



Holmlia Senter, Oslo  
Foto: Benjamin A. Ward



Delårsrapport

# 3. kvartal 2023

[Fra konsernsjefen](#)

[Markedsutsikter](#)

[Nøkkeltall for konsernet](#)

[Virksomhetsområder](#)

[Regnskap og noter](#)

[Selskapsinformasjon](#)

## Fra konsernsjefen

**OBOS hadde per 3. kvartal 2023 et bedre resultat enn forventet, og oppnådde et resultat før skatt på 1 485 (1 119) mill. kroner. Bak et forbedret resultat er det imidlertid forskjeller i underliggende drift i de forskjellige virksomhetsområdene.**

Innenfor Boligutvikling leverer OBOS et resultat som ligger foran fjoråret takket være delsalg av en tomt på Fornebu som ga en samlet gevinst på 863 mill. kroner. Lønnsomheten i pågående og fullførte prosjekter er imidlertid svekket som følge av økte finanskostnader, generelle kostnadsøkninger i prosjektene som følge av lønns- og prisstigning samt et lavere resultatuttak som følge av flere usolgte ferdigstilte boliger.

Boligsalget per 3. kvartal 2023 var markant lavere sammenlignet med samme periode i fjor, med et salg på 1 251 (2 614) boliger brutto. Dette i kombinasjon med svekket lønnsomhet i prosjektene som følge av økte finans- og byggekostnader påvirker også muligheten for igangsetting av nye boligprosjekter både i Norge og Sverige. Per 3. kvartal 2023 var det igangsatt 1 156 (3 490) boliger brutto. Antall boliger under produksjon lå fortsatt på et høyt nivå på 6 309 (7 607) boliger brutto, hvorav 65 prosent (73 prosent) er solgt.

Til tross for nedgang sammenlignet med fjoråret, er salgsgraden fremdeles på et akseptabelt nivå.

Vi kan imidlertid glede oss over at virksomhetsområdene Forvaltning og rådgivning og Næringseiendom kan vise til en stabil underliggende drift og god vekst i kunder og leieinntekter. Innenfor Næringseiendom har økt utleiegrad, indeksregulering av leieinntekter og en løpende konservativ verdsettelse av eiendomsporteføljen, gjort at OBOS har unngått store negative verdiendringer per 3. kvartal 2023.

OBOS-banken hadde et forbedret resultat sammenlignet med samme periode foregående år, grunnet økte rentemarginer og fortsatt vekst i volum for både bedrifts- og personmarkedet. Det er også gledelig å se at kundetilfredsheten i banken er stigende, og at vi fortsatt er blant landets beste dagligbanker med konkurransedyktige betingelser både på lån og innskudd.

### Framtidsutsikter

Vi forventer et fortsatt krevende marked for salg og bygging av nye boliger ut 2024. Sentimentet i boligmarkedet vil neppe snu før husholdningene merker de første rentereduksjonene. Som følge av forventninger om vesentlig lavere aktivitet og behov for tilpasning av kostnadsstrukturen i virksomheten, har dessverre

mange dyktige medarbeidere måtte forlate oss til nå i 2023, og det er varslet behov for ytterligere bemanningsreduksjoner i flere av datterselskapene innenfor boligbygging. I tillegg gjøres det også en rekke andre kostnadsbesparende tiltak for å sikre et solid fundament når resultatene fra Boligutvikling forventes å bli lavere i årene fremover.

Takket være en diversifisert forretningsmodell med en jevn kontantstrøm, god drift og kloke disposisjoner i gode år har vi imidlertid en solid finansiell posisjon å bygge på. Dette setter OBOS i stand til å fortsette å gjøre fremtidsrettede investeringer i tomter, digitalisering, et bredt tilbud av boliger med Deleie og Bostart samt å byggestarte nye prosjekter tross krevende tider. Det er blant annet besluttet å byggestarte 264 boliger på Ulven i Oslo uten krav til forhåndssalg. Salget starter vi sannsynligvis ikke før i 2024/2025 og boligene står klare i 2025/2026. Vi tror det vil være et viktig tilbud til medlemmene i et boligmarked der få andre nybyggprosjekter vil kunne stå klare.

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

Det er knyttet usikkerhet til om det vil komme ytterligere rentehevinger i Norge og Sverige, og når rentenivået antas å stabilisere seg. Rentenivået er den enkeltfaktoren som påvirker boligmarkedet i størst grad.

Konsumprisveksten tenderer nedover, men det er fortsatt et stykke igjen til målet på to prosent. Sterk lønnsvekst og økte priser på olje og gass skaper også usikkerhet for inflasjon og renter. Samtidig er rentene hevet så mye på kort tid at det forventes at sentralbankene vil gå mer forsiktig fram. Risikoen for mer langvarig inflasjon må veies mot risikoen for at ytterligere rentehevinger rammer økonomien unødige hardt. En stabilisering av sentralbankrentene i USA og euroområdet fram mot sommeren 2024, taler isolert sett for at rentene er nær toppen også i Norge og Sverige. Samtidig tilsier bl.a. hensynet til valutakursene, at rentene først senkes etter at de er satt ned i USA og euroområdet.

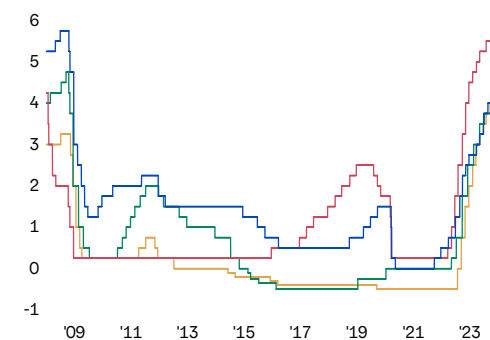
### Norsk økonomi kjøles ned og kortvarig boligprisfall

Svakere vekst i norsk økonomi, herunder kraftig fall i boliginvesteringene, lavere konsumprisvekst, lavere kredittvekst og boligprisfall, er tegn på at renteoppgangen biter. Lavere vekst i husholdningenes konsum

### Styringsrente i %

Kilder: Macrobond/OBOS

— Norge — Sverige — Euroområdet — USA



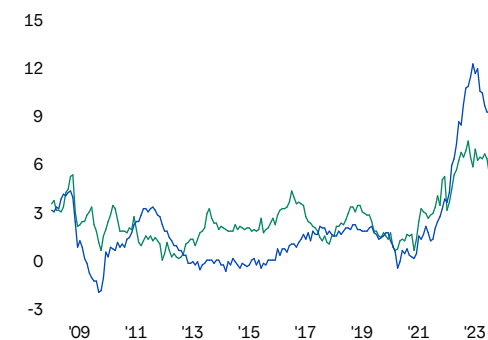
er også ventet å trekke ned aktiviteten framover. Sysselsettingen har holdt seg høy, men er ventet å øke mindre framover. Bedriftene får lettere tak i arbeidskraft og det lyses også ut færre nye ledige stillinger. Det peker mot mindre press i arbeidsmarkedet framover. Konsumprisveksten (KPI) har falt mer enn ventet. Det taler for at renten ikke blir hevet i desember, men nøkkeltallene fram mot da blir avgjørende.

Det er ventet fall i boligprisene resten av 2023. Fall i kjøpekraften og høyt tilbud av boliger trekker ned. I 2024 ligger det an til noe oppgang i kjøpekraften både gjennom reallønnsvekst og at renten kan komme ned mot slutten av året. I 2024 blir det også ferdigstilt færre nyboliger, særlig i Oslo. Det kan gi noe boligoppgang. Moderat bedring i kjøpekraften kan også

### Konsumprisvekst, endring å/å i %

Kilder: Macrobond/OBOS

— Norge KPI — Sverige KPI



trekke opp kjøpesenteromsetningen noe utover i 2024. Lavere aktivitets- og sysselsettingsvekst demper kontoretterspørselen framover. Kontorledigheten er på vei opp i Oslo, Asker og Bærum, men først og fremst i randsonene. Det trekker isolert sett ned leieprisene, men inflasjonsjusterte kontrakter trekker i motsatt retning. Interessen for næringsseiendom har svekket seg, noe som må ses i lys av stigende yields.

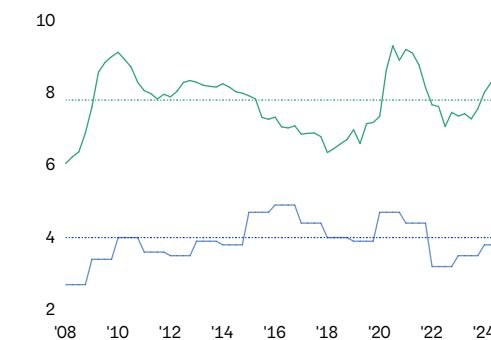
### Lavkonjunktur og fortsatt noe boligprisfall i Sverige

Det er ventet fall i BNP i Sverige i år. Det anslås svak aktivitetsutvikling fram mot midten av 2024. Svak utvikling i husholdningenes konsum og særlig i boliginvesteringene trekker ned. Konsumprisveksten har avtatt, men er fortsatt langt over Riksbankens mål på

### Arbeidsledighetsrate i % (AKU)

Kilder: Macrobond, SSB/SCB/OBOS

— Norge ..... snitt — Sverige ..... snitt



to prosent. Inflasjonsforventningene er imidlertid på vei ned. Andelen bedrifter som forventer prisøkning har falt. Arbeidsmarkedet er mindre stramt, og ledigheten på vei opp. Sammen med rentestopp eller rentepause hos handelspartnerne, taler dette for at Riksbanken ikke hever renten i november. Men de siste konsumpristallene skaper økt usikkerhet om utfallet.

Boligmarkedet er fortsatt kjølig og økte renter, svak kjøpekraftutvikling, mange boliger til salgs taler for at det fortsetter slik en stund til. Samtidig antas mye av prisfallet å være unnagjort. Prisene er forventet å stabilisere seg når rentetoppen er nådd. Nyboligsalget kan med noe etterslep, bedre seg etter det, men blir trolig tregt fram til renten er på vei ned i 2024.

## Nøkkeltall for konsernet

[Resultat](#)

[Balanse og kontantstrøm](#)

[Verdijustert egenkapital](#)

[Organisasjon](#)

# Resultat

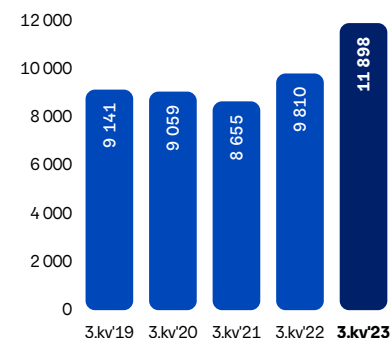
Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2022	2022
<b>Driftsinntekter</b>	<b>2 810</b>	<b>2 895</b>	<b>11 898</b>	<b>9 810</b>	<b>14 536</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-112</b>	<b>-98</b>	<b>1 485</b>	<b>1 119</b>	<b>1 581</b>
Boligutvikling	-320	-82	311	226	287
Forvaltning og rådgivning	48	62	134	230	272
Næringseiendom	43	-85	466	483	1 030
Bank og eiendomsmegling	134	87	344	242	352
Aksjeinvesteringer	103	120	217	420	552
Annen virksomhet	-115	-200	-144	-483	-669
Elimineringer	-6	-	157	-	-243
<b>Andre hovedtall</b>					
Driftsresultat ekskl. OBOS-banken konsern	-103	-138	1 322	864	1 393
Bokført egenkapital			37 134	35 054	35 580
Verdijustert egenkapital			53 060	52 433	54 168
Rentebærende gjeld			60 765	52 233	51 266

## Utvalgte nøkkeltall

Alle tall per utgangen av kvartalet.

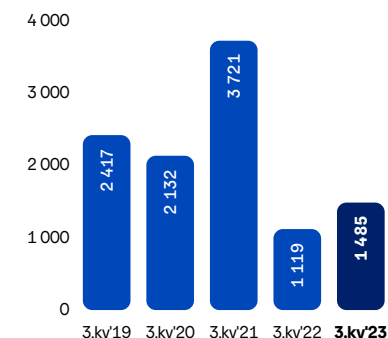
### Driftsinntekter

millioner kroner



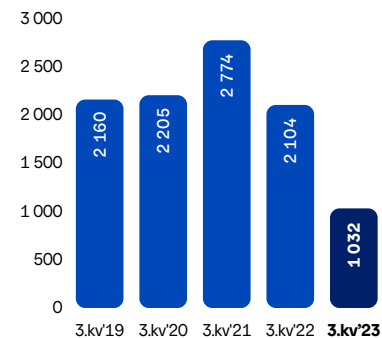
### Resultat før skatt

millioner kroner



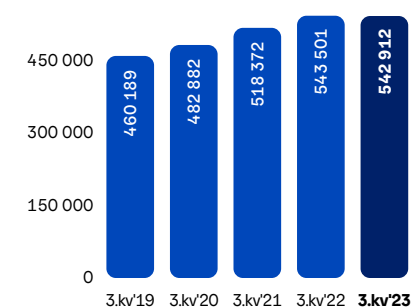
### Solgte boliger, Boligutvikling

netto antall



### Antall betalende medlemmer

600 000



### Resultat i 3. kvartal 2023

Driftsinntekter i 3. kvartal 2023 var 2 810 mill. kroner, en reduksjon på 85 mill. kroner mot samme periode i fjor. Boligutvikling hadde en økning på 427 mill. kroner i 3. kvartal 2023 målt mot samme periode i fjor. Justert for Solon, som i 2022 var presentert under Aksjeinvesteringer, hadde Boligutvikling en tilbakegang på 291 mill. kroner. Årsaken til reduksjonen er sammensatt, men overordnet ble det overlevert færre boliger. Underliggende aktivitet for virksomhetsområdene Forvaltning og rådgivning og Næringseiendom var på linje med fjoråret. Bank og eiendomsmegling og Annen virksomhet hadde økte inntekter som gjaldt hhv. økte rentemarginer og økt utlån, og flere overleveringer av OBOS Bostart og Deleie sammenlignet med samme periode i fjor.

Resultat før skatt i 3. kvartal 2023 var negativt med 112 mill. kroner, en reduksjon på 14 mill. kroner mot samme periode i fjor. Boligutvikling har redusert resultat med 238 mill. kroner mot samme kvartal i fjor. Reduksjonen skyldtes negativt resultat i alle selskaper som følge av færre overleverte boliger, samt lavere prosjektmarginer grunnet økte material- og rentekostnader. Forvaltning og rådgivning var på linje mot samme periode i fjor korrigert for gevinst ved salg av Tandem AS på 22 mill. kroner i 2022. Næringseiendom økte resultatet med 128 mill. kroner sett mot fjorårets kvartal. Økningen skyldtes i hovedsak positiv verdiendring på 104 mill. kroner samt lavere vedlikeholds-

kostnader i 3. kvartal 2023 med 24 mill. kroner. Bank og eiendomsmegling hadde et økt resultat på 47 mill. kroner grunnet økt rentemargin og utlån. Resultatet fra Annen virksomhet var 85 mill. kroner bedre mot samme periode i fjor. Finansielle poster utgjorde 74 mill. kroner av resultatforbedringen, hovedsakelig knyttet til økte markedsverdier for renteswapper og positiv valutagevinst.

Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er i 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter- og kostnader til driftsinntekter. Tilsvarende gjelder for sammenligningstallene 2022. Solon har fra 1. januar 2023 endret virksomhetsområde fra Aksjeinvestering til Boligutvikling.

### Resultat per 3. kvartal 2023

Driftsinntekter per 3. kvartal 2023 var 11 898 mill. kroner, en økning på 2 088 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. Bank og eiendomsmegling og Annen virksomhet hadde økte inntekter som gjelder hhv. økte rentemarginer og økt utlån, og flere overleveringer av

OBOS Bostart og Deleie målt mot samme periode i fjor.

Resultat før skatt per 3. kvartal 2023 var 1 485 mill. kroner, en økning på 366 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen var et resultat av ulike forhold med både positive og negative resultateffekter. For Boligutvikling var resultatveksten knyttet 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 med negativ resultateffekt på 301 mill. kroner knyttet til oppkjøpet av Solon i 2022, i forbindelse med overleverte prosjekter i Solon. 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 eiendomsmegling 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 hadde positiv resultateffekt hvor finansielle poster var den største driveren, med økte markedsverdier knyttet til renteswapper og positiv valutagevinst.

## Balanse

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2023	31.12.2022
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>89 330</b>	<b>80 787</b>
Øvrige omløpsmidler	38 713	34 243
Kontanter og kontantekvivalenter	2 925	1 913
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>41 638</b>	<b>36 157</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>130 968</b>	<b>116 944</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>37 134</b>	<b>35 580</b>
Langsiktig gjeld	47 165	41 946
Kortsiktig gjeld	46 669	39 418
<b>Sum gjeld</b>	<b>93 834</b>	<b>81 364</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>130 968</b>	<b>116 944</b>
Egenkapitalandel	28,4 %	30,4 %

Sum eiendeler var 130 968 mill. kroner ved utgangen av 30. september 2023, en økning på 14 024 mill. kroner fra 31. desember 2022. Anleggsmidler hadde en økning på 8 543 mill. kroner som bestod av økt utlån fra bankvirksomheten på 5 339 mill. kroner, økte obligasjoner på 1 264 mill. kroner og økt investering i tilknyttede selskaper på 724 mill. kroner. I tillegg var det økt verdi på investeringseiendommer på 1 216 mill. kroner som i hovedsak gjelder bygging av Construction City på Ulven som blant annet inneholder nytt hovedkontor til OBOS. Øvrige omløpsmidler har økt med 4 470 mill. kroner siden 31. desember 2022 og gjelder økt produksjon av boliger, ferdigstilte usolgte boliger og kundefordringer. Kontanter og kontantekvivalenter har økt med 1 012 mill. kroner. Endringene på eiendelssiden ga en tilsvarende økning i langsiktig og kortsiktig rentebærende gjeld.

## Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2022	2022
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 931	-631	-4 032	-1 202	-1 684
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 739	-905	-4 273	711	1 554
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	3 097	1 550	9 305	2 016	1 102
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-4	3	11	1	-5
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-576</b>	<b>17</b>	<b>1 012</b>	<b>1 527</b>	<b>967</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	3 501	2 457	1 913	947	947
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>2 925</b>	<b>2 474</b>	<b>2 925</b>	<b>2 474</b>	<b>1 913</b>

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var -4 032 mill. kroner per 3. kvartal 2023, hovedsakelig grunnet netto endring utlån og innskudd fra OBOS-banken på 3 010 mill. kroner og økt varelager med produksjon av boliger på 2 720 mill. kroner.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var -4 273 mill. kroner per 3. kvartal 2023 hovedsakelig relatert til investeringseiendom og bygging av Construction City på 1 593 mill. kroner, netto plassering i verdipapirer på 2 148 mill. kroner og investeringer i tilknyttede selskaper på 431 mill. kroner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 9 305 mill. kroner per 3. kvartal 2023 knyttet i hovedsak til netto opptrekk av obligasjonsgjeld på 5 834 mill. kroner og lån på 3 465 mill. kroner. Totalt ga dette en kontantbeholdning på 2 925 mill. kroner, en økning på 1 012 mill. kroner fra utgangen av 2022.

## Verdijustert egenkapital

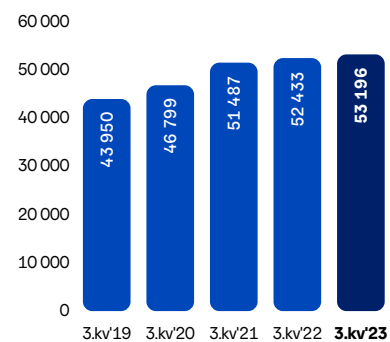
Alle beløp i millioner kroner	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
<b>Bokført egenkapital</b>	<b>37 134</b>	<b>35 054</b>	<b>35 580</b>
Merverdi eiendommer	10 112	11 929	11 873
Merverdi finansielle investeringer	3 146	2 958	3 327
Merverdi datterselskaper	2 804	2 492	3 388
<b>Merverdier</b>	<b>16 062</b>	<b>17 379</b>	<b>18 588</b>
<b>Verdijustert egenkapital</b>	<b>53 196</b>	<b>52 433</b>	<b>54 168</b>
Verdijustert totalbalanse	147 030	136 510	135 532
<b>Verdijustert egenkapitalandel</b>	<b>36,2 %</b>	<b>38,4 %</b>	<b>40,0 %</b>
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken <sup>1)</sup>	87 133	84 973	84 314
<b>Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken</b>	<b>61,1 %</b>	<b>61,7 %</b>	<b>64,2 %</b>

<sup>1)</sup> Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Per 30. september 2023 var konsernets verdijusterte egenkapital beregnet til 53 196 mill. kroner, en nedgang på 972 mill. kroner fra 31. desember 2022. Merverdiene var beregnet til 16 062 mill. kroner, en reduksjon på 2 526 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. Markedsverdiene på de finansielle investeringene i AF Gruppen ASA, Veidekke ASA og NCC AB hadde en nedgang på 181 mill. kroner. I tillegg var estimert virkelig verdi på datterselskapene 584 mill. kroner lavere grunnet økte renter.

### Verdijustert egenkapital

millioner kroner



## Risiko og risikostyring

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



# Organisasjon

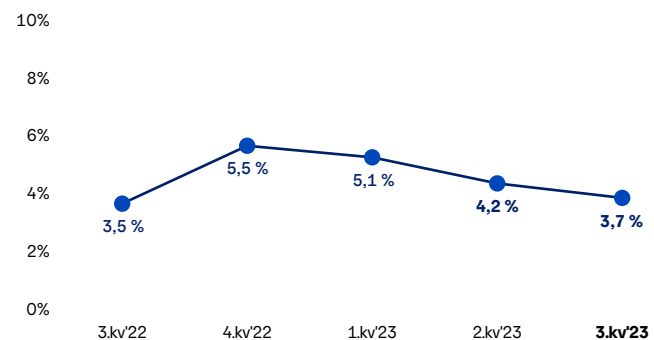
OBOS har 2 419 ansatte per 30. september 2023, hvorav 1 719 er ansatt i Norge og 700 i Sverige. OBOS har gjennomført en betydelig nedbemanning, spesielt i den svenske virksomheten, for å tilpasse seg markedet og sikre langsiktig verdiskaping. Sykefraværet var på 3,7 prosent i 3. kvartal 2023.

## Antall ansatte

■ Norge ■ Sverige



## Sykefravær



## H-verdi byggeprosjekter

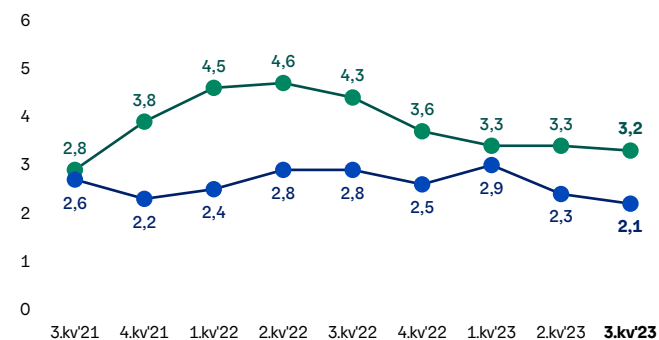
OBOS-konsernet arbeider kontinuerlig med sikkerhet på byggeplasser og i fabrikker. Det viktigste nøkkeltallet er H1-verdi, som angir antall skader med fravær sett i forhold til millioner arbeidede timer basert på rullerende 12 måneder. Det gjennomføres rotårsaksanalyser, og tiltak settes i verk for å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

Retningslinjer og oppfølging av HMS og SHA-arbeid er viktig i OBOS. Disse retningslinjene er nærmere beskrevet i årsrapporten for 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

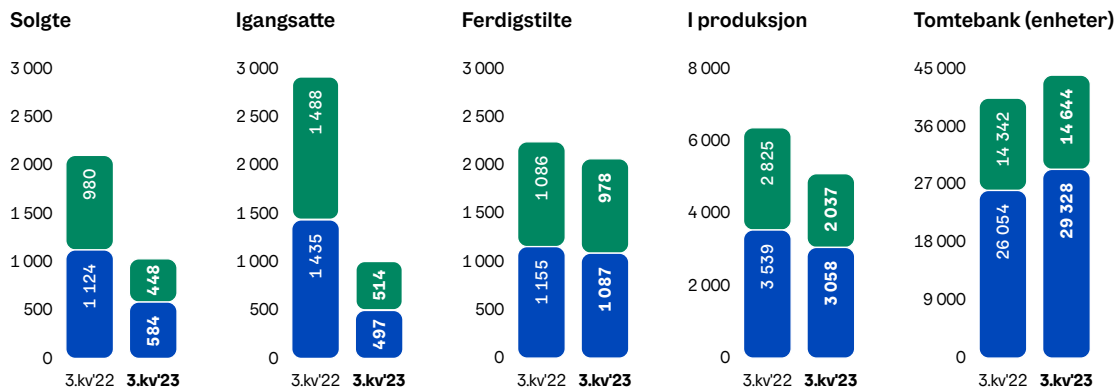
Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2022	2022
Prosjektinntekter	1 879	1 489	8 912	6 934	9 393
Andre inntekter	93	56	310	190	292
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 972</b>	<b>1 545</b>	<b>9 222</b>	<b>7 124</b>	<b>9 685</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-320</b>	<b>-82</b>	<b>311</b>	<b>226</b>	<b>287</b>

Solon 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 3. kvartal 2023 var 1 972 mill. kroner, en økning på 427 mill. kroner mot samme periode i fjor. Boligutvikling hadde en reduksjon på 291 mill. kroner i 3. kvartal 2023 målt mot samme periode i fjor, justert for Solon. Årsaken til reduksjonen var sammensatt, men overordnet var det færre overleverte boliger i 2023.

Resultat før skatt i 3. kvartal 2023 var negativt med 320 mill. kroner, en reduksjon på 238 mill. kroner mot samme periode i fjor. Reduksjonen var et resultat av færre overleverte boliger, samt lavere prosjektmargin i enkelte prosjekter og økte rentekostnader.

Driftsinntekter per 3. kvartal 2023 var 9 222 mill. kroner, en økning på 1 380 mill. kroner mot samme periode i fjor, justert for Solon. Økningen skyldtes flere overleverte boliger i egenregiprojekter 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 3. kvartal 2023 var 311 mill. kroner, en økning på 85 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 med negativ resultatteffekt på 301 mill. kroner knyttet til oppkjøpet av Solon i 2022, i forbindelse med overleverte prosjekter i Solon.

Per 3. kvartal 2023 var det solgt 1 032 boliger (netto), noe som tilsvarer en nedgang på 1 072 boliger sett mot samme periode i fjor.

Per 3. kvartal 2023 har OBOS solgt 207 boliger med boligkjøpsmodeller, en nedgang på 197 boliger sett mot samme periode i fjor da det ble solgt 404 boliger med boligkjøpsmodeller.

Salgsgrad for antall boliger (netto) under produksjon var 63 prosent ved utgangen av 3. kvartal 2023, en nedgang på 7 prosentpoeng målt mot samme periode i fjor. Dette var en konsekvens av et marked som preges av økte renter og generelt høyere kostnadsnivå for boligkjøperne. Ved utgangen av 3. kvartal 2023 var det 401 ferdigstilte usolgte boliger, en økning på 139 boliger sammenlignet med samme periode i fjor.

## Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2022	2022
Driftsinntekter	239	226	740	799	1 039
<b>Resultat før skatt</b>	<b>48</b>	<b>62</b>	<b>134</b>	<b>230</b>	<b>272</b>

Driftsinntekter i 3. kvartal 2023 var 239 mill. kroner, en økning på 13 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Økningen var relatert til et økt antall forvaltningsavtaler.

Resultat før skatt i 3. kvartal 2023 var 48 mill. kroner, en reduksjon på 14 mill. kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Reduksjonen skyldtes bortfall av resultat ved ned salg av selskap, i tillegg til noe høyere personal- og finanskostnader.

Driftsinntekter per 3. kvartal 2023 var 740 mill. kroner, en reduksjon på 59 mill. kroner målt mot samme

periode i fjor. Reduksjonen var knyttet til bortfall av inntekter på 114 mill. kroner fra salg av Stema Rådgivning AS og Tandem AS, samt ned salg i Øyvind Moen AS, i 2022. Justert for bortfall av inntekter fra de solgte selskapene, var det en underliggende inntektsvekst på 56 mill. kroner.

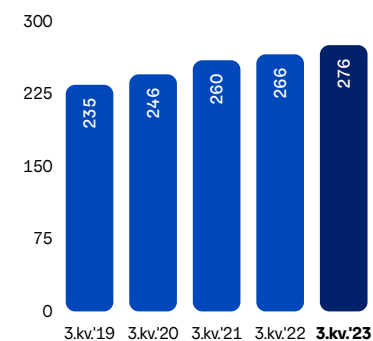
Resultat før skatt per 3. kvartal 2023 var 134 mill. kroner, en reduksjon på 96 mill. kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Reduksjonen skyldtes bortfall av resultat fra de solgte selskapene, samt gevinst ved salg av selskapene på 67 mill. kroner i 2022.

### Forvaltningsavtaler

Alle tall per utgangen av kvartalet.

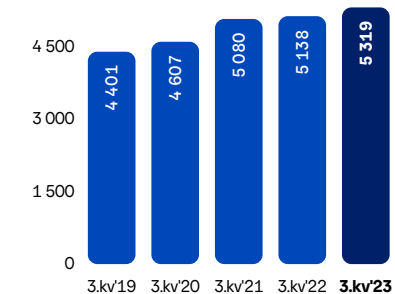
#### Antall boliger

tall i tusen



#### Antall selskaper

tall i tusen



## Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2022	2022
Leieinntekter	199	191	585	545	717
Andre inntekter	5	10	25	33	55
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>204</b>	<b>201</b>	<b>610</b>	<b>578</b>	<b>772</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>43</b>	<b>-85</b>	<b>466</b>	<b>483</b>	<b>1 030</b>
Verdiendring investeringseiendom	-80	-139	52	92	495

Driftsinntekter i 3. kvartal 2023 var 204 mill. kroner, en økning på 3 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Økningen var hovedsakelig et resultat av økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer, i tillegg til noe økt økonomisk utleiegrad.

Resultat før skatt i 3. kvartal 2023 var 43 mill. kroner, en økning på 128 mill. kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Økningen skyldtes positiv verdiendring på 104 mill. kroner og lavere vedlikeholdskostnader i årets kvartal på 24 mill. kroner.

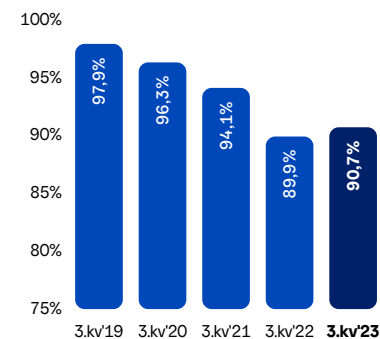
Driftsinntekter per 3. kvartal 2023 ble 610 mill. kroner, en økning på 32 mill. kroner målt mot samme periode

i fjor. Økningen kom hovedsakelig som følge av økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer, i tillegg til noe økt økonomisk utleiegrad.

Resultat før skatt per 3. kvartal 2023 var 466 mill. kroner, en reduksjon på 17 mill. kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Næringseiendom hadde lavere verdiendring på investeringseiendommer enn tilsvarende periode i fjor med 40 mill. kroner, samt høyere finanskostnader grunnet økte rentenivåer i markedet. Resultatnedgangen ble motvirket av økte leieinntekter på 40 mill. kroner og et forbedret resultat fra tilknyttede selskaper.

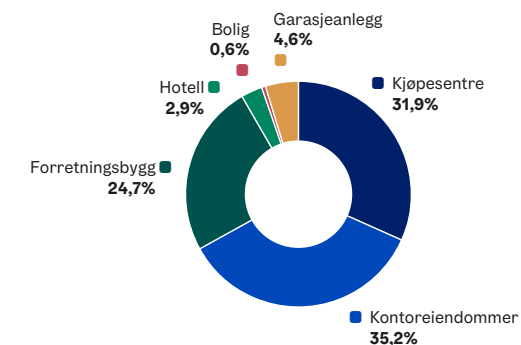
### Utleiegrad

Alle tall per utgangen av kvartalet.



### Fordeling av bokført verdi investeringseiendom

Per 3. kvartal 2023



## Bank og eiendomsmegling

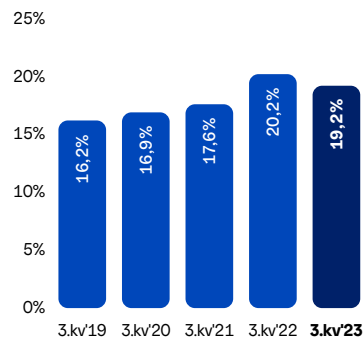
Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2022	2022
Netto rente- og provisjonsinntekter	222	145	573	402	547
Eiendomsmegling	23	28	82	92	118
Andre driftsinntekter	-45	-5	-37	-11	14
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>200</b>	<b>168</b>	<b>617</b>	<b>483</b>	<b>679</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>134</b>	<b>87</b>	<b>344</b>	<b>242</b>	<b>352</b>

### Nøkkeltall OBOS-banken konsern

Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	45,6 %	38,4 %	42,5 %	39,0 %	39,7 %
Egenkapitalavkastning til eiere	8,9 %	6,2 %	8,0 %	5,8 %	6,2 %

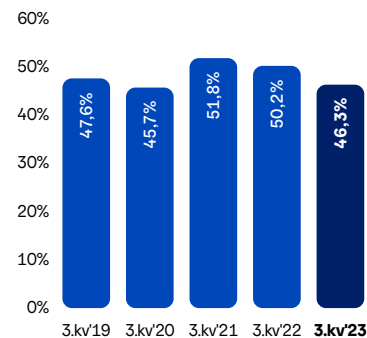
### Ren kjernekapital

Alle tall per utgangen av kvartalet.



### Innskudd i % av utlån

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er i 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter- og kostnader til driftsinntekter. Tilsvarende gjelder sammenligningstallene 2022.

Driftsinntekter i 3. kvartal 2023 ble 200 mill. kroner, en økning på 32 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 3. kvartal 2023 var 134 mill. kroner, en økning på 47 mill. kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Økningen fra driftsinntekter og finansielle poster ble motvirket av økte lønnskostnader på 8 mill. kroner grunnet økt bemanning, i tillegg til økt tapsavsetning på 6 mill. kroner.

Driftsinntekter per 3. kvartal 2023 var 617 mill. kroner, en økning på 134 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 3. kvartal 2023 var 344 mill. kroner, en økning på 102 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Økningen fra driftsinntekter ble motvirket av økte lønnskostnader på 18 mill. kroner grunnet økt bemanning og økt tapsavsetning på 6 mill. kroner.

OBOS-bankens krav til ren kjernekapitaldekning, inklusive pilar 2-tillegg, er 13,7 prosent fra og med 30. juni 2023. Bankens rene kjernekapitaldekning var på 19,2 prosent ved utgangen av 3. kvartal 2023. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet og tilfredsstillende alle regulatoriske krav per 30. september 2023.

## Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2022	2022
Resultat fra datterselskap	-	26	-	26	55
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	140	133	266	229	374
Utbytte og gevinster / tap	-	-7	-	254	267
Netto verdiendring finansielle verdipapir og andre driftskostnader	-37	-33	-49	-89	-144
<b>Resultat før skatt</b>	<b>103</b>	<b>120</b>	<b>217</b>	<b>420</b>	<b>552</b>

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

Resultat før skatt i 3. kvartal 2023 var 103 mill. kroner, en reduksjon på 17 mill. kroner mot samme periode i fjor. Reduksjon kom som følge av at Solon ble flyttet til Boligutvikling i 2023. Resultateffekt fra Solon i 2022 var 18 mill. kroner. Reduksjonen motvirkes av økt resultatandel fra tilknyttede selskaper på 10 mill. kroner, samt urealisert tap på noterte og unoterte selskaper på 10 mill. kroner.

Resultat før skatt per 3. kvartal 2023 var 217 mill. kroner, en reduksjon på 203 mill. kroner mot samme periode i fjor. Reduksjonen var knyttet til fjorårets gevinst ved salg av SBC Holdco AB på 257 mill. kroner, og reklassifisering av Solon fra aksjeinvestering til datterselskap i virksomhetsområde Boligutvikling fra 1. januar 2023 med negativ påvirkning på 26 mill. kroner. For de noterte og unoterte selskapene var det en positiv effekt på 29 mill. kroner, i tillegg til økt resultatandel fra de tilknyttede selskapene med 40 mill. kroner.

## Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2022	2022
Driftsinntekter – Annen virksomhet	732	865	1 913	1 367	1 866
Driftsinntekter – Elimineringer	-538	-827	-1 205	-1 259	-1 551
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>195</b>	<b>38</b>	<b>708</b>	<b>108</b>	<b>315</b>
Resultat før skatt – Annen virksomhet	-115	-200	-144	-483	-669
Resultat før skatt – Elimineringer	-6	-	157	-	-243
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-121</b>	<b>-200</b>	<b>13</b>	<b>-483</b>	<b>-912</b>

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 3. kvartal 2023 var 732 mill. kroner, en reduksjon på 133 mill. kroner mot samme periode i fjor. Reduksjonen skyldtes boligkjøpsmodeller som har overlevert færre boliger med Bostart og Deleie.

Resultat før skatt for Annen virksomhet i 3. kvartal 2023 var -115 mill. kroner, en økning på 85 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen skyldtes hovedsakelig økte netto finansposter, med økt verdi på renteswapper.

Driftsinntekter for Annen virksomhet per 3. kvartal 2023 var 1 913 mill. kroner, en økning på 546 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 3. kvartal 2023 var -144 mill. kroner, en økning på 339 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen skyldtes hovedsakelig økte netto finansposter, med økt verdi på renteswapper og positive valutagevinster på 277 mill. kroner, i tillegg til økt bidrag fra boligkjøpsmodeller med 81 mill. kroner.

Eliminering per 3. kvartal 2023 på 157 mill. kroner er konserngevinst ved salg av tomt.

# Regnskap og noter

[Resultatregnskap](#)

[Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)

[Kontantstrømoppstilling](#)

[Noter](#)



## Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2022	2022
<b>Driftsinntekter</b>	<u>3</u>	<b>2 810</b>	<b>2 895</b>	<b>11 898</b>	<b>9 810</b>	<b>14 536</b>
Prosjektkostnader		-1 819	-1 778	-7 411	-6 029	-9 329
Personalkostnader		-537	-562	-1 690	-1 790	-2 452
Andre driftskostnader		-534	-528	-1 518	-1 460	-1 992
Av- og nedskrivninger		-68	-71	-207	-200	-287
<b>Driftskostnader</b>		<b>-2 957</b>	<b>-2 940</b>	<b>-10 826</b>	<b>-9 479</b>	<b>-14 061</b>
<b>Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper</b>		<b>-148</b>	<b>-45</b>	<b>1 072</b>	<b>331</b>	<b>475</b>
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	<u>7</u>	223	133	525	353	779
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		1	-1	5	255	286
Verdiendring investeringseiendommer	<u>4</u>	-77	-138	64	159	196
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1</b>	<b>-52</b>	<b>1 666</b>	<b>1 099</b>	<b>1 736</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>						
Finansinntekter		19	22	59	51	129
Finanskostnader		-217	-140	-619	-341	-525
Netto valutagevinst/(-tap)		-19	3	63	8	-27
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		106	46	282	184	91
Netto gevinst/(-tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		-	24	34	118	177
<b>Netto finansposter</b>		<b>-112</b>	<b>-46</b>	<b>-182</b>	<b>20</b>	<b>-155</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>-112</b>	<b>-98</b>	<b>1 485</b>	<b>1 119</b>	<b>1 581</b>
Skattekostnad		69	39	-43	-103	49
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>-44</b>	<b>-59</b>	<b>1 442</b>	<b>1 015</b>	<b>1 629</b>
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-15	5	-88	14	22
Herav hybridkapitalens andel		6	4	16	11	15

Alle beløp i millioner kroner	Note	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2022	2022
<b>Utvidet resultat</b>						
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		-57	20	72	-11	-91
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		-6	11	9	7	7
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		9	19	21	9	13
<b>Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>-54</b>	<b>51</b>	<b>102</b>	<b>6</b>	<b>-70</b>
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		-4	7	-4	29	22
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer		2	-	14	-	-
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		22	-	21	-8	-8
<b>Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>21</b>	<b>7</b>	<b>31</b>	<b>21</b>	<b>14</b>
<b>Sum øvrige resultatelementer i perioden</b>		<b>-33</b>	<b>57</b>	<b>133</b>	<b>27</b>	<b>-56</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-77</b>	<b>-1</b>	<b>1 575</b>	<b>1 043</b>	<b>1 573</b>
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-15	5	-89	14	22
Herav hybridkapitalens andel		6	4	16	11	15

## Balanse – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Goodwill		1 274	1 320	1 304
Varemerker		640	638	631
Andre immaterielle eiendeler		594	545	563
Varige driftsmidler		1 179	1 072	1 096
Bruksrettseiendeler		330	340	333
Investerings eiendommer	4, 5	16 580	14 338	15 371
Eierbenyttede eiendommer		697	834	729
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	5 390	3 817	4 732
Finansielle anleggsmidler	6	5 839	4 527	4 619
Utlån fra bankvirksomhet		55 171	48 556	49 915
Andre anleggsmidler		1 635	1 561	1 495
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>89 330</b>	<b>77 548</b>	<b>80 787</b>
Boligtomter for utvikling		18 361	13 604	18 522
Boligprosjekter under oppføring		13 947	18 322	11 275
Ferdige, usolgte boliger		976	642	883
<b>Sum varelager</b>		<b>33 283</b>	<b>32 568</b>	<b>30 680</b>
Kundefordringer		742	503	353
Utlån fra bankvirksomhet		298	220	215
Finansielle omløpsmidler	6	3 250	4 514	2 326
Andre omløpsmidler		1 140	1 304	669
Kontanter og kontantekvivalenter		2 925	2 474	1 913
<b>Sum andre omløpsmidler</b>		<b>8 355</b>	<b>9 014</b>	<b>5 476</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>130 968</b>	<b>119 131</b>	<b>116 944</b>

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Andelskapital		135	126	128
Annen egenkapital		35 884	33 721	34 238
Hybridkapital		299	299	299
Ikke-kontrollerende eierinteresser		816	908	914
<b>Sum egenkapital</b>		<b>37 134</b>	<b>35 054</b>	<b>35 580</b>
Pensjonsforpliktelser		107	93	99
Utsatt skatt		1 977	2 198	2 004
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		418	315	426
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	277	293	281
Langsiktig rentebærende gjeld	8	44 387	36 653	39 136
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 165</b>	<b>39 552</b>	<b>41 946</b>
Leverandørgjeld		1 350	1 474	1 536
Betalbar skatt		22	65	70
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		3 833	4 047	2 688
Bankinnskudd fra kunder		25 362	23 653	23 274
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	59	53	57
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	16 043	15 233	11 793
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 669</b>	<b>44 524</b>	<b>39 418</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>93 834</b>	<b>84 076</b>	<b>81 364</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>130 968</b>	<b>119 131</b>	<b>116 944</b>

## Egenkapitaloppstilling – OBOS-konsernet

### Annen egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	Andelskapital	Omregnings- differanser	Regulering til virkelig verdi	Øvrige resultatelementer i TS/FKV	Bruksendring eierbenyttet eiendom	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybridkapital <sup>1)</sup>	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
<b>Egenkapital per 1. januar 2022</b>	<b>120</b>	<b>75</b>	<b>-19</b>	<b>-19</b>	<b>-</b>	<b>32 669</b>	<b>32 706</b>	<b>299</b>	<b>53</b>	<b>33 178</b>
Periodens resultat	-	-	-	-	-	991	991	11	14	1 015
Øvrige resultatelementer	-	-3	29	1	-	-	27	-	-	27
<b>Totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-3</b>	<b>29</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>991</b>	<b>1 019</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>1 043</b>
Økning i andelskapital	6	-	-	-	-	2	2	-	-	8
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-9	-9
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-	-2	-2	-	850	848
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-11	-	-11
Andre transaksjoner	-	-	-	-	-	-1	-1	-	-1	-3
<b>Egenkapital per 30. september 2022</b>	<b>126</b>	<b>72</b>	<b>10</b>	<b>-18</b>	<b>-</b>	<b>33 659</b>	<b>33 723</b>	<b>299</b>	<b>908</b>	<b>35 054</b>
<b>Egenkapital per 1. januar 2023</b>	<b>128</b>	<b>-9</b>	<b>3</b>	<b>-13</b>	<b>-</b>	<b>34 258</b>	<b>34 238</b>	<b>299</b>	<b>914</b>	<b>35 580</b>
Periodens resultat	-	-	-	-	-	1 514	1 514	16	-88	1 442
Øvrige resultatelementer	-	81	-4	42	-	-	119	-	-	119
Bruksendring eierbenyttede eiendommer	-	-	-	-	14	-	14	-	-	14
<b>Totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>81</b>	<b>-4</b>	<b>42</b>	<b>14</b>	<b>1 514</b>	<b>1 647</b>	<b>16</b>	<b>-88</b>	<b>1 575</b>
Økning i andelskapital	6	-	-	-	-	-	-	-	-	6
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-5	-5
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-	-1	-1	-	-5	-6
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-16	-	-16
<b>Egenkapital per 30. september 2023</b>	<b>135</b>	<b>72</b>	<b>-1</b>	<b>28</b>	<b>14</b>	<b>35 772</b>	<b>35 884</b>	<b>299</b>	<b>816</b>	<b>37 134</b>

<sup>1)</sup> Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

## Kontantstrømoppstilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2022	2022
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-112</b>	<b>-98</b>	<b>1 485</b>	<b>1 119</b>	<b>1 581</b>
Netto finansposter	112	46	182	-20	155
Av- og nedskrivninger	68	71	207	200	287
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	77	138	-64	-159	-196
Resultat fra tilknyttede selskaper	-224	-125	-530	-602	-1 065
Endring i varelager	-899	-1 134	-2 720	-3 339	-2 116
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-1 125	3	-3 010	764	-1 115
Endring i andre tidsavgrensningsposter	218	336	458	554	312
Mottatte utbytter	107	161	580	565	848
Netto betalte og mottatte renter	-157	-17	-504	-197	-258
Betalte skatter	5	-12	-115	-86	-117
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-1 931</b>	<b>-631</b>	<b>-4 032</b>	<b>-1 202</b>	<b>-1 684</b>
Netto utbetalinger ved tilgang og avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-507	-272	-1 589	-855	-1 522
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-1 321	-804	-6 802	-5 684	-6 989
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	814	849	5 454	7 469	11 130
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-163	-355	-278	-363	-652
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	80	148	154	422	887
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-41	-436	-405	-281	-1 014
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	-601	-35	-807	2	-286
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-1 739</b>	<b>-905</b>	<b>-4 273</b>	<b>711</b>	<b>1 554</b>
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-2 071	254	-5 783	-5 558	-6 320
Opptrekk obligasjonsgjeld	3 503	400	11 617	5 025	5 529
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	1 653	898	3 450	2 561	1 907
Øvrige finansielle poster	12	-2	21	-12	-14
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>3 097</b>	<b>1 550</b>	<b>9 305</b>	<b>2 016</b>	<b>1 102</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-4	3	11	1	-5
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-576</b>	<b>17</b>	<b>1 012</b>	<b>1 527</b>	<b>967</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	3 501	2 457	1 913	947	947
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>2 925</b>	<b>2 474</b>	<b>2 925</b>	<b>2 474</b>	<b>1 913</b>

## Noter

### Note 01 Regnskapsprinsipper og estimater

Konsernregnskapet per 3. kvartal 2023, avsluttet 30. september 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 forenklet 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.

Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er i 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter og kostnader til driftsinntekter. Tilsvarende gjelder sammenligningstallene 2022.

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

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

	Sluttkurs per:			Gjennomsnittskurs for:		
	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	2022
SEK	0,9758	0,9711	0,9453	0,9881	0,9504	0,9503
DKK	1,5091	1,4232	1,4138	1,5226	1,3450	1,3581

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	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2022	2022
Boligutvikling	1 972	1 545	9 222	7 124	9 685
Forvaltning og rådgivning	239	226	740	799	1 039
Næringseiendom	204	201	610	578	772
Bank og eiendomsmegling	200	168	617	483	679
Aksjeinvesteringer	-	718	-	718	2 046
Annen virksomhet	732	865	1 913	1 367	1 866
Elimineringer	-538	-827	-1 205	-1 259	-1 551
<b>Driftsinntekter</b>	<b>2 810</b>	<b>2 895</b>	<b>11 898</b>	<b>9 810</b>	<b>14 536</b>
Boligutvikling	-320	-82	311	226	287
Forvaltning og rådgivning	48	62	134	230	272
Næringseiendom	43	-85	466	483	1 030
Bank og eiendomsmegling	134	87	344	242	352
Aksjeinvesteringer	103	120	217	420	552
Annen virksomhet	-115	-200	-144	-483	-669
Elimineringer	-6	-	157	-	-243
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-112</b>	<b>-98</b>	<b>1 485</b>	<b>1 119</b>	<b>1 581</b>

Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er i 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter og kostnader til driftsinntekter. Tilsvarende gjelder sammenligningstallene.

**Note 03** Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	3. kvartal 2023	3. kvartal 2022	Per 3. kvartal 2023	Per 3. kvartal 2022	2022
Prosjektinntekter	2 054	2 220	9 545	7 690	11 614
Forvaltningsinntekter	190	202	565	686	902
Leieinntekter eiendommer	258	231	779	648	877
Netto rente- og provisjonsinntekter	181	145	546	402	579
Tekniske konsulentinntekter	40	5	124	94	123
Eiendomsmegling	20	25	71	83	105
Kontingenter medlemmer	17	29	86	85	113
Andre driftsinntekter/elimineringer	51	38	181	123	223
<b>Driftsinntekter</b>	<b>2 810</b>	<b>2 895</b>	<b>11 898</b>	<b>9 810</b>	<b>14 536</b>

Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er i 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter- og kostnader til driftsinntekter. Tilsvarende gjelder sammenligningstallene.

**Note 04** Investerings eiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
<b>Inngående balanse 1. januar</b>	<b>15 371</b>	<b>13 434</b>	<b>13 434</b>
Kjøp av investeringseiendommer	153	-	7
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-139	-66	-70
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-29	-28	-28
Investeringer/påkostninger	1 137	667	951
Reklassifiseringer	-	153	868
Verdiendring investeringseiendommer	64	159	196
Valutaeffekter	23	19	14
<b>Utgående balanse</b>	<b>16 580</b>	<b>14 338</b>	<b>15 371</b>

**Note 05** Opplysninger om investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	30.09.2023 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	5 056	95,1 %	4,9 %	0,9 %
Kontoreiendommer	5 573	80,4 %	19,6 %	29,4 %
Forretningsbygg	3 915	94,6 %	5,4 %	0,7 %
Hotell	451	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Bolig <sup>1)</sup>	853	78,9 %	21,1 %	0,0 %
Garasjeanlegg	733	100,0 %	0,0 %	0,0 %
<b>Sum</b>	<b>16 580</b>	<b>90,7 %</b>	<b>9,3 %</b>	<b>9,7 %</b>

<sup>1)</sup> Inkludert i «Bolig» inngår investeringseiendom fra Boligutvikling i Danmark med 340 mill. kroner og OBOS Deleie med 348 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	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Børsnoterte foretak	45	215	111
Ikke børsnoterte foretak	474	434	453
Markedsbaserte investeringer	6	5	5
Langsiktige obligasjoner	5 314	3 873	4 051
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>5 839</b>	<b>4 527</b>	<b>4 619</b>
Rentefond	1 580	2 319	746
Kortsiktige obligasjoner	1 670	2 195	1 580
<b>Sum finansielle omløpsmidler</b>	<b>3 250</b>	<b>4 514</b>	<b>2 326</b>

**Langsiktige obligasjoner**

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	1 244	1 229	-15
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	4 050	4 085	35
<b>Sum</b>		<b>5 294</b>	<b>5 314</b>	<b>20</b>

**Kortsiktige obligasjoner og sertifikater**

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Sertifikater (kommune/stat)	0 %	98	99	1
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	164	156	-8
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	1 456	1 415	-41
<b>Sum</b>		<b>1 718</b>	<b>1 670</b>	<b>-48</b>

**Note 07**   Investeringer i tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	01.01.2023 Bokført verdi	Andel av resultat <sup>1)</sup>	Andre endringer	30.09.2023 Bokført verdi
Boligutvikling		1 398	190	640	2 228
Næringseiendom		638	67	-4	700
Aksjeinvesteringer		2 462	266	-309	2 419
Annen virksomhet		235	1	-193	43
<b>Sum</b>		<b>4 732</b>	<b>525</b>	<b>133</b>	<b>5 390</b>
<b>Spesifikasjon av aksjeinvesteringer</b>					
Veidekke ASA	19,5 %	964	129	-185	908
AF Gruppen ASA	16,2 %	715	68	-112	672
Construct Venture AS	50,0 %	32	-12	-15	5
NCC AB	7,0 %	751	80	3	834
<b>Sum</b>		<b>2 462</b>	<b>266</b>	<b>-309</b>	<b>2 419</b>

<sup>1)</sup> Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring verdiendring på investerings-eiendom på 65,7 mill. kroner.



**Note 08** Rentebærende gjeld

	30.09.2023		30.09.2022		31.12.2022	
	OBOS konsern	Ekskl. OBOS- banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS- banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS- banken konsern
Alle beløp i millioner kroner						
Obligasjonslån forfall 2023	-	-	40	40	40	40
Obligasjonslån forfall 2024–2025	7 988	1 790	13 637	2 765	13 657	2 765
Obligasjonslån forfall 2026–2029	26 596	4 603	13 348	3 283	15 002	3 284
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 472	7 472	7 695	7 695	8 168	8 168
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	277	277	293	293	281	281
Annen langsiktig rentebærende gjeld	2 331	534	1 933	511	2 268	522
<b>Langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>44 663</b>	<b>14 676</b>	<b>36 947</b>	<b>14 588</b>	<b>39 417</b>	<b>15 060</b>
Obligasjonslån med forfall innen ett år	4 731	1 015	6 523	1 344	4 578	1 344
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 842	1 837	1 171	1 137	1 180	1 138
Bygge- og tomtelån	9 367	9 367	7 538	7 538	6 031	6 031
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	59	59	53	53	57	57
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	104	4	1	-	4	4
<b>Kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>16 102</b>	<b>12 281</b>	<b>15 286</b>	<b>10 072</b>	<b>11 850</b>	<b>8 574</b>
<b>Rentebærende gjeld<sup>1)</sup></b>	<b>60 765</b>	<b>26 957</b>	<b>52 233</b>	<b>24 660</b>	<b>51 266</b>	<b>23 634</b>

<sup>1)</sup> Ikke inkludert innlån fra kunder

**Note 09** Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 30. september 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	535
<b>Totale trekkrettigheter og kassekreditter</b>		<b>4 200</b>	<b>3 435</b>

**Note 10** Balanse eksklusiv OBOS-banken konsern

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

	30.09.2023		30.09.2022		31.12.2022	
	OBOS konsern	Ekskl. OBOS- banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS- banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS- banken konsern
Alle beløp i millioner kroner						
Anleggsmidler	89 330	33 344	77 548	29 437	80 787	31 045
Omløpsmidler	41 638	37 727	41 582	38 157	36 157	34 682
<b>Sum eiendeler</b>	<b>130 968</b>	<b>71 071</b>	<b>119 131</b>	<b>67 594</b>	<b>116 944</b>	<b>65 727</b>
Egenkapital	37 134	37 134	35 054	35 054	35 580	35 580
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>28,4 %</b>	<b>52,2 %</b>	<b>29,4 %</b>	<b>51,9 %</b>	<b>30,4 %</b>	<b>54,1 %</b>

### 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 3. 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, aksjeinvesteringer 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: 31. oktober 2023  
4. kvartal 2023: 6. februar 2024  
1. kvartal 2024: 8. mai 2024  
2. kvartal 2024: 15. juli 2024  
3. kvartal 2024: 29. oktober 2024

## Foretaksnummer

937 052 766

**obos.no**