



Delårsrapport 2021

OBOS Eiendom Konsern

Innhold

Hovedpunkter 1. halvår 2021	3
Hovedtall	4
OBOS Eiendom Konsern 1.halvår 2021	6

Hovedpunkter 1. halvår 2021

Året har i stor grad vært preget av Covid19 med nedstengning av butikker og hjemmekontor. For handel og kjøpesentre har stengte butikker vært krevende for mange virksomheter. Støtteordninger fra myndighetene og bidrag vi har gitt på leiereduksjoner gjør at de fleste så langt har kommet gjennom krisen, antall konkurser er overraskende lavt. Det store flertallet av nordmenn har samtidig en god økonomi hvor dagligvarebransjen har økt omsetningen. Det vil bli spennende å se hvor mye forbrukerne vil ta igjen når det åpner opp, samt virkningen det har hatt på digitalisering og endrede handelsmønstre.

For kontor ser vi at usikkerheten med Covid19 gjør at beslutningene tar lenger tid. Arbeidsdagen for kontoransatte vil fremover også bli mer fleksibel i forhold til arbeidssted uten at dette nødvendigvis gjør at arealbehovet går ned. Sysselsettingen er nå tilbake på samme nivå som før Covid19, samtidig har tilgangen på nybygg bremsset grunnet usikkerheten. Generelt er det positive utsikter for kontorbygg.

86 nye og reforhandlede leiekontrakter

Det er inngått 33 nye leieforhold på 13 000 kvadratmeter og reforhandlet 53 leieforhold på 27 000 kvadratmeter. Samlet årlig leie utgjør 40 millioner kroner.

Omsetning kjøpesentre

De syv kjøpesentrene til OBOS Eiendom reduserte omsetningen med 90 millioner i 1.halvår 21, noe som tilsvarer – 4,6 prosent. Årsaken til fallet er nedstenging av butikker i Oslo under Covid19 fra slutten av januar til begynnelsen av mai. Tasta Senter i Stavanger hadde likevel en omsetningsvekst på hele 9,1 prosent. Rogaland var ikke like hardt rammet og har nesten kunnet holde åpent som normalt.

I mai og juni opplevde OBOS-sentrene solid vekst etter gjenåpning. De tre største OBOS-sentrene hadde en snittvekst på 7,2 prosent i juni måned. Det forventes at veksten vil fortsette i 3. kvartal.

Ferdigstilte prosjekt

Skolegata Brekstad på Ørland ble ferdigstilt og overlevert til Forsvarsbygg i første kvartal 2021. Bygget består av 50 leiligheter og er utleid på en 20 års kontrakt som tjenesteboliger for forsvarspersonell.

Det er nylig ferdigstilt 7 leiligheter i det gamle badehuset i Turbinveien 32, Kværnerbyen. De gamle lokalene over barnehagen som over lang tid har stått ledig er bygd om til moderne leiligheter.

Pågående prosjekt

Byggingen av Oslo K i Freserveien med sine 30.000 kvm kontorarealer pågår og de første leietakerne vil flytte inn høsten 2021. Byggingen av nye Holmlia senter pågår og vil gi et nytt handels og servicetilbud for bydelen, samt nye lokaler for bydelsadministrasjonen. Bygget ferdigstilles i oktober 2021.

Prosjekt under utvikling

Ny reguleringsplan for Bogerud senter ble godkjent av bystyret i desember og gir mulighet for 110 nye boliger og et nytt handelssenter på Bogerud T-banestasjon, arbeidet med gjennomføring vil nå starte. Det er lagd planer for nye Hammersborg, en utbygging og fornyelse av hele kvartalet som vil gi et samlet volum på 36.000 kvm kontor med nye regjeringskvartalet som nærmeste nabo. I tillegg jobbes det i sluttfasen med regulering av et nytt kontorbygg i Turbinveien 32, Kværnerbyen, samt regulering av boliger i Etterstadgata 2-6

Construction City

I 2018 etablerte OBOS, AF Gruppen og Betonmast Construction City som klynge og eiendomsselskap. Næringsklyngen har nå over 80 medlemmer og etablert lokaler for klyngen i Ulvenveien 80. Clusteret skal være en pådriver for 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. Construction City har fått offisiell klyngestatus i Arena-programmet «Norwegian Innovation Cluster».

Construction City Eiendom skal huse nye hovedkontorer på Ulven i Oslo for hovedeierne og bransjen. Det er vedtatt byggestart høsten 2021 med ferdigstillelse i 2025. Prosjektet vil bli på nærmere 100 000 kvadratmeter bestående av kontor, undervisning, forskning, coworking, møtelokaler, servering og service slik at det skal fungere både som en arbeids- og møteplass

Salg av eiendom

Christian Kroghsgate 10-12 ble solgt i mai 2021.

I Stor Bergen Boligutleie var det gjennomført salg av 35 leiligheter ved halvårsskiftet som har gitt en gevinst på MNOK 22. Det er pr 1.8 solgt 69 leiligheter avviket skyldes at de først tas til inntekt ved oppgjør/overdragelse.

Hovedtall

Beløp i tusen kroner	Pr. 2 kvartal 2021	Pr. 2. kvartal 2020	2020
Driftsinntekter	352 323	340 879	1 023 281
Driftskostnader	-122 941	-138 044	-347 524
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper	229 382	202 835	675 757
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	13 456	16 046	161 982
Verdiendring investeringseiendommer	432 213	-49 016	541 062
Driftsresultat	675 051	169 866	1 378 801
Finansposter	-13 645	-207 660	-202 083
Resultat før skattekostnad	661 406	-37 794	1 176 718
Skattekostnad	-98 282	132 534	-44 433
Resultat etter skatt	563 123	94 740	1 132 285
Utleiegrad i porteføljen	95,0 %	96,5 %	96,4 %

Driftsinntektene for i 1. halvår endte på 352 mill. kroner. Dette er 12 mill. kroner høyere enn i samme periode i fjor. Økningen skyldes i hovedsak inntekter fra Skolegata Brekstad som var ferdigstilt i første kvartal 2021.

Driftskostnadene er 15 mill. kroner lavere enn 1. halvår 2020. Dette skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til Ulven Bolig AS. Ulven Bolig AS ble solgt til OBOS Nye Hjem AS høsten 2020.

Dette gir et driftsresultat før verdiendring og resultat i tilknyttede selskap på 229 mill. kroner. Dette er en økning på 26 mill. kroner i forhold til samme periode i fjor.

Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper er 13 mill. kroner. Dette er en reduksjon på 3 mill. kroner og skyldes salg av aksjer i selskapet Telefonfabrikken AS.

Verdiendring på investeringseiendommer utgjør totalt en økning på 432 mill. kroner per 1. halvår 2021, en økning på 481 mill. kroner i forhold til tilsvarende periode i fjor. Verdiendringen forklares hovedsakelig av mindre justeringer på avkastningskravet samt noen endrede kontrakter på enkelte eiendommer.

Netto finansposter reduseres fra 208 mill. kroner til 14 mill. kroner. Dette skyldes positiv verdiendring på finansielle instrumenter.

Resultat før skatt endte på 661 mill. kroner sammenlignet med minus 37 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.

Regnskap 1.halvår 2021

OBOS Eiendom konsern

Resultatregnskap	6
Oppstilling av finansiell stilling	7
Oppstilling av endringer i egenkapital	8
Oppstilling av kontantstrøm	9
Noter til konsernregnskapet	10



Foto: Nadia Frantsen

OBOS Eiendom Konsern 1.halvår 2021

Resultatregnskap

OBOS Eiendom – konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Leieinntekter		322 024	328 466	641 958
Eiendomsdrift		2 890	5 050	15 248
Prosjektinntekter		12 431	-	347 902
Andre driftsinntekter		14 978	7 363	18 174
Sum driftsinntekter		352 323	340 879	1 023 281
Prosjektkostnader		-3 369	-4 881	-76 775
Personalkostnader		-26 313	-28 000	-54 790
Andre driftskostnader		-84 919	-91 046	-178 617
Av- og nedskrivninger		-8 340	-14 117	-37 342
Sum driftskostnader		-122 941	-138 044	-347 524
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		229 382	202 835	657 757
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	3	13 456	16 046	161 982
Verdiendring investeringseiendommer	2	432 213	-49 016	541 062
Driftsresultat		675 051	169 866	1 378 801
Finansinntekter og finanskostnader				
Netto finanskostnader		-51 548	-70 978	-123 531
Netto verdiendring finansielle instrumenter		37 904	-136 689	-77 038
Netto gevinst/tap og nedskrivninger av finansielle eiendeler		-	-	-1 514
Netto finansposter		-13 645	-207 660	-202 083
Resultat før skattekostnad		661 406	-37 794	1 176 718
Skattekostnad		-98 282	132 534	-44 433
Resultat etter skatt		563 123	94 740	1 132 285
Herav minoritetens andel		-2 353	-	-
Totalresultat		560 770	94 740	1 132 285

Oppstilling av finansiell stilling

OBOS Eiendom - konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	30.06.21	30.06.20	2020
Eiendeler				
Varige driftsmidler		176 274	198 638	184 266
Investerings eiendommer	2	13 672 834	12 147 348	13 071 705
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		626 197	470 466	611 108
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		1 000	20 422	-
Andre anleggsmidler		230 034	84 430	94 077
Sum anleggsmidler		14 706 339	12 921 306	13 961 157
Varelager		894 278	1 926 810	840 424
Kundefordringer		16 604	15 256	27 631
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		-	60 692	300 000
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet		31 271	69 834	210 619
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		192 122	9 516	134 931
Andre omløpsmidler		27 690	22 971	74 041
Kontanter og kontantekvivalenter		4 665	5 523	13 314
Sum omløpsmidler		1 264 886	2 210 979	1 600 959
Sum eiendeler		15 971 225	15 132 284	15 562 116
Egenkapital og gjeld				
Aksjekapital		170 937	170 937	170 937
Annen egenkapital		7 233 319	7 382 171	7 232 884
Sum egenkapital		7 404 256	7 553 107	7 403 821
Utsatt skatt forpliktelser		1 530 738	1 256 788	1 362 582
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		35 725	23 336	34 561
Langsiktige rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		147 742	-	154 040
Langsiktig rentebærende gjeld	4	3 593 691	3 487 649	3 608 769
Sum langsiktig gjeld		5 307 896	4 767 773	5 159 951
Leverandørgjeld		60 314	166 203	162 507
Betalbar skatt		5 212	11 410	10 891
Gjeld klassifisert som holdt for salg		-	-	37 400
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		897 902	945	621 891
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		71 437	211 156	85 378
Kortsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		98 256	100 375	94 983
Kortsiktig rentebærende gjeld	4	2 180 160	2 321 315	1 985 295
Sum kortsiktig gjeld		3 313 281	2 811 405	2 998 344
Sum gjeld		8 566 969	7 579 177	8 158 295
Sum egenkapital og gjeld		15 971 225	15 132 284	15 562 116

Oppstilling av endringer i egenkapital

OBOS Eiendom - konsernet

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Annen opptjent egenkapital	Minoritet	Sum annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2020	170 937	7 412 431	-	7 412 431	7 583 367
Periodens resultat	-	1 132 285	-	1 132 285	1 132 285
Øvrige resultatelementer i perioden	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden	-	1 132 285	-	1 132 285	1 132 285
Avgitt konsernbidrag	-	-75 426	-	-75 426	-75 426
Tilleggsutbytte	-	-1 275 000	-	-1 275 000	-1 275 000
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-263	38 857	38 595	38 595
Egenkapital per 31. desember 2020	170 937	7 194 028	38 857	7 232 884	7 403 821
Periodens resultat	-	560 770	2 353	563 123	563 123
Øvrige resultatelementer i perioden	-	-	-	-	-
Totalresultat for perioden	-	560 770	2 353	563 123	563 123
Avgitt konsernbidrag	-	-74 646	-	-74 646	-74 646
Utbytte	-	-525 000	-	-525 000	-525 000
Transaksjoner med minoritetsinteresser	-	-	36 957	36 957	36 957
Egenkapital per 30. juni 2021	170 937	7 155 152	78 168	7 233 319	7 404 256

Oppstilling av kontantstrømmer

OBOS Eiendom – konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	1.halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Resultat før skatt		661 406	-37 794	1 176 718
Netto finansposter		13 645	207 660	202 083
Av- og nedskrivninger		8 340	14 117	37 342
Urealisert verdiendring investeringseiendommer		-432 213	49 016	-541 062
Resultat fra tilknyttede selskaper		-13 456	-16 046	-161 982
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-	-667
Endring i varelager		-10 402	-307 863	-630 056
Mottatte utbytter		5 432	65 675	68 925
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-115 820	67 800	52 301
Betalte renter		-64 541	-88 896	-147 909
Mottatte renter		4 192	1 138	15 856
Betalte skatter		-17 540	-9 206	-16 107
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		39 045	-54 399	55 440
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-351 841	-472 636	-1 065 145
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 000	11 439	12 106
Inn-/utbetalinger ved tilgang/avgang av aksjer og andre verdipapirer		38 590	-	323 706
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet		243 837	1 535 846	1 541 522
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		-7 120	-2 195	68 583
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer		-2 502	-5 336	62 448
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-75 036	1 067 118	943 221
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter		216 570	251 450	1 015 439
Netto opptrekk og nedbetaling av lån og andre mellomværende med eier		120 389	-139 971	-300 260
Utbetalt utbytte		-250 000	-1 125 000	-1 750 000
Utbetalt konsernbidrag		-95 700	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		27 343	-1 013 521	-991 674
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-8 648	-803	6 988
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		13 314	6 326	6 326
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		4 665	5 523	13 314

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 2020. 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 2020. Det har ikke blitt implementert nye standarder eller fortolkninger som har hatt vesentlig betydning for konsernregnskapet i 2021.

Note 2 – Investeringseiendommer

Beløp i tusen kroner	30.06.2021	30.06.2020	2020
Inngående balanse per 1. januar	13 071 705	11 698 508	11 698 508
Kjøp av investeringseiendommer	-	-	12 813
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-103 506	-1 002 314	-1 002 314
Akkumulert verdistigning, solgte investeringseiendommer	-224 257	-561 144	-558 831
Investeringer/påkostninger	351 492	460 906	1 033 744
Reklassifiseringer	145 187	1 600 408	1 346 724
Verdiendring investeringseiendommer	432 213	-49 016	541 062
Utgående balanse per 31. desember	13 672 834	12 147 348	13 071 705

Note 3 – Investeringer i tilknyttede selskaper

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

Beløp i tusen kroner	30.06.2021	30.06.2020	2020
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	11 455	12 625	30 043
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	2 001	3 421	131 939
Sum	13 456	16 046	161 982

Note 4 – Rentebærende gjeld

Beløp i tusen kroner	Lånebeløp		
	30.06.2021	30.06.2020	2020
Langsiktig gjeld til selskaper i OBOS-konsernet	147 742	-	154 040
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 026 547	1 286 180	1 438 262
Børsnoterte obligasjonslån	1 431 526	2 010 623	2 011 074
Finansielle derivater	93 291	190 846	126 104
Annen langsiktig rentebærende gjeld	42 328	-	33 328
Sum langsiktig rentebærende gjeld	3 741 433	3 487 649	3 762 808
Kortsiktig gjeld til selskaper i OBOS-konsernet	98 256	100 375	94 983
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 600 160	2 321 315	1 985 295
Børsnoterte obligasjonslån med forfall innen ett år	580 000	-	-
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	2 278 416	2 421 690	2 080 277
Sum rentebærende gjeld	6 019 849	5 909 339	5 843 085

Note 5 – Vesentlige transaksjoner og hendelser etter balansedagen

OBOS Eiendom AS solgte den 12. mai 2021 datterselskapet Christian Kroghs Gate 10-12 AS som eide et kontorbygg sentralt i Oslo. Eiendomsverdien var 300 millioner kroner. Eiendommene har blitt klassifisert som investeringseiendom og innregnet til virkelig verdi og transaksjonen ga en uvesentlig effekt i konsernregnskapet for 2021.

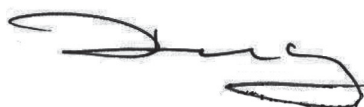
Den 7. juli 2021 inngikk OBOS Eiendom AS en overordnet intensjonsavtale hvor OBOS kjøper ut AF Gruppen Norge AS og Betonmast Eiendom AS og blir 100 % eier av Construction City Holding AS. AF Gruppen og Betonmast blir leietagere i eiendomsprosjektet Construction City.

Erklæring fra styrets medlemmer og administrerende direktør

Styret og adm. direktør i OBOS Eiendom AS bekrefter etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for 2021 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 2021. 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, 20. august 2021

Styret i OBOS Eiendom AS



Daniel Kjørberg Siraj

Styreleder



Jorunn Nerheim

Styremedlem




Arne Baumann

Styremedlem



Marianne G. Ebbesen

Styremedlem



Nils Morten Bøhler

Adm. direktør



OBOS
Postboks 6666,
St. Olavs plass
0129 Oslo