



Delårsrapport 2022

OBOS Eiendom Konsern

Innhold

Hovedpunkter 1. halvår 2022	3
Hovedtall.....	6
Regnskapsoppstillinger	8

Hovedpunkter 1. halvår 2022

I 1. halvår 2022 har landet og verdenssamfunnet vært påvirket av flere og til dels motstridende hendelser. Etter nær to år med Covid19 var samfunnet ved inngangen til 2022 nær normalisert, og folk er kommet tilbake til både butikker og på kontorene. Etter en særdeles krevende periode for handel og kjøpesentre har butikker og serveringssteder åpnet for fullt. Støtteordninger fra myndighetene og bidrag vi har gitt på leiereduksjoner har gjort at de fleste har kommet gjennom krisen, tallet på konkurser har vært overraskende lavt.

I slutten av februar møtte Europa og verden en ny krise, etter at Russland angrep nabolandet Ukraina. Krigen i Ukraina har ført til nye utfordringer, i form av energikrise i Europa og mangedobling av strømprisene, og leveranseproblemer/-forsinkelser og høye priser på mange typer produkter, herunder bygningsartikler som f.eks. stål, som rammer OBOS Eiendom's byggeprosjekter spesielt. Den utfordrende situasjonen i verdenssamfunnet og verdensøkonomien har ført til økte priser også på matvarer og drivstoff, samt økte renter, og har dermed redusert kjøpekraften hos husholdningene. Usikkerheten er forventet å også ramme boligsalget.

Erfaring fra to år med Covid19 er at kontoransatte har fått en mer fleksibel arbeidstidsordning, der man i større grad kan velge å arbeide fra annet arbeidssted enn kontoret. Det er likevel ikke konkludert med at arealbehovet for kontorleietakerne har gått ned. Sysselsettingen er nå tilbake på samme nivå som før Covid19, samtidig har nybyggingsaktiviteten bremsset på grunn av usikkerheten. Generelt er det positive utsikter for kontorbygg, men for kontormarkedet ser vi at usikkerheten om fremtiden gjør at beslutningene tar lenger tid.

103 nye og reforhandlede leiekontrakter

Det er inngått 51 nye leieforhold på til sammen 6300 kvadratmeter og reforhandlet 52 leieforhold på til sammen 15 000 kvadratmeter. Samlet årlig leie utgjør 39,4 millioner kroner.

Omsetning kjøpesenter

De syv kjøpesentrene til OBOS Eiendom økte omsetningen med 307,6 millioner i 1. halvår 2022 i forhold til samme periode 2021, noe som tilsvarer en økning på 18,2 prosent. Hovedårsaken til økningen er at de fleste butikker i Oslo var Covid19-nedstengt fra slutten av januar til begynnelsen av mai 2021, mens de i 2022 har hatt åpent som normalt. I tillegg er også Holmlia Senter, som ble ferdigstilt i november 2021, med i omsetningstallene for 2022.

Vi har fra 2. kvartal, og forventer også i tiden fremover, en noe svakere vekst i omsetningen på mat og drikke. Dette er en normalisering av handelslekkasje til Sverige, Tax Free salg, utenlandsreiser og restaurantlivet som er tilbake til normalen etter to år med pandemi.

Ferdigstilte prosjekter

Oslo K

Oslo K i Freserveien 1, med sine 30.000 kvm kontorarealer, ble ferdigstilt og klargjort for leietakere høsten 2021. De første leietakerne flyttet inn samme høst, og resterende arealer i bygget blir ferdigstilt/klargjort for utleie suksessivt etter hvert som det tegnes kontrakter med leietakere. Oslo K hadde en utleiegrad på 55% pr utgangen av 2. kvartal 2022, opp fra 46% ved utgangen av 1. kvartal.

Holmlia Senter

Nye Holmlia senter ble ferdigstilt i november 2021, og har gitt et nytt handels- og servicetilbud for bydelen, samt nye lokaler for bydelsadministrasjonen. Senteret er fullt utleid.

Ulven, barnehage og næringslokaler

Ferdigstilt juni 2022, fullt utleid. Barnehagen er overlevert.

Pågående prosjekter

Construction City

I 2018 etablerte OBOS, AF Gruppen og Betonmast Construction City som klynge og eiendomsselskap.

Næringsklyngen (Construction City Cluster) har nå over 100 medlemmer og er etablert i lokaler 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».

OBOS Eiendom AS kjøpte i 2021 ut de øvrige eierne og er dermed eneste eier av Construction City Eiendom AS. Construction City Eiendom skal huse nye hovedkontorer for både eierne og bransjen, på Ulven i Oslo. Byggestart for prosjektet var høsten 2021, med planlagt ferdigstillelse i 2025. Prosjektet vil bli på om lag 105 000 kvadratmeter bestående av kontor, undervisning, forskning, co-working, møtelokaler, servering og service, og vil slik fungere både som en arbeidsplass og en møteplass for bransjen. Ved utgangen av juni 2022 hadde Construction City på Ulven oppnådd en utleiegrad på over 60 %.

Lambertseter T

Lambertseter T-prosjektet ble vedtatt i 1. kvartal 2022. Prosjektet omfatter oppføring av kombinert bolig- og næringsbygg og er et samarbeidsprosjekt mellom OBOS Eiendom AS og OBOS Nye hjem AS. Eksisterende bygningsmasse skal rives, - dette arbeidet er så vidt igangsatt ved utgangen av 2. kvartal 2022.

Ulven B1 Kontor

OBOS Eiendom AS bygger i samarbeid med Veidekke ASA nytt hovedkontor for Veidekke ASA. Byggeprosjektet ble vedtatt i juni, og byggestart er satt til august 2022. Ved utgangen av 2. kvartal 2022 har bygget allerede oppnådd en utleiegrad på 80%.

Ulven Parkering

Ulven felt B1 Parkering er et samarbeidsprosjekt mellom OBOS Eiendom AS og Ulven Bolig AS. Prosjektet er vedtatt i 2. kvartal 2022 og igangsetting er planlagt til august 2022.

Prosjekt under utvikling

Haakon Tveters vei 88

Oppføring av kombinert bolig- og næringsbygg, med fokus på helse i næringsdelen. Prosjektet blir et gjenbruks-/ombruksprosjekt hvor man i størst mulig grad vil gjenbruke deler av bygningsmassen.

Tidspunkt for byggestart er avhengig av ferdigbehandling av rammesøknad.

Hammersborg Torg

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.

Turbinveien 2 – 4

Utvikling med formål «høgskole, kontor og bevertning», planlagt byggestart i løpet av 2023.

Salg av eiendom

Ulven D1A Boligtomt AS, solgt til Ulven Bolig AS.

Ulven B1 næringsomt (organisert i Ulven B1 Næringsomt AS), 50% solgt til Veidekke ASA.

I Stor Bergen Boligutleie var det gjennomført salg av 67 leiligheter i 2021, og i inneværende år (pr 10.6.22) solgt 6 leiligheter.

Klima og miljøfokus i utvikling, plan og drift

OBOS Eiendom jobber primært med å utvikle, bygge og forvalte næringsbygg. For OBOS' interessenter er det viktig at OBOS leverer bærekraftige produkter.

FNs 17 bærekraftsmål

Å bidra til et «mer bærekraftig samfunn» er en av de strategiske hovedprioritetene OBOS har fram mot 2026. OBOS Eiendom etterstreber å følge FNs bærekraftsmål som ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng. Av FNs 17 mål har OBOS valgt ut noen prioriterte områder som vi tar ekstra ansvar for:

- Mål 5 Likestilling mellom kjønnene
- Mål 8 Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- Mål 11 Bærekraftige byer og samfunn
- Mål 12 Ansvarlig forbruk og produksjon
- Mål 13 Stoppe klimaendringene

Miljøstrategi

OBOS Eiendom reviderte i 2019 sin miljøstrategi og har en ambisjon om å BREEAM-NOR sertifisere alle sine nybygg med BREEAM-NOR Excellent og Energimerke A. Alle eksisterende eiendommer følges opp med kvartalsvis måling av avfall, energibruk og vannforbruk. Miljøsertifiseringen av prosjektene sikrer at OBOS kan dokumentere miljøkvalitetene i bygget samt stille krav i de områdene der OBOS påvirker miljøet mest.

OBOS Eiendom har ingen ferdigstilte nybygg første halvår 2022 og det kan dermed ikke vises til nye BREEAM-NOR sertifiseringer så langt i år. Derimot har det vært fokus på BREEAM In-Use sertifisering/resertifisering i 2022 på tre eksisterende bygg, etter gjeldende manual.

Taksonomi

En overordnet vurdering gjennomført i 2021 konkluderte med at hele OBOS' virksomhet er omfattet av EUs nye taksonomikrav. OBOS

Eiendom har i første halvdel av 2022 fortsatt arbeidet med å kartlegge sin andel av omsetning som er i tråd med taksonomien.

Sirkulær økonomi i OBOS-prosjekter

Sirkulær økonomi og sirkulære prosesser er viktige områder for OBOS. Når vi utvikler nye næringsbygg, skal det, dersom det finnes eksisterende bygg på tomten, gjennomføres en enkel mulighetsstudie av eksisterende bygninger for å vurdere om rehabilitering og ombygging er mulig. Fra 1. juli 2022 ble det også krav til ombrukskartlegging i revidert TEK 17.

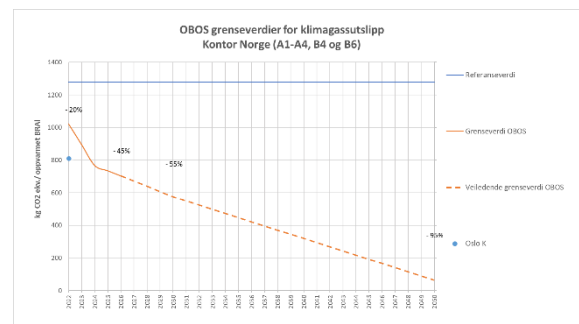
OBOS Eiendom vil fremover etterspørre mer gjenbruk og ombruk i sine nye prosjekter, samtidig som det legges vekt på at det velges robuste materialer og løsninger med lang levetid – noe som vil bidra til lavere klimagassutslipp i løpet av byggets levetid. OBOS Eiendom har jobbet videre i 2022 med et ombruksprosjekt på Oppsal som har vart over flere år og som nå foreligger til politisk behandling.

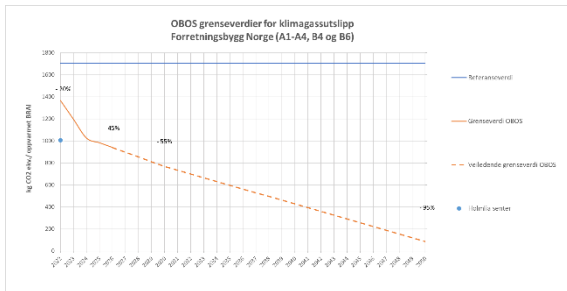
Biologisk mangfold

OBOS har en tomtebank bestående av tomter med ulik beskaffenhet. Mange av de urbane tomtene er tidligere industritomter og har svært liten grad av bevaringsverdig natur. I tillegg har OBOS tomter utenfor bysentrum. I 2021 er det startet et arbeid med å kartlegge tomter OBOS eier på steder med skog, myr, dyrket mark og verneverdige naturtyper hvor det kan være rødlistede arter, som har fortsatt gjennom første halvdel av 2022. En slik oversikt er nyttig for å kunne avdekke mulig risiko knyttet til fremtidig utbygging og muligheten til å få grønn finansiering iht. EUs taksonomi, generell omdømmeproblematikk og for å sikre at vi bygger og drifter tomtene på en forsvarlig måte. OBOS jobber med å finne en metode som kan kartlegge dette på en enkel og overordnet måte.

Klimagassberegning for nybygg i OBOS Eiendom

I 2021 ble det satt som mål at samtlige nye prosjekter under utvikling skal ha klimagassregnskap. Dermed har det blitt utarbeidet to klimagassregnskap for OBOS Eiendom i første halvdel av 2022 (Oslo K og Holmlia senter) samt et under utarbeidelse (ombruksprosjektet på Oppsal). Figurene nedenfor viser klimagassutslippet for bygningskategoriene kontorbygg og forretningsbygg, henholdsvis Oslo K og Holmlia Senter, sammenliknet med referanseverdi (blå linje) og OBOS' egne grenseverdi (oransje heltrukket og stiplet linje). Referanseverdi og OBOS' egne grenseverdi vil variere for hver bygningskategori. Grenseverdien til OBOS skjerpes hvert år, med en betydelig reduksjon frem mot 2026 og deretter satt som en jevn reduksjon frem mot 2050. Dette er iht. Norges forpliktelse til Parisavtalen.





Figur 1 Klimagassregnskap for kontorbygning og forretningsbygg i OBOS Eiendom

Som grafene ovenfor viser har både Oslo K og Holmlia Senter et betydelig lavere klimagassutslipp enn referanseverdi og OBOS' grenseverdi. Sammenliknet mot referanseverdi er Oslo K 37% lavere og Holmlia senter 41% lavere, se tabell under. OBOS' egne grenseverdier ligger 20% lavere enn referanseverdi i år 2022.

	Kontor/ Oslo K	Forretning/ Holmlia senter
Referanseverdi [kg CO ₂ -ekv/m ²]	1278	1707
Grenseverdi OBOS i 2022 [kg CO ₂ -ekv/m ²]	1022	1366
Beregnet klimagassutslipp [kg CO ₂ -ekv/m ²]	811	1006
Prosentvis forbedring sammenliknet mot referanseverdi	37%	41%

Vannbesparende tiltak i bygg OBOS Eiendom drifter

Hittil i år er Norge preget av lite nedbør og det har vært anbefalinger om å redusere vannforbruk. OBOS Eiendom gjør blant annet følgende tiltak på sine eiendommer for å redusere vannforbruk:

- Unngått vann i fontener og vannspeil
- Redusert fasade- og garasjevask
- Veier og gater blir normalt ikke spylt. Det brukes feiemaskiner med vann fra tank for å dempe støv med et minimum vannforbruk
- Kontroll av toaletter og andre vanninstallasjoner for lekkasjer
- Kontroll av vannforbruk ukentlig for de fleste av våre eiendommer

Energiforbruk i eiendomsporteføljen til OBOS Eiendom

OBOS Eiendom ønsker kontinuerlig forbedring av energiforbruk på sine eiendommer og kontrollerer flere parametere ukentlig. Dette gjør at driftspersonell får god oversikt over forbruk på byggene. Med rekordhøye strømpriser i 2022 har det aldri vært mer aktuelt med energireducerende tiltak. Eiendommene blir vurdert ut ifra teknisk tilstand og resterende brukstid på bygget når det vurderes energibesparende tiltak. Da vurderes blant annet utskifting av eldre ventilasjonsaggregat og installering av varmepumper.

Det er startet et arbeid sommeren 2022 som vurderer installasjon av et større solcelleanlegg på flere av OBOS Eiendoms bygg for å øke lokal solstrømsproduksjonen. Det ble lagt ut et høringsforslag i juni 2022 som vil kunne gjøre det lettere å fordele overskuddsproduksjon innenfor samme gårds- og bruksnummer.

Hovedtall

Beløp i tusen kroner	1. halvår 2022	1. halvår 2021	2021
Driftsinntekter	374 275	352 323	771 585
Driftskostnader	-149 226	-122 941	-338 205
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper	225 049	229 382	433 380
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	-1 830	13 456	87 663
Verdiendring investeringseiendommer	350 943	432 213	768 259
Driftsresultat	574 162	675 051	1 289 301
Finansposter	105 721	-13 645	-28 337
Resultat før skattekostnad	679 883	661 406	1 260 964
Skattekostnad	-141 720	-98 282	-215 559
Resultat etter skatt	538 163	563 123	1 045 404

Driftsinntektene for 1. halvår endte på 374 mill. kroner. Dette er 22 mill. kroner høyere enn i samme periode i fjor. Økningen skyldes i hovedsak inntekter fra Oslo K, som ble ferdigstilt høsten 2021, og Nye Holmlia Senter, som var ferdigstilt i november 2021.

Driftskostnadene er 28 mill. kroner høyere enn 1. halvår 2021. Dette skyldes i hovedsak økt vedlikeholdsaktivitet, samt økte avskrivninger pga. ferdigstilling av nye prosjekter, sammenlignet med fjoråret. Deler av 1. halvår 2021 var preget av nedstengninger i samfunnet, med tilhørende lavere aktivitet på mange av eiendommene. Aktiviteten på eiendommene er tilbake til normalen i 2022.

Dette gir et driftsresultat før verdiendring og resultat i tilknyttede selskap på 225 mill. kroner. Dette er en nedgang på 4 mill. kroner i forhold til samme periode i fjor.

Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper er 2 mill. kroner. Dette er en reduksjon på 11 mill. kroner og skyldes lavere salgsaktivitet fra Storbergen Boligutleie AS.

Verdiendring på investeringseiendommer utgjør totalt en økning på 351 mill. kroner per 1. halvår 2022, som er en nedgang på 81 mill. kroner i forhold til tilsvarende periode i fjor. Verdiendringen forklares hovedsakelig av endret ferdigstillingsgrad/overgang fra utviklings- til utleieeiendommer, endrede kontrakter på enkelte eiendommer samt noen mindre justeringer av avkastningskravet.

Netto finansposter økte fra en netto kostnad på 14 mill. kroner pr 1. halvår i 2021 til en netto inntekt på 106 mill. kroner pr. 1. halvår 2022. Dette skyldes positiv verdiendring på finansielle instrumenter.

Resultat før skatt endte på 680 mill. kroner sammenlignet med 661 mill. kroner samme periode i fjor.

Regnskap 1.halvår 2022

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

Regnskapsoppstillinger

Resultatregnskap – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	1. halvår 2022	1. halvår 2021	2021
Leieinntekter		350 741	322 024	650 301
Eiendomsdrift		84	2 890	10
Prosjektinntekter		8 750	12 431	87 387
Andre driftsinntekter		14 700	14 978	33 886
Sum driftsinntekter		374 275	352 323	771 585
Prosjektkostnader		-13 371	-3 369	-55 425
Personalkostnader		-27 196	-26 313	-52 236
Andre driftskostnader		-97 444	-84 919	-193 718
Av- og nedskrivninger		-11 214	-8 340	-36 827
Sum driftskostnader		-149 226	-122 941	-338 205
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		225 049	229 382	433 380
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	3	-1 830	13 456	87 663
Verdiendring investeringseiendommer	2	350 943	432 213	768 259
Driftsresultat		574 162	675 051	1 289 301
Finansinntekter og finanskostnader				
Netto finanskostnader		-79 164	-51 548	-97 642
Netto verdiendring finansielle instrumenter		184 885	37 904	69 305
Netto gevinst/tap og nedskrivninger av finansielle eiendeler		-	-	-
Netto finansposter		105 721	-13 645	-28 337
Resultat før skattekostnad		679 883	661 406	1 260 964
Skattekostnad		-141 720	-98 282	-215 559
Resultat etter skatt		538 163	563 123	1 045 404
<i>Henførbart til:</i>				
Kontrollerende eierinteresser		538 517	565 477	1 047 186
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-354	-2 353	-1 781

Oppstilling av finansiell stilling – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Eiendeler				
Varige driftsmidler		145 708	176 274	155 426
Investeringseiendommer	2	14 991 913	13 672 834	14 373 577
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		722 901	626 197	748 997
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		30 820	1 000	27 070
Andre anleggsmidler		284 195	230 034	150 524
Sum anleggsmidler		16 175 537	14 706 339	15 455 594
Varelager		571 933	894 278	687 632
Kundefordringer		7 832	16 604	16 769
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet		665 677	31 271	100 159
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		3 255	192 122	197 384
Andre omløpsmidler		81 498	27 690	116 187
Kontanter og kontantekvivalenter		24 389	4 665	8 223
Sum omløpsmidler		1 354 585	1 264 886	1 126 355
Sum eiendeler		17 530 122	15 971 225	16 581 949

Beløp i tusen kroner	Note	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Egenkapital og gjeld				
Aksjekapital		170 937	170 937	170 937
Annen egenkapital		8 669 343	7 233 319	8 096 979
Ikke-kontrollerende eierinteresser		2 997	-	3 816
Sum egenkapital		8 843 277	7 404 256	8 271 731
Utsatt skatt forpliktelser		1 705 489	1 530 738	1 556 974
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		51 288	35 725	51 714
Langsiktige rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		1 042 992	147 742	1 344 678
Langsiktig rentebærende gjeld	4	4 492 465	3 593 691	4 197 300
Sum langsiktig gjeld		7 292 234	5 307 896	7 150 666
Leverandørgjeld		115 836	60 314	137 215
Betalbar skatt		16 284	5 212	15 281
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		143 040	897 902	195 379
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		96 976	71 437	75 813
Kortsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		295 880	98 256	110 353
Kortsiktig rentebærende gjeld	4	726 595	2 180 160	625 510
Sum kortsiktig gjeld		1 394 611	3 313 281	1 159 552
Sum gjeld		8 686 845	8 566 969	8 310 217
Sum egenkapital og gjeld		17 530 122	15 971 225	16 581 949

Oppstilling av endringer i egenkapital – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Annen egenkapital	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2021	170 937	7 194 028	38 857	7 403 821
Periodens resultat	-	1 043 623	1 644	1 045 267
Totalresultat for perioden	-	1 043 623	1 644	1 045 267
Avgitt konsernbidrag	-	-151 181	-	-151 181
Utbytte ¹⁾	-	-	-	-
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	19 008	-45 182	-26 175
Reklassifiseringer	-	-8 497	8 497	-
Egenkapital per 31. desember 2021	170 937	8 096 980	3 816	8 271 731
Periodens resultat	-	537 804	354	538 158
Totalresultat for perioden	-	537 804	354	538 158
Mottatt konsernbidrag	-	37 785	-	37 785
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-3 227	-1 173	-4 399
Egenkapital per 30. juni 2022	170 937	8 669 343	2 997	8 843 276

¹⁾ Ved en inkurie ble utbytte i delårsrapporten for 2021 oppgitt på to linjer. Oppstillingen er korrekt i årsrapporten for 2021.

Oppstilling av kontantstrømmer – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	Note	1. halvår 2022	1. halvår 2021	2021
Resultat før skatt		679 879	661 406	1 260 964
Netto finansposter		-105 721	13 645	28 337
Av- og nedskrivninger		11 219	8 340	36 827
Urealisert verdiendring investeringseiendommer		-350 943	-432 213	-768 259
Resultat fra tilknyttede selskaper		1 830	-13 456	-87 663
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	-	-443
Endring i varelager		12 889	-10 402	21 965
Mottatte utbytter		38 410	5 432	18 762
Endring i andre tidsavgrensingsposter		273 249	-115 820	-156 725
Betalte renter		-94 272	-64 541	-109 633
Mottatte renter		5 415	4 192	10 337
Betalte skatter		-5 169	-17 540	-22 503
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		466 784	39 045	231 967
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-442 263	-351 841	-725 474
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-	4 000	4 443
Inn-/utbetalinger ved tilgang/avgang av aksjer og andre verdipapirer		206 625	38 590	38 590
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt		-	-	-45 018
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet		27 285	243 837	234 670
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper		-3 155	-7 120	-7 166
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer		-1 847	-2 502	41 362
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-213 354	-75 036	-458 593
Nedbetaling obligasjonsgjeld		-580 000	-	-
Opptrekk obligasjonsgjeld		-	-	538 180
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter		1 036 168	216 570	-1 241 515
Netto opptrekk og nedbetaling av lån og andre mellomværende med eier		-681 677	120 389	1 204 424
Investeringer i datterselskap uten kontrollendring		-1 431	-	74 416
Innbetalinger ved emisjon/kapitalforhøyelse		-	-	60
Utbetalt utbytte		-	-250 000	-258 330
Mottatt konsernbidrag		93 651	-	-
Utbetalt konsernbidrag		-104 000	-95 700	-95 700
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-237 289	27 343	221 535
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		16 141	-8 648	-5 090
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden		8 248	13 314	13 314
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		24 389	4 665	8 223
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang		24 389	4 665	8 223

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 og avlagt i henhold til regnskapsprinsippene som framkommer i årsregnskapet for 2021. Delårsregnskapet inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig årsregnskap og bør leses i sammenheng med konsernets årsregnskap for 2021. Dette delårsregnskapet er ikke revidert. Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosentert 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 2021 for ytterligere detaljer.

Note 2 – Investeringseiendommer

Beløp i tusen kroner	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Inngående balanse per 1. januar	14 373 577	13 071 705	13 071 705
Kjøp av investeringseiendommer	-	-	-
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-231 514	-103 506	-103 506
Akkumulert verdistigning, solgte investeringseiendommer	-153 362	-224 257	-224 257
Investeringer/påkostninger	455 328	351 492	721 870
Reklassifiseringer	196 940	145 187	139 506
Verdiendring investeringseiendommer	350 943	432 213	768 259
Utgående balanse	14 991 913	13 672 834	14 373 577

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	30.06.2022	30.06.2021	2021
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	5 048	11 455	48 830
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-13 474	2 001	39 784
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	6 596	-	-951
Sum	-1 830	13 456	87 663

Note 4 – Rentebærende gjeld

Beløp i tusen kroner	Lånebeløp		
	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Langsiktig gjeld til selskaper i OBOS-konsernet	1 042 992	147 742	1 344 678
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 980 082	2 026 547	2 165 480
Børsnoterte obligasjonslån	1 512 383	1 431 526	1 969 932
Finansielle derivater	-	93 291	61 889
Annen langsiktig rentebærende gjeld	-	42 328	-
Sum langsiktig rentebærende gjeld	5 535 457	3 741 433	5 541 979
Kortsiktig gjeld til selskaper i OBOS-konsernet	295 880	98 256	110 353
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	268 595	1 600 160	45 510
Børsnoterte obligasjonslån med forfall innen ett år	458 000	580 000	580 000
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	1 022 475	2 278 416	735 863
Sum rentebærende gjeld	6 557 932	6 019 849	6 277 842

Note 5 – Vesentlige transaksjoner og hendelser etter balansedagen

Den 11. februar 2022 solgte OBOS Eiendom AS 50 % av datterselskapet Ulven B1 Næringstomt AS, som eier en næringstomt sentralt i Oslo, til Veidekke ASA. Vederlaget for aksjene var 24,8 mill. kroner.

Den 1. mars 2022 solgte OBOS Eiendom AS datterselskapet Ulven D1A Boligtomt AS til Ulven Bolig AS. Vederlaget for aksjene var 206,6 mill. kroner. Gevinst fra transaksjonen inngår i verdiendring for investeringseiendom over resultatet.

Erklæring fra styrets medlemmer og administrerende direktør


Styret og adm. direktør i OBOS Eiendom AS bekrefter etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for 2022 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 2022. 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, 19. august 2022

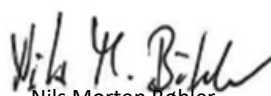
Styret i OBOS Eiendom AS



Daniel Kjørberg Straj
Styreleder



Trond Stabekk
Styremedlem



Nils Morten Bøhler
Styremedlem



Nils Morten Bøhler
Daglig leder



OBOS
Postboks 6666,
St. Olavs plass
0129 Oslo