

Delårsrapport - 1. halvår 2018

OBOS Forretningsbygg konsern



Hovedpunkter hittil i år

- Utleiegraden i selskapets eiendomsmasse er 96,3% i 1. halvår.
- Portalen Hotell på Lillestrøm ble ferdigstilt og overlevert Scandic i januar 2018.
- På Ulven ble Persveien 26 ferdig oppført og tatt i bruk av Loomis januar 2018. Eiendommen ble solgt til nye eiere i 2. kvartal.
- Oppføringen av nytt kjøpesenter på Oppsal ble ferdigstilt i mai. Bygget er på 5 000 m² og er 96 % utleid.
- I nytt boligbygg i Cecilie Thoresen vei 12 pågår ferdigstilling av 3 000 m² næringslokaler i 1. etasje. Lokalene er fullt utleid og ferdigstilles 3. kvartal 2018.
- I Freserveien 1 i Kværnerbyen pågår oppføring av parkeringskjeller for nytt kontorbygg på 39 000 m².
- På Lambertseter Sør er det påbegynt grunnarbeider for 6 000 m² kontorbygg. Bygget er utleid til Bydelsadministrasjonen og Deichmanske bibliotek.
- Construction City er lansert på Ulven. Construction City er en klynge for byggenæringen på 85 000m². AF-gruppen vil gå inn som partner.
- I 2. kvartal var det salgsstart for første byggetrinn på Ulven og alle de 141 enhetene som var lagt ut for salg ble solgt.
- Selskapet OBOS Eiendomsdrift er solgt med virkning fra 1.februar 2018.
- Pr. 2. kvartal 2018 hadde OBOS tre kjøpesentre blant de 60 største kjøpesentrene i Norge, målt på omsetning. OBOS-sentrene hadde en nedgang på 0,5 % i omsetning mot bransjens økning på 1,8 %. (Kilde: Kvarud Analyse).



Portalen

Hotell, kontor og forretninger på Portalen, Lillestrøm, ble ferdigstilt i 1.halvår.

Hovedtall

Beløp i tusen kroner	Pr. 2 kvartal 2018	Pr. 2. kvartal 2017	2017
Driftsinntekter	381 468	391 428	848 623
Driftskostnader	-141 370	-136 747	-324 544
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper	240 098	254 681	524 079
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	87 524	61 769	173 776
Verdiendring investeringseiendommer	315 032	165 169	441 391
Driftsresultat	642 654	481 618	1 139 246
Finansposter	-58 118	-117 874	-206 523
Resultat før skattekostnad	584 536	363 744	932 723
Skattekostnad	-91 691	-3 129	-40 645
Resultat etter skatt	492 846	360 615	892 078
Utleiegrad i porteføljen	96,3 %	96,4 %	96,2 %

Driftsinntektene for i 1. halvår endte på 381 mill. kroner. Dette er 10 mill. kroner lavere enn i fjor. Nedgangen skyldes i hovedsak lavere inntekter fra driftsselskaper som følge av salget av Gårdpass og OBOS Eiendomsdrift.

Driftskostnadene er 5 mill. kroner høyere enn 1.halvår 2017. Dette gir et driftsresultat før verdiendring og resultat i tilknyttede selskap på 240 mill. kroner. Dette er en reduksjon på 15 mill. kroner i forhold til samme periode i fjor.

Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper er på 88 mill. kroner. Dette er en økning på 26 mill. kroner og skyldes i hovedsak høyere verdiendring på eiendommene i 1. halvår 2018.

Verdiendring på investeringseiendommer utgjør totalt 315 mill. kroner, og dette er en økning på 150 mill. kroner i forhold til tilsvarende periode i fjor. Verdiendringen er knyttet til ferdigstilte utviklingsprosjekt.

Finansposter reduseres fra 118 mill. kroner til 58 mill. kroner. Dette skyldes verdiendring på finansielle instrumenter og gevinst ved salget av OBOS Eiendomsdrift AS.

Resultat før skatt endte på 585 mill. kroner sammenlignet med 364 mill. kroner samme periode i fjor.

Resultatregnskap – OBOS Forretningsbygg konsern

Beløp i tusen kroner	Note	Pr. 2 kvartal 2018	Pr. 2. kvartal 2017	2017
Leieinntekter		365 822	336 289	690 535
Eiendomsdrift		9 559	47 041	86 646
Prosjektinntekter		-	-	65 169
Andre driftsinntekter		6 087	8 097	6 273
Sum driftsinntekter		381 468	391 428	848 623
Prosjektkostnader		-10 717	-	-50 298
Personalkostnader		-31 488	-43 080	-88 019
Andre driftskostnader		-77 225	-85 336	-169 758
Av- og nedskrivninger		-21 939	-8 331	-16 468
Sum driftskostnader		-141 370	-136 747	-324 544
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		240 098	254 681	524 079
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	3	87 524	61 769	173 776
Verdiendring investeringseiendommer	2	315 032	165 169	441 391
Driftsresultat		642 654	481 618	1 139 246
Finansinntekter og finanskostnader				
Netto finanskostnader		-91 088	-99 258	-181 552
Netto verdiendring finansielle instrumenter		18 271	-18 788	-17 960
Netto gevinst/tap og nedskrivninger av finansielle eiendeler		14 699	172	-7 011
Netto finansposter		-58 118	-117 874	-206 523
Resultat før skattekostnad		584 536	363 744	932 723
Skattekostnad		-91 691	-3 129	-40 645
Resultat etter skatt		492 846	360 615	892 078
Totalresultat:				
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		-	-	-
Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		-	-	-
Netto estimatendringer relatert til pensjoner		-	-	-144
Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder		-	-	-144
Sum øvrige resultatelementer i perioden		-	-	-144
Totalresultat		492 846	360 615	891 934

Oppstilling av finansiell stilling – OBOS Forretningsbygg konsern

Beløp i tusen kroner	Note	30.06.18	30.06.17	31.12.17
Eiendeler				
Varige driftsmidler		250 034	190 572	228 282
Investerings eiendommer	2	11 122 766	11 410 496	11 763 121
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		1 235 059	1 164 460	1 157 276
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		5 970	30 000	5 970
Andre anleggsmidler		39 897	39 805	39 087
Sum anleggsmidler		12 653 725	12 835 333	13 193 735
Varelager		1 615 523	1 443 437	1 536 495
Kundefordringer		16 156	5 535	13 600
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		1 182 344	205 864	241 144
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet		220 056	132 744	213 317
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		40 630	14 574	33 919
Andre omløpsmidler		37 326	77 649	47 374
Kontanter og kontantekvivalenter		11 716	76 943	13 513
Sum omløpsmidler		3 123 751	1 956 746	2 099 360
Sum eiendeler		15 777 476	14 792 079	15 293 096
Egenkapital og gjeld				
Aksjekapital		170 937	170 937	170 937
Annen egenkapital		7 934 542	6 910 377	7 441 696
Sum egenkapital		8 105 478	7 081 314	7 612 632
Pensjonsforpliktelser		12 739	11 075	12 739
Utsatt skatt forpliktelser		1 254 174	1 269 756	1 278 262
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		20 512	18 794	20 450
Langsiktige rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet	4	-	-	-
Langsiktig rentebærende gjeld	4	5 672 614	5 084 422	5 121 092
Sum langsiktig gjeld		6 960 039	6 384 048	6 432 543
Leverandørgjeld		70 336	87 981	96 588
Betalbar skatt		756	19 856	27 856
Gjeld klassifisert som holdt for salg		135 290	59 376	58 310
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		1 500	60 448	2 032
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		102 567	83 832	100 396
Kortsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet	4	-	-	-
Kortsiktig rentebærende gjeld	4	401 510	1 015 224	962 739
Sum kortsiktig gjeld		711 959	1 326 717	1 247 920
Sum gjeld		7 671 998	7 710 765	7 680 463
Sum egenkapital og gjeld		15 777 476	14 792 079	15 293 096

Oppstilling av endringer i egenkapital – OBOS Forretningsbygg konsern

Annen egenkapital

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Omregnings- differanser	Estimatavvik pensjon	Annen opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2017	170 937	-	893	6 552 336	6 553 229	6 724 166
Periodens resultat	-	-	-	892 078	892 078	892 078
Øvrige resultatelementer i perioden	-	-	-144	-	-144	-144
Totalresultat for perioden	-	-	-144	892 078	891 934	891 934
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-3 467	-3 467	-3 467
Egenkapital per 31. desember 2017	170 937	-	749	7 440 947	7 441 696	7 612 632
Egenkapital per 1. januar 2018	170 937	-	749	7 440 947	7 441 696	7 612 632
Periodens resultat	-	-	-	492 846	492 846	492 846
Øvrige resultatelementer i perioden	-	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden	-	-	-	492 846	492 846	492 846
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-	-	-
Egenkapital per 30. juni 2018	170 937	-	749	7 933 793	7 934 542	8 105 478

Oppstilling av kontantstrømmer – OBOS Forretningsbygg konsern

Beløp i tusen kroner	30.06.2018	30.06.2017	2017
Resultat før skatt	584 536	363 744	932 723
Netto finansposter	58 118	117 874	206 523
Av- og nedskrivninger	21 939	8 331	16 468
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-315 032	-165 169	-441 391
Resultat fra tilknyttede selskaper	-87 524	-61 769	-173 776
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-159	-219
Endring i varelager	-49 637	-11 565	-122 455
Mottatte utbytter	7 394	712	712
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-2 733	34 673	61 291
Betalte renter	-98 618	-92 493	-175 295
Mottatte renter	1 460	2 887	7 261
Betalte skatter	-30 650	-13 404	-35 165
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	89 253	183 663	276 677
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-306 177	-415 002	-664 295
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	10 362	455	18 318
Inn-/utbetalinger ved tilgang/avgang av aksjer og andre verdipapirer	128 493	-	235 369
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-1 531	-	-12 592
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	117 832	532 686	593 856
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	2 034	-2 077	121 164
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	-	194 970	19 027
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-48 989	311 032	310 848
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-337 991	-	-18 000
Opptrekk obligasjonsgjeld	458 000	580 000	1 007 045
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	-138 855	1 652 420	1 226 038
Netto opptrekk og nedbetaling av lån og andre mellomværende med eier	-16 833	-2 753 986	-2 834 556
Mottatt konsernbidrag	28 578	-	124 000
Utbetalt konsernbidrag	-28 578	-3 300	-185 330
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-35 679	-524 866	-680 802
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	4 585	-30 171	-93 278
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	14 635	107 913	107 913
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	19 220	77 742	14 635
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	7 504	799	1 123
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang1)	11 716	76 943	13 513

Note 1 – Regnskapsprinsipper og estimater

OBOS Forretningsbygg konsern består av morselskapet OBOS Forretningsbygg 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 sikringsbøkføring. Sammenlignet med IAS 39, som standarden erstatter, introduserer IFRS 9 nye prinsipper for klassifisering og måling av finansielle instrumenter, nedskrivning av finansielle eiendeler og sikringsbøkføring. 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.

Note 2 – Investeringseiendommer

Beløp i tusen kroner	30.06.2018	30.06.2017	2017
Inngående balanse per 1. januar	11 763 121	10 941 209	10 941 209
Kjøp av investeringseiendommer	-	-	12 655
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-143 190	-	-35 785
Akkumulert verdistigning, solgte investeringseiendommer	-73 909	-	-17 469
Investeringer/påkostninger	277 657	414 053	625 318
Reklassifiseringer	-1 015 945	-109 935	-204 198
Verdiendring investeringseiendommer	315 032	165 169	441 391
Valutaeffekter	-	-	-
Utgående balanse per 31. desember	11 122 766	11 410 496	11 763 121

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	30.06.2018	30.06.2017	2 017
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	41 635	37 499	83 486
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	45 889	24 270	90 290
Sum	87 524	61 769	173 776

Note 4 – Rentebærende gjeld

Beløp i tusen kroner	Lånebeløp		
	30.06.2018	30.06.2017	2017
Langsiktig gjeld til selskaper i OBOS-konsernet	-	-	-
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 251 575	3 532 098	3 141 030
Børsnoterte obligasjonslån	2 386 052	1 499 458	1 928 911
Finansielle derivater	34 987	52 866	51 151
Sum langsiktig rentebærende gjeld	5 672 614	5 084 422	5 121 092
Kortsiktig gjeld til selskaper i OBOS-konsernet	-	-	-
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	401 510	659 224	624 748
Børsnoterte obligasjonslån med forfall innen ett år	-	356 000	337 991
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	401 510	1 015 224	962 739
Sum rentebærende gjeld	6 074 124	6 099 646	6 083 831

Note 5 – Vesentlige transaksjoner og hendelser etter balansedagen

Den 1. februar 2018 solgte konsernet alle aksjene i OBOS Eiendomsdrift AS til COOR Service Management AS for et aksjevederlag på 46 millioner kroner. Transaksjonen medførte en gevinst i konsernregnskapet på 14,7 millioner kroner.

Den 15. juni 2018 solgte konsernet alle aksjene i Persveien 26 AS til Ulven Eiendomsinvest II AS for et aksjevederlag på 206 millioner kroner. Eiendommen ligger på Ulven i Oslo og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet.

Den 27. august 2018 solgte konsernet alle aksjene i Strandveien 43 KS og Strandveien 43 AS til Lord Eiendom for et aksjevederlag på 213 millioner kroner. Selskapene eide en investeringseiendom i Trondheim som er innregnet til virkelig verdi og klassifisert som holdt for salg i balansen pr 30.06.2018. Salget vil ikke medføre noen stor effekt i konsernregnskapet for 2018.

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som er av vesentlig betydning for selskapets finansielle stilling.

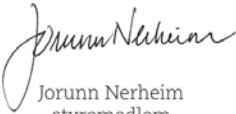
Erklæring fra styrets medlemmer og administrerende direktør

Styret og adm. direktør i OBOS Forretningsbygg AS bekrefter etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for 2018 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 2018. 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, 30. august 2018
Styret i OBOS Forretningsbygg AS



Daniel Kjørberg Siraj
styreleder



Jorunn Nerheim
styremedlem



Arne Baumann
styremedlem



Nils Morten Bøhler
adm.direktør



OBOS Forretningsbygg AS
Org.nr. 930 869 147
Hammersborg torg 1
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO