

# Delårsrapport

1. halvår 2017



# OBOS Forretningsbygg – Konsern

## Hovedpunkter i 1. halvår 2017

Resultat (Beløp i tusen kr)	Pr. 2. kvartal 2017	Pr. 2. kvartal 2016	2016
Driftsinntekter	391 428	353 948	699 165
Driftskostnader	-136 747	-136 931	-274 577
<b>Driftsresultat før verdiendring og resultat tilknyttede selskap</b>	<b>254 681</b>	<b>217 017</b>	<b>424 588</b>
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	61 769	90 576	283 788
Verdiendring investeringseiendommer	165 169	168 222	793 526
<b>Driftsresultat</b>	<b>481 618</b>	<b>475 815</b>	<b>1 501 902</b>
Finansposter	-117 874	-68 238	-114 048
<b>Resultat før skatt</b>	<b>363 744</b>	<b>407 577</b>	<b>1 387 854</b>
Skattekostnad	-3 129	-68 515	-149 456
<b>Resultat etter skatt</b>	<b>360 615</b>	<b>339 062</b>	<b>1 238 398</b>
<b>Ledighet i porteføljen</b>	<b>3,6 %</b>	<b>3,1 %</b>	<b>2,5 %</b>

Driftsinntektene for 1. halvår endte på 391,4 mill. kroner. Dette er en økning på 37,5 mill. kroner i forhold til samme periode i fjor. Dette skyldes i hovedsak en økning i leieinntekter etter kjøpet av Ulven AS. I tillegg er det en reduksjon i driftsinntektene fra eiendomsdrift etter salget av Gårdpass AS.

Driftskostnadene er på samme nivå som 1. halvår 2016. Dette gir et driftsresultat før verdiendring og resultat i tilknyttede selskap på 254,7 mill. kroner. Dette er en økning på 37,7 mill. kroner i forhold til samme periode i fjor.

Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper er på 61,8 mill. kroner. Dette er en reduksjon på 28,8 mill. kroner og skyldes i hovedsak høyere verdiendring på eiendommene i 1. halvår 2016.

Finansposter øker fra 68,2 mill. kroner til 117,9 mill. kroner. Dette skyldes i hovedsak økt finansiering i forbindelse med kjøpet av Ulven AS og negativ verdiendring på finansielle instrumenter.

Resultat før skatt endte på 363,7 mill. kroner sammenlignet med 407,6 mill. kroner samme periode i fjor.

Den økonomiske ledigheten i konsernets investeringseiendommer endte på 3,6%. Dette er en økning på 0,5% i forhold til samme periode i fjor og skyldes at det er noe høyere ledighet i Ulven-porteføljen enn i tidligere portefølje. Ledigheten forventes å øke i 2. halvår på grunn av ferdigstilte prosjekt med ledighet.

Portalen Kontorbygg på Lillestrøm er ferdigstilt i juni 2017. Bygget er på 17 700 m<sup>2</sup> og er 74% utleid ved utgangen av 1. halvår. I løpet av sommeren er det skrevet ytterligere kontrakter og bygget er nå tilnærmet fullt utleid. Den øvrige utbyggingen av hotell og forretningslokaler på Portalen går som forutsatt hva gjelder framdrift og kostnadsramme. Ved oppføringen av nytt senter på 5 000 m<sup>2</sup> på Oppsal er betongarbeidene ferdigstilt og bygget lukket. I tillegg pågår tekniske installasjoner. I Cecilie Thoresens vei 12 pågår grunnarbeider, fundamentering og montasje av prefabrikkerte betongelementer til 3 500 m<sup>2</sup> næringslokaler i 1. etasje i nytt boligbygg. I Freserveien 1 i Kværnerbyen er det påbegynt rive- og grunnarbeider for nytt kontorbygg på 39 000 m<sup>2</sup>.

Torgbyggene på Ulven ble ferdigstilt i april 2017 og er på totalt 21 000 m<sup>2</sup>. I Persveien 26 pågår innvendige arbeider i forbindelse med oppføring av nybygg på 7 300 m<sup>2</sup>. Framdriften er i henhold til plan og bygget ferdigstilles i 1. kvartal 2018.

I 1. halvår hadde OBOS tre kjøpesentre blant de 60 største kjøpesentrene i Norge. OBOS-sentrene hadde pr 2. kvartal en økning på 1,8% mot bransjens økning på 1,6% i Oslo og 1,9% i bydelssentrene (Kilde: Kvarud Analyse).

Oslo 29.08.2017,  
Styret i OBOS Forretningsbygg AS

## Resultatregnskap – OBOS Forretningsbygg konsern

<i>(Beløp i tusen kroner)</i>	Note	Pr. 2. kvartal 2017	Pr. 2. kvartal 2016	2016
Leieinntekter		336 289	267 026	552 257
Eiendomsdrift		47 041	75 568	142 081
Andre driftsinntekter		8 097	11 353	4 828
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>391 428</b>	<b>353 948</b>	<b>699 165</b>
Personalkostnader		-43 080	-40 391	-81 185
Andre driftskostnader		-85 336	-94 166	-177 344
Av- og nedskrivninger		-8 331	-2 373	-16 048
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-136 747</b>	<b>-136 931</b>	<b>-274 577</b>
<b>Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper</b>		<b>254 681</b>	<b>217 017</b>	<b>424 588</b>
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	3	61 769	90 576	283 788
Verdiendring investeringseiendommer	2	165 169	168 222	793 526
<b>Driftsresultat</b>		<b>481 618</b>	<b>475 815</b>	<b>1 501 902</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
Netto finanskostnader		-99 258	-67 991	-139 423
Netto verdiendring finansielle instrumenter		-18 788	-247	25 375
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		172	-	-
<b>Netto finansposter</b>		<b>-117 874</b>	<b>-68 238</b>	<b>-114 048</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>363 744</b>	<b>407 577</b>	<b>1 387 854</b>
Skattekostnad		-3 129	-68 515	-149 456
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>360 615</b>	<b>339 062</b>	<b>1 238 398</b>
<b>Totalresultat</b>				
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		-	-2 426	-1 768
<b>Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>-</b>	<b>-2 426</b>	<b>-1 768</b>
Netto estimatendringer relatert til pensjoner		-	-	2 502
<b>Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 502</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>360 615</b>	<b>336 635</b>	<b>1 239 131</b>

## Oppstilling av finansiell stilling – OBOS Forretningsbygg konsern

(Beløp i tusen kroner)	Note	30.06.17	30.06.16	31.12.16
<b>EIENDELER</b>				
Goodwill		-	81 400	50 663
Varige driftsmidler		190 572	12 373	196 188
Investerings eiendommer	2	11 410 496	9 194 519	10 941 209
Tilknyttede selskaper og fellestrollert virksomhet		1 164 460	947 330	1 070 804
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		30 000	20 000	25 000
Andre anleggsmidler		39 805	55 497	42 906
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 835 333</b>	<b>10 311 119</b>	<b>12 326 771</b>
Varelager		1 443 437	-	1 476 023
Kundefordringer		5 535	11 865	14 000
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		205 864	-	703 271
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet		132 744	193 792	498 308
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		14 574	25 899	288 524
Andre omløpsmidler		77 649	95 864	120 794
Kontanter og kontantekvivalenter		76 943	13 423	102 696
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 956 746</b>	<b>340 843</b>	<b>3 203 617</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 792 079</b>	<b>10 651 962</b>	<b>15 530 388</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
Aksjekapital		170 937	170 937	170 937
Annen egenkapital		6 910 377	5 666 338	6 553 229
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 081 314</b>	<b>5 837 274</b>	<b>6 724 166</b>
Pensjonsforpliktelser		11 075	20 065	10 813
Utsatt skatt forpliktelser		1 269 756	1 173 945	1 203 522
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		18 794	14 377	17 202
Langsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet	4	-	-	230 084
Langsiktig rentebærende gjeld	4	5 084 422	3 202 498	3 387 323
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 384 048</b>	<b>4 410 885</b>	<b>4 848 944</b>
Leverandørgjeld		87 981	40 461	77 984
Betalbar skatt		19 856	40 669	34 240
Gjeld klassifisert som holdt for salg		59 376	-	216 756
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		60 448	-	682 932
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		83 832	84 793	71 625
Kortsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet	4	-	-	2 367 000
Kortsiktig rentebærende gjeld	4	1 015 224	237 880	506 741
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 326 717</b>	<b>403 803</b>	<b>3 957 278</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 710 765</b>	<b>4 814 688</b>	<b>8 806 222</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 792 079</b>	<b>10 651 962</b>	<b>15 530 388</b>

## Oppstilling av endringer i egenkapital – OBOS Forretningsbygg konsern

(Beløp i tusen kroner)	Annen egenkapital					Sum egenkapital
	Aksjekapital	Omregnings- differanser	Estimatawik pensjon	Annen opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	
<b>Egenkapital per 1. januar 2016</b>	<b>170 937</b>	<b>1 768</b>	<b>-4 564</b>	<b>5 322 524</b>	<b>5 319 728</b>	<b>5 490 665</b>
Periodens resultat	0	-	-	1 238 398	1 238 398	1 238 398
Øvrige resultatelementer i perioden	0	-1 768	2 502	-	733	733
<b>Totalresultat for perioden</b>	<b>-</b>	<b>-1 768</b>	<b>2 502</b>	<b>1 238 398</b>	<b>1 239 131</b>	<b>1 239 131</b>
Avgitt konsemdrag	0	-	-	-5 630	-5 630	-5 630
Reklassifiseringer	0	-	2 955	-2 955	-	-
<b>Egenkapital per 31. desember 2016</b>	<b>170 937</b>	<b>-</b>	<b>893</b>	<b>6 552 336</b>	<b>6 553 229</b>	<b>6 724 166</b>
<b>Egenkapital per 1. januar 2017</b>	<b>170 937</b>	<b>-</b>	<b>893</b>	<b>6 552 336</b>	<b>6 553 229</b>	<b>6 724 166</b>
Periodens resultat	0	-	-	360 615	360 615	360 615
Øvrige resultatelementer i perioden	0	-	-	-	-	-
<b>Totalresultat for perioden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>360 615</b>	<b>360 615</b>	<b>360 615</b>
Avgitt konsemdrag	0	-	-	-3 467	-3 467	-3 467
Reklassifiseringer	0	-	-	-	-	-
<b>Egenkapital per 30. juni 2017</b>	<b>170 937</b>	<b>-</b>	<b>893</b>	<b>6 909 484</b>	<b>6 910 377</b>	<b>7 081 314</b>

## Oppstilling av kontantstrømmer – OBOS Forretningsbygg konsern

(Beløp i tusen kroner)	Pr. 2 kvartal 2017	Pr. 2 kvartal 2016	2016
<b>Resultat før skatt</b>	<b>363 744</b>	<b>407 577</b>	<b>1 387 854</b>
Netto finansposter	117 874	68 238	114 048
Av- og nedskrivninger	8 331	2 373	16 048
Urealisert v verdiendring investeringseiendommer	-165 169	-168 222	-793 526
Resultat fra tilknyttede selskaper	-61 769	-90 576	-283 788
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-159	-	-2 059
Endring i varelager	-11 565	-	-
Endring i andre tidsavgrensingsposter	34 673	58 845	-39 147
Mottatte utbytter	712	-	11 785
Betalte renter	-92 493	-71 877	-154 452
Mottatte renter	2 887	5 685	15 078
Betalte skatter	-13 404	-1 617	-2 011
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>183 663</b>	<b>210 426</b>	<b>269 830</b>
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-415 002	-224 876	-619 528
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	455	-	47 627
Inn-/utbetalinger ved tilgang/avgang av aksjer og andre verdipapirer	-	53 992	192
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-	-	-2 865 495
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	532 686	-	231 802
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-2 077	-	19 306
Netto inn- og utbetalinger andre investeringer	194 970	-4 174	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>311 032</b>	<b>-175 058</b>	<b>-3 186 095</b>
Opptrekk obligasjonsgjeld	580 000	-	-
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	1 652 420	-14 800	255 575
Netto opptrekk og nedbetaling av lån og andre mellomværende med eier	-2 753 986	-54 337	2 721 412
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	-3 300	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-524 866</b>	<b>-69 137</b>	<b>2 976 986</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-30 171</b>	<b>-33 769</b>	<b>60 721</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	107 913	47 192	47 192
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>77 742</b>	<b>13 423</b>	<b>107 913</b>
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	799	-	5 217
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>76 943</b>	<b>13 423</b>	<b>102 696</b>

## 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 2016. 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 2016 for ytterligere detaljer.

Dette delårsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsprinsippene som fremkommer i årsregnskapet for 2016.

## Note 2 – Investeringseiendommer

<i>(Beløp i tusen kroner)</i>	<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Inngående balanse</b>	<b>10 941 209</b>	<b>8 873 988</b>	<b>8 873 988</b>
Kjøp av investeringseiendommer	-	-	1 871 003
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-	-15 936	-29 381
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-	-49 388	-318 314
Investeringer/påkostninger	414 052	218 114	436 744
Reklassifiseringer	-109 935	-	-685 438
Verdiendring investeringseiendommer	165 169	168 222	793 526
Valutaeffekter	-	-481	-918
<b>Utgående balanse</b>	<b>11 410 496</b>	<b>9 194 519</b>	<b>10 941 209</b>

## Note 3 – Investeringer i tilknyttede selskaper

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

<i>(Beløp i tusen kroner)</i>	<b>30.06.17</b>	<b>30.06.16</b>	<b>31.12.16</b>
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	37 499	17 076	41 074
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	24 270	73 500	242 714
<b>Sum</b>	<b>61 769</b>	<b>90 576</b>	<b>283 788</b>



## Note 4 – Rentebærende gjeld

Spesifikasjon rentebærende lån	Lånebeløp		
	30.06.17	30.06.16	31.12.16
Langsiktig gjeld til selskaper i OBOS-konsernet	-	-	230 084
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 532 098	1 867 465	2 077 161
Børsnoterte obligasjonslån	1 499 458	1 275 331	1 276 083
Finansielle derivater	52 866	59 701	34 079
<b>Sum langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>5 084 422</b>	<b>3 202 498</b>	<b>3 617 407</b>
Kortsiktig gjeld til selskaper i OBOS-konsernet	-	-	2 367 000
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	659 224	237 880	506 741
Børsnoterte obligasjonslån med forfall innen ett år	356 000	-	-
<b>Sum kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>1 015 224</b>	<b>237 880</b>	<b>2 873 741</b>
<b>Sum rentebærende gjeld</b>	<b>6 099 647</b>	<b>3 440 378</b>	<b>6 491 148</b>

## Note 5 – Vesentlige transaksjoner og hendelser etter balansedagen

Den 1. januar 2017 overtok EGD Property AS halvpartene av aksjene i det heleide datterselskapet Fanteria AS for et aksjevederlag på 28 millioner kroner. Selskapet har fra samme dato blitt innregnet som en investering i tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Den 14. februar 2017 solgte konsernet alle aksjene i Vitaminveien 1 AS til Realkapital AS for et aksjevederlag på 286 millioner kroner. Eiendommen ligger på Storo i Oslo og har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi. Transaksjonen medførte en uvesentlig effekt i konsernregnskapet i 2017.

Den 17. februar 2017 solgte konsernet alle aksjene i Gårdpass AS til Vaktmesterkompaniet AS for et aksjevederlag på 37,6 millioner kroner. Grunnet nedskrivning av goodwill knyttet til dette selskapet i 2016 har transaksjonen medført en uvesentlig effekt i konsernregnskapet i 2017.

Den 9. mars 2017 fullførte OBOS Forretningsbygg AS plasseringen av et obligasjonslån på 580 millioner kroner med forfallsdato 28. mars 2022. Lånet ble notert på Nordic ABM 3. april 2017.

Det heleide datterselskapet Ulven AS har inngått avtale om salg av eiendommen Persveien 26 til Ulven Eiendomsinvest II AS, et eiendomssyndikat satt opp av Arctic Securities AS, for et vederlag på 208 millioner kroner. Transaksjonen forventes gjennomført medio 2018. Eiendeler og gjeld tilknyttet Persveien 26 er i konsernets finansielle stilling per 30. juni 2017 klassifisert som holdt for salg. Transaksjonen forventes å ha en uvesentlig effekt på konsernregnskapet, da eiendommen innregnes løpende til virkelig verdi.

Det heleide datterselskapet Ulven AS har inngått avtale om salg av eiendommen Selma Ellefsens vei 4 til Ulven Eiendom Holding AS for et vederlag på 65 millioner kroner. Transaksjonen forventes gjennomført i september 2017. Eiendeler og gjeld tilknyttet Selma Ellefsens vei 4 er i konsernets finansielle stilling per 30. juni 2017 klassifisert som holdt for salg. Transaksjonen forventes å ha en uvesentlig effekt på konsernregnskapet.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter balansedagen.

## Erklæring fra styrets medlemmer og administrerende direktør

Styret og administrerende direktør i OBOS Forretningsbygg AS bekrefter etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for 2017 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og at opplysningene i regnskapet gir et rettvise bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet pr. 30. juni 2017. 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 rettvise oversikt etter styrets og administrerende direktørs beste overbevisning.


Oslo, 29. august 2017  
Styret i OBOS Forretningsbygg AS




Daniel Kjørberg Siraj  
Styreleder



Ove B. Haupberg  
Nestleder



Arne Baumann  
Styremedlem



Nils Morten Bøhler  
Adm. Dir



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