

Delårsrapport - 1. halvår 2019

OBOS Eiendom konsern



Hovedpunkter hittil i år

- OBOS Forretningsbygg AS skiftet i april navn til OBOS Eiendom AS.
- OBOS Eiendom er årets vinner av Eiendomsbarometeret. Eiendomsbarometeret er en merkevareundersøkelse som gjennomføres hos aktører innenfor næringseiendom.
- Økonomisk utleiegrad i porteføljen er på 98%.
- I Freserveien 1 i Kværnerbyen pågår oppføring av nytt kontorbygg på 39 000 m².
- På Lambertseter Sør pågår innvendige arbeider for 6 000 m² kontorbygg. Bygget er utleid til Bydelsadministrasjonen og Deichmanske bibliotek.
- Det pågår forberedende arbeider på Construction City på Ulven. Construction City er en klynge for byggenæringen på 85 000 m² og forventet byggestart er i 2020.
- Ulvenparken hadde salgsstart i 2. kvartal 2018. Av de 236 leilighetene som ble lagt ut for salg, er det ved utgangen av 1. halvår 2019 solgt 231 leiligheter. Byggestart for hele prosjektet ble vedtatt i desember 2018 og planlagt ferdigstilling er sommeren 2021.
- Rammetillatelse for boligprosjektet Ulven T med 166 leiligheter ble mottatt i april. Salgsstart på salgstrinn 1 var 14. mai og av de 74 leilighetene som ble lagt ut for salg, er det ved utgangen av kvartalet solgt 29 leiligheter.
- I 2. kvartal var det byggestart for nytt senter på Holmlia i Oslo, med en kombinasjon av handel og nye kontorlokaler. Samlet areal er 14 000 m² pluss parkering. Prosjektet forventes ferdigstilt i slutten av 2021.
- En vesentlig del av verdiskapningen er utvikling og videresalg av eiendom og det er fokus på salg av aktiva for å frigjøre kapital til nye prosjekter på tvers av konsernet. I år er Kjøttbasaren og Ørnen Hotell i Bergen, samt to eiendommer på Ulven i Oslo, solgt i 1. halvår.
- Per 2. kvartal hadde OBOS tre kjøpesentre blant de 60 største kjøpesentrene i Norge, målt etter omsetning. De tre største OBOS-sentrene hadde en økning på 1,2 % i omsetning mot bransjens økning på 0,6 %. (Kilde: Kvarud Analyse).

Hovedtall

Beløp i tusen kroner	Pr. 2 kvartal	Pr. 2. kvartal	2018
	2019	2018	
Driftsinntekter	385 936	381 468	778 023
Driftskostnader	-158 064	-141 370	-302 915
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper	227 872	240 098	475 108
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	47 795	87 524	149 953
Verdiendring investeringseiendommer	257 234	315 032	472 142
Driftsresultat	532 901	642 654	1 097 203
Finansposter	-131 787	-58 118	-170 106
Resultat før skattekostnad	401 114	584 536	927 097
Skattekostnad	-3 242	-91 691	-89 439
Resultat etter skatt	397 872	492 845	837 658
Utleiegrad i porteføljen	98,0 %	96,3 %	96,2 %

Driftsinntektene for i 1. halvår endte på 386 mill. kroner. Dette er 4 mill. kroner høyere enn i samme periode i fjor. Oppgangen skyldes i hovedsak inntekter fra salg av Persveien 28 og 30. I motsatt retning trekker reduserte inntekter fra driftsselskaper som følge av salget av OBOS Eiendomsdrift, samt eiendomssalg.

Driftskostnadene er 17 mill. kroner høyere enn 1. halvår 2018. Dette skyldes i hovedsak projektkostnader knyttet Ulven Bolig AS samt salg av Persveien 28 og 30. Dette gir et driftsresultat før verdiendring og resultat i tilknyttede selskap på 228 mill. kroner. Dette er en reduksjon på 12 mill. kroner i forhold til samme periode i fjor.

Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper er på 48 mill. kroner. Dette er en reduksjon på 39 mill. kroner og skyldes i hovedsak lavere verdiendring på eiendommene i 1. halvår 2019.

Verdiendring på investeringseiendommer utgjør totalt 257 mill. kroner, og dette er en reduksjon på 58 mill. kroner i forhold til tilsvarende periode i fjor. Verdiendringen er knyttet til høy verdiendring på ferdigstilte utviklingsprosjekt i 2018.

Netto finansposter øker fra 58 mill. kroner til 132 mill. kroner. Dette skyldes negativ verdiendring på finansielle instrumenter og at man i 2018 fikk gevinst ved salget av OBOS Eiendomsdrift AS.

Resultat før skatt endte på 401 mill. kroner sammenlignet med 585 mill. kroner samme periode i fjor.

Resultatregnskap – OBOS Eiendom konsern

Beløp i tusen kroner	Note	30.06.19	30.06.18	2018
Leieinntekter		362 984	365 822	744 664
Eiendomsdrift		-	9 559	14 819
Prosjektinntekter		18 713		-
Andre driftsinntekter		4 239	6 087	18 540
Sum driftsinntekter		385 936	381 468	778 023
Prosjektkostnader		-38 537	-10 717	-16 046
Personalkostnader		-26 045	-31 488	-60 515
Andre driftskostnader		-79 396	-77 225	-186 800
Av- og nedskrivninger		-14 086	-21 939	-39 554
Sum driftskostnader		-158 064	-141 370	-302 915
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		227 872	240 098	475 108
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	3	47 795	87 524	149 953
Verdiendring investeringseiendommer	2	257 234	315 032	472 142
Driftsresultat		532 901	642 654	1 097 203
Finansinntekter og finanskostnader				
Netto finanskostnader		-94 058	-91 088	-194 696
Netto verdiendring finansielle instrumenter		-37 029	18 271	9 872
Netto gevinst/tap og nedskrivninger av finansielle eiendeler		-700	14 699	14 718
Netto finansposter		-131 787	-58 118	-170 106
Resultat før skattekostnad		401 114	584 536	927 097
Skattekostnad		-3 242	-91 691	-89 439
Resultat etter skatt		397 872	492 846	837 658
Totalresultat				
Netto estimatendringer relatert til pensjoner		-	-	-342
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		-	-	-342
Sum øvrige resultatelementer i perioden		-	-	-342
Totalresultat		397 872	492 846	837 316

Oppstilling av finansiell stilling – OBOS Eiendom konsern

Beløp i tusen kroner	Note	30.06.19	30.06.18	2018
Eiendeler				
Varige driftsmidler		206 826	250 034	227 916
Investerings eiendommer	2	11 967 409	11 122 766	11 485 383
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		1 311 986	1 235 059	1 267 431
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		32 422	5 970	5 970
Andre anleggsmidler		84 811	39 897	86 155
Sum anleggsmidler		13 603 454	12 653 725	13 072 854
Varelager		1 800 697	1 615 523	1 656 699
Kundefordringer		4 573	16 156	27 856
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		-	1 182 344	948 901
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet		158 279	220 056	294 129
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		2 916	40 630	53 382
Andre omløpsmidler		38 618	37 326	64 477
Kontanter og kontantekvivalenter		2 127	11 716	3 458
Sum omløpsmidler		2 007 210	3 123 751	3 048 901
Sum eiendeler		15 610 664	15 777 476	16 121 756
Egenkapital og gjeld				
Aksjekapital		170 937	170 937	170 937
Annen egenkapital		7 913 037	7 934 542	8 265 165
Sum egenkapital		8 083 974	8 105 478	8 436 101
Pensjonsforpliktelser		13 566	12 739	13 415
Utsatt skatt forpliktelser		1 319 777	1 254 174	1 232 359
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		21 732	20 512	21 011
Langsiktig rentebærende gjeld	4	5 167 073	5 672 614	5 334 230
Sum langsiktig gjeld		6 522 148	6 960 039	6 601 014
Leverandørgjeld		152 662	70 336	97 761
Betalbar skatt		2 465	756	14 538
Gjeld klassifisert som holdt for salg		-	135 290	107 535
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		1 507	1 500	30 260
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		186 371	102 567	110 323
Kortsiktig rentebærende gjeld	4	661 537	401 510	724 223
Sum kortsiktig gjeld		1 004 542	711 959	1 084 640
Sum gjeld		7 526 690	7 671 998	7 685 654
Sum egenkapital og gjeld		15 610 664	15 777 476	16 121 756

Oppstilling av endringer i egenkapital – OBOS Eiendom konsern

Beløp i tusen kroner	Annen egenkapital				
	Aksjekapital	Estimatavvik pensjon	Annen optjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2018	170 937	749	7 440 947	7 441 696	7 612 632
Periodens resultat	-	0	837 658	837 658	837 658
Øvrige resultatelementer i perioden	-	-342	-	-342	-342
Totalresultat for perioden	-	-342	837 658	837 316	837 316
Avgitt konsernbidrag	-	0	-13 846	-13 846	-13 846
Egenkapital per 31. desember 2018	170 937	407	8 264 759	8 265 166	8 436 102
Egenkapital per 1. januar 2019	170 937	407	8 264 759	8 265 166	8 436 102
Periodens resultat	-	0	397 872	397 872	397 872
Øvrige resultatelementer i perioden	-	0	-	-	-
Totalresultat for perioden	-	0	397 872	397 872	397 872
Utbytter	-	0	-750 000	-750 000	-750 000
Avgitt konsernbidrag	-	0	-	-	-
Egenkapital per 30. juni 2019	170 937	407	7 912 632	7 913 037	8 083 974

Oppstilling av kontantstrømmer – OBOS Eiendom konsern

Beløp i tusen kroner	Note	30.06.19	30.06.18	2018
Resultat før skatt		401 114	584 536	927 097
Netto finansposter		131 787	58 118	170 106
Av- og nedskrivninger		14 086	21 939	39 554
Urealisert verdiendring investeringseiendommer		-257 234	-315 032	-472 142
Resultat fra tilknyttede selskaper		-47 795	-87 524	-149 953
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-	-71
Endring i varelager		-175 545	-49 637	-90 813
Mottatte utbytter		3 240	7 394	37 346
Endring i andre tidsavgrensingsposter		245 611	-2 733	-12 208
Betalte renter		-100 869	-98 618	-193 570
Mottatte renter		3 520	1 460	1 928
Betalte skatter		-19 852	-30 650	-27 840
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		198 063	89 253	229 435
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-305 770	-306 177	-541 153
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 236	10 362	10 472
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt		-	-1 531	-6 172
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet		960 978	246 325	288 521
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		-	2 034	1 239
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer		53 236	-	191 741
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		714 680	-48 989	-55 351
Nedbetaling obligasjonsgjeld		-	-337 991	-337 991
Opptrekk obligasjonsgjeld		-	458 000	458 000
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter		-267 180	-138 855	-182 935
Netto opptrekk og nedbetaling av lån og andre mellomværende med eie		129 254	-16 833	-122 335
Utbetalt utbytte		-750 000	-	-
Mottatt konsernbidrag		4 500	28 578	63 578
Utbetalt konsernbidrag		-30 647	-28 578	-63 578
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-914 074	-35 679	-185 261
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 331	4 585	-11 177
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		-	14 635	14 635
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		2 127	19 220	3 458
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg		-	7 504	-
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang1)		2 127	11 716	3 458

Note 1 – Regnskapsprinsipper og estimater

OBOS Eiendom konsern består av morselskapet OBOS Eiendom AS med datterselskaper og investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Det sammendratte konsoliderte regnskapet er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering. Delårsregnskapet inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig årsregnskap og bør leses i sammenheng med konsernets årsregnskap for 2017. Dette delårsregnskapet er ikke revidert. Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosenter ikke summeres opp til totalen.

Ved utarbeidelse av konsernregnskapet 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. Det henvises til note 2 i konsernets årsregnskap for 2017 for ytterligere detaljer.

Dette delårsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsprinsippene som fremkommer i årsregnskapet for 2017 bortsett fra implementering av følgende nye utgitte standarder.

IFRS 9 Finansielle instrumenter ble implementert fra 1. januar 2018 og omhandler klassifikasjon, innregning og måling av finansielle eiendeler og forpliktelser, samt sikringsbokføring. Sammenlignet med IAS 39, som standarden erstatter, introduserer IFRS 9 nye prinsipper for klassifisering og måling av finansielle instrumenter, nedskrivning av finansielle eiendeler og sikringsbokføring. Konsernet har ikke identifisert andre ytelsesplikter som har hatt betydning ved implementeringen av standarden

Etter IFRS 9 klassifiseres finansielle eiendeler i en av tre målekategorier: virkelig verdi over utvidet resultat, virkelig verdi over resultatet eller amortisert kost. Målekategori bestemmes ved førstegangsinnregning av eiendelen. Klassifiseringen avhenger av enhetens forretningsmodell for styring av finansielle instrumenter og karakteristikken av kontantstrømmene til det enkelte instrumentet. For finansielle forpliktelser viderefører standarden stort sett kravene fra IAS 39. Konsernet har konkludert med at det ikke er identifisert spesielle effekter som har hatt betydning ved implementeringen av standarden.

IFRS 15 Inntekter fra kundekontrakter ble implementert fra 1. januar 2018. Standarden fordrer en inndeling av kundekontrakten i de enkelte ytelsesplikter. En ytelsesplikt kan være en vare eller en tjeneste. Inntekt regnskapsføres når en kunde oppnår kontroll over en vare eller tjeneste, og dermed har muligheten til å bestemme bruken av og kan motta fordelene fra varen eller tjenesten. Standarden erstatter IAS 18 Driftsinntekter og IAS 11 Anleggskontrakter og tilhørende tolkninger, herunder IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate. Leieinntekter omfattes ikke av IFRS 15. Konsernet har konkludert med at det ikke er identifisert ytelsesplikter som har hatt betydning ved implementeringen av standarden.

Implementering av nye utgitte standarder og fortolkninger

IFRS 16 Leieavtaler trådte i kraft fra 1. januar 2019 og erstattet IAS 17 Leieavtaler og IFRIC 4 Fastsettelse av hvorvidt en avtale inneholder en leieavtale. Standarden innfører en felles modell for leietakere og fjerner skillet mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler. Etter IFRS 16 vil både en eiendel (retten til å benytte den leide eiendelen) og en finansiell leieforpliktelse innregnes og presenteres separat. Unntakene er ved leieavtaler med en varighet på under tolv måneder eller leieavtaler der underliggende eiendel som ny har lav verdi. I resultatoppstillingen vil avskrivninger av leide eiendeler og renter på leieforpliktelsen innregnes separat. For utleierye er det ikke vesentlige endringer i forhold til foregående regnskapsstandard.

Leieforpliktelser vil bli målt på nytt ved visse hendelser som endring i leieperioder eller endring i fremtidige leiebetalinger basert på indekser og lignende. Endring i leieforpliktelser som følge av ny måling vil generelt bli innregnet som en justering av den leide eiendelen.

Konsernet har ved avleggelse av regnskapet ingen slike leieavtaler.

Note 2 – Investeringseiendommer

Beløp i tusen kroner	30.06.2019	30.06.2018	2018
Inngående balanse per 1. januar	11 485 383	11 763 121	11 763 121
Kjøp av investeringseiendommer	10 603	-	24 806
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-640 103	-143 190	-348 984
Akkumulert verdistigning, solgte investeringseiendommer	-383 374	-73 909	-120 325
Investeringer/påkostninger	289 307	277 657	488 815
Reklassifiseringer	948 359	-1 015 945	-794 192
Verdiendring investeringseiendommer	257 234	315 032	472 142
Utgående balanse per 31. desember	11 967 409	11 122 766	11 485 383

Note 3 – Investeringer i tilknyttede selskaper

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

Beløp i tusen kroner	30.06.2019	30.06.2018	2018
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	36 291	41 635	83 140
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	11 504	45 889	66 813
Sum	47 795	87 524	149 953

Note 4 – Rentebærende gjeld

Beløp i tusen kroner	Lånebeløp		
	30.06.2019	30.06.2018	2018
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 148 915	3 251 575	3 352 220
Børsnoterte obligasjonslån	1 939 012	2 386 052	1 938 115
Finansielle derivater	79 146	34 987	43 895
Sum langsiktig rentebærende gjeld	5 167 073	5 672 614	5 334 230
Kortsiktig gjeld til selskaper i OBOS-konsernet	518	-	-
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	211 610	401 510	275 110
Børsnoterte obligasjonslån med forfall innen ett år	449 409	-	449 113
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	661 537	401 510	724 223
Sum rentebærende gjeld	5 828 610	6 074 124	6 058 453

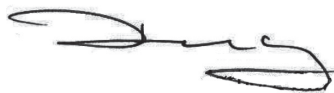
Note 5 – Vesentlige transaksjoner og hendelser etter balansedagen

Den 17. januar 2019 solgte konsernet alle aksjene i Kjøttbasaren Byens Basar AS for et aksjevederlag på 133 millioner kroner. Eiendommen ligger i Bergen og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet. Den 2. mai 2019 solgte konsernet alle aksjene i Ørnen Eiendom AS for et aksjevederlag på 772 millioner kroner. Eiendommen ligger i Bergen og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet. Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter balansedagen.

Erklæring fra styrets medlemmer og administrerende direktør

Styret og adm. direktør i OBOS Eiendom AS bekrefter etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for 2019 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet pr. 30. juni 2019. Konsernregnskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven og forenklet IFRS i Norge. Videre gir beskrivelsen av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står ovenfor i neste regnskapsperiode, en rettviseende oversikt etter styrets og konsernsjefs beste overbevisning.

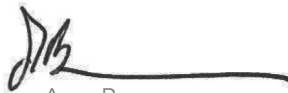
Oslo, 28. august 2019
Styret i OBOS Eiendom AS



Daniel Kjørberg Siraj
styreleder



Jorunn Nerheim
styremedlem



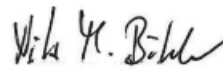
Arne Baumann
styremedlem



Ingunn Andersen Randa
styremedlem



Boddvar Kaale
styremedlem



Nils Morten Bøhler
adm.direktør