



Vollebekk, Oslo
Foto: Nye bilder



Delårsrapport

2. kvartal 2023

[Fra konsernsjefen](#)

[Markedsutsikter](#)

[Nøkkeltall for konsernet](#)

[Virksomhetsområder](#)

[Regnskap og noter](#)

[Selskapsinformasjon](#)

Fra konsernsjefen

OBOS har hatt et bedre første halvår 2023 enn forventet, og oppnådde et resultat før skatt på 1 597 (1 216) mill. kroner per 2. kvartal 2023.

Virksomhetsområdene Forvaltning og rådgivning og Næringseiendom hadde en stabil underliggende drift. OBOS-banken bidro med økt resultat grunnet økte rentemarginer. Virksomhetsområdet Boligutvikling har merket nedgang i etterspørsel etter nye boliger, økte byggekostnader og økte renter, noe som ga direkte utslag i den økonomiske verdiskapingen i underliggende drift, og mulighet for å igangsette nye lønnsomme prosjekter.

Boligsalget per 2. kvartal 2023 var markant ned sammenlignet med fjoråret med et salg på 875 (2 092) boliger brutto. Dette påvirker også igangsetting av nye boligprosjekter både i Norge og Sverige. Per 2. kvartal 2023 var det igangsatt 832 (2 234) boliger brutto. Antall boliger under produksjon lå fortsatt på et høyt nivå på 6 532 (7 301) boliger brutto, hvorav 65 prosent (73 prosent) er solgt. Salgsgraden var fortsatt på et godt nivå selv om det er nedgang sett mot fjoråret, men vi ser at de nyere prosjektene er mer krevende å selge i lys av markedssituasjonen og kostnadsbildet. Grunnet det sviktende boligmarkedet har dessverre mange dyktige medarbeidere måtte forlate oss som

en del av den nødvendige tilpasningen av aktivitetsnivå.

OBOS og Skanska har inngått et spennende samarbeid på to boligprosjekter. Boligprosjektene er på Nansenløkka (Fornebu) og Økern Park, og vil resultere i 300 flere boliger til OBOS-medlemmene. Samarbeidet har gitt en positiv resultateffekt på 863 mill. kroner i kvartalet, som følge av realisasjon av merverdier på Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 prosent til 50 prosent.

Byggingen av Construction City, som blant annet skal romme OBOS' nye hovedkontor på Ulven i Oslo, går i henhold til fremdriftsplan. Det har ikke vært skader som har resultert i fravær så langt i prosjektet. Bygget er over 100 000 kvadratmeter, og nesten 50 prosent av prosjektet er nå ferdigstilt.

Vi er også svært tilfredse med at konsernets kredittrating som «Investment Grade» er videreført ved den årlige oppdateringen.

Framtidsutsikter

For OBOS er det viktig å tenke langsiktig, og i dette kvartalet ble det besluttet å starte bygging av en ny fabrikk i Vrigstad i Sverige. Dette vil bidra til å styrke OBOS' konkurransekraft, og gir oss en mulighet til å bli ledende innenfor industriell trehusproduksjon. Den

nye og moderne fabrikken vil stå ferdig ved årsskiftet 2025/2026. Da har forhåpentligvis også utviklingen i nyboligmarkedet snudd. Det er i tillegg gjort flere viktige tomtekjøp for fremtiden. OBOS Eiendom har i juli 2023 også solgt en tomt på Økern hvor det skal bygges nytt datasenter. Salget vil gi en positiv regnskapseffekt i andre halvår beroende på at vilkår i avtalen oppfylles.

OBOS Bostart og OBOS Deleie er gode virkemidler og en del av OBOS sitt samfunnsansvar for å hjelpe flere av våre medlemmer inn på boligmarkedet og realisere boligdrømmen. En gledelig nyhet er at Kommunal- og distriktsdepartementet har sendt ut høringsnotat hvor det foreslås lovendringer i borettslags- og eiers eksjonsloven. Går forslaget gjennom, betyr det at OBOS kan tilby 50 prosent av leiligheter i et borettslag med Deleie, og ikke maksimalt 20 prosent som i dag.

OBOS har med sin diversifiserte virksomhet finansiell robusthet til å tåle lavere igangsetting av boliger i et krevende nyboligmarked.

Jeg vil benytte anledningen til å takke våre medlemmer, kunder, samarbeidspartnere og ikke minst alle ansatte i OBOS. Dette samarbeidet er vi helt avhengige av for å fortsatt lykkes i utfordrende tider.



Daniel Kjørberg Siraj
konsernsjef

Markedsutsikter

Konsumprisveksten hos handelspartnerne har avtatt, men er fortsatt alt for høy i forhold til inflasjonsmålet på 2 prosent både i Norge og Sverige.

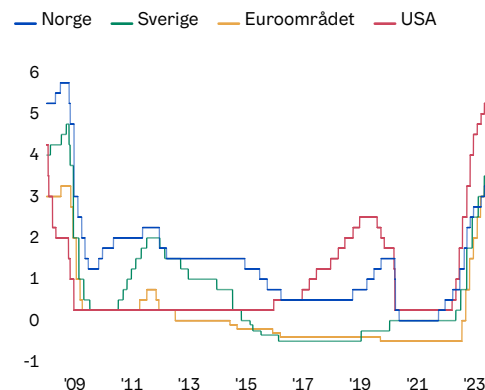
Rentene har dermed blitt satt ytterligere opp gjennom sommeren, og det kan komme flere hevinger utover høsten 2023. Samtidig er det tegn til at rentetoppen er nær, men det er for tidlig å utelukke flere hevinger. De økonomiske nøkkeltallene blir avgjørende. Blir rentene satt videre opp i USA og Euroområdet, vil sentralbankene i Norge og Sverige følge etter. Faren for en resesjon i USA og Euroområdet er fortsatt til stede.

Svakere vekst i norsk økonomi og noe boligprisfall

Veksten i norsk økonomi har avtatt, men aktiviteten er fortsatt god, særlig innen oljerelatert næringsliv. Det er få tegn til at renteoppgangen biter kraftig ennå, men boliginvesteringene er ett unntak. De faller kraftig. Veksten i husholdningenes konsum er også ventet å bli svakere. Arbeidsledigheten er derimot lav og stabil. Sysselsettingen har økt i det siste. Samtidig har etterspørselen etter arbeidskraft, målt ved antall ledige stillinger, avtatt. Det peker mot mindre press i arbeidsmarkedet framover.

Styringsrente i %

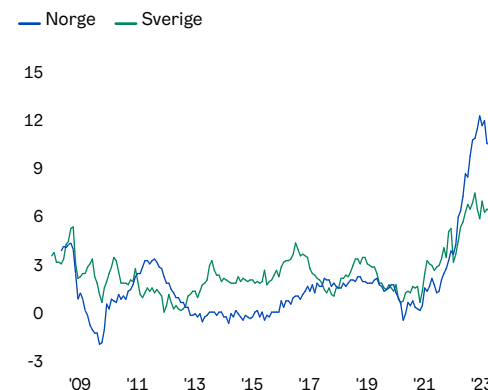
Kilder: Macrobond, Fed, ESB, Riksbanken, Norges Bank



Konsumprisveksten (KPI) er fortsatt høy, og Norges Bank har varslet at det mest sannsynlig blir to rentehevinger til, slik at renten topper på 4,25 prosent i løpet av høsten 2023. Boliglånsrentene kan dermed nærme seg 6 prosent for mange. Sammen med høye levekostnader gir det kjøpekraftnedgang i 2023 selv med en lønnsvekst på ca. 5,5 prosent. Isolert sett vil det dempe boligetterspørselen og bl.a. kjøpesenteromsetningen. Lavere aktivitet innen flere næringer er ventet å dempe sysselsettingsveksten framover. Det kan isolert sett dempe leieprisene på kontorlokaler, men foreløpig er kontormarkedet sterkt som følge av lav ledighet, få nybygg og stor etterspørsel. Høye og stigende renter er ventet å gi noe verdifall for

Konsumprisvekst, endring å/å i %

Kilder: Macrobond, SSB, SCB



næringseiendom, men KPI justering av husleie forventes å dempe verdifallet.

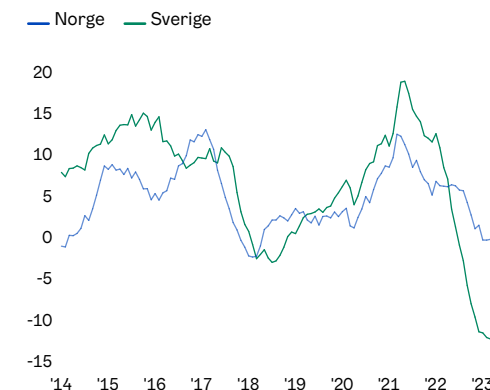
Bruktboligprisene flatet ut på forsommeren, etter kraftig vekst på starten av 2023. Økte renter og kjøpekraftnedgang antas å gi et moderat prisfall utover året. Nyboligsalget er historisk lavt. Det er ventet å ta seg noe opp i 2024 når rentetoppen er passert, inflasjonen er på vei ned og den økonomiske usikkerheten blant boligkjøperne reduseres.

Lavkonjunktur og moderat boligprisfall i Sverige

Det ligger an til fall i BNP i Sverige i 2023 som følge av nedgang i husholdningenes konsum og særlig i bolig-

Boligprisutvikling, endring å/å i %

Kilder: Macrobond, Eiendom Norge, Booli (Sverige)



investeringene. Det er mindre press i arbeidsmarkedet, og arbeidsledigheten er ventet å stige noe. Inflasjonen er fortsatt svært høy, men er ventet å avta videre gjennom 2023. Riksbanken har varslet minst en renteheving til i år, noe som vil løfte styringsrenten fra 3,75 til 4,0 prosent. Det kan gi boliglånsrenter med kort bindingstid på 5–5,5 prosent. Boligprisene har hentet seg noe inn igjen etter det kraftige prisfallet i 2022. Det gjelder særlig leiligheter. Selv om høyere renter og høye levekostnader, kjøpekraftfall og mange usolgte boliger kan bidra til noe prisfall utover høsten, antas det meste av boligprisfallet å være unnagjort. Prisene er forventet å stabilisere seg når rentetoppen er nådd, mest sannsynlig i løpet av 2023.

Nøkkeltall for konsernet

[Resultat](#)

[Balanse og kontantstrøm](#)

[Verdijustert egenkapital](#)

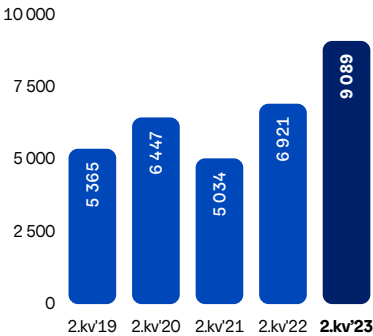
[Organisasjon](#)

Resultat

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2022	2022
Driftsinntekter	5 969	3 698	9 089	6 921	14 540
Resultat før skatt	1 218	542	1 597	1 216	1 581
Boligutvikling	679	198	631	308	287
Forvaltning og rådgivning	49	123	85	168	272
Næringseiendom	185	299	423	568	1 030
Bank og eiendomsmegling	115	73	210	154	352
Aksjeinvesteringer	74	-11	115	301	552
Annen virksomhet	-46	-140	-29	-283	-669
Elimineringer	163	-	163	-	-243
Andre hovedtall					
EBIT ekskl. OBOS-banken	1 107	444	1 425	1 002	1 393
Bokført egenkapital			37 214	34 189	35 580
Verdijustert egenkapital			53 563	52 175	54 168
Rentebærende gjeld			57 661	46 657	51 266

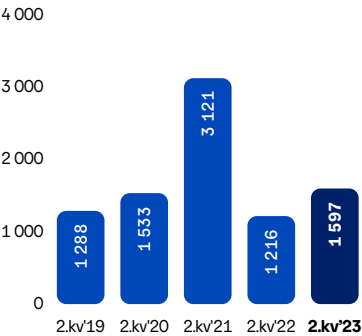
Driftsinntekter

millioner kroner



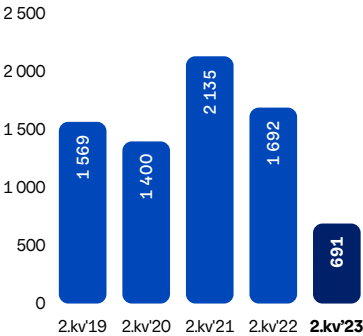
Resultat før skatt

millioner kroner

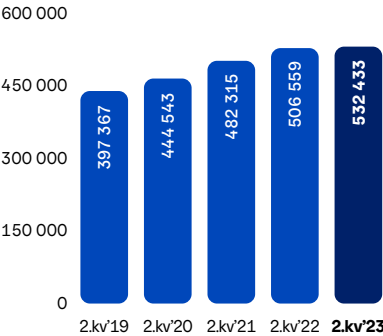


Solgte boliger, Boligutvikling

netto antall



Antall betalende medlemmer



Resultat i 2. kvartal 2023

Driftsinntekter i 2. kvartal 2023 var 5 969 mill. kroner, noe som var en økning på 2 271 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen ble drevet av Boligutvikling som hadde flere overleverte boliger, samt realisasjon av merverdier på Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 prosent til 50 prosent. Denne transaksjonen hadde positiv effekt på driftsinntektene med 1 050 mill. kroner. Underliggende aktivitet for virksomhetsområdene Forvaltning og rådgivning og Næringseiendom var på linje med fjoråret. Bank og megling og Annen virksomhet har økte inntekter fra henholdsvis økte rentemarginer og overleveringer av OBOS Bostart og Deleie.

Resultat før skatt i 2. kvartal 2023 var 1 218 mill. kroner, som var en økning på 676 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen var et resultat av ulike forhold som gir både økte og reduserte resultateffekter. For virksomhetsområdet Boligutvikling var resultatveksten relatert til realisasjon av merverdier på Nansenløkka på 863 mill. kroner, samt overleveringer av boliger. Dette ble motvirket av økte rentekostnader og lavere prosjektmarginer i øvrig prosjektportefølje. Det var i tillegg oppløsning av merverdier på 301 mill. kroner knyttet til oppkjøpet av Solon i 2022, i forbin-

delse med overleverte prosjekter. Forvaltning og rådgivning hadde noe økte kostnader relatert til økt bemanning og IT-kostnader knyttet til nytt forvaltningssystem, i tillegg til bortfall av resultat fra solgte selskaper i 2022. Næringseiendom hadde lavere verdiendring samt økte rentekostnader som påvirket resultatet negativt. Bank og megling hadde høyere resultat grunnet økte rentemarginer. Det var positiv resultateffekt fra Annen virksomhet, hvor finansielle poster var den største driveren med økte markedsverdier knyttet til renteswapper og valutagevinst.

Resultat per 2. kvartal 2023

Driftsinntekter per 2. kvartal 2023 var 9 089 mill. kroner, som var en økning på 2 168 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen ble i hovedsak drevet av Boligutvikling som hadde flere overleverte boliger, samt realisasjon av merverdier på Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 prosent til 50 prosent. Denne transaksjonen hadde positiv effekt på driftsinntektene med 1 050 mill. kroner. Underliggende aktivitet for virksomhetsområdene Forvaltning og rådgivning og Næringseiendom var på linje med fjoråret. OBOS-banken har økte inntekter grunnet økt rentemargin.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2023 var 1 597 mill. kroner, som var en økning på 381 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen var et resultat av ulike forhold som gir både økte og reduserte resultateffekter. For virksomhetsområdet Boligutvikling var resultatveksten relatert til realisasjon av merverdier på Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 prosent til 50 prosent, samt overleveringer av boliger. Økningen ble motvirket av økte rentekostnader og lavere prosjektmarginer. Det var i tillegg oppløsning av merverdier på 301 mill. kroner knyttet til oppkjøpet av Solon i 2022, i forbindelse med overleverte prosjekter. Forvaltning og rådgivning hadde noe økte kostnader relatert til økt bemanning og IT-kostnader knyttet til nytt forvaltningssystem, i tillegg til bortfall av resultat fra solgte selskaper i 2022. Næringseiendom hadde lavere verdiendring på investeringseiendommer enn tilsvarende periode i fjor, samt høyere finanskostnader grunnet økte rentekostnader. Bank og megling hadde økt resultat grunnet økte rentemarginer. Aksjeinvesteringer solgte aksjene i SBC Holdco i 1. kvartal 2022, som ga en regnskapsmessig gevinst på 257 mill. kroner. Annen virksomhet har positiv resultateffekt hvor finansielle poster var den største driveren med økte markedsverdier knyttet til renteswapper og valutagevinst.

Balanse

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Sum anleggsmidler	86 284	77 958	80 787
Øvrige omløpsmidler	36 449	30 097	34 243
Kontanter og kontantekvivalenter	3 501	2 457	1 913
Sum omløpsmidler	39 950	32 554	36 157
Sum eiendeler	126 234	110 512	116 944
Sum egenkapital	37 214	34 189	35 580
Langsiktig gjeld	44 916	36 983	41 946
Kortsiktig gjeld	44 104	39 340	39 418
Sum gjeld	89 020	76 323	81 364
Sum egenkapital og gjeld	126 234	110 512	116 944
Egenkapitalandel	29,5 %	30,9 %	30,4 %

Sum eiendeler var 126 234 mill. kroner ved utgangen av 30. juni 2023, en økning på 9 290 mill. kroner fra 31. desember 2022. Anleggsmidler har en økning på 5 496 mill. kroner som består av økt utlån fra bankvirksomheten på 2 988 mill. kroner, økt obligasjoner på 925 mill. kroner, økt investering på tilknyttede selskaper på 499 mill. kroner i tillegg til økt verdi på investeringseiendommer på 992 mill. kroner som i hovedsak gjelder bygging av nytt hovedkontor til OBOS på Ulven. Øvrige omløpsmidler har økt med 2 206 mill. kroner siden 31. desember 2022 og gjelder økt produksjon av boliger, ferdigstilte usolgte boliger og kundefordringer. Kontanter har økt med 1 587 mill. kroner. Endringene på eiendelssiden gir en tilsvarende økning i langsiktig og kortsiktig rentebærende gjeld.

Risiko og risikostyring

OBOS' risiko og risikostyring er presentert i årsrapporten for 2022 på sidene 33–36.

Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2022	2022
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 651	525	-2 101	-571	-1 684
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 906	490	-2 534	1 617	1 554
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 869	-717	6 208	466	1 102
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-1	5	15	-1	-5
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	1 613	303	1 587	1 510	967
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 888	2 154	1 913	947	947
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	3 501	2 457	3 501	2 457	1 913

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var -2 101 mill. kroner per 2. kvartal 2023, hovedsakelig grunnet netto endring utlån og innskudd fra OBOS-banken på 1 885 mill. kroner og økt varelager med produksjon av boliger på 1 821 mill. kroner.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var -2 534 mill. kroner per 2. kvartal 2023 hovedsakelig relatert til investeringseiendom og bygging av Construction City på 818 mill. kroner, netto plassering i verdipapirer på 1 040 mill. kroner og investeringer tilknyttede selskaper på 452 mill. kroner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 6 208 mill. kroner per 2. kvartal 2023 knyttet i hovedsak til netto opptrekk av obligasjonsgjeld på 4 402 mill. kroner og lån på 1 804 mill. kroner. Totalt ga dette en kontantbeholdning på 3 501 mill. kroner, en økning på 1 913 mill. kroner var på omtrent samme nivå som ved utgangen av 2022.

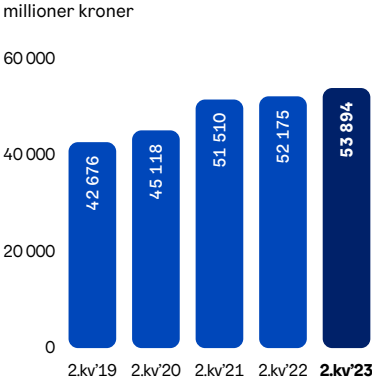
Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Bokført egenkapital	37 214	34 189	35 580
Merverdi eiendommer	9 992	11 668	11 873
Merverdi finansielle investeringer	3 784	3 675	3 327
Merverdi datterselskaper	2 904	2 643	3 388
Merverdier	16 680	17 986	18 588
Verdijustert egenkapital	53 894	52 175	54 168
Verdijustert totalbalanse	142 914	128 498	135 532
Verdijustert egenkapitalandel	37,7 %	40,6 %	40,0 %
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken ¹⁾	86 751	78 613	84 314
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken	62,1 %	66,4 %	64,2 %

¹⁾ Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Per 30. juni 2023 var konsernets verdijusterte egenkapital beregnet til 53 894 mill. kroner, en nedgang på 274 mill. kroner fra 31. desember 2022.. Merverdiene var beregnet til 16 680 mill. kroner, en reduksjon på 1 908 mill. kroner fra utgangen av 2022. Reduksjonen var hovedsakelig et resultat av realisasjon av merverdier på Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 prosent til 50 prosent og gjenspeiles i økt bokført egenkapital. Økt markedsverdi på de finansielle investeringene i AF Gruppen ASA, Veidekke ASA og NCC AB ga en økt merverdi på 457 mill. kroner. Merverdi datterselskaper ble redusert med 484 mill. kroner grunnet økte renter og lavere estimert virkelig verdi.

Verdijustert egenkapital



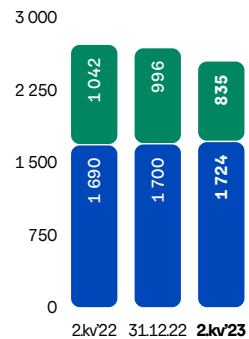
Organisasjon

Antall ansatte

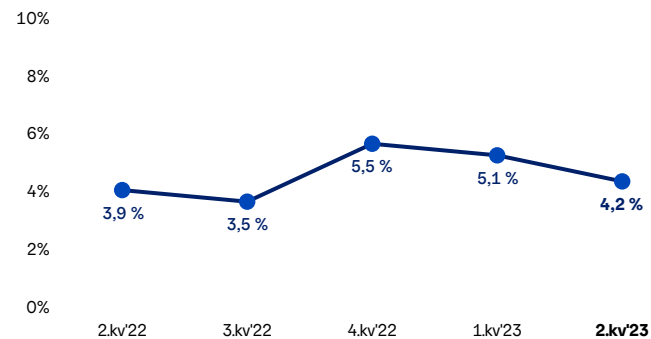
OBOS har 2 559 ansatte per 30. juni 2023, hvorav 1 724 er ansatt i Norge og 835 i Sverige. OBOS har gjennomført en betydelig nedbemanning, spesielt i den svenske virksomheten, for å tilpasse seg markedet og sikre langsiktig verdiskaping. Sykefraværet var på 4,2 prosent i 2. kvartal 2023.

Antall ansatte

■ Norge ■ Sverige



Sykefravær



H-verdi byggeprosjekter

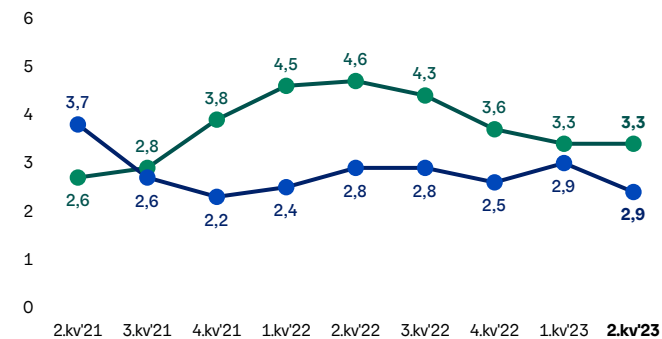
OBOS-konsernet arbeider kontinuerlig med sikkerhet på byggeplasser og i fabrikker. Det viktigste nøkkeltallet er H1-verdi, som angir antall skader med fravær sett i forhold til millioner arbeidete timer basert på rullerende 12 måneder. Det gjennomføres rotårsaksanalyser, og tiltak settes i verk for å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

Retningslinjer og oppfølging av HMS og SHA-arbeid er viktig i OBOS. Disse retningslinjene er nærmere beskrevet i årsrapporten for 2022 på sidene 162–163.

Utvikling i H1-verdi

Grafen inkluderer underleverandører.

■ Norge ■ Sverige



Virksomhetsområder

[Boligutvikling](#)

[Forvaltning og rådgivning](#)

[Næringseiendom](#)

[Bank og eiendomsmegling](#)

[Aksjeinvesteringer](#)

[Annen virksomhet og elimineringer](#)

Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2022	2022
Prosjektinntekter	5 157	2 961	7 033	5 446	9 393
Andre inntekter	107	53	217	134	292
Sum driftsinntekter	5 264	3 014	7 251	5 579	9 685
Resultat før skatt	679	198	631	308	287

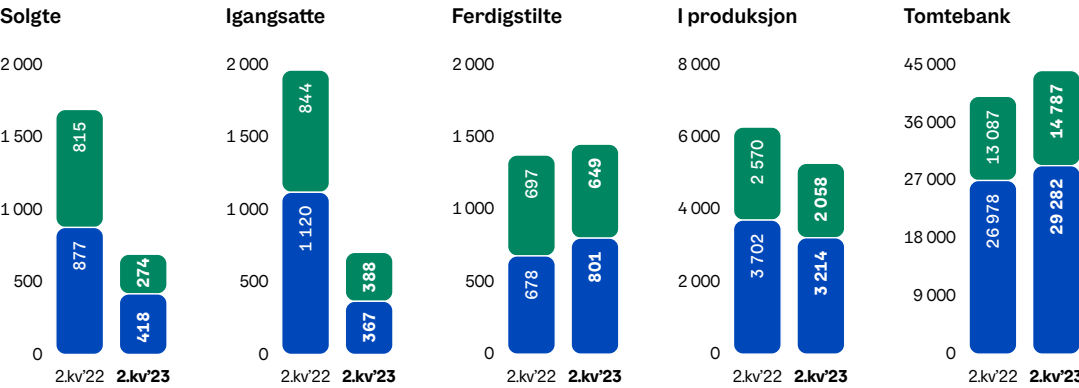
Solon Eiendom er inkludert i virksomhetsområde Boligutvikling fra 1. januar 2023.

Antall boliger (netto)

■ Norge (inkl. OBOS Danmark, som har en svært begrenset virksomhet)

■ Sverige

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Driftsinntekter i 2. kvartal 2023 var 5 264 mill. kroner, en økning på 2 250 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen skyldtes flere overleverte boliger i egenregi prosjekter i tillegg til realisasjon av merverdier på Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 prosent til 50 prosent. Denne transaksjonen hadde positiv effekt på driftsinntektene med 1 050 mill. kroner.

Resultat før skatt i 2. kvartal 2023 var 679 mill. kroner, en økning på 481 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen var relatert til realisasjon av merverdier på Nansenløkka på 863 mill. kroner, men ble delvis motvirket av lavere prosjektmargin i enkelte prosjekter og økte rentekostnader. Det var i tillegg oppløsning av merverdier på 301 mill. kroner knyttet til oppkjøpet av Solon i 2022, i forbindelse med overleverte prosjekter.

Driftsinntekter per 2. kvartal 2023 var 7 251 mill. kroner, en økning på 1 672 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen skyldtes flere overleverte boliger i egenregi prosjekter i tillegg til realisasjon av merverdier på Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 prosent til 50 prosent. Denne transaksjonen hadde positiv effekt på driftsinntektene med 1 050 mill. kroner.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2023 var 631 mill. kroner, en økning på 323 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen var relatert til realisasjon av merverdier på Nansenløkka på 863 mill. kroner, men ble delvis motvirket av lavere prosjektmargin og økte rentekostnader sammenlignet med samme periode i fjor. Det var i tillegg oppløsning av merverdier på 301 mill. kroner knyttet til oppkjøpet av Solon i 2022, i forbindelse med overleverte prosjekter.

Per 2. kvartal 2023 var det solgt 691 boliger (netto), noe som tilsvarer en nedgang på 1 001 boliger sett mot samme periode i fjor.

Per 2. kvartal 2023 har OBOS solgt 152 boliger med boligkjøpsmodeller, en nedgang på 164 boliger sett mot samme periode i fjor hvor det ble solgt 316 boliger med boligkjøpsmodeller.

Salgsgrad for antall boliger (netto) under produksjon var 64 prosent ved utgangen av 2. kvartal 2023, en nedgang på 9 prosentpoeng målt mot samme periode i fjor. Dette var et resultat av et marked som preges av økte renter og generelt høyere kostnadsnivå for boligkjøperne. Ved utgangen av 2. kvartal 2023 var det 357 ferdigstilte usolgte boliger, en økning på 126 boliger sammenlignet med samme periode i fjor.

Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2022	2022
Driftsinntekter	255	276	501	573	1 039
Resultat før skatt	49	123	85	168	272

Driftsinntekter i 2. kvartal 2023 ble 255 mill. kroner, en reduksjon på 21 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Reduksjonen var knyttet til bortfall av inntekter på salg av Stema Rådgivning og Tandem, samt nedsalg i Øyvind Moen, i 2022. Justert for bortfall av omsetning fra de solgte selskapene, var det en underliggende inntektsvekst på 14 mill. kroner.

Resultat før skatt i 2. kvartal 2023 var 49 mill. kroner, en reduksjon på 74 mill. kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Reduksjonen skyldtes bortfall av resultat fra de solgte selskapene på 1 mill. kroner samt gevinst ved salg av selskapene med 67 mill. kroner i 2. kvartal 2022, i tillegg til noe høyere kostnader ved økt bemanning og IT kostnader knyttet til nytt forvaltningssystem.

Driftsinntekter per 2. kvartal 2023 ble 501 mill. kroner, en reduksjon på 72 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Reduksjonen var knyttet til bortfall av inntekter på 108 mill. kroner fra salg av Stema Rådgivning og Tandem, samt nedsalg i Øyvind Moen, i 2022. Justert for bortfall av inntekter fra de solgte selskapene var det en underliggende inntektsvekst på 35 mill. kroner.

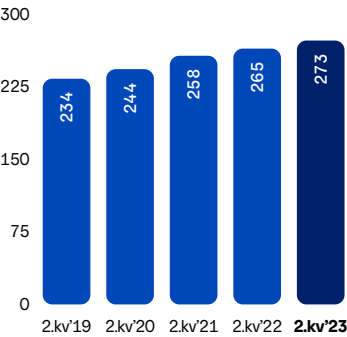
Resultat før skatt per 2. kvartal 2023 var 85 mill. kroner, en reduksjon på 83 mill. kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Reduksjonen skyldtes bortfall av resultat fra de solgte selskapene på 10 mill. kroner samt gevinst ved salg av selskapene på 67 mill. kroner i 2022, i tillegg til noe høyere kostnader ved økt bemanning og IT kostnader knyttet til nytt forvaltningssystem.

Forvaltningsavtaler

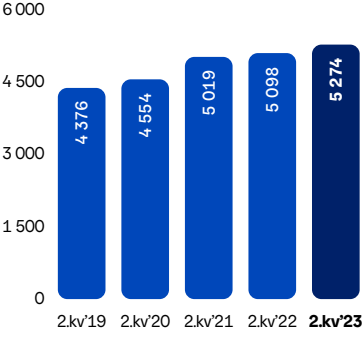
Alle tall per utgangen av kvartalet.

Antall boliger

tall i tusen



Antall selskaper



Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2022	2022
Leieinntekter	190	179	379	355	717
Andre inntekter	20	16	28	23	55
Sum driftsinntekter	210	195	406	377	772
Resultat før skatt	185	299	423	568	1 030
Verdiendring investeringseiendom	-27	178	132	230	495

Driftsinntekter i 2. kvartal 2023 ble 210 mill. kroner, en økning på 15 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Økningen er hovedsakelig som følge av økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer, i tillegg til noe økt økonomisk utleiegrad.

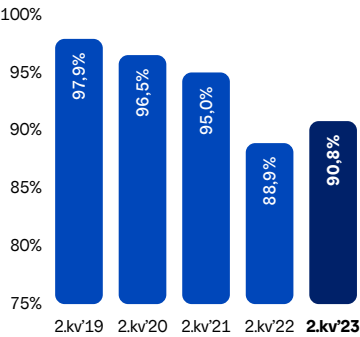
Resultat før skatt i 2. kvartal 2023 var 185 mill. kroner, en reduksjon på 114 mill. kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Reduksjonen skyldtes hovedsakelig en lavere verdiendring på eiendomsporteføljen med 205 mill. kroner sammenlignet med samme periode 2022, som følge av økte renter. Reduksjonen motvirkes av en positiv effekt på renteswapper med 65 mill. kroner samt økt leieinntekter og noe reduserte kostnader.

Driftsinntekter per 2. kvartal 2023 ble 406 mill. kroner, en økning på 29 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Økningen kom hovedsakelig som følge av økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer, i tillegg til noe høyere økonomisk utleiegrad.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2023 var 423 mill. kroner, en reduksjon på 145 mill. kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Reduksjonen skyldtes hovedsakelig lavere verdiendring på eiendomsporteføljen på 98 mill. kroner, sammenlignet med verdiendringen foregående år, samt økte finanskostnader med 114 mill. kroner som et resultat av økte rentenivåer i markedet. Resultatnedgangen ble motvirket av økte leieinntekter på 32 mill. kroner og andel av resultat fra tilknyttede selskaper på 34 mill. kroner.

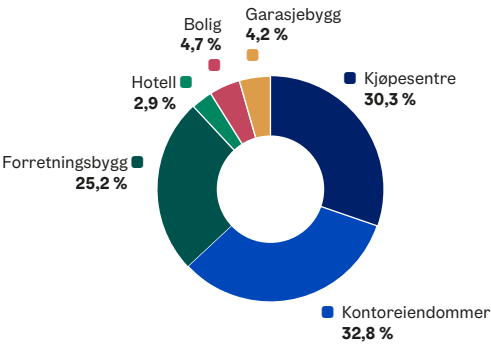
Utleiegrad

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Fordeling av bokført verdi investeringseiendom

Per 2. kvartal 2023



Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2022	2022
Netto rente- og provisjonsinntekter	181	127	351	247	547
Eiendomsmegling	31	38	59	65	118
Andre driftsinntekter	6	2	7	10	18
Sum driftsinntekter	218	166	417	322	683
Resultat før skatt	115	73	210	154	352
Nøkkeltall OBOS-banken konsern					
Kostnader i % av inntekter					
(justert for verdiendring)	39,6 %	38,5 %	38,1 %	39,3 %	39,7 %
Egenkapitalavkastning til eiere	7,9 %	5,1 %	7,4 %	5,6 %	6,2 %

Driftsinntekter i 2. kvartal 2023 ble 218 mill. kroner, en økning på 52 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Økningen var hovedsakelig relatert til OBOS-banken, som hadde økte netto renteinntekter, som følge av forbedret rentemargin og høyere utlån.

Resultat før skatt i 2. kvartal 2023 var 115 mill. kroner, en økning på 42 mill. kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Økningen fra netto renteinntekter ble motvirket av økte lønnskostnader på 3 mill. kroner grunnet økt bemanning, i tillegg til økt tapsavsetning på 4 mill. kroner.

Driftsinntekter per 2. kvartal 2023 var 417 mill. kroner, en økning på 95 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen var hovedsakelig relatert til OBOS-banken,

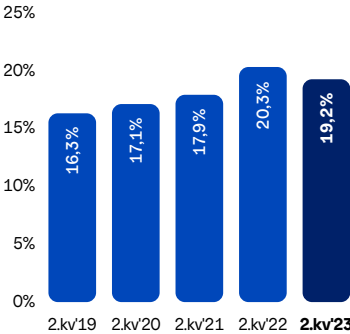
som hadde økte netto renteinntekter som følge av forbedret rentemargin og høyere utlån.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2023 var 210 mill. kroner, en økning på 56 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Økningen fra netto renteinntekter ble motvirket av økte lønnskostnader på 10 mill. kroner grunnet økt bemanning, samt negativ verdiendring på finansielle instrumenter på 26 mill. kroner.

OBOS-bankens krav til ren kjernekapitaldekning, inklusive pilar 2-tillegg, er 13,7 % per 30. juni 2023. Bankens rene kjernekapitaldekning var på 19,2 % ved utgangen av 2. kvartal 2023. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet og tilfredsstiller alle regulatoriske krav per 30. juni 2023.

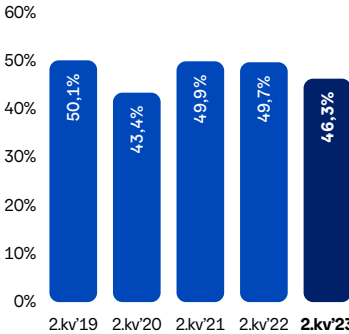
Ren kjernekapital

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Innskudd i % av utlån

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2022	2022
Resultat fra datterselskap	-	-	-	-	55
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	81	31	126	96	374
Utbytte og gevinster / tap	-	4	-	261	267
Netto verdiendring finansielle verdipapir og ADK	-7	-46	-11	-56	-144
Resultat før skatt	74	-11	115	301	552

Aksjeinvesteringer består av konsernets investeringer i Veidekke ASA, AF Gruppen ASA, NCC AB, samt flere noterte og unoterte selskaper.

Resultat før skatt i 2. kvartal 2023 var 74 mill. kroner, en økning på 85 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen kom som følge av økt resultatandel fra tilknyttede selskaper med 50 mill. kroner samt positiv effekt på 49 mill. kroner for de noterte/unoterte selskapene.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2023 var 115 mill. kroner, en reduksjon på 186 mill. kroner mot samme periode i fjor. Reduksjonen var knyttet til gevinsten av fjorårets salg av SBC Holdco AB på 257 mill. kroner. For de noterte og unoterte selskapene var det en positiv effekt på 36 mill. kroner i tillegg til økt resultatandel fra de tilknyttede selskapene med 30 mill. kroner.

Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2022	2022
Driftsinntekter – Annen virksomhet	457	263	1 181	502	1 866
Driftsinntekter – Elimineringer	-435	-217	-667	-432	-1 551
Sum driftsinntekter	22	46	514	70	315
Resultat før skatt – Annen virksomhet	-46	-140	-29	-283	-669
Resultat før skatt – Elimineringer	163	-	163	-	-243
Resultat før skatt	116	-140	134	-283	-912

Transaksjoner mellom virksomhetsområdene er presentert i linjen for elimineringer.

Annen virksomhet består av Medlem, Boligkjøpsmodeller og OBOS' konsernstøtte innenfor IT og digital, HR og organisasjon, Økonomi og finans, og Marked, samfunnsansvar og kommunikasjon.

Driftsinntekter for Annen virksomhet i 2. kvartal 2023 var 457 mill. kroner, en økning på 193 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen skyldtes boligkjøpsmodeller som har overlevert flere boliger med Bostart og Deleie.

Resultat før skatt for Annen virksomhet i 2. kvartal 2023 var -46 mill. kroner, en økning på 94 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen skyldtes hovedsakelig økte netto finansposter, med økt verdi på

renteswapper, i tillegg til et mindre bidrag fra boligkjøpsmodeller.

Driftsinntekter for Annen virksomhet per 2. kvartal 2023 var 1 181 mill. kroner, en økning på 679 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen gjaldt boligkjøpsmodeller som har overlevert flere boliger med Bostart og Deleie.

Resultat før skatt for Annen virksomhet per 2. kvartal 2023 var -29 mill. kroner, en økning på 253 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen skyldtes hovedsakelig økte netto finansposter, med økt verdi på renteswapper og positive valutagevinster, i tillegg til et mindre bidrag fra boligkjøpsmodeller.

Regnskap og noter

[Resultatregnskap](#)

[Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)

[Kontantstrømoppstilling](#)

[Noter](#)

Brf Porten, Västerås
Foto: WHYMAC

Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2022	2022
Driftsinntekter	<u>3</u>	5 969	3 698	9 089	6 921	14 540
Prosjektkostnader		-3 689	-2 280	-5 592	-4 251	-9 329
Personalkostnader		-539	-610	-1 153	-1 228	-2 452
Andre driftskostnader		-544	-477	-984	-931	-1 992
Av- og nedskrivninger		-71	-65	-140	-129	-287
Driftskostnader		-4 843	-3 433	-7 869	-6 539	-14 061
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		1 126	265	1 220	382	479
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	<u>7</u>	129	83	302	221	779
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		1	-	4	257	286
Verdiendring investeringseiendommer	<u>4</u>	-22	178	141	298	196
Driftsresultat		1 234	527	1 667	1 157	1 740
Finansinntekter og finanskostnader						
Finansinntekter		16	14	40	29	129
Finanskostnader		-211	-104	-402	-200	-525
Netto valutagevinst/(-tap)		-29	43	82	5	-27
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		190	-4	176	132	86
Netto gevinst/(-tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		18	67	34	94	177
Netto finansposter		-15	16	-70	60	-159
Resultat før skatt		1 218	542	1 597	1 216	1 581
Skattekostnad		43	-90	-111	-142	49
Resultat etter skatt		1 261	452	1 486	1 074	1 629
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-70	1	-73	9	22
Herav hybridkapitalens andel		5	4	10	7	15

Alle beløp i millioner kroner	Note	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2022	2022
Utvidet resultat						
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		-69	75	129	-31	-91
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		4	-	14	-4	7
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		20	8	12	8	13
Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		-46	82	156	-27	-70
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		-	11	-	22	22
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer		-	-	12	-	-
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-8	-8	-2	-8	-8
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		-9	3	10	15	14
Sum øvrige resultatelementer i perioden		-54	85	166	-12	-56
Totalresultat		1 207	537	1 651	1 062	1 573
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-70	1	-73	9	22
Herav hybridkapitalens andel		5	4	10	7	15

Balanse – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Goodwill		1 282	1 056	1 304
Varemerker		644	636	631
Andre immaterielle eiendeler		588	544	563
Varige driftsmidler		1 128	1 255	1 096
Bruksrettseiendeler		349	337	333
Investerings eiendommer	4, 5	16 363	14 395	15 371
Eierbenyttede eiendommer		702	759	729
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	5 232	5 034	4 732
Finansielle anleggsmidler	6	5 532	4 568	4 619
Utlån fra bankvirksomhet		52 916	48 059	49 915
Andre anleggsmidler		1 547	1 315	1 495
Sum anleggsmidler		86 284	77 958	80 787
Boligtomter for utvikling		18 441	14 187	18 522
Boligprosjekter under oppføring		12 454	9 552	11 275
Ferdige, usolgte boliger		1 314	504	883
Sum varelager		32 209	24 243	30 680
Kundefordringer		671	418	353
Utlån fra bankvirksomhet		202	186	215
Finansielle omløpsmidler	6	2 414	4 507	2 326
Andre omløpsmidler		953	743	669
Konter og kontantekvivalenter		3 501	2 457	1 913
Sum andre omløpsmidler		7 741	8 311	5 476
Sum eiendeler		126 234	110 512	116 944

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Andelskapital		132	125	128
Annen egenkapital		35 951	33 690	34 238
Hybridkapital		299	299	299
Ikke-kontrollerende eierinteresser		831	75	914
Sum egenkapital		37 214	34 189	35 580
Pensjonsforpliktelser		108	107	99
Utsatt skatt		2 055	1 844	2 004
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		599	255	426
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	295	290	281
Langsiktig rentebærende gjeld	8	41 859	34 487	39 136
Sum langsiktig gjeld		44 916	36 983	41 946
Leverandørgjeld		1 399	1 329	1 536
Betalbar skatt		13	77	70
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		3 081	2 881	2 688
Bankinnskudd fra kunder		24 104	23 173	23 274
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	61	48	57
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	15 446	11 832	11 793
Sum kortsiktig gjeld		44 104	39 340	39 418
Sum gjeld		89 020	76 323	81 364
Sum egenkapital og gjeld		126 234	110 512	116 944

Egenkapitaloppstilling – OBOS-konsernet

	Annen egenkapital								
			Regulering	Øvrige				Ikke-	
	Andelskapital	Omregnings-	til virkelig	resultatelementer	Opptjent	Sum annen	Hybrid-	kontrollerende	Sum
Alle beløp i millioner kroner		differanser	verdi	i TS/FKV	egenkapital	egenkapital	kapital ¹⁾	eierinteresser	egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2022	120	75	-19	-19	32 669	32 706	299	53	33 178
Periodens resultat	-	-	-	-	1 059	1 059	7	9	1 074
Øvrige resultatelementer	-	-35	22	-18	-	-30	-	-	-30
Totalresultat	-	-35	22	-18	1 059	1 029	7	9	1 044
Økning i andelskapital	5	-	-	-	1	1	-	-	6
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-9	-9
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-43	-43	-	22	-21
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-7	-	-7
Andre transaksjoner	-	-	-	-	1	1	-	-1	-
Egenkapital per 30. juni 2022	125	40	3	-37	33 686	33 690	299	75	34 189
Egenkapital per 1. januar 2023	128	-9	3	-13	34 258	34 238	299	914	35 580
Periodens resultat	-	-	-	-	1 548	1 548	10	-73	1 486
Øvrige resultatelementer	-	144	-	11	-	154	-	-	154
Bruksendring eierbenyttede eiendommer	-	-	-	-	12	12	-	-	12
Totalresultat	-	144	-	11	1 560	1 714	10	-73	1 651
Økning i andelskapital	4	-	-	-	-	-	-	-	4
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-5	-5
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-1	-1	-	-5	-6
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-10	-	-10
Egenkapital per 30. juni 2023	132	135	2	-3	35 817	35 951	299	831	37 214

¹⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømoppstilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2022	2022
Resultat før skatt	1 218	542	1 597	1 216	1 581
Netto finansposter	15	-16	70	-60	159
Av- og nedskrivninger	71	65	140	129	287
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	22	-178	-141	-298	-196
Resultat fra tilknyttede selskaper	-129	-84	-305	-477	-1 065
Endring i varelager	-329	-1 307	-1 821	-2 205	-2 116
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	43	665	-1 885	761	-1 115
Endring i andre tidsavgrensningsposter	554	599	240	212	307
Mottatte utbytter	470	373	473	404	848
Netto betalte og mottatte renter	-215	-131	-347	-180	-258
Betalte skatter	-70	-4	-121	-74	-117
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 651	525	-2 101	-571	-1 684
Netto utbetalinger ved tilgang og avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-668	-321	-1 082	-583	-1 522
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-3 724	-3 816	-5 481	-4 880	-6 989
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	2 865	4 589	4 640	6 620	11 130
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrullet kontanter overtatt	-102	-5	-115	-8	-652
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrullet kontanter avhendet	74	97	74	274	887
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-295	-83	-363	156	-1 014
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	-55	27	-206	38	-286
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 906	490	-2 534	1 617	1 554
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-2 260	-5 034	-3 712	-5 812	-6 320
Opptrekk obligasjonsgjeld	2 794	4 000	8 114	4 625	5 529
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	1 333	325	1 798	1 663	1 907
Øvrige finansielle poster	2	-9	9	-11	-14
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 869	-717	6 208	466	1 102
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-1	5	15	-1	-5
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	1 613	303	1 587	1 510	967
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 888	2 154	1 913	947	947
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	3 501	2 457	3 501	2 457	1 913

Noter

Note 01 Regnskapsprinsipper og estimater

Konsernregnskapet per 2. kvartal 2023, avsluttet 30. juni 2023, er utarbeidet etter internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS) og består av morselskapet OBOS BBL, datterselskaper og investeringer i tilknyttede selskaper og felles kontrollerte virksomheter.

Segment- og finansregnskap avlegges etter samme regnskapsprinsipper. Det er derfor ingen forskjell mellom prinsippene for ledelsens virksomhetsstyring og IFRS. Delårsregnskapet avlegges i henhold til IAS 34 Delårsrapportering. Delårsregnskapet gir ikke informasjon i samme omfang som årsregnskapet og må derfor sees i sammenheng med konsernets årsregnskap for 2022. Delårsregnskapet er ikke revidert. Rentefond ble i 3. kvartal 2022 reklassifisert fra langsiktig til kortsiktig investering.

Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosenter ikke summeres opp til totalen.

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

Sluttkurser per:			Gjennomsnittskurs for:		
	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022
SEK	0,9914	0,9644	0,9453	0,9979	0,9523
DKK	1,5716	1,3911	1,4138	1,5185	1,3414

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

Note 02 Driftsinntekt og resultat før skatt per virksomhetsområde

OBOS' virksomhet er delt inn i virksomhetsområdene som vist i tabellen nedenfor.

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2022	2022
Boligutvikling	5 264	3 014	7 251	5 579	9 685
Forvaltning og rådgivning	255	276	501	573	1 039
Næringseiendom	210	195	406	377	772
Bank og eiendomsmegling	218	166	417	322	683
Aksjeinvesteringer	-	-	-	-	2 046
Annen virksomhet	457	263	1 181	502	1 866
Elimineringer	-435	-217	-667	-432	-1 551
Driftsinntekter	5 969	3 698	9 089	6 921	14 540
Boligutvikling	679	198	631	308	287
Forvaltning og rådgivning	49	123	85	168	272
Næringseiendom	185	299	423	568	1 030
Bank og eiendomsmegling	115	73	210	154	352
Aksjeinvesteringer	74	-11	115	301	552
Annen virksomhet	-46	-140	-29	-283	-669
Elimineringer	163	-	163	-	-243
Resultat før skatt	1 218	542	1 597	1 216	1 581

Note 03 Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2023	2. kvartal 2022	Per 2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2022	2022
Prosjektinntekter	5 144	2 986	7 491	5 470	11 614
Forvaltningsinntekter	196	281	376	484	902
Leieinntekter eiendommer	270	211	522	417	877
Netto rente- og provisjonsinntekter	191	136	365	263	584
Tekniske konsulentinntekter	31	-20	84	88	123
Eiendomsmegling	28	32	51	59	105
Kontingenter medlemmer	41	28	69	56	113
Andre driftsinntekter/elimineringer	69	44	131	84	223
Driftsinntekter	5 969	3 698	9 089	6 921	14 540

Note 04 Investerings eiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Inngående balanse 1. januar	15 371	13 434	13 434
Kjøp av investeringseiendommer	92	-	7
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-13	-54	-70
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-28	-28	-28
Investeringer/påkostninger	816	454	951
Reklassifiseringer	-53	273	868
Verdiendring investeringseiendommer	141	298	196
Valutaeffekter	37	19	14
Utgående balanse	16 363	14 395	15 371

Note 05 Opplysninger om investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	30.06.2023 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	4 962	94,8 %	5,2 %	1,0 %
Kontoreiendommer	5 367	79,8 %	20,2 %	24,1 %
Forretningsbygg	4 121	96,0 %	4,0 %	0,5 %
Hotell	467	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Bolig ¹⁾	759	80,5 %	19,5 %	0,0 %
Garasjeanlegg	686	99,4 %	0,6 %	0,0 %
Sum	16 363	90,8 %	9,2 %	8,0 %

¹⁾ Inkludert i "Bolig" inngår Investeringseiendom fra Boligutvikling i Danmark med 354 mill. kroner og OBOS Deleie med 239 mill. kroner.

Note 06 Finansielle anleggs- og omløpsmidler

Tabellene nedenfor viser eksponering mot kredittrisiko for finansielle instrumenter i balansen. Eksponering er vist brutto for eventuelle pantstillelser og tillatte motregninger. For aksjer notert på børs eller annen regulert markedsplass, settes verdi til sluttkurs siste handelsdag fram til og med balansedagen. For øvrige aksjer fastsettes verdien på grunnlag av tilgjengelig informasjon. Data fra Nordic Bond Pricing brukes som grunnlag for verdsettelse av sertifikater og obligasjoner.

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Børsnoterte foretak	76	198	111
Ikke børsnoterte foretak	474	428	453
Markedsbaserte investeringer	6	4	5
Langsiktige obligasjoner	4 975	3 938	4 051
Sum finansielle anleggsmidler	5 532	4 568	4 619
Rentefond ¹⁾	957	3 059	746
Kortsiktige obligasjoner	1 456	1 449	1 580
Sum finansielle omløpsmidler	2 414	4 507	2 326

¹⁾ Rentefond ble i 3. kvartal 2022 reklassifisert fra langsiktig til kortsiktig investering.

Langsiktige obligasjoner

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	939	925	-14
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	4 065	4 051	-14
Sum		5 004	4 975	-28

Kortsiktige obligasjoner og sertifikater

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater (kommune/stat)	0 %	229	229	0
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	464	446	-18
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	783	781	-2
Sum		1 476	1 456	-19

Note 07 Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	01.01.2023 Bokført verdi	Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	30.06.2023 Bokført verdi
Boligutvikling		1 398	115	735	2 248
Næringseiendom		638	59	-4	693
Aksjeinvesteringer		2 462	126	-340	2 248
Annen virksomhet		235	1	-193	43
Sum		4 732	302	198	5 232

Spesifikasjon av aksjeinvesteringer

Veidekke ASA	19,5 %	964	55	-186	832
AF Gruppen ASA	16,2 %	715	35	-109	642
Construct Venture AS	50,0 %	32	-1	-15	16
NCC AB	7,0 %	751	36	-30	757
Sum		2 462	126	-340	2 248

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» fra Næringseiendom er det innregnet en positiv verdiendring på investeringseiendom på henholdsvis 55,1 mill. kroner.

Note 08 Rentebærende gjeld

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Obligasjonslån forfall 2023	-	1 361	40
Obligasjonslån forfall 2024–2025	8 476	13 249	13 657
Obligasjonslån forfall 2026–2029	23 096	13 003	15 002
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 433	5 700	8 168
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	295	290	281
Annen langsiktig rentebærende gjeld	1 855	1 174	2 268
Langsiktig rentebærende gjeld	42 154	34 777	39 417
Obligasjonslån med forfall innen ett år	6 291	5 361	4 578
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 889	973	1 180
Bygge- og tomtelån	7 164	5 496	6 031
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	61	48	57
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	103	1	4
Kortsiktig rentebærende gjeld	15 507	11 880	11 850
Rentebærende gjeld	57 661	46 657	51 266
Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern ¹⁾	31 548	26 521	27 633

¹⁾ Ikke inkludert innlån fra kunder

Note 09 Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 30. juni 2023 framgår av oversikten nedenfor:

Alle beløp i millioner kroner	Løpetid	Ramme	Ubenyttet
Kassekreditt	12 mnd.	400	400
Trekkrettighet	2021–2026	1 250	1 250
Trekkrettighet	2021–2026	1 250	1 250
Trekkrettighet	364 dager revolverende	1 300	590
Totale trekkrammer og kassekreditter		4 200	3 490

Note 10 Balanse eksklusiv OBOS-banken

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

	30.06.2023		30.06.2022		31.12.2022	
Alle beløp i millioner kroner	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Eks. OBOS-banken konsern
Anleggsmidler	86 284	32 801	77 958	30 057	80 787	31 045
Omløpsmidler	39 950	37 271	32 554	30 570	36 157	34 682
Sum eiendeler	126 234	70 072	110 512	60 626	116 944	65 727
Egenkapital	37 214	37 214	34 189	34 189	35 580	35 580
Egenkapitalandel	29,5 %	53,1 %	30,9 %	56,4 %	30,4 %	54,1 %

Rentefond ble i 3. kvartal 2022 reklassifisert fra langsiktig til kortsiktig investering.

Note 11 Vesentlige transaksjoner

30. juni 2023 solgte OBOS 50 prosent av aksjene i Nansenløkka på Fornebu til Skanska, til en verdi på 263 mill. kroner. Gjenværende 50 prosent andel er klassifisert som tilknyttet selskap i balansen.

Note 12 Transaksjoner med nærstående parter

OBOS foretar transaksjoner med nærstående parter som en del av den ordinære virksomheten. Disse transaksjonene gjennomføres til markedsmessige betingelser. Vilkår for transaksjoner med ledende ansatte og nærstående parter er omtalt i note 29 og note 30 i konsernets årsrapport for 2022, samt i note 15 for morselskapet OBOS BBL.

Transaksjoner mellom konsernselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS har ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter ut over ordinære forretningsmessige transaksjoner per 2. kvartal 2023.

Note 13 Hendelser etter balansedagen

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

Dette er OBOS

Visjon

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.

Virksomheten

OBOS er et boligbyggelag, bygget på en åpen medlemsmodell der alle kan tegne seg som medlemmer (andelseiere). OBOS' hovedformål i henhold til vedtektene er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for medlemmene. Overskuddet beholdes i virksomheten og reinvesteres. Inntil 10 prosent av overskudd etter skatt, går i henhold til vedtektene, til samfunnsnyttige formål.

OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig, og har i tillegg virksomhet innenfor eiendomsmegling, eiendomsforvaltning, rådgiving, bankvirksomhet, aksje-investeringer og utleie av eiendom. Virksomheten foregår hovedsakelig i Norge og i Sverige. Hovedkontoret er i Oslo.

OBOS har medlemmer i Norge og Sverige.

Selskapets styre

Roar Engeland
Heidi Ulmo
Ragnhild Borchgrevink
Henning Olsen
Torger Reve
Anne Lise Ryel
Arne Austreid
Siv Berg
Lars Örjan Reinholdsson
Daniel Walter

Styreleder
Nestleder
Styremedlem
Styremedlem
Styremedlem
Styremedlem
Varamedlem
Ansattvalgt styremedlem
Ansattvalgt styremedlem
Ansattvalgt styremedlem

Konsernledelsen

Daniel Kjørberg Siraj
Marianne Gjertsen Ebbesen
Ingunn Andersen Randa
Nils Morten Bøhler
Morten Aagenæs
Steffen Brørby
Trond Stabekk
Cathrine Wolf Lund
Kathinka Koch Sommerseth

Konsernsjef
Konserndirektør boligutvikling trehus
Konserndirektør boligutvikling storby
Konserndirektør næringseiendom
Konserndirektør forvaltning og rådgivning
Konserndirektør HR og organisasjon
Konserndirektør økonomi og finans
Konserndirektør IT og digital
Konserndirektør marked, kommunikasjon og samfunnsansvar

Pressekontakt

Thomas Skjennald

Kommunikasjonsdirektør

Kontaktinformasjon

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

Hovedkontor

Hammersborg Torg 1
0179 Oslo

Finansiell kalender

3. kvartal 2023: 1. november 2023
4. kvartal 2023: 7. februar 2024
1. kvartal 2024: 9. mai 2024

Foretaksnummer

937 052 766