

Delårsrapport - 1. halvår 2020

OBOS Eiendom konsern



Hovedpunkter hittil i år

- Den pågående Korona-pandemien har begrensede effekter operasjonelt og finansielt.
- OBOS Eiendom eier to hotell som har vært stengt grunnet pandemien og disse opplever redusert omsetning.
- På kjøpesentrene våre er kundene tilbake. Det er noe færre handlende, men de som handler legger igjen mer kroner i snitt. De tre største OBOS-sentrene hadde en økning på 3,8 % i omsetning i 1.halvår i forhold til 1.halvår 2019.
- Det er fortsatt et høyt nivå på inngåelse av leiekontrakter. Det ble i 1.halvår inngått leiekontrakter for 78 millioner kroner. Utleiegraden er på 96,6%
- På Lambertseter Sør er det nye kontorbygget på 6 000 kvm ferdigstilt, og Bydel Nordstrand og Deichmanske bibliotek har flyttet inn.
- På Lambertseter pågår det også bygging av et nytt helsehus på ca. 2.000 kvm. Bygget ferdigstilles Q4-20 og er på det nærmeste fullt utleid til helsereelatert virksomhet.
- Nye Holmlia senter er under bygging planlegges ferdigstilt Q4-21. Samlet areal er 14 000 kvm pluss parkering. Kontordelen av prosjektet er fullt utleid til Bydel Søndre Nordstrand og utleie av kjøpesenteret pågår.
- I Haakon Tveters vei 88 planlegges et pilotprosjekt knyttet til gjenbruk. Prosjektet skal huse barnehager, helsevirksomhet og leiligheter. Ambisjonen med prosjektet er å vinne erfaringer med materialgjenbruk og ombruk som miljøtiltak.
- Det pågår flere store utviklings- og reguleringsprosjekter i OBOS Eiendom. Blant annet på Hammersborg Torg, Bogerud T, Etterstad og i Kværnerbyen.
- Ulvenparken med 342 leiligheter, 6 mindre næringslokaler og en barnehage er under bygging og skal være ferdig sommeren 2021. Byggingen er godt i rute og av 236 leiligheter utlagt for salg er 235 solgt. De siste 106 leilighetene legges ut for salg nærmere ferdigstilling. Barnehagen skal kjøpes av Oslo kommune
- Ulven T med 169 leiligheter og et mindre næringslokale, er under bygging og skal være ferdig Q2 2022. Prosjektet har solgt 105 av 169 leiligheter.
- I 2018 etablerte OBOS, AF Gruppen og BetonmastHæhre Construction City som klynge og eiendomsselskap. Næringsklyngen har nå over 70 medlemmer. Construction City skal huse nye hovedkontorer på Ulven i Oslo for hovedeierne og gi plass til andre aktører som ønsker å bidra til å gi bransjen større konkurransekraft gjennom økt samhandling, innovasjon, bærekraft og kompetansebygging. Klyngen skal fremme «The future of construction» gjennom økt samhandling og nye løsninger i hele bygge-, anleggs- og eiendomsbransjen. OBOS tar sikte på å flytte inn i nytt hovedkontor tidligst i 2024. Eiendommen til Construction City inngår i Ulven-porteføljen.
- 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 Portaleneiendommene samt Tærudparken på Lillestrøm solgt i 1. halvår.

Hovedtall

Beløp i tusen kroner	Pr. 2 kvartal	Pr. 2. kvartal	2019
	2020	2019	
Driftsinntekter	340 879	385 936	745 302
Driftskostnader	-138 044	-158 064	-319 611
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper	202 835	227 872	425 691
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	16 046	47 795	95 796
Verdiendring investeringseiendommer	-49 016	257 234	677 819
Driftsresultat	169 866	532 901	1 199 306
Finansposter	-207 660	-131 787	-177 477
Resultat før skattekostnad	-37 794	401 114	1 021 829
Skattekostnad	132 534	-3 242	-110 704
Resultat etter skatt	94 740	397 872	911 125
Utleiegrad i porteføljen	96,6 %	98,0 %	97,4 %

Driftsinntektene for 1. halvår endte på 341 mill. kroner. Dette er 45 mill. kroner lavere enn i samme periode i fjor. Nedgangen skyldes i hovedsak inntekter fra salg av Portaleneiendommene på Lillestrøm, salg av Ørnen i Bergen og noe reduserte inntekter som følge av Korona-pandemien.

Driftskostnadene er 20 mill. kroner lavere enn 1. halvår 2019. Dette skyldes i hovedsak lavere prosjektkostnader knyttet til Ulven Bolig AS. Dette gir et driftsresultat før verdiendring og resultat i tilknyttede selskaper på 203 mill. kroner. Dette er en reduksjon på 25 mill. kroner i forhold til samme periode i fjor.

Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper er på 16 mill. kroner. Dette er en reduksjon på 32 mill. kroner og skyldes salg av aksjer i selskapene i selskapene Utstillingsplassen AS og Oslo Cancer Cluster Innovation AS.

Verdiendring på investeringseiendommer utgjør totalt en nedgang på 49 mill. kroner per 1. halvår 2020, en reduksjon på 306 mill. kroner i forhold til tilsvarende periode i fjor. Dette skyldes en justering av virkelig verdi på Portaleneiendommene i forbindelse med salget, samt mindre nedjusteringer av porteføljen som følge av Korona-utbruddet.

Netto finansposter øker fra 132 mill. kroner til 208 mill. kroner. Dette skyldes negativ verdiendring på finansielle instrumenter.

Resultat før skatt endte på minus 38 mill. kroner sammenlignet med 398 mill. kroner samme periode i fjor.

Den positive skattekostnaden i 1. halvår 2020 skyldes i all hovedsak reversering av avsatt utsatt skatt på verdiøkningen av de solgte Portalen-eiendommene.

Resultatregnskap – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	1. halvår 2020	1. halvår 2019	2019
Leieinntekter		328 466	362 984	708 748
Eiendomsdrift		5 050	-	9 331
Prosjektinntekter		-	18 713	18 713
Andre driftsinntekter		7 363	4 239	8 510
Sum driftsinntekter		340 879	385 936	745 302
Prosjektkostnader		-4 881	-38 537	-48 611
Personalkostnader		-28 000	-26 045	-62 090
Andre driftskostnader		-91 046	-79 396	-176 033
Av- og nedskrivninger		-14 117	-14 086	-32 878
Sum driftskostnader		-138 044	-158 064	-319 611
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		202 835	227 872	425 691
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	3	16 046	47 795	95 796
Verdiendring investeringseiendommer	2	-49 016	257 234	677 819
Driftsresultat		169 866	532 901	1 199 306
Finansinntekter og finanskostnader				
Netto finanskostnader		-70 978	-94 058	-164 437
Netto verdiendring finansielle instrumenter		-136 689	-37 029	-12 039
Netto gevinst/tap og nedskrivninger av finansielle eiendeler		-	-700	-1 000
Netto finansposter		-207 660	-131 787	-177 477
Resultat før skattekostnad		-37 794	401 114	1 021 829
Skattekostnad		132 534	-3 242	-110 704
Resultat etter skatt		94 740	397 872	911 125

Oppstilling av finansiell stilling – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	30.06.20	30.06.19	2019
Eiendeler				
Varige driftsmidler		198 638	206 826	186 131
Investerings eiendommer	2	12 147 348	11 967 409	11 698 508
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		470 466	1 311 986	578 633
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		20 422	32 422	17 422
Andre anleggsmidler		84 430	84 811	82 410
Sum anleggsmidler		12 921 306	13 603 454	12 563 105
Varelager		1 926 810	1 800 697	1 618 947
Kundefordringer		15 256	4 573	24 777
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		60 692	-	1 623 389
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet		69 834	158 279	53 550
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		9 516	2 916	9 512
Andre omløpsmidler		22 971	38 618	30 822
Kontanter og kontantekvivalenter		5 523	2 127	6 326
Sum omløpsmidler		2 210 979	2 007 210	3 367 323
Sum eiendeler		15 132 284	15 610 664	15 930 428
Egenkapital og gjeld				
Aksjekapital		170 937	170 937	170 937
Annen egenkapital		7 382 171	7 913 037	7 412 431
Sum egenkapital		7 553 107	8 083 974	7 583 367
Pensjonsforpliktelser		-	13 566	-
Utsatt skatt forpliktelser		1 256 788	1 319 777	1 249 668
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		23 336	21 732	22 968
Langsiktig rentebærende gjeld	4	3 487 649	5 167 073	4 630 596
Sum langsiktig gjeld		4 767 773	6 522 148	5 903 233
Leverandørgjeld		166 203	152 662	180 628
Betalbar skatt		11 410	2 465	17 653
Gjeld klassifisert som holdt for salg		-	-	162 765
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		945	1 507	1 001 357
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		211 156	186 371	168 005
Kortsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		-	-	123 687
Kortsiktig rentebærende gjeld	4	2 321 315	661 537	789 731
Sum kortsiktig gjeld		2 811 405	1 004 542	2 443 828
Sum gjeld		7 579 177	7 526 690	8 347 061
Sum egenkapital og gjeld		15 132 284	15 610 664	15 930 428

Oppstilling av endringer i egenkapital – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Estimatavvik pensjon	Annen opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2019	170 937	407	8 264 759	8 265 166	8 436 101
Periodens resultat	-	-	911 125	911 125	911 125
Øvrige resultatelementer i perioden	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden	-	-	911 125	911 125	911 125
Avgitt konsernbidrag	-	-	-13 860	-13 860	-13 860
Tilleggsutbytte	-	-	-1 750 000	-1 750 000	-1 750 000
Reklassifiseringer	-	-407	407	-	-
Egenkapital per 31. desember 2019	170 937	-	7 412 431	7 412 431	7 583 367
Periodens resultat	-	0	94 740	94 740	94 740
Øvrige resultatelementer i perioden	-	0	-	-	-
Totalresultat for perioden	-	0	94 740	94 740	94 740
Avgitt konsernbidrag	-	0	-	-	-
Tilleggsutbytte	-	0	-125 000	-125 000	-125 000
Egenkapital per 30. juni 2020	170 937	0	7 382 172	7 382 170	7 553 107

Oppstilling av kontantstrømmer – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	1. halvår 2020	1. halvår 2019	2019
Resultat før skatt		-37 794	401 114	1 021 829
Netto finansposter		207 660	131 787	177 477
Av- og nedskrivninger		14 117	14 086	32 878
Urealisert verdiendring investeringseiendommer		49 016	-257 234	-677 819
Resultat fra tilknyttede selskaper		-16 046	-47 795	-95 796
Endring i varelager		-307 863	-175 545	-435 354
Mottatte utbytter		65 675	3 240	3 240
Endring i andre tidsavgrensningsposter		67 800	245 611	218 232
Betalte renter		-88 896	-100 869	-175 097
Mottatte renter		1 138	3 520	8 875
Betalte skatter		-9 206	-19 852	-15 034
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-54 399	198 063	63 430
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-472 636	-305 770	-799 396
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 439	6 236	14 858
Inn-/utbetalinger ved tilgang/avgang av aksjer og andre verdipapirer		-	-	-100
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet		1 535 846	960 978	952 735
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		-2 195	-	783 414
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer		-5 336	53 236	1 856
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		1 067 118	714 680	953 367
Nedbetaling obligasjonsgjeld		-	-	-880 000
Opptrekk obligasjonsgjeld		-	-	500 000
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter		251 450	-267 180	-272 364
Netto opptrekk og nedbetaling av lån og andre mellomværende med eie		-139 971	129 254	428 442
Utbetalt utbytte		-1 125 000	-750 000	-750 000
Mottatt konsernbidrag		-	4 500	41 322
Utbetalt konsernbidrag		-	-30 647	-81 329
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-1 013 521	-914 074	-1 013 929
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-803	-1 331	2 868
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		-	-	3 458
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		5 523	2 127	6 326
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg		-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang¹⁾		5 523	2 127	6 326

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 2019. 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 2019 for ytterligere detaljer.

Dette delårsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsprinsippene som fremkommer i årsregnskapet for 2019. Det har ikke blitt implementert nye standarder eller fortolkninger som har hatt vesentlig betydning for konsernregnskapet i 2020.

Note 2 – Investeringseiendommer

Beløp i tusen kroner	30.06.2020	30.06.2019	2019
Inngående balanse per 1. januar	11 698 508	11 485 383	11 485 383
Kjøp av investeringseiendommer	-	10 603	10 603
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-1 002 314	-640 103	-645 978
Akkumulert verdistigning, solgte investeringseiendommer	-561 144	-383 374	-384 350
Investeringer/påkostninger	460 906	289 307	761 802
Reklassifiseringer	1 600 408	948 359	-206 770
Verdiendring investeringseiendommer	-49 016	257 234	677 819
Utgående balanse per 31. desember	12 147 348	11 967 409	11 698 508

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	30.06.2020	30.06.2019	2019
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	12 625	36 291	59 764
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	3 421	11 504	36 032
Sum	16 046	47 795	95 796

Note 4 – Rentebærende gjeld

Beløp i tusen kroner	Lånebeløp		
	30.06.2020	30.06.2019	2019
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 286 180	3 148 915	2 568 260
Børsnoterte obligasjonslån	2 010 623	1 939 012	2 010 171
Finansielle derivater	190 846	79 146	52 165
Sum langsiktig rentebærende gjeld	3 487 649	5 167 073	4 630 596
Kortsiktig gjeld til selskaper i OBOS-konsernet	-	518	123 687
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 321 315	211 610	789 731
Børsnoterte obligasjonslån med forfall innen ett år	-	449 409	-
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	2 321 315	661 537	913 419
Sum rentebærende gjeld	5 808 964	5 828 610	5 544 014

Note 5 – Vesentlige transaksjoner og hendelser etter balansedagen

OBOS Eiendom AS solgte den 6. mars 2020 selskapene Portalen Hotell AS, Portalen Kontor AS, Portalen Forretning AS og Tærudparken AS. Eiendommene ligger på Lillestrøm. Selskap tilrettelagt av Arctic Securities AS kjøpte Portalen Kontor AS, Portalen Forretning AS og Tærudparken AS. Storebrand Eiendomsfond Norge KS kjøpte Portalen Hotell AS. Samlet eiendomsverdi var 1,6 milliarder kroner. Eiendommene har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi og transaksjonen ga en uvesentlig effekt i konsernregnskapet for 2020. I forbindelse med salget er det i 2020 vedtatt å dele ut tilleggsutbytte på til sammen 1,5 milliarder kroner til morselskapet OBOS BBL. Tilleggsutbyttet anses fortsatt forsvarlig på dato for signering av halvårsregnskapet.

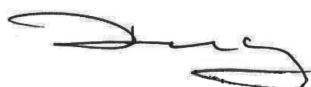
Note 6 – Hendelser etter balansedagen

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter balansedagen.

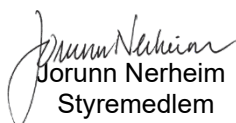
Erklæring fra styrets medlemmer og administrerende direktør

Styret og adm. direktør i OBOS Eiendom AS bekrefter etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for 2020 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 2020. 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, 21. august 2020
Styret i OBOS Eiendom AS



Daniel Kjørberg Siraj
Styreleder



Jorunn Nerheim
Styremedlem



Anne Baumann
Styremedlem



Nils Morten Bøhler
Adm. direktør



Boddvar Kaale
Styremedlem



Ingunn Andersen Randa
Styremedlem



OBOS

Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Hammersborg Torg 1,
0179 Oslo

www.oboseiendom.no
eiendom@obos.no