

# Investorpresentasjon

## OBOS Forretningsbygg

Mars 2017



# Agenda

## Kort om OBOS

OBOS Forretningsbygg

Finansielle tall

Nytt obligasjonslån

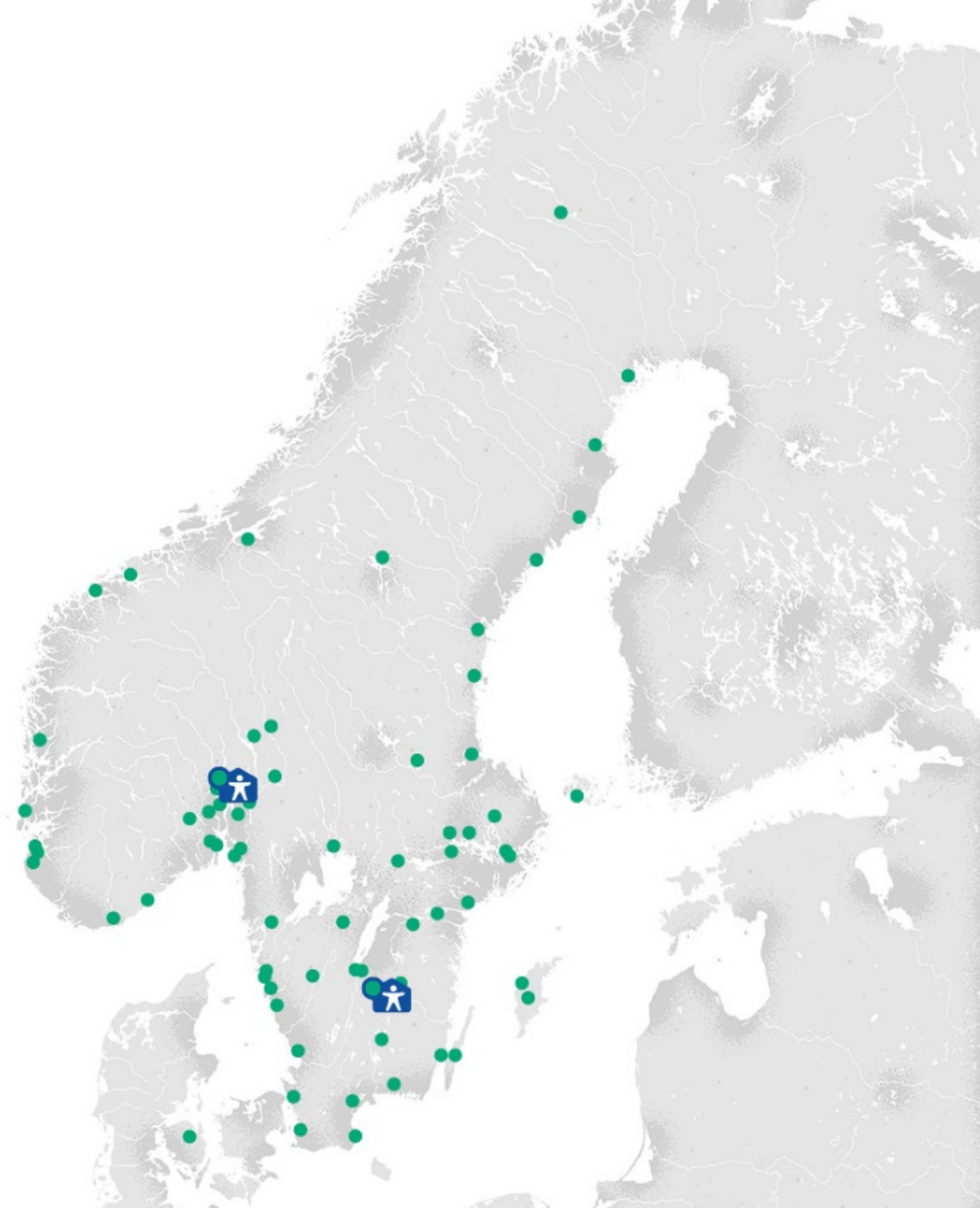
Finansstrategi og risikostyring

Vedlegg





En ledende nordisk  
eiendomsaktør





# Hovedpunkter 2016

- Solid drift og godt boligmarked ga rekordresultat.
- Stor medlemsvekst.
- Betydelige investeringer i nye bolig- og næringsprosjekter:
  - ✓ Ulven og Vollebekk i Oslo
  - ✓ Lillestrøm
  - ✓ Lade i Trondheim
  - ✓ Block Watne
  - ✓ Sverige
- Betydelig kjøp av aksjer i boligselskapet JM AB.
- Salg av Basale og andre virksomheter i tråd med vedtatt strategi.

Antall ansatte



2 498

Resultat (2016)



Før skatt MNOK

2 837

Verdijustert EK (2016)



MNOK

26 942

Antall solgte boliger (2016)



4 541

Antall medlemmer



416 800

Antall forvaltede boliger (2016)



214 709

(anslått verdi 886 MRD KR)



MNOK 2.837

Resultat før skatt  
pr. 31.12.2016

# Verdijustert egenkapital pr. 31.12.2016

MNOK  
26.942



# Virksomhetsområdene

| Millioner kroner   | 4. kvartal<br>2016 | 4. kvartal<br>2015<br>Omarbeidet | Pr. 4. kvartal<br>2016 | Pr. 4. kvartal<br>2015<br>Omarbeidet |
|--|--------------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Boligutvikling   | 3 017              | 2 419                            | 10 251                 | 8 189                                |
| Forvaltning og rådgivning                                  | 223                | 237                              | 862                    | 734                                  |
| Næringseiendom   | 312                | 284                              | 1 125                  | 996                                  |
| Bank, forsikring og eiendomsmegling                        | 125                | 125                              | 482                    | 515                                  |
| Aksjeinvesteringer   | -                  | -                                | -                      | -                                    |
| Annen virksomhet   | -6                 | -11                              | 52                     | 98                                   |
| <b>Inntekter, operasjonelt</b>                             | <b>3 672</b>       | <b>3 054</b>                     | <b>12 773</b>          | <b>10 532</b>                        |
| Boligutvikling   | 453                | -4                               | 1 274                  | 386                                  |
| Forvaltning og rådgivning                                  | 54                 | 47                               | 188                    | 168                                  |
| Næringseiendom   | 396                | 216                              | 649                    | 462                                  |
| Bank, forsikring og eiendomsmegling                        | -14                | -4                               | 106                    | 126                                  |
| Aksjeinvesteringer   | 96                 | 515                              | 299                    | 1 190                                |
| Annen virksomhet   | -54                | -47                              | -114                   | -101                                 |
| <b>Resultat, operasjonelt</b>                              | <b>932</b>         | <b>723</b>                       | <b>2 402</b>           | <b>2 232</b>                         |
| <b>Avstemming operasjonelt resultat mot finansregnskap</b> |                    |                                  |                        |                                      |
| IFRIC 15   | -148               | -208                             | -652                   | -288                                 |
| Verdiendring investeringseiendom                           | 557                | 28                               | 794                    | 220                                  |
| Verdiendring tilknyttede selskap                           | 157                | 3                                | 238                    | 3                                    |
| Verdiendringer aksjeinvesteringer                          | 146                | 18                               | 153                    | 50                                   |
| Andre forskjeller  | -110               | 15                               | -99                    | 51                                   |
| <b>Resultat før skatt fra videreført virksomhet, IFRS</b>  | <b>1 533</b>       | <b>578</b>                       | <b>2 837</b>           | <b>2 268</b>                         |





# Ett OBOS – veien mot 2021

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer

The next  
big thing



# OBOS – House of Brands

## De viktigste varemerkene i OBOS-konsernet

|                                      |  |   |  |   |  |  |
|--------------------------------------|--|---|--|---|--|--|
| Boligutvikling                       |  <b>BLOCK WATNE</b><br><small>Et selskap i OBOS-konsernet</small> |  <b>Myresjøhus</b><br><b>KÄRNHEM</b><br><small>SKAPAR LIVSRUM</small> |  <b>SmålandsVillan</b>                            |  <b>OBOS Nye Hjem</b>        |  <b>FORNEBULANDET</b> |  <b>Kværnerbyen</b> |
| Næringseiendom                       |  <b>OBOS</b>   Forretningsbygg                                    |  <b>UPL</b> Utstillingsplassen<br><small>eiendom</small>             |  |   |  |  |
| Eiendomsforvaltning og eiendomsdrift |  <b>OBOS</b>   Forvaltning  |  <b>OBOS</b>   Eiendomsforvaltning                                    |  <b>Hammersborg Inkasso</b>                       |  <b>OBOS</b>   Eiendomsdrift |  |  |
| Rådgivning                           |  <b>OBOS</b>   Prosjekt  |  <b>STEMA Rådgivning AS</b>  |  <b>tandem</b>                                    |   |  |  |
| Aksjeinvesteringer                   |  <b>AF</b><br><small>AF GRUPPEN</small>                          |  <b>VEIDEKKE</b>   |  <b>JM</b>                                       |  <b>Multiconsult</b>       |  <b>eika.</b>        |  |
| Bank, forsikring og eiendomsmegling  |  <b>OBOS</b><br>Banken   |  <b>OBOS</b><br>Eiendomsmeglere                                    |  <b>EXACT</b><br><small>EIENDOMSMEGLERE</small> |  <b>OBOS</b><br>Forsikring |  |  |
| Grønne OBOS                          |  <b>OBOS</b>   Energi  |   |  |   |  |  |

# OBOS Forretningsbygg har vokst til å bli en betydelig aktør

- OBOS Forretningsbygg AS ble etablert i 1952.
- Ideen bak etableringen var å bygge og leie ut butikk- og servicelokaler i tilknytning til OBOS' boligområder.
- I dag er OBOS Forretningsbygg AS en betydelig aktør innenfor utvikling, drift og forvaltning av næringseiendom i Oslo-området.
- Selskapet eier også eiendommer i Bergen, Trondheim og Stavanger.



100% eid av OBOS BBL



37 ansatte  
(+ 50 i OBOS Eiendomsdrift)



71 heleide bebygde eiendommer



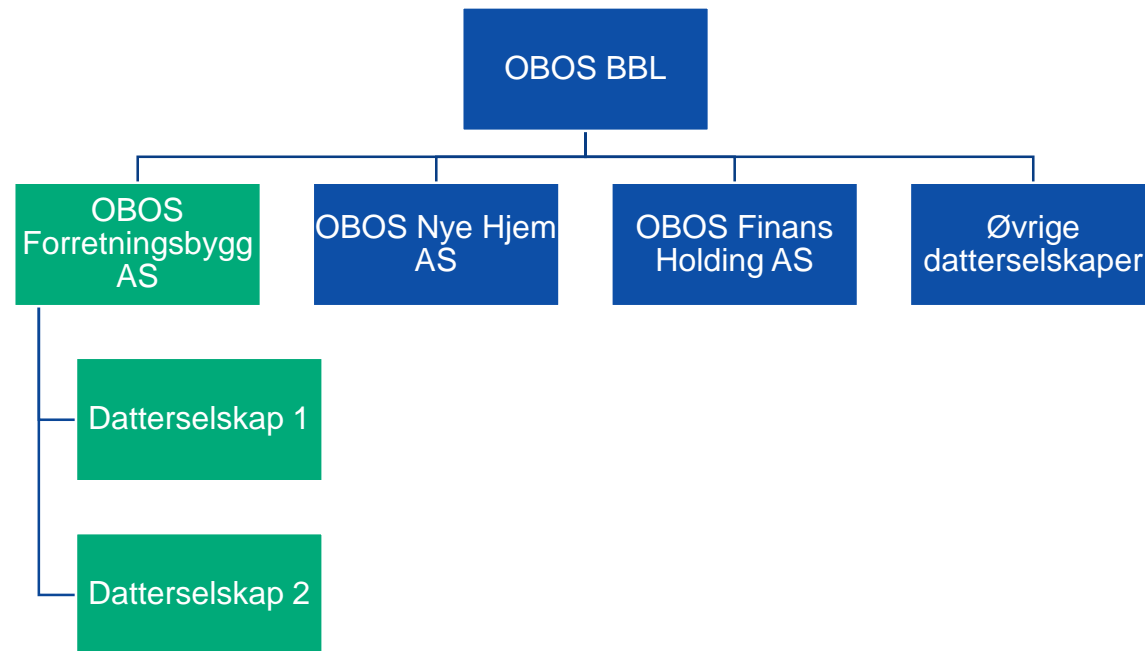
561 000 kvm (heleid)  
Inkludert parkeringsanlegg



83 000 kvm (deleid)

# Selskapsstruktur – OBOS Forretningsbygg

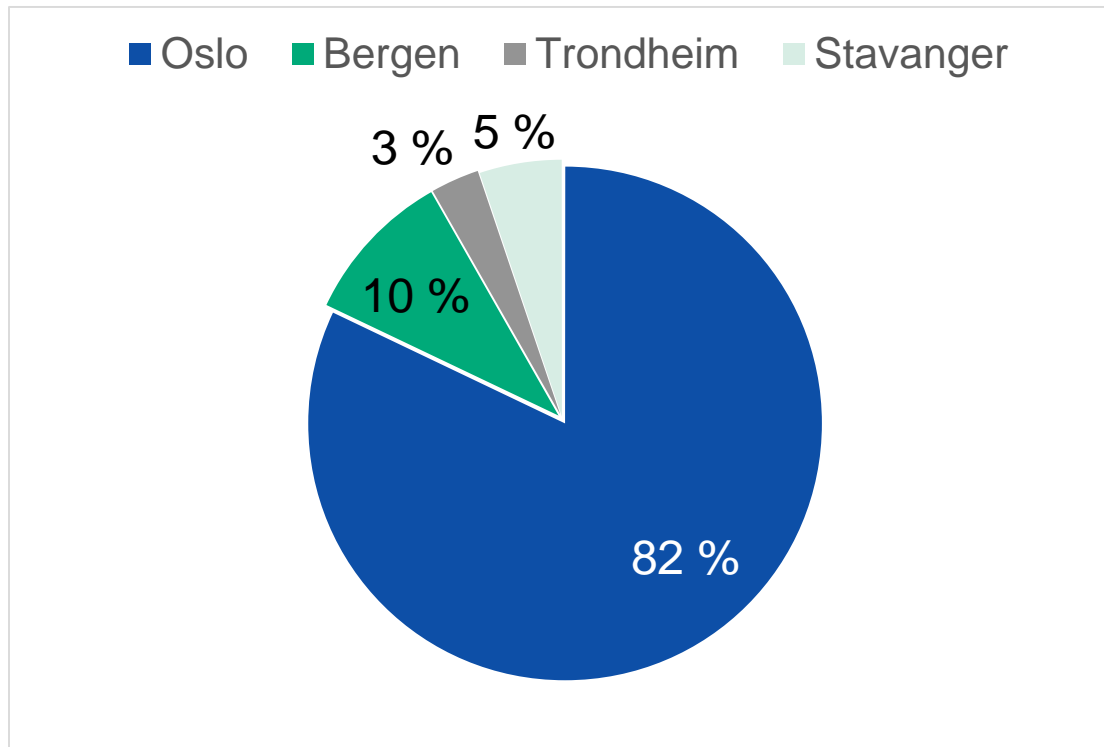
- OBOS Forretningsbygg er heleid av OBOS BBL.
- OFB har 71 heleide bebygde eiendommer.
- 50 % av eiendommene er organisert i datterselskaper.
- I tillegg er det ni tilknyttede selskaper / felleskontrollerte virksomheter hvor OFB eier 25-50 %.



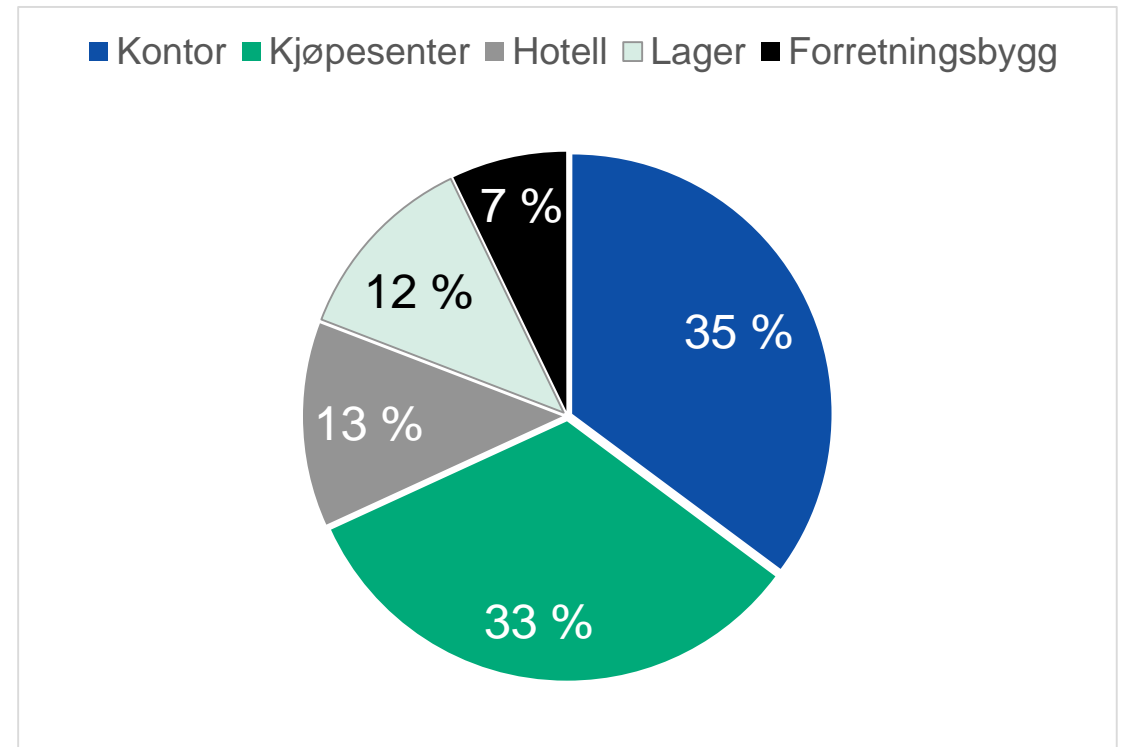
# Størst eksponering mot Oslo-området.

Kontor og kjøpesenter utgjør hoveddelen av inntektene.

## Leieinntekter geografisk fordelt



## Inntekter fordelt på type eiendom



# Diversifisert eiendomsportefølje

## Kommentarer

- Konsernets heleide eiendomsportefølje bestod ved utgangen av 2016 av 71 bebygde eiendommer.
  - Kjøpesentre og kontorbygg er de største områdene.
- En vesentlig andel av lagerarealet vil bli konvertert til bolig og kontor.
- OBOS Forretningsbygg har flere prosjekter under oppføring som vil stå ferdig i 2017.
- Ulven AS ble kjøpt fra OBOS BBL med virkning fra 31.12.16

## Eiendomsportefølje ved årsskiftet 2016/17

| Type eiendom          | Antall    | Antall kvm     |
|-----------------------|-----------|----------------|
| Kjøpesentre           | 7         | 160 000        |
| Kontorbygg            | 10        | 108 000        |
| Forretningsbygg       | 20        | 76 000         |
| Hotell                | 3         | 26 000         |
| Lager                 | 18        | 166 000        |
| Garasjer              | 8         | 25 000         |
| <b>Total 100% eid</b> | <b>71</b> | <b>561 000</b> |
| FKV/TKS (OFB andel)   |           | 83 000         |
| <b>Totalt</b>         |           | <b>644 000</b> |



# Leiekontrakter med lang varighet

## Lav ledighet i porteføljen

5,9 år

~ Gjennomsnittlig løpetid på kontrakter. I tillegg inngås det ofte opsjon på ytterligere forlengelse på gitte betingelser.

2,5 %

~ Historisk lav ledighet i 2016 (3,1 % ledighet inkludert Ulven).

17%

~ Andelen offentlige leietakere i porteføljen.

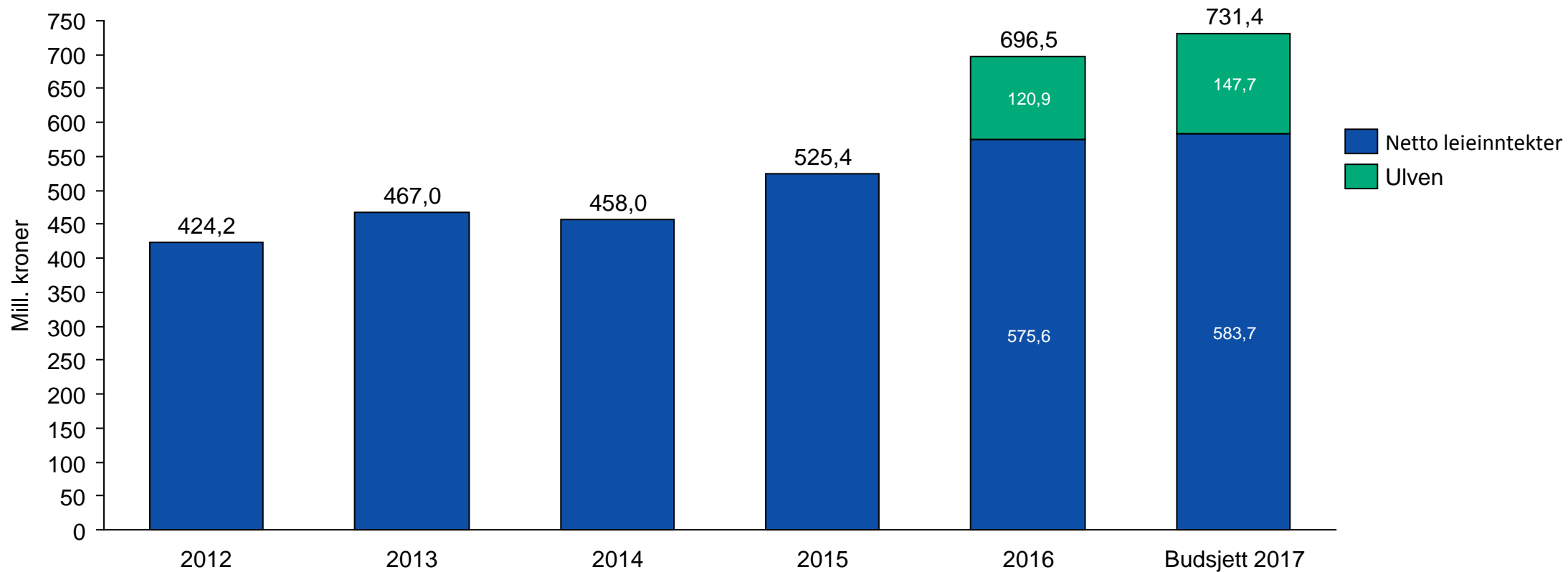
+4%

~ Omsetningsvekst for kjøpesentrene i 2016 sammenlignet med 2015.



For butikker i kjøpesentrene og for hoteller er det vanlig med en omsetningsbasert leie, i tillegg til den faste komponenten av leien.

# Utvikling i netto leieinntekter





# Utviklingsprosjekt: Ulven – kun 3,5 km fra Oslo sentrum



# Ulven - status

- Ny bydel ved Økern i Oslo - del av Hovinbyen.
- Overtatt av OBOS i 2016.
- Første boligsalg planlagt 2017, innflytting 2019.
- 20-års horisont.
- Kjøpesum 3,1 mrd. kroner.
- Brutto eiendomsverdier
  - 3,4 mrd. kroner
  - Verdsatt eksternt av Newsec til 3,8 mrd. kroner.
- 2016 - Brutto leie 120,9 mill. kroner.
- 2017 - Brutto leie 147,7 mill. kroner.

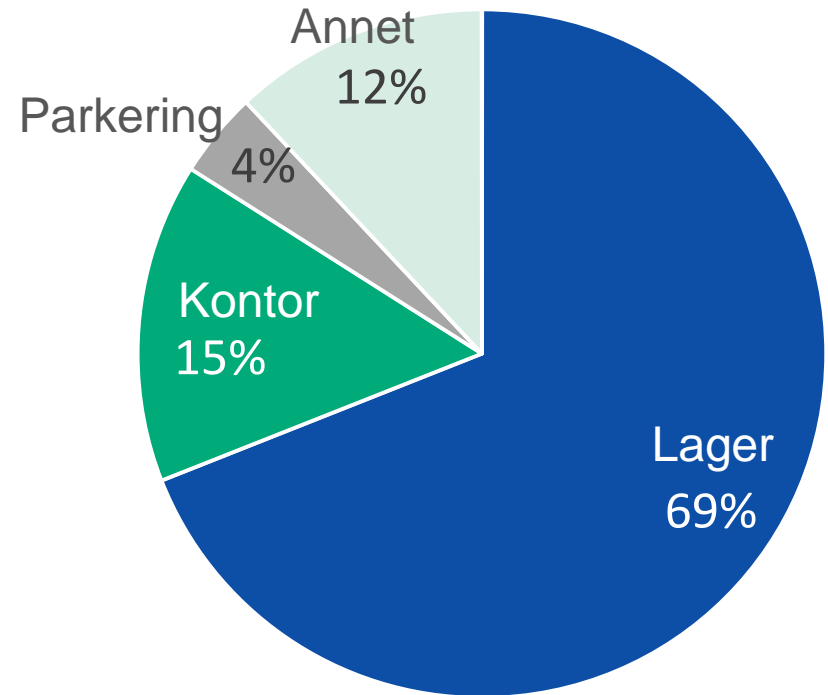
Eksisterende område for lager og logistikk skal transformeres til bolig og næring:



# Ulven

- Eiendomsselskap med ca. 20 datterselskaper.
  - Antall kontrakter: ca. 290
  - Ca. 280 mål tomt.
- 32 tomter fordelt på 23 adresser/bygg.
- 214 000 kvm eksisterende bygningsmasse.

Fordeling av eksisterende bygningsmasse (areal)



# Risiko og muligheter



- Markedet – fortsatt høy vekst
- Tomtepris
- Entreprensekostnad
- Finansieringsrisiko
- Reguleringsrisiko
- Utbyggingsavtale
- Transformasjonsområde
- Ulvenkjennskap



# Kjøpesentrene våre

1



Lambertseter

2



Tveita

3



Manglerud Senter

4



Tasta

5



Sandaker Senter

6



Holmlia – nye planer

7

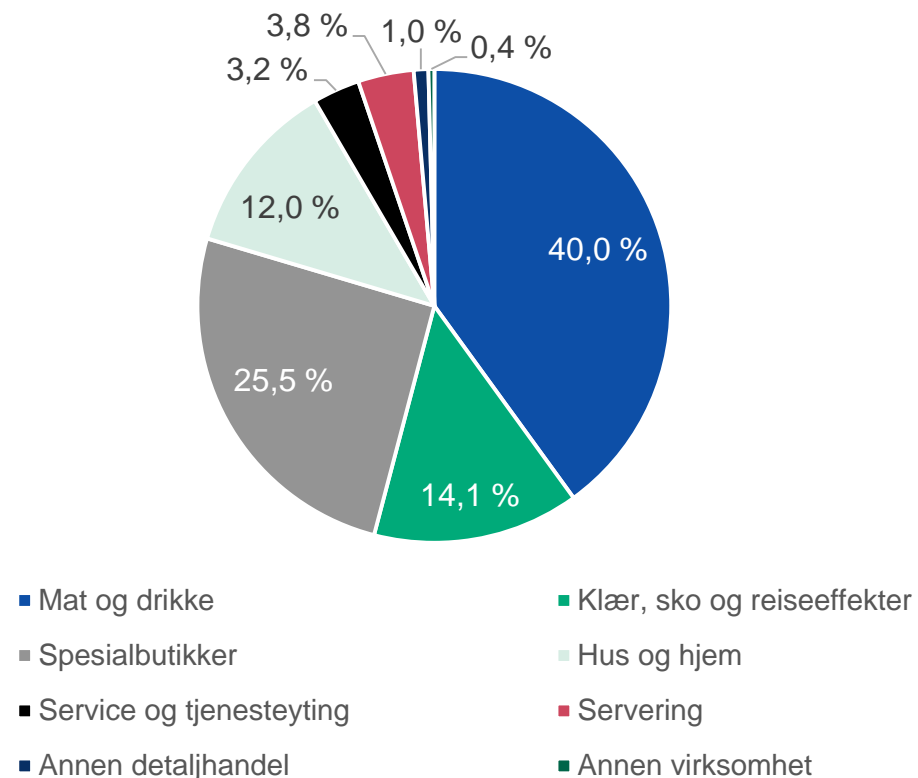


Oppsal

# Oversikt over kjøpesentrene

|   |                            |   |    |
|---|----------------------------|---|----|
| 1 | <b>Lambertseter Senter</b> | Omsetning: 1 232 mill. kroner<br>Areal: 25 000 kvm<br>Ombygget og ferdig i oktober 2010 | ➔* |
| 2 | <b>Tveita Senter</b>       | Omsetning: 932 mill. kroner<br>Areal: 16 000 kvm<br>Byggeår: 1970, rehabilitert 2003    | ➔  |
| 3 | <b>Manglerud Senter</b>    | Omsetning: 743 mill. kroner<br>Areal: 16 000 kvm<br>Byggeår: 1966, rehabilitert 2002    | ➔  |
| 4 | <b>Tasta Senter</b>        | Omsetning: 371 mill. kroner<br>Areal: 22 000 kvm<br>Byggeår: 2012                       | ➔  |
| 5 | <b>Sandaker Senter</b>     | Omsetning: 304 mill. kroner<br>Areal: 10 300 kvm<br>Byggeår: 1976                       | ➔  |
| 6 | <b>Holmlia Senter</b>      | Omsetning: 199 mill. kroner<br>Areal: 11 000 kvm<br>Byggeår: 1982                       | ➔  |
| 7 | <b>Oppsal Senter</b>       | Under oppføring<br>Areal: 4 500 kvm<br>Ferdigstilles sommeren 2018                      | ➔  |

## Bransjefordeling – kjøpesenter



# Kontorer: Hammersborg torg 1 og 3



HBT 1 : 13 790 kvm - OBOS  
HBT 3 : 9 000 kvm – UDI ++

# Andre kontoreiendommer

Areal: 16000 kvm  
Utleiet 13 000 kvm



Aasegården, Bergen  
Areal : 25 000 kvm



Chr. Kroghsgt 10-12  
Areal: 5439 kvm  
Utleiet : UDI



Møllergata 39  
Areal: 8 400 kvm



# Hoteller

Scandic Ørnen  
Bergen  
368 rom



HTL Karl Johan  
Oslo  
108 rom

Scandic Byparken  
Bergen  
159 rom



# Helse- og samfunnsbygg

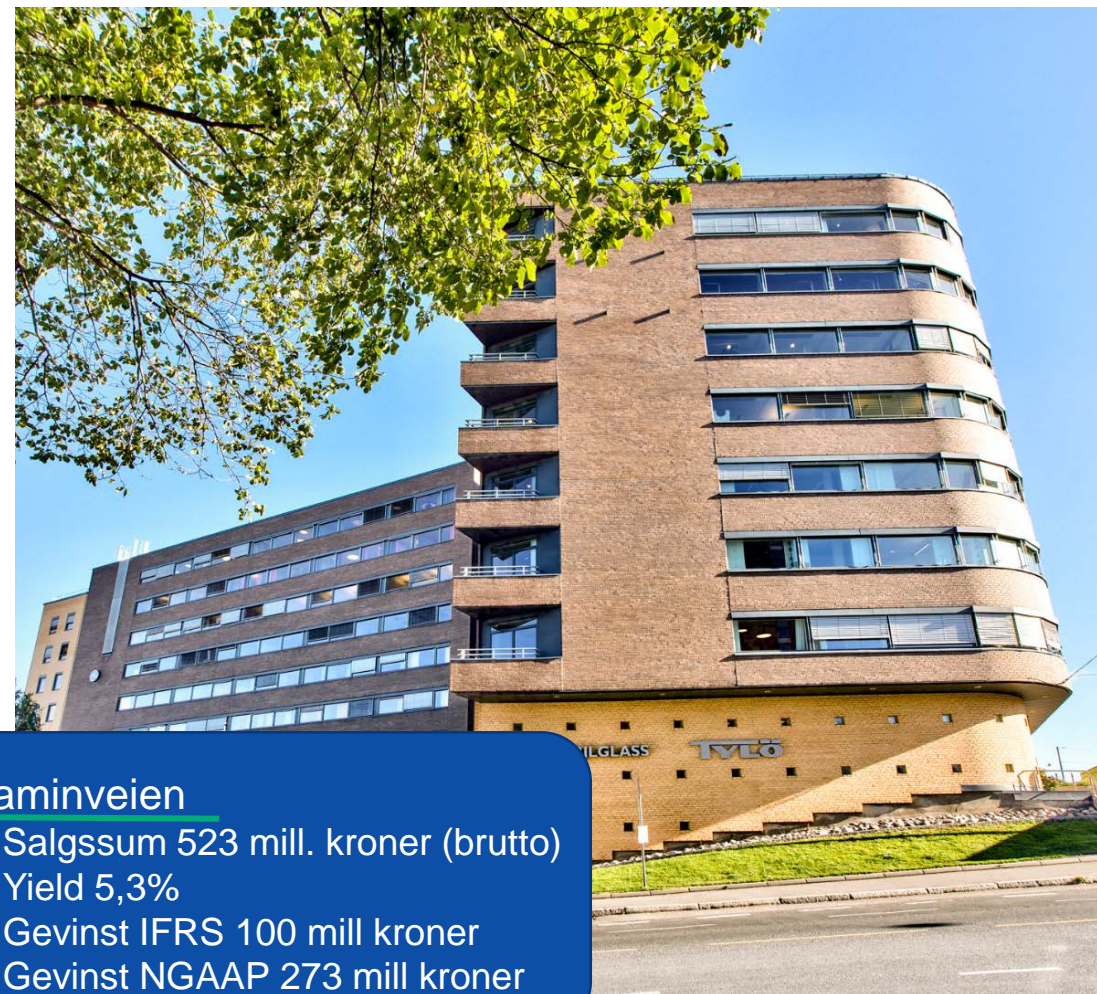
OUS DPS Mortensrud  
Areal: 11 3800 kvm  
Utleiet : 100%



Oslo Cancer Cluster Innovation (OCCI)  
og Ullern Videregående  
Areal: 36 000 kvm, I dette er 13 000 kvm skole  
Eier : OBOS, SIVA, Industrifinans,  
Utstillingsplassen

# Det vil bli flere kjøp og salg fremover

- Historisk – lite transaksjoner eksternt
- Større transaksjonsmengde i 2016
  - Kjøp Ulven AS og Fanteria AS
  - Salg Etterstadsletta 3 AS, boligtomt Leirskallen og festetomt Maridalsveien
  - Salg Vitaminveien 1 AS
- I tillegg kommer interne kjøp og salg
- Forventer større transaksjonsvolum i årene som kommer



## Vitaminveien

- Salgssum 523 mill. kroner (brutto)
- Yield 5,3%
- Gevinst IFRS 100 mill kroner
- Gevinst NGAAP 273 mill kroner

# Pågående / kommende prosjekter

## Portalen Lillestrøm



### Hotell

- 16.000 kvm.
- Ferdigstilles vinteren 2017.
- Investering 290 mill. kroner.



### Kontor

- 17.000 kvm.
- Ferdigstilles sommeren 2017.
- Investering 477 mill. kroner.



### Næring

- 2.500 kvm.
- Ferdigstilles høsten 2017.
- Investering 78 mill. kroner.

# Pågående / kommende prosjekter

## Kjøpesenter



### Oppsal Senter

- 5.000 kvm forretningslokaler.
- Ferdigstilles sommeren 2018.
- Investering 145 mill. kr.



### Lambertseter Senter Øst

- 3.000 kvm næringslokaler og parkering.
- Ferdigstilles sommeren 2018.
- Investering 80 mill. kr.



### Lambertseter Senter Sør

- 6.000 kvm kontor og næringslokaler.
- Byggestart våren 2017.
- Investering 146 mill. kr.

# Pågående / kommende prosjekter

## Freserveien

- Nytt kontorbygg på 39.000 kvm inkl. parkering.
  - Byggestart våren 2017
  - Ferdigstilles 2019/2020
  - Total investering 1 mrd. kroner (eks tomt)
  - Forventede leieinntekter 74 mill. kroner pr år
  - Igangsettes uten leietakere
- Byggeprosjektet er delt inn i tre faser:
  - Grunnarbeider
  - Parkering
  - Bygg



# Pågående / kommende prosjekter



## Holmlia

- Forventet byggestart primo 2018.
- Investering 495 mill. kroner.



## Ryen

- 10.200 m2 kontorlokaler
- Investering 225 mill. kroner.



## Lambertseter Senter Sør

- 3.000 m2 næringslokaler.
- Forventet byggestart primo 2018
- Investering 120 mill. kroner.



## Bogerud Senter

- 1.600 m2 næringslokaler
- Investering 43 mill. kroner



## Christian Kroghsgate 35-37

- Forventet byggestart primo 2018.
- Investering 120 mill. kroner.



## Kværnerbyen barnehage - boliger

- Forventet byggestart våren 2017.
- Investering 20 mill. kroner.

# OBOS Forretningsbygg AS

## Kommentarer

- Leieinntektene økte fra 352 mill. kroner i 2015 til 354 mill. kroner i 2016.
- Eiendommen Vitaminveien 1a er i 2016 fisjonert ut i eget selskap med inntekter på 28,7 mill. kroner og driftsresultat på 25,6 mill. kroner
- Økning i resultat før skatt skyldes i hovedsak salg av eiendommer og aksjer. Dette gir et høyt resultat etter skatt i 2016.
- Resultat etter skatt er på i størrelsesorden 509 mill. kroner i 2016.

## Resultatregnskap

| (tall i 1 000 NOK)                             | 2015            | 2016            |
|--|-----------------|-----------------|
| Leieinntekter eiendommer                       | 335 952         | 335 061         |
| Andre driftsinntekter                          | 16 284          | 19 424          |
| <b>Inntekter</b>                               | <b>352 235</b>  | <b>354 485</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>                         | <b>-111 265</b> | <b>-123 028</b> |
| <b>Driftsresultat før avskrivninger</b>        | <b>240 970</b>  | <b>231 457</b>  |
| <i>Driftsresultat før avskrivninger margin</i> | <i>68 %</i>     | <i>65 %</i>     |
| Av- og nedskrivninger                          | -91 229         | -62 176         |
| <b>Driftsresultat</b>                          | <b>149 741</b>  | <b>169 281</b>  |
| Gevinst ved salg eiendommer                    | 29 356          | 37 359          |
| <b>Driftsresultat II</b>                       | <b>179 097</b>  | <b>206 641</b>  |
| Inntekt på investering i datterselskap         | 151 344         | 440 347         |
| Tap ved salg aksjer /nedskrivninger            |                 | -2 188          |
| Netto rentekostnader                           | -81 032         | -120 141        |
| <b>Netto finansposter</b>                      | <b>70 312</b>   | <b>318 019</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>              | <b>249 409</b>  | <b>524 659</b>  |
| Skattekostnad                                  | -12 394         | -15 466         |
| <b>Resultat etter skatt</b>                    | <b>237 015</b>  | <b>509 193</b>  |



# OBOS Forretningsbygg AS

## Kommentarer

- OFB AS hadde ved utgangen av 2016 totale eiendeler på 9,3 mrd., opp fra 5,8 mrd. i 2015.
- Investeringer i datterselskap er økt fra 2,0 mrd. til 4,9 mrd. fra 2015 til 2016. Dette skyldes kjøp av Ulven AS og Fanteria AS.

## Eiendeler 2015 – 2016.

| <i>(Tall i 1000 NOK)</i>                                   | <b>31.12.2015</b> | <b>31.12.2016</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler  | 2 428 132         | 2 294 048         |
| Investeringer i datterselskap                              | 2 009 364         | 4 938 977         |
| Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet      | 538 420           | 504 429           |
| Lån til foretak i samme konsern                            | 508 974           | 697 742           |
| Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet | 66 231            | 55 600            |
| Andre anleggsmidler  | 5 118             | 3 510             |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                   | <b>5 556 238</b>  | <b>8 494 306</b>  |
| Kundefordringer  | 715               | 13 007            |
| Lån til foretak i samme konsern                            | 122 922           | 773 112           |
| Andre omløpsmidler   | 109 830           | 65 034            |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                    | <b>233 467</b>    | <b>851 153</b>    |
| Kontanter og kontantekvivalenter                           | 1 414             | 2 493             |
| <b>Sum eiendeler</b>                                       | <b>5 791 119</b>  | <b>9 347 953</b>  |

# OBOS Forretningsbygg AS

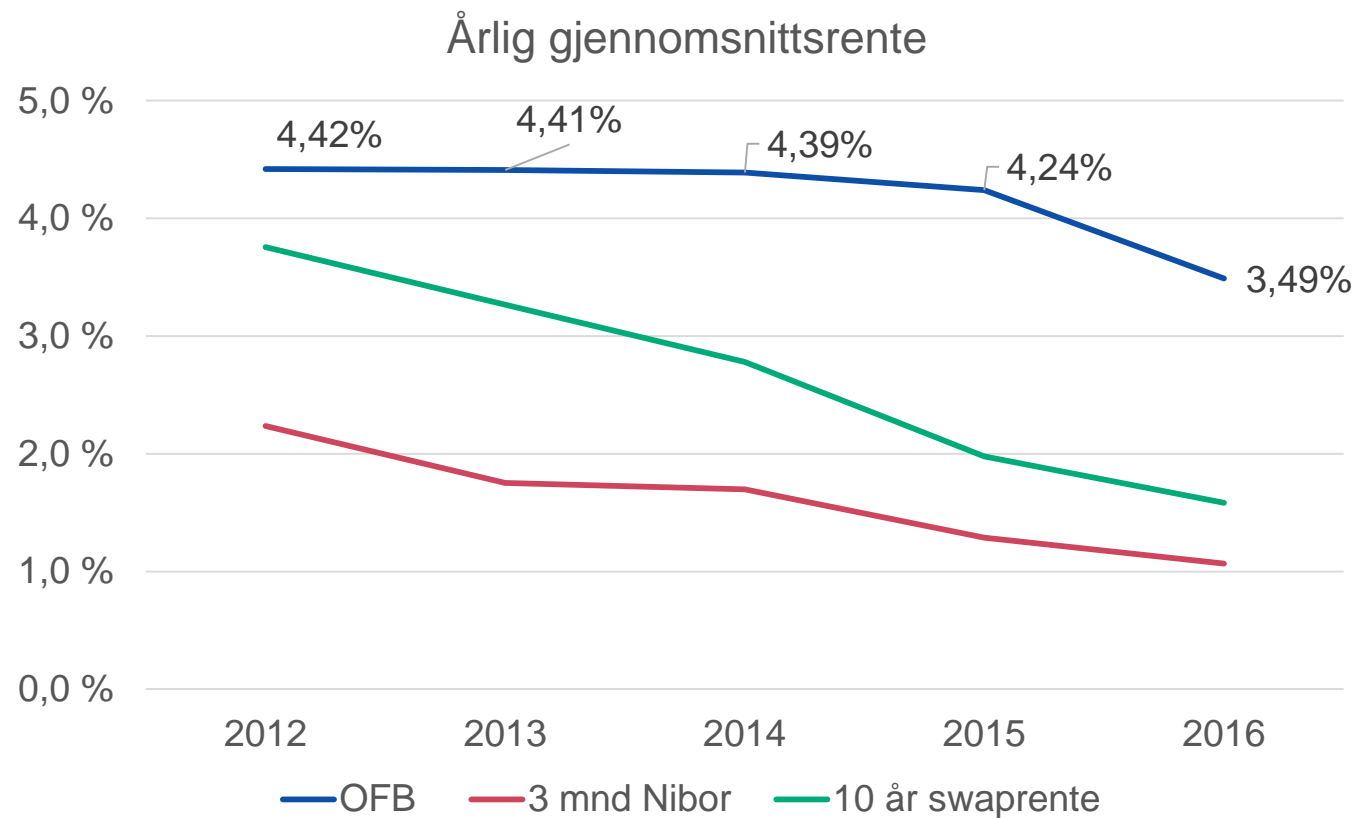
## Balanse pr. 31.12.2016

- Ved utgangen av 2016 hadde OFB AS 2,9 mrd. i egenkapital, som utgjør 31,8% av totalkapitalen.
- Sum langsiktig rentebærende gjeld utgjorde 3,1 mrd.
- Annen kortsiktig rentebærende gjeld på 3,1 mrd. inkluderer et midlertidig internlån fra OBOS BBL til OFB på 2,4 mrd. pr 31.12.2016.
  - I februar ble 1,35 mrd. refinansiert med et eksternt banklån.
  - Etter salget av Vitaminveien i begynnelsen av mars 2017 er gjelden redusert med ytterligere 482 mill.
  - Planen er å benytte nytt obligasjonslån til å gjøre opp hoveddelen av det resterende interne lånet mellom OFB og OBOS BBL.
- Det er inngått rentebytteavtaler for 600 mill. kroner.

## Egenkapital og gjeld 2015 – 2016.

| <i>(Tall i 1000 NOK)</i>                | <b>31.12.2015</b> | <b>31.12.2016</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>                  | <b>2 452 284</b>  | <b>2 978 359</b>  |
| <b>Sum avsetninger og forpliktelser</b> | <b>180 411</b>    | <b>158 130</b>    |
| Obligasjonslån                          | 1 274 580         | 1 276 083         |
| Gjeld til kreditinstitusjoner           | 1 701 000         | 1 667 900         |
| Annen langsiktig gjeld                  | 70 528            | 109 576           |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>             | <b>3 046 108</b>  | <b>3 053 559</b>  |
| Leverandørgjeld                         | 6 367             | 27 813            |
| Betalbar skatt                          | 33 894            | 11 506            |
| Kortsiktig rentebærende gjeld           | 17 515            | 2 367 000         |
| Annen kortsiktig gjeld                  | 54 539            | 751 585           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             | <b>112 316</b>    | <b>3 157 904</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                        | <b>3 158 424</b>  | <b>6 211 464</b>  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>         | <b>5 791 119</b>  | <b>9 347 952</b>  |

# Finansiering – renteutvikling siste fem år



# Utdrag fra term sheet

|                   |  |
|-------------------|--|
| ISIN:             | □  |
| Utsteder:         | OBOS Forretningsbygg AS  |
| Lånebeløp:        | NOK 580.000.000 (inntil 65% av LTV)  |
| Kupong:           | TBD  |
| Innbetalingsdato: | □ 2017   |
| Forfallsdato:     | □ 2022 (5 år etter Innbetalingsdato)   |
| Status:           | Senior sikret  |
| Call/Put:         | Put ved Eierskifte   |
| Formål:           | Generell selskapsfinansiering  |
| Sikkerhet:        | 1. prioritetspant over Eiendommen til enhver tid. "Eiendommen" består av følgende eiendommer; kjøpesenter "Tveita Senter", Tvetenveien 150, 0671 Oslo med hjemmel til gnr. 140 / bnr. 59, og i kontoreiendommen Christian Kroghs gate 10-12, 0186 Oslo med hjemmel til gnr. 208 / bnr. 106, i fellesskap også benevnt "Eiendoms pantene".            |
| Andre vilkår:     | <ul style="list-style-type: none"><li>· Bokført Egenkapital andel på minimum 20%</li><li>· Restriksjoner på fisjon, fusjon, reorganisering</li><li>· Standard misligholds klausuler med unntak, inklusive datterselskap som utgjør mer enn 5% av totale eiendeler og/eller mer enn 5% av total omsetning i OBOS Forretningsbygg konsernet.</li></ul> |
| Låneavtale:       | Låneavtalen for vil være basert på Utstедers siste låneavtale fra 03.04.2014 (ISIN NO0010708480)   |
| Pålydende:        | NOK 1.000.000  |
| Notering:         | Lånet vil bli søkt opptatt til notering på Nordic ABM  |
| Tillitsmann:      | Nordic Trustee ASA   |
| Tilretteleggere:  | Danske bank og DNB Markets   |

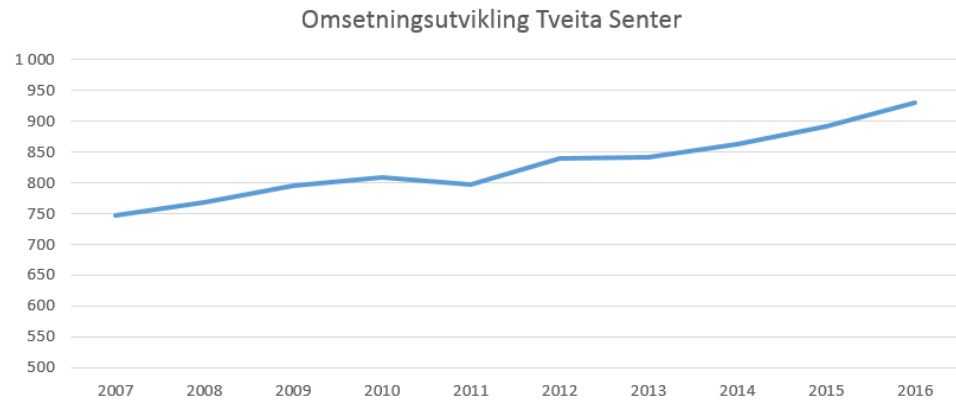
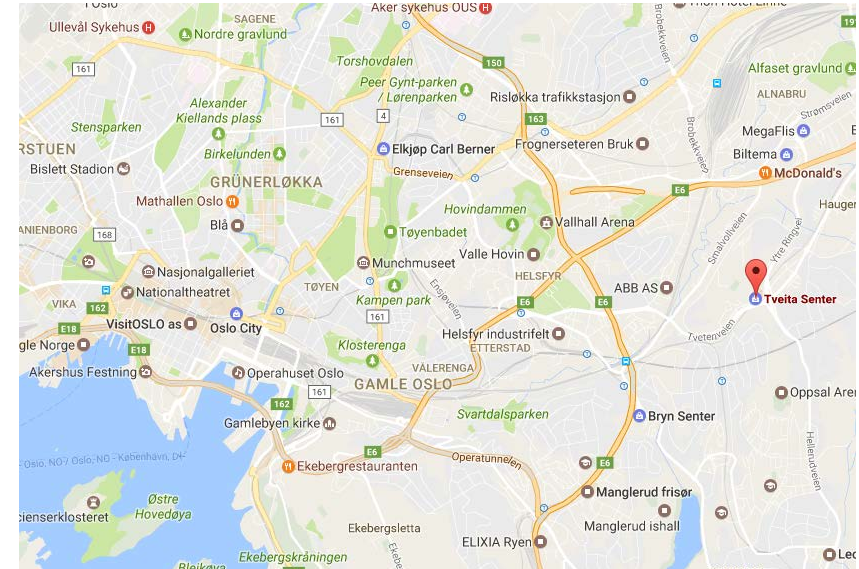
# Eiendomspant: Christian Kroghs gate 10 – 12

- Ekstern verdivurdering 185 mill. kroner.
- Årlig inntekt 9,1 mill. kroner (2017).
- Enbrukerbygg med UDI som leietaker.
- 5 439 m2 BTA
- Byggeår 2000
- OBOS Forretningsbygg AS er 100%-eier.
- Et område i positiv utvikling.



# Eiendomspant: Tveita Senter

- Ekstern verdivurdering 715 mill. kroner.
- Årlig inntekt 46,8 mill. kroner (2017).
- 16 000 kvm.
- Byggeår 1970, rehabilitert i 2003.
- OBOS Forretningsbygg AS 100%-eier.



# Likviditets- og renterisiko

## Likviditetsrisiko

---

- Selskapets likviditetsrisiko skal være moderat
- Selskapet skal opprettholde en høy likviditetsreserve i form av kommitterte trekkrammer og likvide midler
- OBOS Forretningsbygg AS hadde pr. 31.12.16 kr 300 mill. i ubenyttede kommitterte trekkrammer.

## Renterisiko

---

- Rentestyringen en moderat renterisiko som er tilpasset selskapets eksisterende kontraktstruktur, utbyggingsplaner og generelle finansieringssituasjon
- Av selskapets rentebærende gjeld pr. 31.12.16 var kr 600 mill. kroner knyttet opp mot rentebytteavtaler
- Gjeld med fast rente utgjorde 22% pr. 31.12.2016 (lav pga mellomfinansiering fra OBOS BBL)
- Durasjonen var 1,46 pr. 31.12.2016

# Kreditt- og utviklingsrisiko

## Kredittrisiko

---

- Kredittrisikoen i selskapet er knyttet til tap på krav og mislighold hos leietakere
- OBOS-konsernet har gode kontrollrutiner ved for sen betaling og mislighold
- Graden av mislighold har historisk vært lav
- Selskapet har mange kontrakter. Ingen kontrakter er dominerende. Selskapet har derfor lav sårbarhet.

## Utviklingsrisiko

---

- OBOS Forretningsbygg AS kjøper tomter og eiendom for utvikling av prosjekter
- Det er en risiko ved at selskapet ikke får godkjent de reguleringsforutsetningene som ble lagt til grunn ved tomtekjøpet når endelig reguleringsplan foreligger
- Dette kan medføre nedskrivning av tomteverdien hvis denne blir mindre enn forutsatt
- Før selskapet vedtar byggestart skal prosjektet normalt være en utleiegrad på minimum 50%





# Takk for fremmøtet!



For mer informasjon, se [www.obos.no/ir](http://www.obos.no/ir)

# Vedlegg



# Ulven AS

## Kommentarer

- Leieinntektene økte fra 78,9 millioner i 2015 til 80,7 millioner i 2016.
- Økning i driftskostnader fra 2015 til 2016 skyldes kostnadsføring av tidligere aktiverte prosjekt
- Resultat etter skatt er på i størrelsesorden 27 mill. i 2016.

## Resultatregnskap

| <i>(tall i 1 000 NOK)</i>                      | 2015           | 2016           |
|--|----------------|----------------|
| Leieinntekter eiendommer                       | 78 901         | 80 676         |
| Andre driftsinntekter                          | 1 462          | 1 672          |
| <b>Inntekter</b>                               | <b>80 363</b>  | <b>82 348</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>                         | <b>-15 407</b> | <b>-22 873</b> |
| <b>Driftsresultat før avskrivninger</b>        | <b>64 955</b>  | <b>59 475</b>  |
| <b>Driftsresultat før avskrivninger margin</b> | <b>81 %</b>    | <b>72 %</b>    |
| Av- og nedskrivninger                          | -21 733        | -46 328        |
| <b>Driftsresultat</b>                          | <b>43 222</b>  | <b>13 146</b>  |
| Gevinst ved salg eiendommer                    | 65 547         | -              |
| <b>Driftsresultat II</b>                       | <b>108 769</b> | <b>13 146</b>  |
| Inntekt på investering i datterselskap         | 8 012          | 13 968         |
| Netto rentekostnader                           | 1 606          | 2 448          |
| <b>Netto finansposter</b>                      | <b>9 618</b>   | <b>16 417</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>              | <b>118 388</b> | <b>29 563</b>  |
| Skattekostnad                                  | -7 711         | -2 381         |
| <b>Resultat etter skatt</b>                    | <b>110 677</b> | <b>27 182</b>  |

# Ulven AS

## Eiendeler 2015 – 2016

| <i>(Tall i 1000 NOK)</i>        | <b>31.12.2015</b> | <b>31.12.2016</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler             | 630 969           | 638 604           |
| Investeringer i datterselskap   | 481 547           | 487 539           |
| Lån til foretak i samme konsern | 327 252           | 527 025           |
| Andre anleggsmidler             | -                 | 6 602             |
| <b>Sum anleggsmidler</b>        | <b>1 439 768</b>  | <b>1 659 770</b>  |
| Kundefordringer                 | 24 731            | 5 643             |
| Lån til foretak i samme konsern | 1 805             | 19 725            |
| Andre omløpsmidler              | 8 419             | 7 000             |
| <b>Sum omløpsmidler</b>         | <b>34 956</b>     | <b>32 369</b>     |
| Innestående i OBOS              |                   | 16 361            |
| Konter og kontantekvivalenter   | 225 135           | 7 076             |
| <b>Sum eiendeler</b>            | <b>1 699 858</b>  | <b>1 715 576</b>  |

## Egenkapital og gjeld 2015 – 2016

| <i>(Tall i 1000 NOK)</i>                | <b>31.12.2015</b> | <b>31.12.2016</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>                  | <b>1 194 598</b>  | <b>1 221 283</b>  |
| <b>Sum avsetninger og forpliktelser</b> | <b>41 855</b>     | <b>36 501</b>     |
| Pantelån                                | -                 | 150 000           |
| Gjeld til selskap i samme konsern       | 356 516           | 273 880           |
| Annen langsiktig gjeld                  | 2 924             | 3 640             |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>             | <b>359 440</b>    | <b>427 520</b>    |
| Leverandørgjeld                         | 1 398             | 9 469             |
| Betalbar skatt                          | -                 | 10 161            |
| Kortsiktig rentebærende gjeld           | 76 533            | 8 921             |
| Annen kortsiktig gjeld                  | 26 034            | 1 721             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             | <b>103 965</b>    | <b>30 271</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                        | <b>463 405</b>    | <b>457 791</b>    |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>         | <b>1 699 858</b>  | <b>1 715 576</b>  |