



Fabrikken i Vrigstad, Sverige
Foto: WHYMAC



Delårsrapport

2. kvartal 2024

[Fra konsernsjefen](#)

[Markedsutsikter](#)

[Nøkkeltall for konsernet](#)

[Virksomhetsområder](#)

[Regnskap og noter](#)

[Virksomhetsinformasjon](#)

Fra konsernsjefen

OBOS oppnådde et resultat før skatt på 848 millioner kroner per 2. kvartal 2024, ned fra 1 597 millioner kroner per 2. kvartal 2023. Der fjorårets resultat ble positivt påvirket med 863 millioner kroner som følge av nedsalg av tomter, ble 1. halvår 2024 drevet av underliggende framgang særlig for OBOS Eiendomsforvaltning og OBOS-banken. Innenfor Boligutvikling ble resultatet påvirket av reduserte prosjektmarginer som følge av økte kostnader.

Innenfor Boligutvikling leverer OBOS et resultat i 1. halvår som ligger vesentlig bak fjoråret. Overleveringer i OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu bidrar likevel til at kvartalet isolert sett endte positivt for Boligutvikling. Lønnsomheten i pågående og fullførte prosjekter er svekket som følge av økte finanskostnader og generelle kostnadsøkninger. Det har også vært et lavere resultatuttak som følge av flere usolgte ferdigstilte boliger som ved utgangen av kvartalet lå på 679 boliger. Manglende lønnsomhet i prosjektene gjør det krevende å dekke de faste kostnadene knyttet til organisasjon og finanskostnader, noe som samlet gir et negativt resultat for Boligutvikling i 1. halvår. Hvis boligmarkedet utvikler seg slik vi forutser, forventer vi likevel et svakt positivt resultat fra virksomhetsområdet i 2024.

OBOS solgte 1 183 boliger til en verdi av 5,9 milliarder kroner i 1. halvår 2024. Sammenlignet med 2023 er det en oppgang på 35 prosent i antall solgte boliger. 2024 har så langt vist seg å være bedre enn fjoråret, og litt sterkere enn vi forventet. Utsikter til at rentetoppen er nådd, stabil arbeidsledighet, relativt gode lønnsoppgjør og et underliggende boligbehov i de store byene, bidrar til at salget har tatt seg opp. I 1. halvår ble det igangsatt bygging av 699 boliger, og OBOS har nå 4 091 boliger under bygging med en salgsgrad på 56 prosent. Det er ned fra 6 532 boliger med en salgsgrad på 65 prosent ved utgangen av 1. halvår i fjor.

Det har vært en god resultatvekst for Forvaltning og rådgivning med økt antall forvaltningsavtaler og en effektivisert drift. Næringseiendom hadde positive effekter fra økt utleiegrad og indeksregulering av leieinntekter. Negativ verdiendring på investeringseiendom som følge av yieldutviklingen på næringslokaler motvirket resultatveksten. Det er gledelig å se at OBOS' syv kjøpesentre hadde et godt 1. halvår, med en total omsetning på 2 417 millioner kroner. Det er en oppgang på 5,1 prosent sammenlignet med samme periode i 2023. Med sin lokalisering der folk bor, viser det kraften i å satse på gode og attraktive nærsentre.

OBOS-banken hadde et forbedret resultat sammenlignet med samme periode foregående år, grunnet økte rentemarginer og fortsatt god og stabil vekst i utlån. Kundetilstrømmingen er fremdeles stigende, til det vi mener er blant landets beste dagligbanker med konkurransedyktige betingelser både på lån og innskudd.

Alle operasjonelle tall i dette avsnittet er oppgitt som brutto. Brutto antall er alle boliger i prosjekter der OBOS har en eierandel. Netto antall er alle boliger i prosjekter der OBOS har en eierandel, fratrukket eksterne eieres eierandel.

OBOS passerte 1 500 boliger solgt med boligkjøpsmodellene Bostart, Deleie og Deläge (i Sverige) i 1. halvår. 45 prosent av boligene vi har solgt i storbyene i Norge i 2024 har vært solgt med alternative boligkjøpsmodeller som senker terskelen til boligmarkedet.

I Nydalen i Oslo er planene nå klare for et aktivitetshus på 2 000 kvadratmeter for barn og unge i de gamle trykkerihallene til Schibsted. OBOS har store planer i Nydalen med bygging av 700 boliger og en park på 15 mål. I tillegg har OBOS inngått avtale om kjøp av Felt A i Diakonhjemmet hage, hvor det blir rundt 200 boliger med fantastisk beliggenhet mellom Majorstuen og nye Diakonhjemmet T-banestasjon. Her planlegger vi å bruke hele verktøykassen vår; leiligheter med Bostart, Deleie, boligtilbud for eldre og kanskje også bokollektiv. I Sverige er OBOS totalentreprenør for et større boligprosjekt med 275 leiligheter som skal bygges for Scandinavian Property Group. Dette er en kontrakt som sikrer viktig volum i fabrikk i Sverige.

Konsernets kredittrating som «Investment Grade» ble videreført av Nordic Credit Rating ved den årlige oppdateringen. Kredittratingen understreker OBOS' styrker og diversifiserte forretningsmodell i en tid med et utfordrende marked for salg av nyboliger.

Vi forventer et fortsatt krevende marked for salg og bygging av nye boliger ut 2024. Boligmarkedet vil trolig ikke snu før husholdningene merker de første rentereduksjonene. Vi har foretatt nødvendige nedbemanninger i de selskapene som er hardest rammet av det sviktende boligsalget. Det gjøres også en rekke andre kostnadsbesparende tiltak for å sikre et solid fundament i årene framover til tross for færre igangsettelse av nye prosjekter.

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



Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

Markedsutsikter

Boligmarkedet i Norge og Sverige er fremdeles på et lavt nivå. Likevel ser vi tendenser til at boligsalget i enkelte måneder hittil i år øker mot svært lave nivåer i 2023. Boligprisvekst og bedring i nyboligsalget er ventet fra 2025.

Inflasjonen hos handelspartnerne er på vei ned, men den faller ikke så raskt som tidligere ventet. Lav arbeidsledighet og fortsatt høy lønnsvekst, trekker opp inflasjon og særlig på tjenester. Rentemarkedet priser inn markant færre rentekutt både i USA og i euroområdet nå enn på starten av 2024. I USA er det fortsatt en viss mulighet for et rentekutt i september, men trolig venter sentralbanken til nærmere årsskiftet 2025. I euroområdet har sentralbanken (ECB) kuttet renten én gang, men ikke signalisert når neste rentekutt kan komme. Først må ECB få flere nøkkeltall som trykker dem på at inflasjonen faktisk beveger seg mot inflasjonsmålet, og mye tyder på at det tidligst blir rentekutt i september 2024. Jo lenger tid det tar før rentene kommer ned i USA og euroområdet, jo lenger tid kan det også ta i særlig Norge, men det kan også bremse rentenedgangen i Sverige.

Bedre husholdningsøkonomi i Norge peker mot gradvis oppsving i nyboligsalget framover

Det er moderat vekst i norsk økonomi, men aktiviteten er litt høyere enn ventet. Husholdningenes konsum har tatt seg opp den siste tiden. Oljeinvesteringene trekker også opp. Det er først og fremst kraftig fall i boliginvesteringene som kjøler ned fastlandsøkonomien. Framover venter mange bedrifter litt økning i produksjon og sysselsetting. Husholdningenes konsum og boliggetterspørsel er ventet å stige etter hvert som kjøpekraften bedres og husholdningene ser lysere på utsiktene for egen økonomi, og særlig fra 2025.

Arbeidsledigheten er forventet å øke moderat framover, først og fremst som følge av økt tilbud av arbeidskraft, men arbeidsledigheten vil fortsatt være lav. Inflasjonen er på vei ned, men er langt høyere enn målet på to prosent. Høy lønnsvekst, svak produktivitsvekst, høye styringsrenter lenger særlig i USA og svak kronekurs er noen faktorer som skaper usikkerhet for inflasjonsutviklingen framover. Det gjør at Norges Bank venter med å kutte renten til 2025. Da kan det ligge an til tre kutt.

Boligprisene har steget mye hittil i år. Nå og utover høsten, med unntak av august, ligger det an til at de flater ut eller faller i tråd med sesongjustert mønster. Fra 2025 er de ventet å skyte fart igjen. Bedring i kjøpekraften, god jobbtrygghet og økt tro på boligprisvekst ett år fram blant husholdningene samt utsikter til rentekutt og høy folketilvekst, taler for at etterspørselen etter nye boliger vil ta seg gradvis opp framover.

Gradvis bedre økonomiske utsikter i Sverige utover i 2024 og økt boliggetterspørsel

Svensk økonomi er i en mild lavkonjunktur, men aktiviteten antas å ta seg noe opp utover i 2. halvår 2024 og i 2025. Kraftig fall i boliginvesteringene samt svak konsumvekst blant husholdningene har trukket ned. Arbeidsledigheten er stigende, men antas å toppe i år og avta igjen neste år når lavere renter er ventet å stimulere aktiviteten. Lavere lønnsvekst og svakere kjøpekraftutvikling for svenske enn norske husholdninger, har bidratt til at inflasjonen har kommet raskere ned enn i Norge. Inflasjonen i Sverige er forventet å falle ned mot målet på to prosent allerede i år. Riksbanken kuttet styringsrenten til 3,75 prosent i mai, og guider mot ytterligere to til tre rentekutt i 2024. Geopolitisk risiko, tilbudssideforstyrrelser, rentesettingen hos handelspartnerne, kronekurs og bedriftenes prisplaner trekkes fram som usikkerhetsfaktorer.

Boligprisene har steget mer enn vanlig hittil i 2024. Nyboligsalget er høyere enn på samme tid i 2023, men fortsatt svært lavt. Stemningen blant og andelen husholdninger som tror på økte boligpriser har steget. Selv om det fortsatt er et stykke igjen til normalnivåene, peker denne tendensen samt utsikt til flere rentekutt og gradvis bedring i kjøpekraften, mot boligprisvekst og bedring i nyboligsalget utover i 2024 og særlig i 2025. Et svært høyt boligtilbud og lav folketilvekst trekker ned.

A man in a black t-shirt and blue jeans is walking on a red path in a modern apartment complex courtyard. The buildings are multi-story with balconies and glass railings. A tall black lamppost stands in the foreground. The sky is clear blue.

Nøkkeltall for konsernet

Resultat

Balanse og kontantstrøm

Verdijustert egenkapital

Organisasjon

Resultat

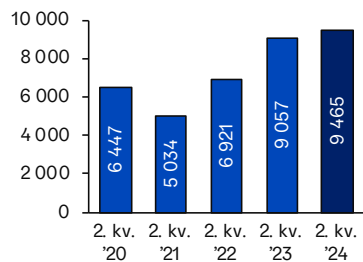
Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2023	2023
Driftsinntekter	6 482	5 956	9 465	9 057	16 678
Resultat før skatt	488	1 218	848	1 597	700
Boligutvikling	286	679	-16	631	159
Forvaltning og rådgivning	78	49	135	85	170
Næringseiendom	-145	185	239	423	-191
Bank og eiendomsmegling	171	115	327	210	492
Aksjeinvesteringer	155	74	217	115	310
Annen virksomhet	-41	-46	-32	-29	-367
Elimineringer	-16	163	-22	163	127
Andre hovedtall					
Driftsresultat ekskl. OBOS-banken konsern	520	1 107	716	1 425	709
Bokført egenkapital			37 380	37 214	36 652
Verdijustert egenkapital			54 166	53 894	53 113
Rentebærende gjeld			66 208	57 661	62 138

Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken er fra og med 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter og finanskostnader til driftsinntekter. Sammenligningstallene for 2. kvartal 2023 er omarbeidet.

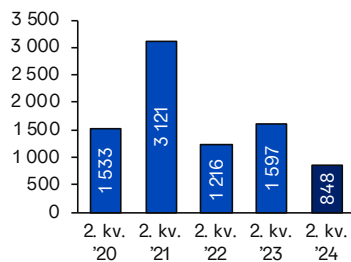
Utvalgte nøkkeltall

Alle tall per utgangen av kvartalet.

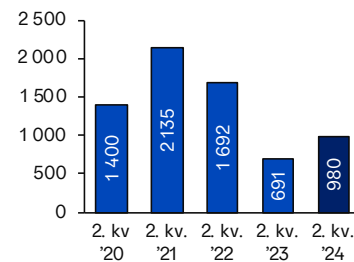
Driftsinntekter
millioner kroner



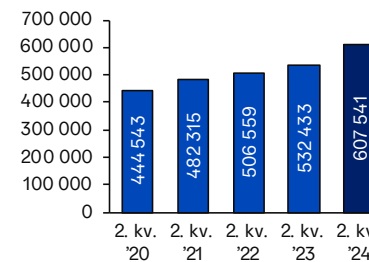
Resultat før skatt
millioner kroner



Solgte boliger, Boligutvikling
netto antall



Antall betalende medlemmer



Resultat 2. kvartal 2024

Driftsinntekter i 2. kvartal 2024 var 6 482 millioner kroner, en økning på 526 millioner kroner mot samme periode foregående år. Driftsinntekter per 2. kvartal 2024 var 9 465 millioner kroner, en økning på 408 millioner kroner mot samme periode foregående år.

Driftsinntektene i 2. kvartal 2024 i Boligutvikling og Næringseiendom lå på tilsvarende nivå som samme kvartal i 2023, mens det var god vekst for Annen virksomhet, Bank og eiendomsmegling og Forvaltning og rådgivning. Boligutvikling har i 2. kvartal hatt overlevering av prosjekter i OBOS Fornebu og OBOS Nye Hjem, mens det i foregående år var driftsinntekter på 1 050 millioner kroner knyttet til realisasjon av merverdier på Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 prosent til 50 prosent. Annen virksomhet ble positivt påvirket av flere overleveringer av boliger med Boligkjøpsmodellene Bostart og Deleie. OBOS-banken opplever god og stabil utlånsvekst, samt stigende rentenetto som gjør at den positive utviklingen fra tidligere kvartaler fortsetter. Innen Forvaltning og rådgivning var det særlig OBOS Eiendomsforvaltning som kunne vise til vekst i kvartalet, med økt kundeportefølje og prisvekst som hoveddriverne.

Resultat før skatt i 2. kvartal 2024 var 488 millioner kroner, en reduksjon på 730 millioner kroner mot samme periode foregående år. Resultat før skatt per 2. kvartal 2024 var 848 millioner kroner, en reduksjon på 749 millioner kroner mot samme periode foregående år.

Kvartalsresultatet ble negativt påvirket av Boligutvikling og Næringseiendom, mens det var resultatvekst i de øvrige virksomhetsområdene. Boligutvikling hadde realisasjon av merverdier på Nansenløkka i 2. kvartal 2023 med 863 millioner kroner, mens det i år har vært resultatuttak fra overleverte prosjekter. Negativ verdiendring på investeringseiendom var hovedårsaken til at negativt resultat i Næringseiendom, men effekten ble noe redusert av forbedret resultat fra tilknyttede selskaper. Økt verdi på aksjeporteføljen bidro til positiv resultatutvikling i Aksjeinvesteringer, mens resultatveksten i Forvaltning og rådgivning var et produkt av økt omsetning og effektiviseringstiltak. OBOS-banken kunne vise til høyere utlånsvolum og økt rentemargin som løftet resultatet.



Balanse

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2024	31.12.2023
Sum anleggsmidler	97 715	90 880
Øvrige omløpsmidler	38 268	39 118
Konter og kontantekvivalenter	2 350	1 399
Sum omløpsmidler	40 618	40 517
Sum eiendeler	138 333	131 397
Sum egenkapital	37 380	36 652
Langsiktig gjeld	50 564	45 987
Kortsiktig gjeld	50 389	48 757
Sum gjeld	100 953	94 744
Sum egenkapital og gjeld	138 333	131 397
Egenkapitalandel	27,0 %	27,9 %

Sum eiendeler var 138 333 millioner kroner ved utgangen av juni 2024, en økning på 6 936 millioner kroner fra 31. desember 2023. Anleggsmidler hadde en økning på 6 836 millioner kroner som bestod av økt utlån fra bankvirksomheten på 3 810 millioner kroner og økte finansielle plasseringer på 1 518 millioner kroner. I tillegg var det økt verdi på investeringseiendommer på 931 millioner kroner som i hovedsak gjelder bygging av Construction City på Ulven. Her kommer blant annet OBOS' nye hovedkontor med planlagt innflytning i 2025.

Øvrige omløpsmidler er redusert med 850 millioner kroner siden 31. desember 2023 og gjelder reduksjon i varelager, som skyldes flere overleverte prosjekter og færre boliger under produksjon. Konter og kontantekvivalenter har økt med 951 millioner kroner. Endringene på eiendelssiden ga en tilsvarende økning i langsiktig og kortsiktig rentebærende gjeld.

Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	Per 2. kvartal '24	Per 2. kvartal '23	2023
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	337	1 651	1 026	-2 101	-5 745
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 602	-1 906	-3 822	-2 534	-5 301
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	2 581	1 869	3 747	6 208	10 515
Effekt av valutakursendringer på konter og kontantekvivalenter	-1	-1	-1	15	16
Netto endring i konter og kontantekvivalenter	315	1 613	951	1 587	-515
Konter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	2 035	1 888	1 399	1 913	1 913
Konter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	2 350	3 501	2 350	3 501	1 399

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1 026 millioner kroner per 2. kvartal 2024, hovedsakelig grunnet positivt resultat og redusert varelager på 1 589 millioner kroner, som ble delvis motvirket av netto endring utlån og innskudd fra OBOS-banken på -1 332 millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var -3 822 millioner kroner per 2. kvartal 2024 hovedsakelig relatert til investeringseiendom og bygging av Construction City på -750 millioner kroner, netto plassering i verdipapirer på -1 782 millioner kroner og investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper på -862 millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 3 747 millioner kroner per 2. kvartal 2024 hovedsakelig relatert til netto opptrekk av obligasjonsgjeld på 4 408 millioner kroner, delvis motvirket av nedbetaling av lån og annen gjeld på -652 millioner kroner.

Totalt ga dette en kontantbeholdning på 2 350 millioner kroner, en økning på 951 millioner kroner fra utgangen av 2023.

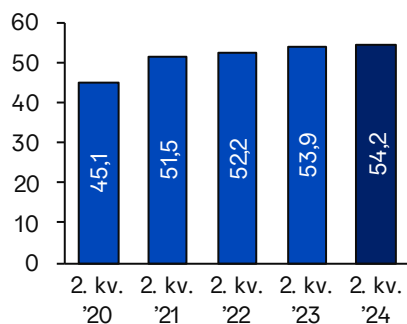
Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Bokført egenkapital	37 380	37 214	36 652
Merverdi eiendommer	9 010	9 992	9 162
Merverdi finansielle investeringer	4 178	3 784	3 278
Merverdi datterselskaper og medlemsmasse	3 598	2 904	4 021
Merverdier	16 786	16 680	16 461
Verdijustert egenkapital	54 166	53 894	53 113
Verdijustert totalbalanse	155 119	142 914	147 857
Verdijustert egenkapitalandel	34,9 %	37,7 %	35,9 %
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken konsern ¹⁾	88 032	86 751	87 396
Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken konsern	61,5 %	62,1 %	60,8 %

¹⁾ Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Per 30. juni 2024 var konsernets verdijusterte egenkapital beregnet til 54 166 millioner kroner, en økning på 1 053 millioner kroner fra 31. desember 2023. Merverdiene var beregnet til 16 786 millioner kroner, en økning på 325 millioner kroner fra utgangen av 2023. Økningen var drevet av økt markedsverdi på de finansielle investeringene blant annet i AF Gruppen ASA, Veidekke ASA og NCC AB på 900 millioner kroner, men ble delvis motvirket av lavere estimert virkelig verdi på datterselskaper og medlemsmasse med 423 millioner kroner grunnet økt diskonteringsrente.

Verdijustert egenkapital milliarder kroner



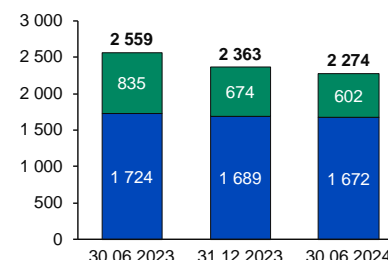
Risiko og risikostyring

OBOS' risiko og risikostyring er presentert i årsrapporten for 2023 på sidene 41-44.

Organisasjon

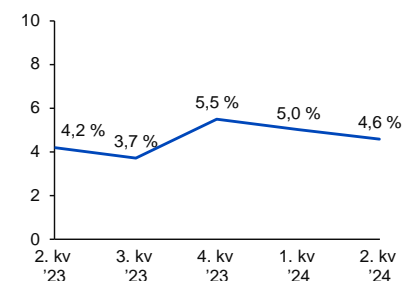
OBOS hadde 2 274 ansatte per 30. juni 2024, hvorav 1 672 var ansatt i Norge og 602 i Sverige. Sykefraværet var på 4,6 prosent i 2. kvartal 2024, noe som var en reduksjon fra de to foregående kvartalene.

Antall ansatte



■ Norge ■ Sverige

Sykefravær, %

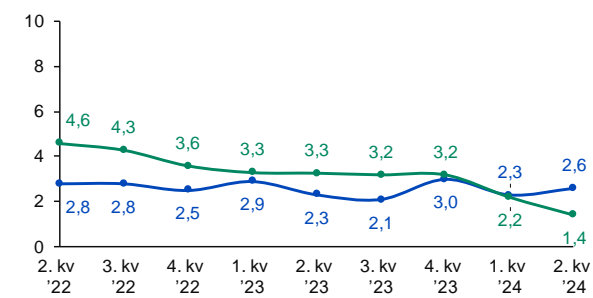


— Sykefravær

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.

H-verdi



— Norge — Sverige



Virksomhetsområder

[Boligutvikling](#)

[Forvaltning og rådgivning](#)

[Næringseiendom](#)

[Bank og eiendomsmegling](#)

[Aksjeinvesteringer](#)

[Annen virksomhet og eliminerings](#)

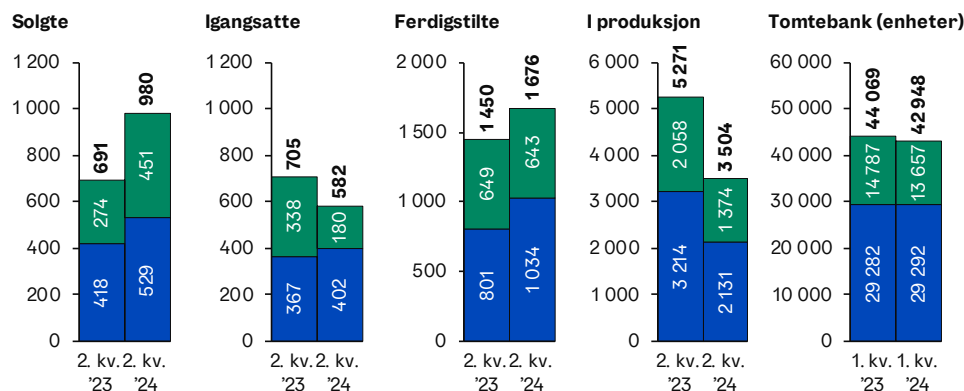
Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2023	2023
Prosjektinntekter	5 203	5 157	7 073	7 033	12 879
Andre inntekter	111	107	216	217	418
Sum driftsinntekter	5 314	5 264	7 289	7 251	13 296
Resultat før skatt	286	679	-16	631	159

Antall boliger (netto)

Alle tall per utgangen av kvartalet.

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



Driftsinntekter i 2. kvartal 2024 var 5 314 millioner kroner, en økning på 50 millioner kroner mot samme periode foregående år. Det var inntektstilbakegang for OBOS Nye Hjem, OBOS Fornebu, OBOS Block Watne og OBOS Sverige, mens Solon hadde solid inntektsøkning som følge av flere overleverte prosjekter sammenlignet med samme periode i fjor.

Resultat før skatt i 2. kvartal 2024 var 286 millioner kroner, en reduksjon på 393 millioner kroner mot samme periode foregående år. OBOS Fornebu realiserte merverdier på Nansenløkka i forbindelse med nedsalg fra 100 til 50 prosent i 2. kvartal 2023, som hadde positive effekter på driftsinntektene med 1 050 millioner kroner og resultat før skatt med 863 millioner kroner. Justert for denne transaksjonen, var det resultatvekst som følge av flere overleverte boliger i 2024.

Driftsinntekter per 2. kvartal 2024 var 7 289 millioner kroner, en økning på 38 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Solon, OBOS Kårnhem og OBOS Fornebu har overlevert flere boliger enn i samme periode i 2023, mens de øvrige selskapene har overlevert færre boliger. Aktivitetsnivået er vesentlig redusert, og prosjektmarginene fra boligene som er overlevert i 2024 er betydeligere svakere enn i 2023, noe som skyldes økte materialkostnader samt salgsfremmende tiltak.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2024 var negativt med -16 millioner kroner, en reduksjon på 647 millioner kroner mot samme periode foregående år. Vesentlige kutt både i bemanning og andre driftskostnader bidro til å dempe resultatfallet noe, men resultatutviklingen ble ytterligere forverret av økte finanskostnader som følge av økte rentenivåer både i Norge og Sverige.

Per 2. kvartal 2024 var det solgt 980 boliger (netto), tilsvarende en økning på 289 boliger sett mot samme periode foregående år. Per 2. kvartal 2024 har OBOS solgt 159 boliger (netto) med boligkjøpsmodeller, tilsvarende en økning på 7 boliger. Salgsgrad for boliger (netto) under produksjon var 56 prosent ved utgangen av 2. kvartal 2024, en nedgang på 8 prosentpoeng målt mot samme periode foregående år. Dette var en konsekvens av nedgang i boligmarkedet, samt at OBOS har byggestartet prosjekter på lavere salgsgrader. Ved utgangen av 2. kvartal 2024 var det 540 ferdigstilte usolgte boliger (netto), en økning på 183 boliger sammenlignet med samme periode foregående år.

Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2023	2023
Driftsinntekter	293	255	559	501	991
Resultat før skatt	78	49	135	85	170

Driftsinntekter i 2. kvartal 2024 var 293 millioner kroner, en økning på 38 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Dette var et resultat av kundevekst og prisjustering.

Resultat før skatt i 2. kvartal 2024 var 78 millioner kroner, en økning på 29 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Resultatveksten var drevet av den forbedrede topplinjen, men ble motvirket av noe høyere driftskostnader og avskrivninger.

Driftsinntekter per 2. kvartal 2024 var 559 millioner kroner, en økning på 58 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Alle forretningsområdene bidro positivt, foruten OBOS Prosjekt som hadde lavere etterspørsel etter rehabiliteringsprosjekter i Oslo. OBOS Eiendomsforvaltning kunne vise til et økt antall forvaltningsavtaler og prisvekst. OBOS OpenNet bidro også til inntektsvekst som følger av sterk kundevekst og prisjustering av tjenestene.

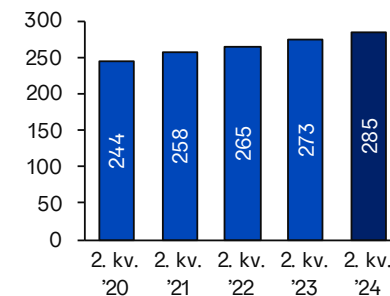
Resultat før skatt per 2. kvartal 2024 var 135 millioner kroner, en økning på 50 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Resultatveksten var hovedsakelig relatert til inntektsvekst og effektivisering i OBOS Eiendomsforvaltning. Til tross for omsetningsvekst og forbedret bruttomargin i OBOS OpenNet, ble resultat før skatt svekket som følger av økte avskrivnings- og rentekostnader.

Forvaltningsavtaler

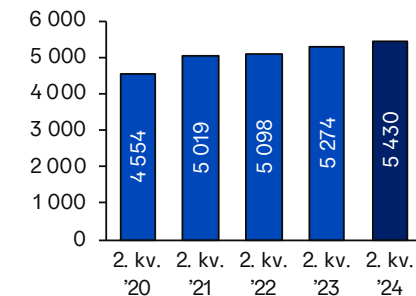
Alle tall per utgangen av kvartalet.

Antall boliger

Tall i tusen



Antall selskaper



Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2023	2023
Leieinntekter	207	190	410	379	785
Andre inntekter	5	20	20	28	36
Sum driftsinntekter	211	210	429	406	821
Resultat før skatt	-145	185	239	423	-191
Verdijustering investeringseiendom	-258	-27	-96	132	-425

Driftsinntekter i 2. kvartal 2024 var 211 millioner kroner, tilsvarende en økning på 1 million kroner målt mot samme periode foregående år. Inntektsøkningen var hovedsakelig et resultat av økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer på fire prosent, i tillegg til økt økonomisk utleiegrad.

Resultat før skatt i 2. kvartal 2024 var -145 millioner kroner, en reduksjon på 330 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Resultattilbakegangen skyldtes i hovedsak negativ verdiendring på investeringseiendom på -258 millioner kroner, som ble delvis motvirket av et forbedret resultat på 23 millioner fra tilknyttede selskaper, som relaterte seg til positiv verdiendring på investeringseiendom.

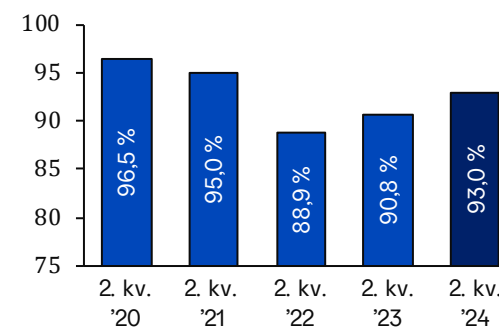
Driftsinntekter per 2. kvartal 2024 var 429 millioner kroner, tilsvarende en økning på 23 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Inntektsøkningen var hovedsakelig et resultat av økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer på fire prosent, i tillegg til økt økonomisk utleiegrad.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2024 var 239 millioner kroner, tilsvarende en reduksjon på 184 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Resultattilbakegangen kom som en følge av negativ verdijustering av investeringseiendom på -96 millioner kroner, sammenlignet med 132 millioner kroner i positiv verdijustering i samme periode foregående år. Resultat fra underliggende drift var 32 millioner kroner bedre som følge av økte leieinntekter og reduserte driftskostnader.

Utleiegraden ved utløpet av kvartalet økte fra 90,8 prosent i 2023 til 93,0 prosent i 2024.

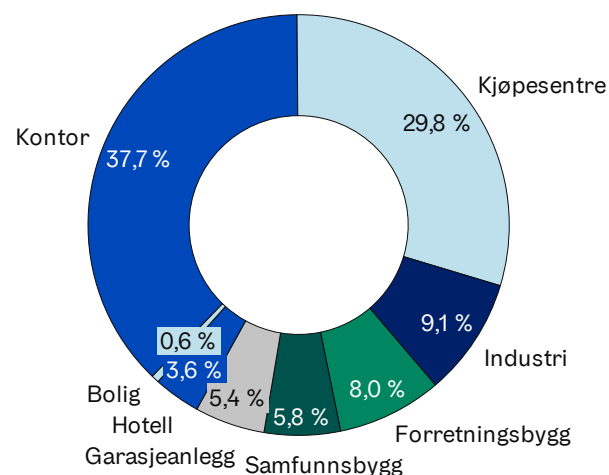
Utleiegrad, %

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Fordeling av balanseført verdi investeringseiendom

Per 2. kvartal 2024



Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2023	2023
Netto rente- og provisjonsinntekter i OBOS-banken	246	174	483	358	809
OBOS Eiendomsmeglere AS	33	31	53	59	106
Andre driftsinntekter	-2	-	-6	-32	-51
Sum driftsinntekter	277	205	530	385	864
Resultat før skatt	171	115	327	210	492
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	40,0 %	39,6 %	40,2 %	38,1 %	42,7 %
Egenkapitalavkastning til eiere	11,4 %	7,9 %	11,3 %	7,4 %	8,6 %

Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er fra og med 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter og finanskostnader til driftsinntekter. Sammenligningstallene for 2. kvartal 2023 er omarbeidet.

Driftsinntekter i 2. kvartal 2024 ble 277 millioner kroner, en økning på 72 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Økningen var relatert til OBOS-banken, som hadde solid og stabil vekst, både i utlån og i innskudd, kombinert med stigende renter. Privatmarkedet har hatt god vekst i utlån i kvartalet, men totalveksten var hovedsakelig drevet av store utlån innenfor bedriftsmarkedet (primært boligselskaper).

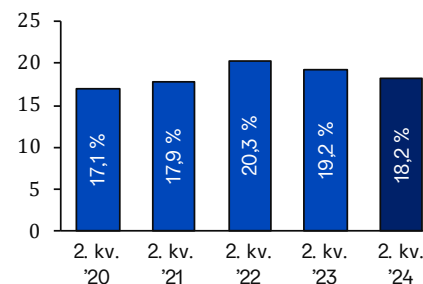
Resultat før skatt i 2. kvartal 2024 var 171 millioner kroner, en økning på 56 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Resultatveksten var et resultat av økte driftsinntekter, som ble delvis motvirket av økte personalkostnader og andre driftskostnader på til sammen 15 millioner kroner.

Driftsinntekter per 2. kvartal 2024 var 530 millioner kroner, en økning på 145 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Økningen var relatert til OBOS-banken, som hadde solid og stabil vekst, både i utlån og i innskudd, kombinert med stigende renter.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2024 var 327 millioner kroner, en økning på 117 millioner kroner målt mot samme periode foregående år. Resultatveksten var et resultat av økte driftsinntekter, som ble delvis motvirket av økte personalkostnader og andre driftskostnader på til sammen 27 millioner kroner.

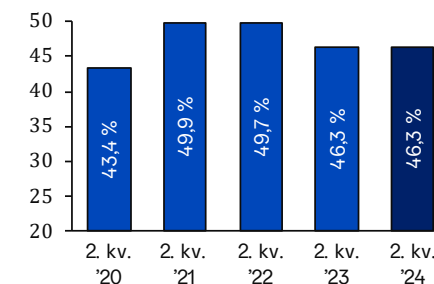
Ren kjernekapital, %

Alle tall per utgangen av kvartalet.



Innskudd i % av utlån

Alle tall per utgangen av kvartalet.



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 18,2 prosent ved utgangen av 2. kvartal 2024. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet og tilfredsstiller alle regulatoriske krav per 30. juni 2024.

Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2023	2023
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper	132	81	155	126	377
Utbytte fra finansielle investeringer	6	-	6	-	-
Netto verdiendring finansielle verdipapirer og andre driftskostnader	17	-7	56	-11	-66
Resultat før skatt	155	74	217	115	310

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

Resultat før skatt i 2. kvartal 2024 var 155 millioner kroner, en økning på 81 millioner kroner mot samme periode foregående år. Resultatandel fra tilknyttede selskaper utgjorde 132 millioner kroner, en økning på 51 millioner fra 2. kvartal året før. Det var positiv verdiendring på de finansielle investeringene på 17 millioner kroner, sammenlignet med -7 millioner kroner i 2. kvartal 2023. Det ble i tillegg inntektsført utbytte på totalt 6 millioner kroner fra finansielle investeringer.

Resultat før skatt per 2. kvartal 2024 var 217 millioner kroner, en økning på 102 millioner kroner sammenlignet med samme periode foregående år. Høyere resultat fra tilknyttede selskaper og positiv verdiendring på finansielle investeringer bidro til resultatveksten. I tillegg har OBOS Oppstart solgt sin eierandel i Catenda med en regnskapsmessig gevinst på 29 millioner kroner.

Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2023	2023
Driftsinntekter - Annen virk.	1 223	457	1 818	1 181	3 041
Driftsinntekter - Elimineringer	-836	-435	-1 161	-667	-2 336
Sum driftsinntekter	387	22	658	514	705
Resultat før skatt - Annen virk.	-41	-46	-32	-29	-367
Resultat før skatt - Elimineringer	-16	163	-22	163	127
Resultat før skatt	-57	116	-54	134	-240

Annen virksomhet består av Medlem, Boligkjøpsmodeller og OBOS' konsernstøtte innenfor IT og digital, HR og organisasjon, Økonomi og finans, og Marked, samfunnsansvar og kommunikasjon. Transaksjoner mellom virksomhetsområdene er presentert i linjen for elimineringer. Eliminering per 2. kvartal 2023 på 163 millioner kroner gjaldt konserngevinst ved salg av tomt.

Driftsinntekter for Annen virksomhet i 2. kvartal 2024 var 1 223 millioner kroner, en økning på 766 millioner kroner mot samme periode i fjor. Økningen skyldes i all hovedsak Boligkjøpsmodeller som overleverte flere boliger med Bostart og Deleie.

Resultat før skatt for Annen virksomhet i 2. kvartal 2024 var -41 millioner kroner, en økning på 5 millioner kroner mot samme periode i fjor. Økningen skyldtes et økt driftsresultat på 22 millioner kroner og økt markedsverdi på investeringseiendom på 13 millioner kroner, motvirket av økt netto finanskostnad på -25 millioner kroner.

Driftsinntekter for Annen virksomhet per 2. kvartal 2024 var 1 818 millioner kroner, en økning på 637 millioner kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Økningen skyldes Boligkjøpsmodeller som overleverte flere boliger med Bostart og Deleie.

Resultat før skatt for Annen virksomhet per 2. kvartal 2024 var -32 millioner kroner, en reduksjon på 3 millioner kroner mot samme periode i fjor. Reduksjonen skyldes lavere driftsresultat og økt netto finanskostnader på -30 millioner kroner, delvis motvirket av økt markedsverdi på investeringseiendommene (OBOS sin andel av boligene solgt med Deleie) på 49 millioner kroner.



Regnskap og noter

[Resultatregnskap](#)

[Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)

[Kontantstrømoppstilling](#)

[Noter](#)

Resultatregnskap

Alle beløp i millioner kroner	Note	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2023	2023
Driftsinntekter	<u>1, 3</u>	6 482	5 956	9 465	9 057	16 678
Prosjektkostnader		-4 759	-3 689	-6 630	-5 592	-10 982
Personalkostnader		-562	-539	-1 118	-1 153	-2 324
Andre driftskostnader		-441	-544	-847	-984	-1 988
Avskrivninger og nedskrivninger		-75	-71	-149	-140	-283
Driftskostnader		-5 836	-4 843	-8 744	-7 869	-15 577
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		646	1 113	721	1 188	1 101
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	<u>7</u>	292	129	375	302	541
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-3	1	-2	4	-6
Verdiendring investeringseiendom	<u>4</u>	-245	-22	-52	141	-438
Driftsresultat		691	1 221	1 041	1 635	1 198
Finansinntekter og finanskostnader						
Finansinntekter		9	16	69	40	161
Finanskostnader		-277	-211	-505	-402	-784
Netto valutagevinst/valutatap		-24	-29	-25	82	121
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	<u>1</u>	64	203	214	208	-34
Netto gevinst/tap og nedskrivninger finansielle eiendeler		26	18	55	34	38
Netto finansposter		-203	-2	-193	-38	-498
Resultat før skatt		488	1 218	848	1 597	700
Skattekostnad		18	43	-20	-111	143
Resultat etter skatt		507	1 261	828	1 486	843
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		-20	-70	-16	-73	-205
Herav hybridkapitalens andel		6	5	12	10	22

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2023	2023
Utvidet resultat					
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter	-41	-69	-35	129	207
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter	2	4	7	14	9
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	18	20	16	12	5
Sum poster etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	-21	-46	-11	156	221
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko	-	-	-1	-	-6
Netto bruksendring eierbenyttede eiendommer	-	-	-	12	12
Andel av utvidet resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-	-8	-80	-2	25
Sum poster etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder	-	-9	-81	10	32
Sum utvidet resultat	-21	-54	-93	166	253
Totalresultat	485	1 207	735	1 651	1 096
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel	-20	-70	-17	-73	-205
Herav hybridkapitalens andel	6	5	12	10	22

Balanse

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Goodwill		1 288	1 282	1 294
Varemerker		648	644	651
Andre immaterielle eiendeler		621	588	608
Varige driftsmidler		1 344	1 128	1 180
Bruksrettseiendeler		309	349	337
Investeringseiendommer	4, 5	17 430	16 363	16 500
Eierbenyttede eiendommer		686	702	698
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	5 760	5 232	5 660
Finansielle anleggsmidler	6	7 897	5 532	6 379
Utlån fra bankvirksomhet		60 020	52 916	56 210
Andre anleggsmidler		1 711	1 547	1 364
Sum anleggsmidler		97 715	86 284	90 880
Boligtomter for utvikling		18 366	18 441	17 895
Boligprosjekter under oppføring		10 976	12 454	13 778
Ferdige, usolgte boliger		2 988	1 314	2 038
Sum varelager		32 330	32 209	33 711
Kundefordringer		861	671	811
Utlån fra bankvirksomhet		376	202	460
Finansielle omløpsmidler	6	3 256	2 414	2 959
Andre omløpsmidler		1 445	953	1 178
Kontanter og kontantekvivalenter		2 350	3 501	1 399
Sum andre omløpsmidler		8 288	7 741	6 806
Sum eiendeler		138 333	126 234	131 397

Alle beløp i millioner kroner	Note	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Andelskapital		141	132	136
Annen egenkapital		36 245	35 951	35 502
Hybridkapital		299	299	299
Ikke-kontrollerende eierinteresser		694	831	715
Sum egenkapital		37 380	37 214	36 652
Pensjonsforpliktelser		125	108	113
Utsatt skatt		1 771	2 055	1 744
Ikke-rentebærende gjeld		457	599	414
Rentebærende leieforpliktelser	8	106	295	116
Rentebærende gjeld	8	48 106	41 859	43 600
Sum langsiktig gjeld		50 564	44 916	45 987
Leverandørgjeld		1 395	1 399	1 446
Betalbar skatt		6	13	56
Ikke-rentebærende gjeld		3 592	3 081	3 587
Bankinnskudd fra kunder		27 401	24 104	25 246
Rentebærende leieforpliktelser	8	205	61	227
Rentebærende gjeld	8	17 790	15 446	18 195
Sum kortsiktig gjeld		50 389	44 104	48 757
Sum gjeld		100 953	89 020	94 744
Sum egenkapital og gjeld		138 333	126 234	131 397

Egenkapitaloppstilling

Annen egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	Andelskapital	Omregnings- differanser	Regulering til virkelig verdi	Utvidet resultat i TS/FKV ¹⁾	Bruksendring eierbenyttet eiendom	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybrid- kapital ²⁾	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
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
Utvidet resultat	-	144	-	11	12	-	166	-	-	166
Totalresultat	-	144	-	11	12	1 548	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	12	35 805	35 951	299	831	37 214
Egenkapital per 1. januar 2024	136	208	-3	16	12	35 268	35 502	299	715	36 652
Periodens resultat	-	-	-	-	-	832	832	12	-16	828
Utvidet resultat	-	-27	-1	-64	-	-	-93	-	-	-93
Totalresultat	-	-27	-1	-64	-	832	739	12	-16	735
Økning i andelskapital	5	-	-	-	-	-	-	-	-	5
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-	4	4	-	-4	-
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-12	-	-12
Egenkapital per 30. juni 2024	141	181	-4	-48	12	36 104	36 245	299	694	37 380

¹⁾ Utvidet resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet.

²⁾ Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

Kontantstrømoppstilling

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2023	2023
Resultat før skatt	488	1 218	848	1 597	700
Netto finansposter	203	2	193	38	498
Avskrivninger og nedskrivninger	75	71	149	140	283
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	245	22	52	-141	438
Resultat fra tilknyttede selskaper	-289	-129	-373	-305	-535
Endring i varelager	837	-329	1 589	-1 821	-3 128
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-849	43	-1 332	-1 885	-4 613
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-546	568	-89	272	657
Mottatte utbytter	380	470	383	473	581
Netto betalte og mottatte renter	-194	-215	-338	-347	-516
Betalte skatter	-12	-70	-57	-121	-111
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	337	1 651	1 026	-2 101	-5 745
Netto utbetalinger ved tilgang og avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-643	-668	-1 185	-1 082	-2 265
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-1 600	-3 924	-4 574	-5 681	-9 067
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	-74	2 865	2 792	4 640	6 577
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-32	-102	-515	-115	-265
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	-10	74	-1	74	449
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-242	-295	-346	-363	-721
Netto innbetalinger og utbetalinger fra andre investeringer	-	145	7	-6	-10
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 602	-1 906	-3 822	-2 534	-5 301
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-3 751	-2 260	-5 239	-3 712	-5 778
Opptrekk obligasjonsgjeld	5 750	2 794	9 647	8 114	11 767
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	588	1 333	-652	1 798	4 497
Øvrige finansielle poster	-6	2	-9	9	29
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	2 581	1 869	3 747	6 208	10 515
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-1	-1	-1	15	16
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	315	1 613	951	1 587	-515
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	2 035	1 888	1 399	1 913	1 913
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	2 350	3 501	2 350	3 501	1 399

Noter

Note 1 | Regnskapsprinsipper og estimater

Konsernregnskapet per 2. kvartal 2024, avsluttet 30. juni 2024, 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 2023. Delårsregnskapet er ikke revidert.

Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er fra og med 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter og finanskostnader til driftsinntekter. Sammenligningstillene for 2. kvartal 2023 er omarbeidet.

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:		
	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	2023
SEK	1,0033	0,9914	1,0130	1,0091	0,9979	0,9950
DKK	1,5282	1,5716	1,5082	1,5402	1,5185	1,5327

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 2 | Virksomhetsområder

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

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2023	2023
Boligutvikling	5 314	5 264	7 289	7 251	13 296
Forvaltning og rådgivning	293	255	559	501	991
Næringseiendom	211	210	429	406	821
Bank og eiendomsmegling	277	205	530	385	864
Aksjeinvesteringer	-	-	-	-	-
Annen virksomhet	1 223	457	1 818	1 181	3 041
Elimineringer	-836	-435	-1 161	-667	-2 336
Driftsinntekter	6 482	5 956	9 465	9 057	16 678
Boligutvikling	286	679	-16	631	159
Forvaltning og rådgivning	78	49	135	85	170
Næringseiendom	-145	185	239	423	-191
Bank og eiendomsmegling	171	115	327	210	492
Aksjeinvesteringer	155	74	217	115	310
Annen virksomhet	-41	-46	-32	-29	-367
Elimineringer	-16	163	-22	163	127
Resultat før skatt	488	1 218	848	1 597	700

Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er fra og med 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter og finanskostnader til driftsinntekter. Sammenligningstillene for 2. kvartal 2023 er omarbeidet.

Note 3 | Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	2. kvartal 2024	2. kvartal 2023	Per 2. kvartal 2024	Per 2. kvartal 2023	2023
Prosjektinntekter	5 554	5 144	7 664	7 491	13 477
Forvaltningsinntekter	230	196	436	376	745
Leieinntekter eiendommer	288	270	564	522	1 055
Netto rente- og provisjonsinntekter	249	177	487	334	775
Tekniske konsulentinntekter	43	31	87	84	172
Eiendomsmegling	30	28	52	51	89
Kontingenter medlemmer	29	41	59	69	112
Andre driftsinntekter/ elimineringer	59	69	115	131	253
Driftsinntekter	6 482	5 956	9 465	9 057	16 678

Verdiendring finansielle instrumenter fra OBOS-banken konsern er fra og med 3. kvartal 2023 reklassifisert fra finansinntekter og finanskostnader til driftsinntekter. Sammenligningstallene for 2. kvartal 2023 er omarbeidet.

Note 4 | Investeringsseidom

Endringen i balanseført verdi av investeringsseidom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Inngående balanse 1. januar	16 500	15 371	15 371
Kjøp av investeringsseidommer	25	92	201
Salg av investeringsseidommer, historisk kostpris	-21	-13	-261
Salg av investeringsseidommer, akkumulert verdistigning	-25	-28	-35
Investeringer/påkostninger	752	816	1 530
Reklassifiseringer	247	-53	110
Verdiendring investeringsseidommer	-52	141	-438
Valutaeffekter	4	37	24
Utgående balanse	17 430	16 363	16 500

Note 5 | Opplysninger om investeringsseidommer

Alle beløp i millioner kroner/prosent	30.06.2024 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	4 841	96,7 %	3,3 %	0,6 %
Kontor	6 121	86,4 %	13,6 %	23,9 %
Forretningsbygg	1 308	93,2 %	6,8 %	0,8 %
Garasjeanlegg ¹⁾	877	98,4 %	1,6 %	0,0 %
Bolig ²⁾	455	95,0 %	5,0 %	0,0 %
Samfunnsbygg ³⁾	949	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Hotell	587	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Industri	1 479	95,0 %	5,0 %	0,9 %
Deleie	814	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Sum	17 430	93,0 %	7,0 %	8,6 %

¹⁾ Inkluderer parkering og parkeringshus.

²⁾ Inkluderer investeringsseidom under Boligutvikling i Danmark med 296 millioner kroner.

³⁾ Inkluderer infrastruktur, helsebygg, skole og barnehage.

Note 6 | 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 markeds plass, settes verdi til sluttkurs siste handelsdag frem 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	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Børsnoterte foretak	127	76	112
Ikke børsnoterte foretak	416	474	477
Markedsbaserte investeringer	8	6	6
Langsiktige obligasjoner	7 347	4 975	5 784
Sum finansielle anleggsmidler	7 897	5 532	6 379
Rentefond	1 075	957	1 313
Kortsiktige obligasjoner	2 181	1 456	1 646
Sum finansielle omløpsmidler	3 256	2 414	2 959

Langsiktige obligasjoner

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	1 751	1 736	-15
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	5 593	5 611	18
Sum		7 344	7 347	2

Kortsiktige obligasjoner og sertifikater

	Risikoklasser	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Urealisert verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	805	804	-1
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	1 377	1 377	-
Sum		2 183	2 181	-1

Note 7 | Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	01.01.2024 Bokført verdi	Andel av resultat ¹⁾	Andre endringer	30.06.2024 Bokført verdi
Boligutvikling		2 314	139	-55	2 397
Næringseiendom		621	82	-2	700
Aksjeinvesteringer		2 688	155	-227	2 617
Annen virksomhet		37	-1	9	45
Sum		5 660	375	-275	5 760
Spesifikasjon av aksjeinvesteringer					
Veidekke ASA	19,5 %	980	84	-202	862
AF Gruppen ASA	16,1 %	687	39	-55	671
Construct Venture AS	50,0 %	41	-1	-	40
NCC AB	9,4 %	981	33	30	1 043
Sum		2 688	155	-227	2 617

¹⁾ Inkludert i «Andel av resultat» innen Næringseiendom er en positiv verdiendring på investeringseiendom på 74,1 millioner kroner.

Note 8 | Rentebærende gjeld

	30.06.2024		30.06.2023		31.12.2023	
	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 '24	-	-	1 309	540	40	40
Obligasjonslån forfall '25-'26	1 051	651	15 842	3 179	15 857	3 179
Obligasjonslån forfall '27-'30	35 743	5 962	14 421	3 174	18 094	3 323
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 653	8 653	8 433	8 433	7 223	7 223
Leieforpliktelser	106	106	295	294	116	116
Annen langsiktig gjeld	2 659	806	1 855	346	2 386	736
Sum langsiktig rentebærende gjeld	48 212	16 178	42 154	15 966	43 716	14 618
Obligasjonslån med forfall innen ett år	7 166	1 338	6 291	1 037	5 497	1 015
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 903	1 887	1 889	1 883	2 174	2 165
Bygge- og tomtelån	7 998	7 998	7 164	7 164	9 889	9 889
Leieforpliktelser	205	205	61	60	226	226
Annen kortsiktig gjeld	723	4	103	4	636	4
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	17 995	11 432	15 507	10 147	18 422	13 298
Sum rentebærende gjeld¹⁾	66 208	27 610	57 661	26 113	62 138	27 916

¹⁾ Ikke inkludert innlån fra kunder.

Note 9 | Tilgjengelig likviditet

Konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 30. juni 2024 fremgår 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	1 135
Totale trekkrettigheter og kassekreditter		4 200	4 035

Note 10 | Balanse eksklusiv OBOS-banken konsern

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

	30.06.2024		30.06.2023		31.12.2023	
	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern	OBOS konsern	Ekskl. OBOS-banken konsern
Alle beløp i millioner kroner						
Anleggsmidler	97 715	35 007	86 284	32 801	90 880	33 300
Omløpsmidler	40 618	36 560	39 950	37 271	40 517	37 636
Sum eiendeler	138 333	71 567	126 234	70 072	131 397	70 936
Egenkapital	37 380	37 380	37 214	37 214	36 652	36 652
Egenkapitalandel	27,0 %	52,2 %	29,5 %	53,1 %	27,9 %	51,7 %

Note 11 | Vesentlige transaksjoner

15. februar 2024 kjøpte OBOS 100 prosent av aksjene i Meierigarasjen AS og Tapperiet AS av Residential Norge AS. Eiendommen Bergensmeieriet ligger på Minde i Bergen og er ferdigregulert til 650 nye boliger.

Note 12 | Transaksjoner med nærstående

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 30 og note 31 i konsernets årsrapport for 2023. 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 2024.

Note 13 | Hendelser etter balansedagen

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

Virksomhetsinformasjon

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.

Kontaktinformasjon

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

obos.no

Hovedkontor

Hammersborg Torg 1
0179 Oslo

Pressekontakt

Thomas Skjennald

Kommunikasjonsdirektør

Finansiell kalender

3. kvartal 2024: 29. oktober 2024
4. kvartal 2024: 11. februar 2025
1. kvartal 2025: 6. mai 2025
2. kvartal 2025: 15. juli 2025
3. kvartal 2025: 28. oktober 2025

Selskapets styre

Roar Engeland	Styreleder
Heidi Ulmo	Nestleder
Ragnhild Borchgrevink	Styremedlem
Henning Olsen	Styremedlem
Anne Lise Ryel	Styremedlem
Arne Austreid	Varamedlem
Siv Berg	Ansattvalgt styremedlem
Lars Ørjan Reinholdsson	Ansattvalgt styremedlem
Daniel Walter	Ansattvalgt styremedlem

Konsernledelsen

Daniel Kjørberg Siraj	Konsernsjef
Marianne Gjertsen Ebbesen	Konserndirektør boligutvikling trehus
Ingunn Andersen Randa	Konserndirektør boligutvikling storby
Nils Morten Bøhler	Konserndirektør næringseiendom
Morten Aagenæs	Konserndirektør forvaltning og rådgivning
Steffen Brørby	Konserndirektør HR og organisasjon
Trond Stabekk	Konserndirektør økonomi og finans
Cathrine Wolf Lund	Konserndirektør IT og digital
Kathinka Koch Sommerseth	Konserndirektør marked, kommunikasjon og samfunnsansvar