

Delårsrapport 2024



Innholdsfortegnelse

Delårsrapport 2024	1
Administrerende direktør har ordet.....	3
Fremtidsutsikter	3
Resultater	3
Dette er OBOS Eiendom.....	5
Vi bygger for fremtiden	5
Vårt samfunnsoppdrag.....	5
Bærekraft	6
Nøkkeltall 1. halvår 2024	7
Delårsregnskap 2024.....	8
Resultat.....	8
Balanse.....	9
Kontantstrøm.....	9
Eiendomsportefølje	10
Eiendomsutvikling	11
Bærekraft	13
Markedsutsikter	13
Resultatregnskap – OBOS Eiendom-konsernet.....	16
Balanse – OBOS Eiendom-konsernet.....	17
Egenkapitaloppstilling – OBOS Eiendom-konsernet	19
Kontantstrømoppstilling – OBOS Eiendom-konsernet.....	20
Noter	21

Administrerende direktør har ordet

OBOS Eiendom konsern leverer et resultat før skatt på 153 mill. kroner i 1. halvår 2024, ned fra 423 mill. kroner per 1. halvår 2023. Der fjorårets resultat hadde positiv verdiendring på investeringseiendom på 138 mill. kroner var verdiendring investeringseiendom negativ med 196 mill. kroner per 1. halvår 2024.



Nils Morten Bøhler, Administrerende direktør

Fremtidsutsikter

Året 2023 var preget av stigende renter og høy inflasjon, og et historisk lavt transaksjonsvolum. Høyere finanskostnader og yieldoppgang førte til at flere eiendomsbesittere inkludert OBOS Eiendom konsern gjorde store nedskrivninger av markedsverdien på sine investeringseiendommer gjennom året. I løpet av 1. halvår 2024 har prime yield Oslo CBD (sentralt Oslo) flatet ut og yieldgapet mot 5 års swap-rente har igjen økt. Transaksjonsvolumet er på vei opp igjen, men det er fortsatt et stykke opp til historiske volum. Det er forventninger om at volumet skal ta seg opp i tiden fremover.

Man forventer også å se flat utvikling i yieldene fremover, men det er fortsatt stor utsikkerhet når det første rentekuttet vil komme fra Sentralbanken.

Til tross for høye renter og prisvekst som påvirket husholdningenes kjøpekraft, har OBOS Eiendom sine syv kjøpesentre hatt et godt 1. halvår, med en total omsetning på 2 417 millioner kroner. Det er en oppgang på 5,1 prosent sammenlignet med samme periode i 2023. Med sin lokalisering der folk bor, og sammensetning av butikker med hovedvekt innen mat og drikke viser det kraften av å satse på gode og attraktive nærsentre.

Kontorledigheten i Oslo er stigende og forventes å stige gradvis fremover. I randsonen i øst er kontorledigheten moderat. Vårt eget Construction

City vil tilføre denne delen av byen 103 000 kvm nye kvadratmeter innen kontor og parkering. Per utgangen av 1. halvår er det signert kontrakter for 79 prosent av bygget målt i areal.

Resultater

Resultat før skatt i 1. halvår 2024 endte på 153 mill. kroner, ned fra 423 mill. kroner mot samme periode foregående år. Nedgangen er som ventet, resultatet hadde positive effekter fra økt utleiegrad og indeksregulering av leieinntekter. Negativ verdiendring på investeringseiendom som følge av utviklingen i yield på næringslokaler motvirket resultatveksten.

OBOS Eiendom sine heleide investerings-eiendommer hadde ved utgangen av 1. halvår en markedsverdi på over 17 299 mill. kroner og egenkapital på 9 382 mill. kroner.

OBOS Eiendom sin kredittrating som «Investment Grade» ble videreført av Nordic Credit Rating ved den årlige oppdateringen. Kredittratingen understreker selskapets og eiers styrke og soliditet i en tid med et utfordrende marked for næringseiendom.

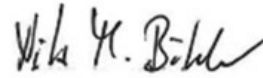
OBOS Eiendom har en solid egenkapital og god likviditet som gir oss muligheten til å fortsette å være en attraktiv byutvikler også i et marked der

byggekostnader og finanskostnader har vært stigende.

Gjennom varierte tjeneste- og servicetilbud, aktive førsteetasjer, kontorarbeidsplasser og gode handelstilbud skal OBOS Eiendom bidra til utvikling av helhetlige og gode by- og boligområder også i et krevende marked der andre aktører setter byggeaktiviteten på vent.

Det er takket være innsatsen fra ansatte og alle våre gode samarbeidspartnere at vi i 1. halvår 2024 har levert et driftsresultat før verdiendring og

investeringer i tilknyttede selskaper som er 10 prosent høyere enn fjoråret. Sammen er vi klare for nye utfordringer også fremover.



Nils Morten Bøhler
Administrerende direktør



Dette er OBOS Eiendom

Vi bygger for fremtiden

OBOS Eiendom utvikler handels- og kontorbygg med fokus på trivsel, langsiktighet og bærekraft. Slik skaper vi levende nærmiljøer der folk trives.

OBOS Eiendom AS er heleid av OBOS BBL. Selskapet ble stiftet i 1952 og har drevet eiendomsvirksomhet i tilknytning til OBOS sin virksomhet i over 70 år. OBOS Eiendom ble etablert med formål om å bygge og leie ut butikk- og servicelokaler i OBOS' boligområder.

Totalt eier OBOS Eiendom i underkant av 703 000 kvadratmeter næringsseiendom, med investeringer innen kontoreiendommer, kjøpesentre, forretningslokaler og hotell.

OBOS Eiendom eier og driver seks kjøpesentre i Oslo. Disse sentrene ligger ved kollektiveknutepunkter i områder hvor OBOS har bygget ut større boligområder. Sentrene fungerer som sosiale møteplasser og tilbyr viktige lokale tjenester og handelstilbud. I tillegg eier OBOS Eiendom Tasta Senter i Stavanger, som forvaltes av Alti Forvaltning AS.

Vårt samfunnsoppdrag

God byutvikling handler ikke bare om å bygge boliger – det krever også arbeidsplasser og gode servicetilbud der folk bor. På 1950-tallet så OBOS behovet for å satse på akkurat dette. Det begynte med bygging av lokale dagligvarebutikker, felles parkeringsløsninger, kjøpesentre og lokaler for ulike virksomheter.

Dette behovet har bare blitt viktigere med årene. I dag har OBOS Eiendom som mål å utvikle helhetlige byområder som kombinerer både bolig og næring. Et godt eksempel på dette er Ulven, som de kommende årene skal forvandles til en helt ny bydel i Oslo. Her vil mennesker både bo og jobbe. Construction City, som nå bygges, skal bli et samlingssted for bygg-, anleggs- og eiendomsbransjen og vil også huse OBOS' nye hovedkontor. Byggingen går som planlagt, og i samme område skal OBOS bygge rundt 1 600 boliger. Per første halvår 2024 er 692 av disse boligene ferdigstilt, og ytterligere 444 er under bygging.

Et annet eksempel er Kværnerbyen, hvor OBOS har bygget 1 650 boliger og flere kontorbygg. Dette området er blitt en levende del av byen, med

arbeidsplasser for over 3 000 mennesker og gode bomuligheter.

Vi i OBOS Eiendom skal fortsatt være en langsiktig eier og forvalter av eiendom, samtidig som det kan bli gjort justeringer i porteføljen når det er hensiktsmessig.

Bærekraft

Bærekraft er noe vi alle har et ansvar for, og i OBOS Eiendom tar vi dette ansvaret på alvor. Alt vi bygger blir miljøsertifisert etter BREEAM-NOR-standarden, og siden 2021 har vi utarbeidet klimagassregnskap for alle prosjekter under utvikling. Målet er at prosjekter som ferdigstilles i 2026, skal ha en klimagassreduksjon på 45 prosent,

både når det gjelder materialbruk og energiforbruk i driftsfasen.

Vi har også et sterkt fokus på klimarisiko. Det betyr at vi jobber aktivt for å redusere risiko og kostnader knyttet til klimaendringer og ekstremvær, både i nye prosjekter og på eksisterende eiendommer. God og miljøvennlig forvaltning av våre eksisterende bygg er en viktig del av dette arbeidet.

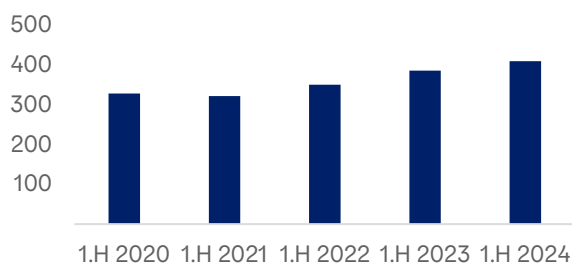
For oss handler bærekraft ikke bare om miljøet, men også om å skape gode liv mellom husene. OBOS' eierskapsmodell legger stor vekt på å støtte frivilligheten og organisasjoner som gjør en viktig innsats for å sikre at folk kan leve gode liv der de bor.

Nøkkeltall 1. halvår 2024

- 410 (386) mill. kroner i leieinntekter
- 281 (255) mill. kroner i driftsresultat før verdiendring og investering i tilknyttede selskaper
- -196 (138) mill. kroner i verdiendring investeringseiendom
- 153 (423) mill. kroner i resultat før skatt
- 93,0 (90,8) % i økonomisk utleiegrad
- 17 299 (16 907) mill. kroner i markedsverdi investeringseiendom
- 48 (52) % i egenkapitalandel

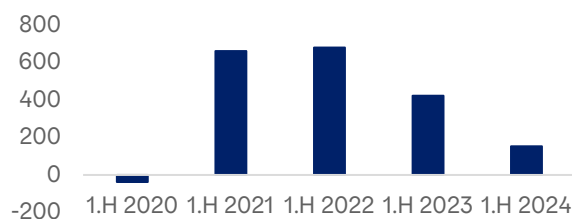
Leieinntekter

mill. kroner



Resultat før skatt

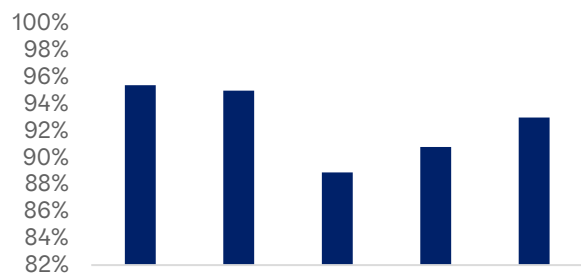
mill. kroner



Økonomisk utleiegrad

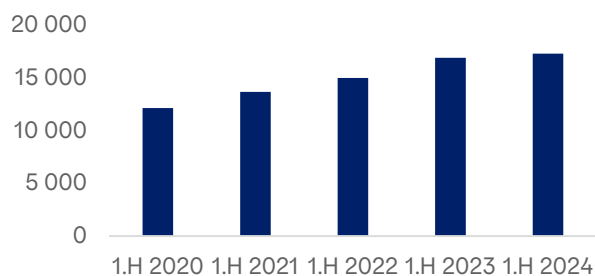
100%
98%
96%
94%
92%
90%
88%
86%
84%
82%

1.H 2020 1.H 2021 1.H 2022 1.H 2023 1.H 2024



Investeringsseiendom

mill. kroner



Delårsregnskap 2024

Resultat- og balansetall sammenliknes med samme periode foregående år. Tall og kommentarer knytter seg til OBOS Eiendom konsern dersom ikke annet eksplisitt nevnes.

Resultat

Beløp i tusen kroner	1. halvår 2024	1. halvår 2023	2023
Leieinntekter	409 648	386 177	784 024
Andre driftsinntekter	20 157	22 291	40 331
Sum driftsinntekter	429 805	408 467	824 355
Resultat før skatt	152 737	423 039	-180 221
Verdiendring investeringseiendom	-196 014	137 548	-481 199

Driftsinntektene for 1. halvår var 430 mill. kroner, hvorav leieinntektene utgjorde 410 mill. kroner. Driftsinntektene hadde en økning på 21 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen kom hovedsakelig som følge av økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer, i tillegg til økt økonomisk utleiegrad.

Resultat før skatt for 1. halvår var 153 mill. kroner, en reduksjon på 270 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Det er verdiendringer på investeringseiendommer som i hovedsak forklarer nedgangen. Resultat fra tilknyttede selskaper for 1. halvår var 83 mill. kroner, en økning på 35 mill. kroner mot samme periode i fjor.

I 1. halvår hadde konsernet en negativ verdiendring på investeringseiendom. Nedgangen forklares av

økt prime yield på investeringseiendom som følge av økte renter og markedsutsikter. Økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer har derimot motvirket noe av den negative verdiendringen, i tillegg til noe høyere økonomisk utleiegrad. Nettoeffekten av dette ga en negativ verdiendring på -196 mill. kroner i 1. halvår 2024, ned 334 mill. kroner sammenlignet med samme periode i fjor.

Netto finansposter er negativ med 15 mill. kroner per 1. halvår 2024, mot negativ på 17 mill. kroner i samme periode i fjor. Økt netto verdiendring på finansielle instrumenter forklarer den positive endringen. På den andre siden bidrar økte finanskostnader og lavere finansinntekter negativt, men nettoeffekten resulterer i en positiv effekt i netto finansposter 1. halvår 2024.

Balanse

Beløp i tusen kroner	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Anleggsmidler	18 634 842	18 205 047	17 911 046
Øvrige omløpsmidler	706 531	517 538	841 304
Kontanter og kontantekvivalenter	16 722	59 039	25 832
Omløpsmidler	723 253	576 577	867 136
Sum eiendeler	19 358 095	18 781 624	18 778 183
Egenkapital	9 382 280	9 682 863	9 245 373
Gjeld	9 975 815	9 098 761	9 532 810
Sum egenkapital og gjeld	19 358 095	18 781 624	18 778 183

Sum eiendeler var 19 358 mill. kroner ved utgangen av 1. halvår 2024, en økning på 576 mill. kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Anleggsmidler består i hovedsak av investerings-eiendom som ved utgangen av 1. halvår hadde en samlet markedsverdi på 17 299 mill. kroner. Eierbenyttet eiendommer hadde ved utgangen av 1. halvår en samlet bokført verdi på 37 mill. kroner.

Tilknyttede selskaper og felles kontrollert virksomhet hadde en samlet verdi på 847 mill.

kroner, en økning på 65 mill. kroner fra året før. Konsernets omløpsmidler har økt med 146 mill. kroner.

Egenkapitalen ble redusert med 301 mill. kroner, sammenlignet med fjoråret. Ved utgangen av 1. halvår var egenkapitalandelen 48 prosent, en reduksjon på 3 prosentpoeng fra samme tidspunkt i 2023.

Kontantstrøm

Beløp i tusen kroner	1. halvår 2024	1. halvår 2023	2023
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	395 151	100 844	238 794
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-749 389	-707 876	-1 308 150
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	345 128	544 395	973 512
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-9 110	-62 637	-95 844
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	25 832	121 676	121 676
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	16 722	59 039	25 832

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 395 mill. kroner ved utgangen av 1. halvår 2024, hovedsakelig knyttet til utleie av eiendom.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 749 mill. kroner ved utgangen av 1. halvår 2024, hovedsakelig relatert til bygging av Construction City, samt investeringer i eiendommer i eksisterende portefølje.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 345 mill. kroner ved utgangen av 1. halvår 2024, i hovedsak knyttet til netto opptrekk banklån på 946 mill. kroner og nedbetaling av obligasjonsgjeld på 475 mill. kroner.

Totalt ga dette en kontantbeholdning på 17 mill. kroner, en reduksjon på 9 mill. kroner fra utgangen av 2023.

Eiendomsportefølje

Konsernets eiendomsportefølje deles opp i følgende hovedkategorier, som behandles ulikt i konsernregnskapet:

- Investerings eiendommer, som benyttes for å opptjene leieinntekter.
- Eierbenyttede eiendommer, som benyttes til egen virksomhet av konsernets selskaper

Ved utgangen av 1. halvår 2024 var markedsverdien på konsernets investerings eiendommer 17 299 mill. kroner.

Leieinntekter

OBOS Eiendom konsern hadde i 1. halvår 2024 leieinntekter på 410 mill. kroner. En økning på 23 mill. kroner fra samme periode i fjor. Økningen forklares i hovedsak av KPI-justering og økt økonomisk utleiegrad i porteføljen.

Ved utgangen av 1. halvår 2024 var den økonomiske utleiegraden i eiendomsporteføljen 93,0 prosent en økning på 2,2 prosentpoeng fra samme periode året før. Den økonomiske ledigheten er høyest i kontorsegmentet hvor den økonomiske utleiegraden er på 86,4 prosent.

I løpet av 1. halvår inngikk OBOS Eiendom konsern 27 nye leiekontrakter og reforhandlet 32 leiekontrakter. Til sammen har disse en årlig leie på 68 mill. kroner. De nye kontraktene har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5,8 år. Tilsvarende har de reforhandlede kontraktene en gjenværende løpetid på 2,5 år. Totalt sett har nye og reforhandlede kontrakter hittil i år en gjenværende løpetid på 2,9 år.

Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende segmenter, målt etter andel årlige leieinntekter:

- Kjøpesenter 36 %
- Kontor 29 %
- Industri 11 %
- Forretningsbygg 9 %
- Samfunnsbygg 8 %
- Hotell 5 %
- Bolig 2 %
- Garasjeanlegg 1 %

Og geografisk er fordelingen som følger:

- Oslo 93 %
- Stavanger 4 %
- Bergen 3 %

Kjøpesenter

OBOS Eiendom sine syv kjøpesenter omsatte for 2 417 mill. kroner i 1. halvår 2024, mot 2 299 mill. kroner i samme periode i 2023. Dette er en økning på 5,1 prosent.

OBOS Eiendom sitt største kjøpesenter, Lambertseter Senter, hadde en omsetning i 1. halvår på 729 mill. kroner, en vekst på 6,0 prosent sammenlignet med året før. Ellers utmerker både Oppsal Senter og Holmlia Senter seg med en omsetningsvekst på rundt 12 prosent hver.

Størst økning ser vi innenfor bransjegruppen 'Spesialbutikker' og andre store bransjegrupper som 'Mat og drikke', og 'Hus og hjem' har en stabil utvikling.

Vi har lyktes godt i leiemarkedet og har en utleiegrad på ca. 97 prosent. Vi opplever at den lokale handelen står sterkt.

Kontor

OBOS Eiendom eier 16 kontoreiendommer, alle lokalisert i Oslo. Eiendommene er hovedsakelig lokalisert i Oslo Øst, med unntak av kontoreiendommene rundt Hammersborg Torg.

Industri

OBOS Eiendom eier flere større lager og industri eiendommer. Disse eiendommene er lokalisert på Ulven, hvor OBOS de utvikler området til å bli en helt ny bydel.

Forretningsbygg

OBOS Eiendom eier 25 eiendommer som inneholder en kombinasjon av lager, kontor, produksjonslokaler og forretninger og annen virksomhet. Disse er samlet under segment forretningsbygg og alle eiendommene i dette segmentet er lokalisert i Oslo.

Samfunnsbygg

OBOS Eiendom eier fire eiendommer innenfor helsebygg, skole/barnehage og infrastruktur. Disse er samlet under segment samfunnsbygg og alle eiendommene er lokalisert i Oslo.

Hotell

OBOS Eiendom eier to hotelleiendommer; en i Oslo og en i Bergen. Hotellmarkedet har tatt seg opp igjen etter pandemien. Økt etterspørsel, svak krone og høy inflasjon har ført til at gjennomsnittlig rompris har vært stigende i 1. halvår 2024, men prisveksten er avtagende. I 1. halvår 2024 var gjennomsnittlig RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom) for konsernets to hoteller på 877 kroner og beleggs-prosentsen 67 prosent.

Eiendomsutvikling

OBOS Eiendom konsern hadde i 1. halvår 2024 investeringer knyttet til investeringseiendom på 750 mill. kroner, en nedgang på 66 mill. kroner fra samme periode året før. I 1. halvår 2024 er det gjennomført salg for 9 mill. kroner mot 128 mill. kroner i samme periode i fjor.

Pågående prosjekt

OBOS Eiendom har flere pågående prosjekter, blant annet Construction City på Ulven i Oslo. I tillegg bygger OBOS Eiendom i samarbeid med Veidekke et nytt kontorbygg over seks etasjer som vil være Veidekke sitt nye hovedkontor. For å møte endrede behov for parkering- og mobilitetsløsninger på Ulven, bygges det to parkeringshus som vil dekke parkeringsbehovet for boliger, gjester og næring på Ulven.

På Lambertseter har OBOS Eiendom i samarbeid med OBOS Nye Hjem igangsatt oppføring av et kombinert bolig- og næringsbygg. Det vil være syv etasjer i et seniorkonsept med navn Bølgelengden

Borettslag, i tillegg vil det være lokaler dedikert til næring og parkering i kjeller. I Haakon Tveters vei 88 er det igangsatt et pilotprosjekt knyttet til sirkularitet og gjenbruk, og vil bestå av både barnehage, næring og boliger.

Construction City

Construction City på Ulven eies av OBOS Eiendom, og skal utvikles både som næringsklynge gjennom Construction City Cluster og som eiendomsselskap gjennom Construction City Eiendom. Construction City skal bli den ledende destinasjonen for verdiskapende samhandling innen bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen. Dette skal bli det nye hovedkontoret for hele OBOS konsernet, samt andre aktører i bygg- og eiendomsbransjen.

Bygget skal fungere både som arbeidsplass og som møteplass, og skal huse alt fra start-ups til større konsern, herunder de mest fremadrettede og nytenkende bedriftene og de skarpeste hodene, som sammen vil jobbe for å skape nye løsninger for fremtidig konkurransekraft.

Næringsklyngen Construction City Cluster som OBOS var med på å initiere, har nå over 100 medlemmer fra hele verdikjeden i bygg, anlegg og eiendom – alt fra lovende oppstartselskaper til etablerte bedrifter og akademier. Klyngen har som mål å skape en effektiv, grønn og attraktiv byggenæring. Dette ved å være en aktiv pådriver for å styrke bransjens konkurransekraft, gjennom samarbeids- og innovasjonsprosjekter, komptansebygging og økt samhandling.

Prosjekter under utvikling

OBOS Eiendom har flere prosjekter under planlegging og utvikling. Prosjektene er i hovedsak knyttet til videreutvikling av egen eiendomsportefølje. Gjennomføring avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold. Kolonne for ferdigstillelse i tabell under er veiledende.

Større bygge- og utviklingsprosjekter – Under oppføring

Prosjekt	Sted	Ferdigstilles	Segment	Utvidelse
Standardveien 28	Ulven	2024	Kontor	11 228 kvm
Ulven Parkering	Ulven	2024	Parkering	300 pl
Construction City	Ulven	2025	Kontor	103 000 kvm
Lambertseter T	Lambertseter	2025	Næring, parkering	2 000 kvm/45pl
Haakon Tveters Vei 88	Oppsal	2025	Kontor, bolig, næring	1 750 kvm
Ulven B1 Bygulv	Ulven	2026	Næring	1 600 kvm

Større bygge- og utviklingsprosjekter – Under utvikling

Prosjekt	Sted	Neste milepæl	Estimert tidsramme	Segment	Utvidelse
Oxenøen Bruk ¹⁾	Fornebu	Ferdig regulert	2025	Bolig, næring	30 000 kvm
Energihuset i Lillestrøm ²⁾	Lillestrøm	Ferdig regulert	2025	Kontor, bolig	14 500 kvm
Cecilie Thoresens vei 5-7	Oslo	Vedtatt områderegulering	2025	Bolig, næring	19 000 kvm
Hammersborg Torg	Oslo	Ferdigstilt bygg	2026	Kontor	0 kvm
Ulven D2 Bygulv	Ulven	Rammegodkjenning	2027	Næring, bygulv	1 500 kvm
Bogerud Torg	Bogerud	Ferdigstilt bygg	2027	Bolig, næring	12 400 kvm
Møllergata 39	Oslo	Ferdigstilt bygg	2027	Kontor	1 700 kvm
Turbinveien 2-4	Kvæernerbyen	Ferdigstilt bygg	2027	Kontor el. undervisning	13 000 kvm
Rosenholm ³⁾	Rosenholm	Vedtatt områderegulering	2028	Områderegulering	129 000 kvm
Ulven A2	Ulven	Ferdig regulert	2029	Kontor, undervisning, næring	35 000 kvm
Skole på Ulven	Ulven	Ferdig regulert	2029	Undervisning	12 000 kvm

¹⁾ Selskapet Oxenøen Bruk AS er 50 prosent eiet av OBOS Eiendom AS.

²⁾ Selskapet Energihuset Lillestrøm AS er 49 prosent eiet av OBOS Eiendom AS.

³⁾ Inn i områderegulering Rosenholm eier OBOS Eiendom AS en eiendom i Holmliaveien 100

Transaksjoner

I 1. halvår 2024 ble de to siste leilighetene i Turbinveien 32 overlevert. I tillegg ble Turbinveien 28 AS, også kjent som Fyrhuset solgt fra OBOS Eiendom AS til OBOS Samfunnsarena AS. Fyrhuset i Kvæernerbyen ble rehabilitert som del av utbyggingen av området og brukt som et viktig samlingssted for lokalbefolkningen gjennom utbyggingsperioden. Bygget har primært vært benyttet til nabolagsarrangementer og aktivitet rettet mot OBOS-medlemmer i Kvæernerbyen. Formålet med transaksjonen er at OBOS Samfunnsarena skal videreføre den samfunnsnyttige bruken ved å utvikle Fyrhuset til et komplett nabolagshus, for både OBOS-medlemmer og lokalsamfunnet i Kvæernerbyen.

Videre ble det i 1. halvår solgt tre leiligheter via StorBergen Boligutleie AS.

Det ble i 2023 fremforhandlet og signert avtale om salg av eiendommen Mortensrud Gård fra OBOS Eiendom AS til OBOS Samfunnsarena AS. Gården skal bli en lokal møteplass for eksisterende og kommende OBOS-medlemmer på Mortensrud. Transaksjonen forventes å gjennomføres i 2. halvår 2024.

Finansiering

Ved utgangen av 1. halvår 2024 hadde OBOS Eiendom konsernet en rentebærende gjeld på 8 104 mill. kroner. Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige lån fra nordiske banker, gjeld

opptatt i det norske kapitalmarkedet (obligasjonslån) og interne lån fra morselskapet OBOS BBL.

Ved halvårsskiftet hadde konsernet en ubenyttet låneramme på 1 430 mill. kroner knyttet til finansieringen av Construction City (syndikert grønn trekkfasilitet).

I 1. halvår 2024 var konsernets gjennomsnittrente 6,2 prosent, en økning fra 5,1 prosent fra samme periode i året før. Andelen fastrente (rentebinding lenger enn 1 år) var 39 prosent av gjelden. Porteføljedurasjonen var på 4,47, en nedgang fra 4,67 året før. Konsernet hadde en rentedekningsgrad (ICR) på 2,50. Konsernet opprettholdt sin kredittrating på BBB- i den årlige oppdateringen.

Bærekraft

OBOS har som et av sine hovedmål at vi skal jobbe for et mer bærekraftig samfunn. I OBOS Eiendom jobber vi for at alle nye prosjekter skal ha en høy miljøstandard og reduserte klimagassutslipp.

Prosjekter som ferdigstilles i 2026 har som mål å ha en klimagassreduksjon på 45 prosent fra materialer og energibruk i driftsfasen, dette oppnår vi gjennom reduksjon av utslipp fra materialer og høy energieffektivitet.

Vi arbeider aktivt for å redusere risiko og kostnader knyttet til klimaendringer og ekstremvær både i nye prosjekter og på eksisterende eiendommer. Det å forvalte eksisterende eiendommer og bygg på en god og miljøriktig måte er viktig for oss. Ikke minst gjennom energieffektivisering og produksjon av fornybar energi fra solceller. Når vi tenker bærekraft, vektlegger vi også et bredere perspektiv hvor det gode livet mellom husene står sentralt. OBOS med sin eierform vektlegger å støtte frivilligheten og organisasjoner som gjør et viktig arbeid for å legge til rette for at folk kan leve gode liv der de bor.

Markedsutsikter

Aktiviteten og inflasjonen hos handelspartnerne er på vei ned. Selv om det fortsatt er noe usikkerhet rundt særlig lønnsvekst og tjenesteinflasjon, priser rentemarkedet inn at sentralbankene vil kutte renten i flere omganger i løpet av høsten 2024.

Også i Norge har styringsrenteforventningene falt, men mindre enn for handelspartnerne.

Veksten i norsk økonomi er lav, men det er utsikter til noe bedring framover. Husholdningenes konsum har tatt seg noe opp, og er ventet å øke ytterligere etter hvert som kjøpekraften bedres og det er utsikter til at renten skal ned. Det er også ventet at boliginvesteringene som har falt kraftig de to siste årene, øker noe igjen. Forventninger om økte boligpriser framover og en forsiktig oppgang i nyboligsalget trekker opp. Arbeidsledigheten har steget den siste tiden, først og fremst fordi flere ukrainere har meldt seg som arbeidssøkere. Sysselsettingen har utviklet seg flatt og trenden er fortsatt en økning i antallet ledige stillinger. Det tyder på at etterspørselen etter arbeidskraft holder seg oppe.

Inflasjonen er på vei ned, men prisveksten er fortsatt et stykke over Norges Banks mål på 2 prosent. Særlig gjelder det prisveksten på norsk-produserte varer og tjenester. Samtidig medfører kronesvekkelsen gjennom sommeren økt risiko for at den importerte inflasjonen vil ta seg opp igjen. Den øker også risikoen for en lønns- og prisspiral. Høy lønnsvekst i kombinasjon med lav produktivitsvekst gir økte kostnader for bedriftene som kan tas ut i form av økte priser mot kundene. De siste månedene har prisveksten avtatt raskere og arbeidsledigheten steget noe mer enn Norges Bank ventet. I tillegg har renteforventningene hos handelspartnerne falt. Det taler isolert for rentekutt også i Norge. Det er først og fremst kronesvekkelsen som medfører usikkerhet om når Norges Bank begynner å kutte renten.

Jo raskere og mer rentene kuttes i USA og euroområdet, jo mer åpen er veien for rentekutt også i Norge. Særlig hvis kronekursen styrker seg og reduserer risikoen for økte inflasjonsimpulser fra svak krone. Markedsprisingen indikerer forventninger om at renten her hjemme settes ned mot slutten av året. Desember 2024 er ikke utelukket, men mest sannsynlig skjer det først tidligst i mars 2025. Da kan det ligge an til tre kutt.

Yieldgapet har de siste to årene vært lavt sammenlignet med det historisk yieldgapet, noe som kan tyde på at prime yield har lagget etter renteutviklingen. Det forventes nå at rentene flater ut, og at det blir rentekutt gjennom 2025. Men det

er fortsatt stor usikkerhet knyttet til hvordan yieldene vil utvikle seg fremover og om den nye normalen for yieldgapet er lavere enn historikken tilsier.

Usikkerheten i markedet forventes å fortsette også i månedene fremover. Men konsernets solide finansielle stilling og stabile kontantstrøm vil bidra

til at konsernet vil fortsette å levere et godt operasjonelt resultat også fremover.

Oslo 22.08.2024

Styret i OBOS Eiendom



Regnskap og noter

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

Noter

Resultatregnskap – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	note	1. halvår 2024	1. halvår 2023	2023
Leieinntekter		409 648	386 177	784 024
Prosjektinntekter		11 750	10 371	10 371
Andre driftsinntekter		8 407	11 919	29 960
Driftsinntekter		429 805	408 467	824 355
Prosjektkostnader		-12 190	-6 881	-7 703
Personalkostnader		-34 568	-33 596	-71 001
Andre driftskostnader		-94 415	-104 799	-226 556
Av- og nedskrivninger		-7 962	-8 336	-16 458
Driftskostnader		-149 136	-153 612	-321 717
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		280 669	254 855	502 639
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	2	83 029	48 002	37 968
Verdiendring investeringseiendommer	3	-196 014	137 548	-481 199
Driftsresultat		167 684	440 406	59 408
Finansinntekter og finanskostnader				
Finansinntekter		13 508	17 627	38 514
Finanskostnader		-125 878	-121 240	-251 727
Netto valutagevinst/(tap)		-9	-1	-12
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		97 432	86 247	-26 406
Netto finansposter		-14 947	-17 366	-239 630
Resultat før skatt		152 737	423 039	-180 221
Skattekostnad		-15 578	-48 238	127 837
Resultat etter skatt		137 159	374 802	-52 384
Totalresultat		137 159	374 802	-52 384
<i>Henførbart til:</i>				
Kontrollerende eierinteresser		137 159	374 646	-52 540
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-155	-155

Balanse – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	note	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Varige driftsmidler		75 350	88 199	85 253
Investeringseiendommer	3	17 299 106	16 906 666	16 751 181
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		847 142	782 041	764 226
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		63 208	59 664	55 708
Finansielle anleggsmidler		195 328	210 550	97 896
Andre anleggsmidler		154 709	157 926	156 782
Sum anleggsmidler		18 634 842	18 205 047	17 911 046
Varelager		10 770	22 970	22 170
Kundefordringer		23 845	16 661	24 057
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet		608 031	386 529	502 971
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		18 326	1 997	21 987
Andre omløpsmidler		45 559	89 380	270 119
Kontanter og kontantekvivalenter		16 722	59 039	25 832
Sum omløpsmidler		723 253	576 577	867 136
Sum eiendeler		19 358 095	18 781 624	18 778 183

Beløp i tusen kroner	note	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Aksjekapital		170 936	170 937	170 936
Annen egenkapital		9 211 344	9 511 927	9 074 437
Sum egenkapital		9 382 281	9 682 863	9 245 373
Utsatt skatt forpliktelser		1 572 610	1 738 234	1 557 223
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		36 717	35 401	36 172
Langsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet	4	121 880	738 650	124 650
Langsiktig rentebærende gjeld	4	5 486 122	4 349 926	4 217 610
Sum langsiktig gjeld		7 217 330	6 862 212	5 935 656
Leverandørgjeld		139 295	167 293	177 052
Betalbar skatt		1 659	6 175	1 962
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		8 441	24 404	51 867
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		113 042	105 355	114 587
Kortsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet	4	1 236 121	568 285	1 240 888
Kortsiktig rentebærende gjeld	4	1 259 928	1 365 037	2 010 799
Sum kortsiktig gjeld		2 758 485	2 236 549	3 597 154
Sum gjeld		9 975 815	9 098 761	9 532 810
Sum egenkapital og gjeld		19 358 095	18 781 624	18 778 183

Egenkapitaloppstilling – OBOS Eiendomskonsernet

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Annen egenkapital	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2023	170 937	9 138 445	2 698	9 312 079
Periodens resultat	-	-52 540	155	-52 384
Totalresultat for perioden	-	-52 540	155	-52 384
Mottatt konsernbidrag	-	15 444	-	15 444
Avgitt konsernbidrag	-	-25 584	-	-25 584
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-1 388	-2 853	-4 241
Andre endringer	-1	60	-	59
Egenkapital per 31. desember 2023	170 936	9 074 437	-	9 245 373
Periodens resultat	-	137 159	-	137 159
Totalresultat for perioden	-	137 159	-	137 159
Andre endringer	-	-251	-	-251
Egenkapital per 30. juni 2024	170 936	9 211 344	-	9 382 281

Kontantstrømoppstilling – OBOS Eiendomskonsernet

Beløp i tusen kroner	1. halvår 2024	1. halvår 2023	2023
Resultat før skatt	152 737	423 039	-180 221
Netto finansposter	14 947	17 366	239 630
Av- og nedskrivninger	7 962	8 336	16 458
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	196 014	-137 548	481 199
Resultat fra tilknyttede selskaper	-83 029	-48 002	-37 968
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-	312
Endring i varelager	11 400	-	800
Mottatte utbytter	1 250	12 200	13 150
Endring i andre tidsavgrensningsposter	166 012	-66 538	-116 677
Netto betalte og mottatte renter	-70 331	-103 420	-172 506
Betalte skatter	-1 811	-4 591	-5 380
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	395 151	100 844	238 794
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-749 696	-816 080	-1 534 395
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-	132
Inn-/utbetalinger ved tilgang/avgang av aksjer/andre verdipapirer	9 136	127 484	127 427
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	-	-1 043	123 235
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-1 109	4 176	9 847
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	-7 720	-22 413	-34 396
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-749 389	-707 876	-1 308 150
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-475 000	-458 000	-459 000
Opptrekk obligasjonsgjeld	-	470 000	471 000
Netto opptrekk/nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	945 726	395 448	882 373
Netto opptrekk og nedbetaling av lån og andre mellomværende med eier	-112 598	184 788	126 949
Innbetalinger ved emisjon/kapitalforhøyelse	-	213	243
Mottatt konsernbidrag	19 800	-	-
Utbetalt konsernbidrag	-32 800	-48 053	-48 053
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	345 128	544 395	973 512
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-9 110	-62 637	-95 844
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	25 832	121 676	121 676
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	16 722	59 039	25 832

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper og estimater

Konsernregnskapet per 1. halvår 2024, avsluttet 30. juni 2024, er utarbeidet etter internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS) og består av morselskapet OBOS Eiendom AS, datterselskaper og investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter.

Delårsregnskapet avlegges i henhold til IAS 34 Delårsrapportering. Delårsregnskapet gir ikke informasjon i samme omfang som årsregnskapet og må derfor sees i sammenheng med konsernets

årsregnskap for 2023. Delårsregnskapet er ikke revidert.

Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosenter ikke summeres opp til totalen.

Når konsernregnskapet utarbeides, 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.

Note 2 Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Tabellen nedenfor viser en spesifisering av resultatførte beløp knyttet til investeringer i

tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet:

Beløp i tusen kroner	1. halvår 2024	1. halvår 2023	2023
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	5 269	1 518	-52 028
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	77 252	44 153	97 529
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	508	2 331	-7 532
Sum	83 029	48 002	37 968

Note 3 Investeringseiendom

Endringen i balanseført verdi av investerings-eiendom er spesifisert som følger:

Beløp i tusen kroner	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Inngående balanse 1. januar	16 751 181	16 080 845	16 080 845
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-6 680	-127 484	-377 029
Investeringer/påkostninger	751 768	815 954	1 529 744
Reklassifiseringer	-1 149	-196	-1 181
Verdiendring investeringseiendommer	-196 014	137 548	-481 199
Utgående balanse	17 299 106	16 906 666	16 751 181

Note 4 Rentebærende gjeld

Beløp i tusen kroner	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Obligasjonslån	1 508 728	1 508 332	1 508 530
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 977 394	2 841 594	2 709 080
Gjeld til selskaper i OBOS-konsernet	121 880	738 650	124 650
Langsiktig rentebærende gjeld	5 608 002	5 088 576	4 342 260
Obligasjonslån med forfall innen ett år	-	474 840	474 947
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 259 928	890 197	1 535 852
Gjeld til selskaper i OBOS-konsernet	1 236 121	568 285	1 240 888
Kortsiktig rentebærende gjeld	2 496 049	1 933 321	3 251 687
Sum rentebærende gjeld	8 104 051	7 021 898	7 593 947

Note 5 Transaksjoner med nærstående

OBOS Eiendom foretar transaksjoner med nærstående parter som en del av den ordinære virksomheten. Disse transaksjonene gjennomføres til markedsmessige betingelser. Vilkår for transaksjoner med nærstående parter er omtalt i note 17 i konsernets årsrapport for 2023.

Transaksjoner mellom konsernselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS Eiendom har ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter ut over ordinære forretningsmessige transaksjoner i 1. halvår 2024.

Note 6 Vesentlige transaksjoner og hendelser etter balansedagen

OBOS Eiendom har ikke gjennomført vesentlige transaksjoner i første halvår i 2024.

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.



OBOS Eiendom
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo