	114 587
Kortsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet	16	211 391	1 240 888
Kortsiktig rentebærende gjeld	16	2 568 224	2 010 799
Sum kortsiktig gjeld		3 148 268	3 597 154
Sum gjeld		10 339 117	9 532 810
Sum egenkapital og gjeld		19 967 607	18 778 183

Oslo, 19. mars 2025

Styret og administrerende direktør i OBOS Eiendom AS

Dette dokumentet er signert elektronisk

Daniel Kjørberg Siraj
Styreleder

Trond Stabekk
Styremedlem

Ingunn Andersen Randa
Styremedlem

Nils Morten Bøhler
Administrerende direktør

Egenkapitaloppstilling – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Annen egenkapital	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2023	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
Periodens resultat	-	389 883	-	389 883
Totalresultat	-	389 883	-	389 883
Mottatt konsernbidrag	-	104 910	-	104 910
Avgitt konsernbidrag	-	-6 331	-	-6 331
Utbytte	-	-104 910	-	-104 910
Kapitalutvidelse	4 065	-4 065	-	-
Andre endringer	-	-434	-	-434
Egenkapital per 31. desember 2024	175 000	9 453 490	-	9 628 490

Kontantstrømoppstilling – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	note	2024	2023
Resultat før skatt		467 799	-180 221
Netto finansposter	7	78 840	239 630
Av- og nedskrivninger	9	17 502	16 458
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	10	138 583	481 199
Resultat fra tilknyttede selskaper	11	-110 103	-37 968
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-443	312
Endring i varelager		12 292	800
Mottatte utbytter		12 350	13 150
Endring i andre tidsavgrensningsposter		60 848	-116 677
Netto betalte og mottatte renter		-137 766	-172 506
Betalte skatter		-1 894	-5 380
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		538 007	238 794
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9, 10	-1 466 633	-1 534 395
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9, 10	15 935	132
Inn-/utbetalinger ved tilgang/avgang av aksjer og andre verdipapirer		10 049	127 427
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrasket kontanter overtatt		-94	-
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrasket kontanter avhendet		-56	123 235
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		11 133	9 847
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer		-9 646	-34 396
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 439 311	-1 308 150
Nedbetaling obligasjonsgjeld		-475 000	-459 000
Opptrekk obligasjonsgjeld		-	471 000
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter		1 559 953	882 373
Netto opptrekk og nedbetaling av lån og andre mellomværende med eier		-141 353	126 949
Innbetalinger ved emisjon/kapitalforhøyelse		-	243
Mottatt konsernbidrag		19 800	-
Utbetalt konsernbidrag		-32 800	-48 053
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		930 600	973 512
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		29 296	-95 844
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		25 832	121 676
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang¹⁾		55 128	25 832

¹⁾ Inkludert i kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember 2024 er bundne midler på 2,6 mill. kroner (2,7 mill. kroner per 31. desember 2023), 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 2024 er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarter (forenklet IFRS) fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. Forenklet IFRS innebærer at regnskapsføring og måling følger internasjonale regnskapsstandarter (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 19. mars 2025.

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 2024. 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.

Kontantstrømpstilling

Kontantstrømpstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontantstrømpstillingen 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 førstegangsinnregning. Ved etterfølgende måling vurderes fordringer til amortisert kost, fratrukket avsetning for forventet tap.

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.

Implementering av nye og reviderte standarder og fortolkninger

De anvendte regnskapsprinsippene er konsistente med prinsippene som ble anvendt i forrige regnskapsår.

Det er ingen andre kjente standarder eller fortolkninger som ikke er trådt i kraft som forventes å gi en vesentlig påvirkning på konsernregnskapet.

Note 2 Sentrale regnskapsvurderinger og estimatusikkerhet

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

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

Investerings eiendom

Konsernets investeringer i næringseiendom som klassifiseres i henhold til IAS 40 Investerings eiendom innregnes til virkelig verdi. Det henvises til note 10 Investerings eiendom 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 spesifikasjon av konsernets skatteposisjoner.

Note 3 Vesentlige transaksjoner

Vesentlige transaksjoner i 2024

Den 27. september 2024 inngikk konsernet en avtale om salg av 50 prosent av aksjene i selskapet Haraldrud Utvikling AS. Eiendommen ligger i Oslo og ble solgt eksternt. Gevinst fra transaksjonen inngår i andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper over resultatet og vederlaget for aksjene var 90 mill. kroner.

Den 1. november 2024 inngikk konsernet en avtale om kjøp av ytterligere 25 prosent av aksjene i selskapet Youngstorget Eiendom AS. Eiendommen ligger i Oslo.

Vesentlige 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 investerings eiendom 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.

Note 4 Driftsinntekter

Regnskapsprinsipp

Leieinntekter eiendommer:

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

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

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

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 fordeling av konsernets driftsinntekter.

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Leieinntekter	836 476	784 024
Eiendomsdrift	7 434	-
Prosjektinntekter	11 750	10 371
Andre driftsinntekter	17 582	29 960
Driftsinntekter	873 242	824 355

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

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Norge	873 242	824 355
Sum driftsinntekter	873 242	824 355

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	2024	2023
Lønn og feriepenger	-50 847	-55 095
Arbeidsgiveravgift	-9 010	-9 989
Pensjonskostnader	-5 733	-5 530
Andre personalkostnader	-331	-387
Sum personalkostnader	-65 922	-71 001

	2024	2023
Antall ansatte ved årets slutt	50	57
Antall årsverk ved utgangen av året	50	57

Administrerende direktør i OBOS Eiendom konsernet er ansatt i morselskapet OBOS BBL. Administrerende direktør mottar ikke lønn eller styrehonorar fra øvrige datterselskaper.

Styreleder og interne styremedlemmer hever lønn i morselskapet OBOS BBL.

Konsernet er underlagt lov om obligatorisk tjenstepensjon. Pensjonsordningen som tilbys er i tråd med denne, og 54 ansatte var medlem av pensjonsordningen per 31. desember 2024 (60 per 31. desember 2023).

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	2024	2023
Driftskostnader eiendom	-48 086	-63 765
Vedlikeholdskostnader eiendom	-50 905	-67 490
Leiekostnader lokaler og utstyr	-4 670	-6 799
Tap på fordringer	-1 948	-236
Øvrige driftskostnader	-96 907	-88 265
Sum andre driftskostnader	-202 516	-226 556

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsførte honorar fra konsernets revisor har vært følgende:

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Lovpålagt revisjon	-836	-1 447
Andre attestasjonstjenester	-326	-37
Skatterådgivning ¹⁾	-33	-119
Andre tjenester	-	-26
Sum godtgjørelse til revisor ²⁾	-1 196	-1 629

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	2024	2023
Renteinntekter	33 048	38 514
Sum finansinntekter	33 048	38 514

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Rentekostnader	-276 898	-251 721
Annen finanskostnad	-8	-5
Sum finanskostnader	-276 906	-251 727

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

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Positiv verdiendring derivater	165 663	7 219
Negativ verdiendring derivater	-611	-33 625
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	165 052	-26 406

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	2024	2023
Resultat før skattekostnad	467 799	-180 221
Betalbar skatt	-54 991	-50 465
Endring i utsatt skatt	-22 925	178 303
Sum skattekostnad	-77 916	127 837

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	2024	2023
Skattekostnad basert på nominell skattesats i Norge, 22 %	-102 916	39 649
Andel resultat og gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	24 223	8 353
Verdiendring og gevinst/tap ved salg av aksjer og andre verdipapirer	2 502	80 811
Andre ikke-fradragsberettigede eller skattepliktige poster	-1 612	-316
Andre justeringer	2	7
For mye/(lite) avsatt betalbar skatt tidligere år	-115	-667
Sum skattekostnad	-77 916	127 837
Effektiv skattesats i %	16,7 %	70,9 %

«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	2024	2023
Per 1. januar	1 557 223	1 693 505
Innregnet i resultatregnskapet	22 925	-178 303
Innregnet i øvrige resultatelementer	-	-
Kjøp og salg av datterselskaper	-	-336
Andre endringer	82 574	42 357
Per 31. desember	1 662 723	1 557 223

«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 salgsinntekt 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 2023	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
Reklassifiseringer	-	-	304	304
Tilgang	-	103	10 344	10 448
Andre endringer	-	-	-101	-101
Per 31. desember 2024	41 820	182 835	73 782	298 437
Akkumulerte av- og nedskrivninger				
Per 1. januar 2023	-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
Reklassifiseringer	-	-	-115	-115
Av- og nedskrivninger	-492	-2 979	-14 030	-17 502
Per 31. desember 2024	-5 190	-170 016	-44 945	-220 151
Netto bokført verdi per 31. desember 2023	37 122	15 695	32 436	85 253
Netto bokført verdi per 31. desember 2024	36 629	12 820	28 838	78 287

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	2024	2023
Per 1. januar	16 751 181	16 080 845
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-22 467	-377 029
Investeringer/påkostninger	1 451 101	1 529 744
Reklassifiseringer ¹⁾	-1 207	-1 181
Verdiendring investeringseiendommer	-138 583	-481 199
Per 31. desember	18 040 025	16 751 181

¹⁾ Reklassifiseringer til/fra investeringseiendom består av reklassifiseringer til/fra varelager og anleggsmidler.

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 gjennomganger av alle eiendommer.

Investeringseiendommer verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer basert på ikke-observerbar markedsinformasjon (nivå 3 i verdsettelseshierarkiet, se også note 15). Kontraktsfestede og forventede kontantstrømmer inkluderes i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investerings-eiendommer 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 7-9 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 2024 verdsatt til 18,0 milliarder kroner (16,8 milliarder kroner per 31. desember 2023).

For nærmere omtale av klimarisiko og finansiell konsekvens henvises det til Bærekraftsrapporten til OBOS konsern som er tilgjengelig på www.obos.no.

Note 11 Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Regnskapsprinsipper

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 fratrullet eventuelle utdelinger.

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

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

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

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	2024	2023
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	12 099	-52 028
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	98 328	97 529
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-324	-7 532
Sum resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	110 103	37 968

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

Firmanavn /forretningskontor	Eierandel*	Anskaffelses- kost	Bokført verdi 01.01.2024	Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendom 2024	Utbytte 2024	Kjøp/(salg) og annet 2024	Bokført verdi 31.12.2024
Aasegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	209 317	6 639	-10 000	-	205 956
Construction City Cluster AS, Oslo	50,00 %	4 010	1 451	618	-	-	2 070
Energihuset Lillestrøm AS, Lillestrøm	49,00 %	19 281	16 704	-13	-	2 450	19 141
Fanteria AS, Bergen**	50,00 %	22 786	40 581	5 231	-	-45 812	-
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	60 946	1 347	-	-	62 294
Haraldrud Utvikling AS, Oslo**	50,00 %	19 122	27 143	19 311	-1 250	-45 205	-
Oxenøen Bruk AS, Oslo	50,00 %	83 665	138 093	-2 815	-	-	135 278
Standardveien 28 AS, Oslo	50,00 %	17 573	146 369	98 446	-	-	244 815
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	50,00 %	10 000	100 709	-16 369	-1 100	62 810	146 050
Øvrige selskaper		8 790	22 913	-1 970	-	-1 003	19 941
Sum tilknyttede selskaper og felles- kontrollert virksomhet		219 109	764 226	110 427	-12 350	-26 760	835 544

*Stemmeandel er lik eierandel i alle selskapene.

**Solgt i 2024.

Henviser til note 17 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:

2024

Beløp i tusen kroner

Per 1. januar	22 170
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	784
Reklassifiseringer	-705
Varekostnad	-12 534
Reversering tidligere nedskrivning	350
Andre effekter	-188
Per 31. desember	9 878

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

Oversikten nedenfor viser geografisk fordeling av varelageret:

2024

Beløp i tusen kroner	Boligtomter for utvikling
Vestland	9 878
Per 31. desember	9 878

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

Note 13 Pantstillelser og garantier

Pantstillelser per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld		
Investerings eiendom	12 796 577	10 788 279
Sum	12 796 577	10 788 279
Bokført verdi av gjeld sikret mot pant	7 423 307	6 962 524

Garantier per 31. desember

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Lånegarantier stilt på vegne av datterselskaper	9 845 000	9 845 000
Lånegarantier stilt på vegne av tilknyttede selskaper	125 000	50 000
Kontraktsgarantier	589 027	585 589
Sum	10 559 027	10 480 589

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
- 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

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 2024.

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 fratrasket eventuelle henførbare transaksjonskostnader.

Innregning:

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

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 forpliknelsen samtidig.

Per 31. desember 2024

Beløp i tusen kroner	Virkelig verdi over resultatet		Amortisert kost		Totalt
	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	Finansielle eiendeler	Finansielle forpliktelser	
Finansielle eiendeler					
Lån til konsernselskaper	-	-	172 389	-	172 389
Kundefordringer	-	-	24 172	-	24 172
Utlån til og fordringer på kredittinstitusjoner	-	-	55 128	-	55 128
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	448	-	-	-	448
Finansielle derivater	262 500	-	-	-	262 500
Sum finansielle eiendeler	262 948	-	251 689	-	514 637
Finansielle forpliktelser					
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	5 913 307	5 913 307
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	-	-	-	1 508 926	1 508 926
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	824 701	824 701
Leverandørgjeld	-	-	-	144 308	144 308
Sum finansielle forpliktelser	-	-	-	8 391 243	8 391 243

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

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

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 31.12.2024

Beløp i tusen kroner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Eiendeler				
Investerings eiendommer	-	-	18 040 025	18 040 025
Aksjer, andeler og andre verdipapirer	-	-	448	448
Finansielle derivater	-	262 500	-	262 500
Sum eiendeler	-	262 500	18 040 472	18 302 972

Selskapet har ingen finansielle forpliktelser verdsatt til virkelig verdi i 2024. 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 31.12.2023

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.

Note 16 Rentebærende gjeld og finansiell risikostyring

Konsernet er eksponert for renterisiko via finansieringsaktiviteter og likviditetsstyring. 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 ett år og ni måneder til fjorten år og seks måneder målt fra balansetidspunktet.

Rentebytteavtaler

Beløp i tusen kroner	Kontrakts- beløp ¹⁾ pr. 31.12.2024	Kontrakts- beløp ¹⁾ gj.snitt 2024	Virkelig verdi ²⁾ pr. 31.12.2024	Verdiendring 2024
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	4 100 000	3 983 562	262 500	165 052
Sum sikringsinstrumenter	4 100 000	3 983 562	262 500	165 052

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 2024 og per 31. desember 2023:

Beløp i tusen kroner	2024		2023	
	Volum	Vektet nominell gjennomsnitts- rente	Volum	Vektet nominell gjennomsnitts- rente
Gjeld til kredittinstitusjoner - langsiktig	3 345 083	6,39 %	2 709 080	6,48 %
Gjeld til kredittinstitusjoner - kortsiktig	2 568 224	6,99 %	1 535 852	6,25 %
Obligasjonsgjeld - langsiktig	1 508 926	5,10 %	1 508 530	5,11 %
Obligasjonsgjeld - kortsiktig	-	0,00 %	474 947	4,49 %
Sum ekstern rentebærende gjeld	7 422 233	6,33 %	6 228 409	5,94 %

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 både i juni 2023 og juni 2024, med stabile utsikter. Obligasjonsmarkedet representerer en viktig kilde til finansiering for OBOS Eiendom AS.

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

Beløp i tusen kroner	2026	2027	2028	2029	Etter 2029	Totalt
Rentebærende fordringer						
Lån til konsernselskaper	-	-	-	-	68 902	68 902
Lån til tilknyttede selskaper	-	-	-	-	39 930	39 930
Andre fordringer - rentebærende	-	-	-	-	123 019	123 019
Sum langsiktige rentebærende fordringer	-	-	-	-	231 851	231 851
Rentebærende gjeld						
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 047 123	2 272 945	780	818	23 417	3 345 083
Obligasjoner	500 000	538 543	470 383	-	-	1 508 926
Gjeld til konsernselskaper	-	-	-	-	613 310	613 310
Sum langsiktig rentebærende gjeld	1 547 123	2 811 487	471 163	818	636 727	5 467 319

Det ble etablert en syndikert låneavtale med tre av konsernets bankforbindelser i desember 2022. Lånerammen er 2,7 milliarder kroner. Per 31. desember 2024 er det trukket opp 1 972 mill. kroner på lånerammen (2023: 783 mill. kroner).

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 2024 er som følger:

Beløp i tusen kroner	OBOS BBL (morselskap) og andre OBOS-selskaper (søsterselskaper)	Tilknyttede selskaper	Øvrige nærstående
Kjøp av tjenester fra ¹⁾	-70 446	-547	-1 029 179
Salg av tjenester til	887	-	-
Leieinntekter eiendommer fra	71 195	-	-
Renteinntekter fra	29 113	6 321	-
Rentekostnader til	-45 538	-	-
Andre fordring på	218 214	39 930	-
Gjeld til	885 439	-	-71 974
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet	103 487	-	-
Gjeld i konsernkontoordning i OBOS-konsernet	71 401	-	-

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 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 fra	-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.

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	2024	2023
Leieinntekter	2	425 303	420 650
Andre driftsinntekter	2	54 485	47 786
Sum driftsinntekter		479 788	468 437
Driftskostnader eiendom		-4 269	-26 622
Lønnskostnader	3, 4	-65 922	-70 838
Rep. og vedlikehold		-17 192	-53 100
Administrasjonskostnader	5	-54 906	-54 369
Andre driftskostnader		-40 215	-28 244
Av- og nedskrivninger	8	-104 234	-134 967
Sum driftskostnader		-286 738	-368 140
Driftsresultat før gevinst ved salg av driftsmidler		193 049	100 297
Gevinst ved salg av driftsmidler	8	5 136	32
Driftsresultat		198 185	100 329
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytter og salgsgevinster	6	396 399	140 891
Andre finansinntekter	2, 6, 9	190 397	169 508
Pantegjeldsrenter	14, 15	-228 162	-212 623
Andre finanskostnader	2, 6, 9	-99 746	-69 845
Netto andre finansposter		258 888	27 931
Resultat før skatt		457 073	128 260
Skattekostnad	7	-15 102	3 090
Resultat etter skatt		441 971	131 350
<i>Opplysninger om:</i>			
Avgitt konsernbidrag	13	4 992	25 584
Avsatt utbytte	13	104 910	-
Overført annen egenkapital	13	332 069	105 766
Sum disponert		441 971	131 350

Balanse – OBOS Eiendom AS

Beløp i tusen kroner	note	31.12.2024	31.12.2023
Eiendommer	8, 14	2 312 281	2 365 603
Arbeid under utførelse	8	241 702	146 378
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8, 14	315 786	350 801
Maskiner og inventar	8	31 123	28 538
Sum varige driftsmidler		2 900 892	2 891 319
Investeringer i datterselskap	9	3 004 331	2 973 782
Lån til foretak i samme konsern	19	2 950 643	3 029 187
Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	10	231 597	216 669
Lån til tilknyttet selskap	19	39 930	25 372
Andeler i sameier o.l.	11	447	447
Andre langsiktige fordringer		1 102	1 236
Sum finansielle anleggsmidler		6 228 050	6 246 693
Sum anleggsmidler		9 128 942	9 138 012
Kundefordringer		24 216	18 698
Fordringer på selskap i samme konsern	19	346 570	32 253
Andre kortsiktige fordringer	12	20 086	42 369
Kontanter og kontantekvivalenter	16	6 069	5 568
Sum omløpsmidler		396 941	98 888
Sum eiendeler		9 525 882	9 236 900

Beløp i tusen kroner	note	31.12.2024	31.12.2023
Aksjekapital	13	175 000	170 936
Overkurs	13	57 479	38 488
Annen innskutt egenkapital	13	423 100	423 100
Sum innskutt egenkapital		655 579	632 524
Annen egenkapital	13	2 686 293	2 391 404
Sum opptjent egenkapital		2 686 293	2 391 404
Sum egenkapital		3 341 872	3 023 928
Pensjonsforpliktelser	4	8 194	7 042
Utsatt skatt	7	51 097	46 288
Sum avsetninger for forpliktelser		59 291	53 330
Pantelån	14	2 528 485	2 638 821
Obligasjonslån	14	1 508 926	1 983 477
Annen langsiktig gjeld	17, 19	642 639	880 614
Sum annen langsiktig gjeld		4 680 050	5 502 911
Sum langsiktig gjeld		4 739 341	5 556 241
Gjeld til foretak i samme konsern	19	591 941	-
Leverandørgjeld	19	34 010	25 978
Betalbar skatt	7	204	816
Skyldige offentlige avgifter		13 662	17 476
Husleieforskudd		-	5 884
Gjeld til foretak i samme konsern	19	745 804	522 678
Annen kortsiktig gjeld	18	59 047	83 899
Sum kortsiktig gjeld		1 444 668	656 731
Sum gjeld		6 184 009	6 212 972
Sum egenkapital og gjeld		9 525 882	9 236 900

Oslo, 19. mars 2025

Styret og administrerende direktør i OBOS Eiendom AS

Dette dokumentet er signert elektronisk

Daniel Kjørberg Siraj
Styreleder

Trond Stabekk
Styremedlem

Ingunn Andersen Randa
Styremedlem

Nils Morten Bøhler
Administrerende direktør

Kontantstrømoppstilling – OBOS Eiendom AS

Beløp i tusen kroner	note	2024	2023
Resultat før skatt		457 073	128 260
Netto finansposter		-218 366	-24 176
Av- og nedskrivninger	8	104 234	134 967
Resultat fra tilknyttede selskaper		-40 522	-3 755
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-5 136	-
Avsetninger og betingede forpliktelser		-	-109
Endring i andre tidsavgrensningsposter		38 685	-52 880
Mottatte utbytter	6, 10	12 350	13 150
Betalte renter		-318 021	-275 497
Mottatte renter		200 692	251 354
Betalte skatter		-800	-3 650
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		230 189	167 663
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-148 332	-85 334
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	15 935	32
Utbetalinger ved kjøp av selskap og aksjer		-397	-
Innbetalinger ved salg av selskap og aksjer		10 352	127 484
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		10 821	2 373
Netto inn- og utbetalinger fra konserninternt utlån		79 434	-605 496
Kapitalinnskudd i datterselskaper		-	-12 725
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-32 187	-573 667
Nedbetaling obligasjonsgjeld		-475 000	-459 000
Opptrekk obligasjonsgjeld		-	471 000
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter		466 708	-71 810
Netto opptrekk og nedbetaling av konsernintern gjeld		-149 239	514 535
Mottatt og utbetalt konsernbidrag		-39 969	-48 108
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-197 500	406 618
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		501	614
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		5 568	4 953
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang¹⁾		6 069	5 568

¹⁾ Inkludert i kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember 2024 er bundne midler på 2,6 mill. kroner (2,7 mill. kroner per 31. desember 2023), 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	2024	2023
Kjøp av konserninterne administrative tjenester		
Forvaltningshonorar og felleskostnader	-41 775	-55 713
Juridiske tjenester	-1 077	-913
Sum	-42 852	-56 626
Konserninterne rentekostnader		
Rentekostnader til foretak i samme konsern	-84 361	-69 579
Sum	-84 361	-69 579
Andre kostnader med nærstående parter		
Andre kostnader nærstående parter	-1 152	-2 346
Sum	-1 152	-2 346

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Salg av konserninterne administrative tjenester		
Forretningsførerhonorar til datterselskaper	13 211	15 009
Forretningsførerhonorar til tilknyttet selskap	352	260
Forvaltningsinntekter og tekniske konsulentinntekter	16 168	24 451
Sum	29 732	39 720
Utleie av fast eiendom til konsernselskaper		
Leieinntekter fra konsernselskaper	51 789	65 273
Sum	51 789	65 273
Konserninterne renteinntekter		
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	194 078	162 875
Renteinntekter konsernkonto	164	4 344
Sum	194 242	167 219

Note 3 Personalkostnader

Selskapets lønnsutbetalinger bestod av:

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Lønn	-50 984	-55 092
Arbeidsgiveravgift	-9 011	-9 985
Pensjonskostnader	-5 621	-5 530
Andre ytelser	-307	-229
Sum	-65 923	-70 836

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

Antall ansatte i OBOS Eiendom AS:

	2024	2023
Menn	24	28
Kvinner	26	29
Sum	50	57
Gjennomsnittlig antall årsverk	50	57

Note 4 Pensjonskostnader

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

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

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:

	2024	2023
Antall ansatte omfattet av innskuddsordningen	54	60
Kostnader knyttet til innskuddsbasert ordning	4 333	4 249
Kostnader knyttet til kompensasjonsordning	1 287	1 281
Total pensjonskostnad	5 621	5 530
Avsetning kompensasjonsordning	8 194	7 042
Netto pensjonsforpliktelse 31. desember	8 194	7 042

Note 5 Ytelser til revisor

Kostnadsførte honorar fra selskapets revisor har vært følgende:

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Lovpålagt revisjon	-288	-698
Skatterådgivning	-33	-119
Andre attestasjonstjenester	-	-26
Sum¹⁾	-321	-843

¹⁾ 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	2024	2023
Utbytte Youngstorget Eiendom AS	1 100	950
Utbytte Aasegården AS	10 000	10 000
Utbytte Haraldrud Utvikling AS	1 250	1 500
Utbytte Berget Eiendomsutvikling AS	-	700
Konsernbidrag fra datterselskaper	327 808	-
Salgsgevinst, Lambertseter Syd Boligtomt AS	-	123 986
Salgsgevinst, Fanteria AS	23 026	-
Salgsgevinst, Haraldrud Utvikling AS	25 920	-
Salgsgevinst, Turbinveien 28 AS	7 296	-
Etteroppgjør, tidligere solgte selskaper	-	3 755
Sum	396 399	140 891

Andre finansinntekter:

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Renter fra utlån til tilknyttet selskap	2 127	1 984
Konserninterne renteinntekter	194 078	162 874
Renter mellomregning konsern	164	4 344
Andre renteinntekter	2 442	305
Sum andre finansinntekter	198 810	169 508

Andre finanskostnader:

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Konserninterne rentekostnader	59 003	59 697
Andre rentekostnader	40 743	10 148
Sum andre finanskostnader	99 746	69 845

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	2024	2023
Resultat før skattekostnad	457 073	128 260
Permanente forskjeller og renter på iliknet skatt	8 520	2 324
Forskjell MF regnskap og skattemelding 2023	74	-
Skattemessig resultatandel i deltagende selskaper	-	-19
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-57 160	-131 854
Skattefrie utbytter	-12 350	-13 150
Skattefrie inntekter etter fritaksmetoden 3 %	371	394
Konsernbidrag til datterselskaper	-34 450	-39 969
Resultatført konsernbidrag	-327 808	-
Endring midlertidige forskjeller	-21 858	57 725
Frempåførbart underskudd som følge av fusjon	-11 484	-
Grunnlag betalbar skatt i balansen	928	3 710
Skatt 22 %	204	816

Skattekostnad:

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Årets betalbare skatt	204	816
Skatt som følge av konsernbidrag ytet	7 579	8 793
Forskjell betalbar skatt regnskap og skattemelding 2023	-16	-
Endring utsatt skatt, balansen	4 809	-12 700
Utsatt skatt, overført ved fusjon	2 526	-
Skattekostnad	15 102	-3 090

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

Beløp i tusen kroner	Grunnlag	Skattekostnad
Resultat før skattekostnad	457 073	100 556
Permanente forskjeller og renter på iliknet skatt	8 520	1 874
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-57 160	-12 575
Skattefrie utbytter	-12 350	-2 717
Skattefrie inntekter etter fritaksmetoden 3 %	371	82
Resultatført konsernbidrag	-327 808	-72 118
Skattekostnaden i resultatet	68 646	15 102

Midlertidige forskjeller:

Beløp i tusen kroner	2024	2023	Endring
Fordringer	-3 496	-2 725	771
Anleggsmidler	646 060	621 703	-24 358
Gevinst-/tapskonto	28 359	30 682	2 323
Finansielle instrumenter	9 127	8 532	-594
Midlertidige forskjeller	680 050	658 192	-21 858

Andre forskjeller:

Beløp i tusen kroner	2024	2023	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	2024	2023	Endring
Grunnlag utsatt skatt	232 258	210 400	-21 858
22 % utsatt skatt gir	51 097	46 288	4 809

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 2024	317	737	127 065	2 432 574
Tilgang	-	-	10 701	22 167
Per 31. desember 2024	317	737	137 766	2 454 742
Akkumulerte av- og nedskrivninger				
Per 1. januar 2024	-317	-607	-98 657	-620 866
Av- og nedskrivninger	-	-113	-8 002	-37 862
Per 31. desember 2024	-317	-722	-106 660	-658 729
Bokført verdi per 31. desember 2024	-	16	31 106	1 796 013
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 2024	1 078 086	335 105	31 438	166 379	4 171 702
Tilgang	17 653	-	-	141 007	191 528
Ferdigstillelse bygg, reklassifisering	-	-	-	-45 684	-45 684
Avgang	-	-32 038	-	-	-32 038
Per 31. desember 2024	1 095 739	303 068	31 438	261 702	4 285 509
Akkumulerte av- og nedskrivninger					
Per 1. januar 2024	-524 191	-	-15 743	-20 000	-1 280 381
Av- og nedskrivninger	-55 279	-	-2 977	-	-104 234
Per 31. desember 2024	-579 470	-	-18 720	-20 000	-1 384 616
Bokført verdi per 31. desember 2024	516 267	303 068	12 718	241 702	2 900 892
Avskrivningssatser	5-20 år	0 %	10-20 år	0 %	

Selskapet har solgt følgende anleggsmidler i 2024:

Beløp i tusen kroner	Salgssum	Gevinst/(tap)
Salg av eiendom	15 787	4 693
Sum	15 787	4 693

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 fratrasket investeringens verdi i balanse.

Beløp i tusen kroner

Firmanavn	Forretnings- adresse	Eierandel	Resultat i år	Bokført verdi 31.12.2024
A4 Hjemmel AS	Oslo	100 %	-	47
Arbeidergata 4 AS	Oslo	100 %	8 567	5 914
Boligtomt Bogerud AS	Oslo	100 %	-	2 258
Christian Kroghs gate 35-37 AS	Oslo	100 %	-6 406	1 265
Christiesgate 5-7 AS	Oslo	100 %	10 509	11 770
Collektivet AS	Oslo	100 %	-2 670	2 736
Construction City Holding AS (underkonsern)	Oslo	100 %	-288 326	154 096
Driftig Eiendomsservice AS	Oslo	100 %	-1 277	36
Edvard Munchs Vei 47-57 AS	Oslo	100 %	2 371	9 301
Ellingsrud OSA AS	Oslo	100 %	-650	1 719
Etterstadgata 2 AS	Oslo	100 %	-	23 430
Etterstadgata 4 AS	Oslo	100 %	-71	3 275
Freserveien 1 AS	Oslo	100 %	-65 806	183 789
Haugenstua Senter AS	Oslo	100 %	7 784	3 572
Heimdalsgata 19-21 AS	Oslo	100 %	653	5 962
Hospitalet AS	Oslo	100 %	32 390	84 930
KB Næring AS	Oslo	100 %	978	14 588
Kristiansands Gate 2 AS	Oslo	100 %	1 663	4 712
OBOS Vetlandsveien 68 AS	Oslo	100 %	1 904	2 378
OE Disponibel 3 AS	Oslo	100 %	-23	36
Oslogarasjene AS	Oslo	100 %	-8 463	33 002
Skolegata Brekstad AS	Oslo	100 %	1 244	100
Smeltedigelen 1 AS	Oslo	100 %	4 401	230 745
StorBergen Boligutleie AS	Oslo	100 %	-3 169	24 200
Tasta Senter AS	Oslo	100 %	16 893	400 502
Turbinveien 2-4 AS	Oslo	100 %	-1 366	43 016
Turbinveien 32 AS	Oslo	100 %	944	13 950
Ulven AS (underkonsern)	Oslo	100 %	63 542	1 742 886
Sum			-224 385	3 004 331

*Resultat i år er i enkelte tilfeller basert på foreløpige og ureviderte tall for 2024.

**Stemmeandel er lik eierandel i alle selskapene.

Det er i 2024 avgitt følgende netto konsernbidrag:

Beløp i tusen kroner

KB Næring AS	3 089
Oslogarasjene AS	18 720
Etterstadgata 4 AS	70
Arna Urban Utvikling AS	4 992
Sum	26 871

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 31.12.2024
AS Etterstadgarasjene	Oslo	33,56 %	24	-	-53	5
Berget Eiendomsutvikling AS	Oslo	50,00 %	-35	-	773	372
Construction City Cluster AS	Oslo	50,00 %	618	-	7 396	4 050
Energihuset Lillestrøm AS	Lillestrøm	49,00 %	-13	-	30 725	19 281
Fredvang Eiendom AS	Hamar	50,00 %	2 517	-	38 579	18 826
Oxenøen Bruk AS	Oslo	50,00 %	- 5 584	-	146 587	83 665
Standardveien 28 AS	Oslo	50,00 %	-2 274	-	-2 604	17 533
Youngstorget Eiendom AS	Oslo	50,00 %	5 159	1 100	36 940	72 810
Aasegården AS	Oslo	50,00 %	11 163	10 000	494 912	15 055
Sum			11 575	11 100		231 596

¹⁾ Resultatandeler og bokført egenkapital i selskapene er i enkelte tilfeller basert på foreløpige og ureviderte tall for 2024

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

	31.12.2024	31.12.2023
Påløpte swaprenter, innlån	7 658	7 269
Andre fordringer	12 428	35 100
Sum kortsiktige fordringer	20 086	42 369

Note 13 Egenkapital

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2024	170 936	38 488	423 100	2 391 404	3 023 928
Periodens resultat	-	-	-	441 971	441 971
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-4 992	-4 992
Utbytte	-	-	-	-104 910	-104 910
Fisjon	4 065	18 991	-	-23 056	-
Fusjon	-	-	-	-14 124	-14 124
Egenkapital per 31. desember 2024	175 000	57 479	423 100	2 686 293	3 341 872

Note 14 Pantstillelser og garantier

Pantstillelser per 31. desember

Beløp i tusen kroner	31.12.2024	31.12.2023
Pantstillelse for egen gjeld	4 749 900	4 640 500
Sum pantstillelser	4 749 900	4 640 500
Bokført verdi av gjeld sikret mot pant	4 629 352	4 622 298
Gjennomsnittlige vektet lånerente	6,00 %	6,20 %

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 rentedekningsgraden (EBITDA dividert med netto finanskostnader) være lik eller større enn 1,5. For det ene lånet skal i tillegg belåningsgraden (lånet dividert med eiendomsverdien) ikke overstige 70 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, verdijustert egenkapital (VEK) være minimum 800 mill. kroner og utgjøre minimum 20 prosent av totalbalanse.

Selskapet har overholdt alle lånebetingelser med god margin i 2024.

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld utgjør:

Beløp i tusen kroner	31.12.2024	31.12.2023
Bygninger	2 312 281	2 365 603
Tomter	279 874	309 261
Sum	2 592 155	2 687 452

Spesifikasjon av rentekostnader:

Beløp i tusen kroner	2024	2023
Renter obligasjonslån	-83 986	-95 650
Pantegjeldsrenter eksterne banker	-144 176	-116 973
Sum pantegjeldsrenter	-228 162	-212 623

Garantiansvar per 31. desember

Beløp i tusen kroner	31.12.2024	31.12.2023
Finansinstitusjoner	1 720 000	1 645 000
Entreprenører	588 827	585 389
Sum garantiansvar	2 308 827	2 230 389

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 spesifisering.

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.

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

Rentebytteavtaler

Beløp i tusen kroner	Kontrakts- beløp ¹⁾ pr. 31.12.2024	Kontrakts- beløp ¹⁾ gj.snitt 2024	Virkelig verdi ²⁾ pr. 31.12.2024	Verdiendring 2024
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	4 100 000	3 983 562	262 500	165 052
Sum sikringsinstrumenter	4 100 000	3 983 562	262 500	165 052

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	31.12.2024	31.12.2023
Skattetrekkskonto i Nordea ¹⁾	2 599	2 707
Bankinnskudd ¹⁾	3 469	2 860
Sum	6 069	5 567

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	31.12.2024	31.12.2023
Innbetalt forskuddsleie	28 738	8 069
Lån fra morselskap	613 310	871 510
Annen langsiktig gjeld	591	1 035
Sum	642 639	880 614

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

Beløp i tusen kroner	31.12.2024	31.12.2023
Skyldig feriepenge	6 896	7 541
Påløpte renter, rentebytteavtaler	3 359	3 106
Påløpte renter	24 572	13 950
Påløpte renter, obligasjonslån	16 252	32 286
Andre periodiseringer ol.	7 968	27 015
Sum	59 047	83 898

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	
	2024	2023	2024	2023
Lån, langsiktig	-	-	2 881 741	2 973 479
Kortsiktige fordringer	12 012	23 037	334 558	9 216
Sum eiendeler	12 012	23 037	3 216 298	2 982 695
Annen langsiktig gjeld	-613 310	-871 510	-	-
Konsernbidrag og utbytte	-111 310	-32 800	-28 050	-7 169
Annen kortsiktig gjeld	-188 867	-481 114	-417 577	-1 595
Sum gjeld	-913 487	-1 385 424	-445 627	-8 764

Beløp i tusen kroner	Tilknyttede selskap		SUM	
	2024	2023	2024	2023
Lån, langsiktig	108 832	81 080	2 990 572	3 054 559
Kortsiktige fordringer	-	-	346 569	32 253
Sum eiendeler	108 832	81 080	3 337 142	3 086 812
Annen langsiktig gjeld	-	-	-613 310	-871 510
Konsernbidrag og utbytte	-	-	-139 360	-39 969
Annen kortsiktig gjeld	-	-	-606 444	-482 709
Sum gjeld	-	-	-1 359 114	-1 394 188

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

Til generalforsamlingen i Obos Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Obos Eiendom AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2024, 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 finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarter etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

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 uavhengighetsstandarter) 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

Styret og administrerende direktør (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



Shape the future
with confidence

2

- 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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 anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 regnskapsestimatene 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 tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



**Shape the future
with confidence**

- 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 lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 19. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Gøbel
statsautorisert revisor



OBOS Eiendom
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo