

Delårsrapport 2023



Innholdsfortegnelse

Delårsrapport 2023	1
Administrerende direktør har ordet.....	3
Vårt samfunnsoppdrag.....	3
Fremtidsutsikter	3
Bærekraft	4
Resultater	4
Dette er OBOS Eiendom	5
Nøkkeltall 1. halvår 2023.....	6
Delårsregnskap 2023	7
Resultat	7
Balanse	8
Kontantstrøm	8
Eiendomsporteføljen.....	9
Eiendomsutvikling.....	10
Bærekraft	11
Markedsutsikter.....	12
Resultatregnskap – OBOS Eiendom-konsernet.....	14
Balanse – OBOS Eiendom-konsernet	15
Egenkapitaloppstilling – OBOS Eiendom-konsernet	17
Kontantstrømoppstilling – OBOS Eiendom-konsernet.....	18
Noter.....	19

Administrerende direktør har ordet

Gjennom varierte tjeneste- og servicetilbud, aktive førsteetasjer, kontorarbeidsplasser og gode handelstilbud skal OBOS Eiendom bidra til utvikling av helhetlige og gode by- og bolig-områder.

Vårt samfunnsoppdrag

God byutvikling skapes ikke av boliger alene, men krever også arbeidsplasser og gode servicetilbud.

OBOS så allerede tidlig på 1950-tallet behovet for å satse på utvikling av de servicetilbudene folk trenger der de bor. OBOS Eiendom ble derfor etablert i 1952. Det startet i det små med den lokale dagligvarebutikken, felles parkeringsløsninger, kjøpesentre og lokaler for ulike virksomheter. Dette var grunnlaget for det som på 1980-tallet utviklet seg til å bli en eiendomsbransje. OBOS var med andre ord tidlig ute med å tenke at gode områder å leve i krever mer enn boliger.

Dette er blitt enda viktigere i dag. OBOS har en ambisjon om å være størst på boligutvikling. På næringssiden vil vi også i større grad vektlegge å være en utvikler som skaper nye næringsprosjekter og boområder, gjerne i kombinasjon. Vi har ambisjoner om å være med å bygge gode, helhetlige byområder. Et eksempel på dette er Ulven, som de kommende årene skal utvikles til en helt ny bydel i Oslo. Her vil mennesker bo og jobbe. Construction City som nå reiser seg skal bli et samlingssted for bygg-, anleggs- og eiendomsbransjen og romme OBOS' nye hovedkontor. Byggingen av Construction City går i henhold til fremdriftsplan. I samme område skal det bygges rundt 1 700 boliger i regi av OBOS. Per 1. halvår 2023 står 692 boliger ferdig og ytterligere 180 er under produksjon.

Kontorbyggene i Kværnerbyen er en viktig del av helheten i ett område der OBOS har bygget 1 650 boliger. Dette er nok et eksempel hvor OBOS har utviklet både gode boområder og næringslokaler



Nils Morten Bøhler, Daglig leder

som bidrar til byliv og tilbyr arbeidsplass for mer enn 3 000 mennesker.

I hovedsak skal vi fortsatt være en langsiktig eier og forvalter av eiendom, men det vil også være nødvendig å realisere eiendommer for å kunne investere i nye prosjekter.

Fremtidsutsikter

Etter et par år hvor koronasituasjonen preget hverdagen vår, ser vi nå at befolkningen har vendt tilbake til kontorene. Handelen på kjøpesentrene, butikker og servicesteder er nå tilbake til normalen. Våre lokale sentre er en viktig del av bydelen de ligger i og har styrket sin posisjon.

Omsetningsøkningen i 1. halvår 2023 på konsernets syv kjøpesentre var på 4,6 prosent. Vi setter utrolig stor pris på alle som handler lokalt og støtter opp om lokal handel. Det sikrer at vi har de lokale attraktive møteplassene som er viktige for bydelene.

Gjennom sommeren ser vi at økte renter og høy konsumprisvekst (KPI) gir en mulig nedgang i husholdningenes forbruk. Sentralbankens varslede renteøkninger kan dempe kjøpekraften som igjen vil påvirke omsetningen for konsernets leietakere innen handel og service i tiden fremover.

Pandemien har endret markedet for næringslokaler. Vi har blitt mer digitale og de fleste arbeidsoppgaver kan løses like godt utenfor kontoret. Reisevanene våre er i endring og netthandelen har økt. Vi er tilbake på kontorene, men er mer fleksible enn før.

OBOS har etablert konseptet OBOS Nærkontor som driftes via OBOS Eiendom. Dette er et co-working konsept hvor enkeltpersoner og små- og mellomstore bedrifter kan ha en fleksibel løsning på kontorhverdagen. Ideen er å tilby bedrifter og arbeidstakere en hybrid mellom det vanlige kontoret og hjemmekontoret, samt tilby et «Klar ferdig jobb» konsept for bedrifter i en oppstartsfase. OBOS Eiendom har stor tro på at dette vil bli et godt supplement til den øvrige utleieporteføljen innenfor kontoreiendom.

Bærekraft

Vi har alle et ansvar for å ta vare på miljøet. I OBOS Eiendom skal alt vi bygger nytt miljøsertifiseres etter BREEAM-NOR standard, og fra og med 2021 har konsernet utarbeidet klimagassregnskap i alle prosjekter under utvikling. Prosjekter som ferdigstilles i 2026 har som mål å ha en klimagassreduksjon på 45 prosent fra materialer og energibruk i driftsfasen.

OBOS Eiendom har også fokus på klimarisiko. 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. 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.

Resultater

Resultat før skatt i 1. halvår 2023 endte på 423 mill. kroner, ned fra 680 mill. kroner sammenlignet med

fjoråret. Nedgangen er som ventet, økte yields og forventninger om ytterligere rentehevinger sammen med kraftig prisvekst, påvirker verdsettelsen på både våre investeringseiendommer og finansielle instrumenter.

OBOS Eiendom sine heleide investerings-eiendommer hadde ved utgangen av 1. halvår en markedsverdi på over 16 900 mill. kroner og egenkapital på over 9 600 mill. kroner.

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 er stadig stigende.

Gjennom varierte tjeneste- og servicetilbud, aktive førsteetasjer, kontorarbeidsplasser og gode handels-tilbud 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 har levert et godt resultat for 1. halvår 2023. Sammen er vi i klare for nye utfordringer også fremover.



Nils Morten Böhler
daglig leder



Dette er OBOS Eiendom

OBOS Eiendom AS er heleid av OBOS BBL. Selskapet eier flere datterselskaper og betegnelsen OBOS Eiendom konsern omtaler OBOS Eiendom AS med datterselskaper. Selskapet ble stiftet i 1952 og har drevet eiendomsvirksomhet i tilknytning til OBOS sin virksomhet i over 70 år. Idéen bak etableringen var å bygge og leie ut butikk- og servicelokaler i tilknytning til OBOS boligområder.

Konsernet har som formål å utvikle, eie og forvalte næringseiendom i Oslo og andre større byer i Norge. Konsernet skal bidra til at OBOS BBL når sine mål som boligorganisasjon ved å enten i egen regi eller i samarbeid med andre skape merverdi gjennom utvikling, forvaltning, kjøp og salg av fast eiendom.

I dag er OBOS Eiendom en betydelig aktør innenfor utvikling og forvaltning av næringseiendom i Oslo-området.

Totalt eier OBOS Eiendom i underkant av 703 000 kvadratmeter næringseiendom, hvor vi har investert hovedsakelig i kontoreiendom, kjøpesentre, forretningslokaler og hoteller.

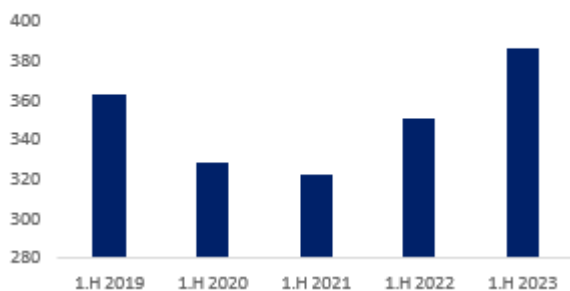
OBOS Eiendom eier også eiendommer i Bergen og Stavanger.

OBOS Eiendom eier og driver seks kjøpesentre i Oslo. Disse sentrene ligger ved kollektivknutepunkter i områder hvor OBOS har bygget ut større boligområder og utgjør en sosial møteplass og et viktig lokalt forankret service- og handelstilbud. Dette sikrer god konkurransekraft i møte med netthandel og konkurrerende sentre. I tillegg til sentrene i Oslo, har OBOS Eiendom eierskap i et kjøpesenter i Stavanger; Tasta Senter, som forvaltes av Alti Forvaltning AS.

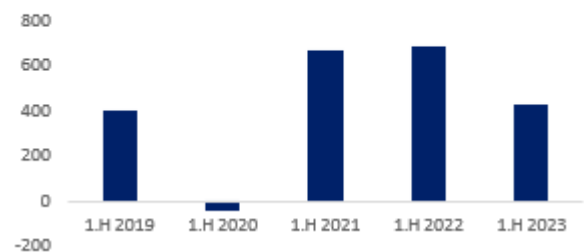
Nøkkeltall 1. halvår 2023

- 386 (351) mill. kroner i leieinntekter
- 255 (225) mill. kroner i driftsresultat før verdiendring og investering i tilknyttede selskaper
- 138 (351) mill. kroner i verdiendring investeringseiendom
- 423 (680) mill. kroner i resultat før skatt
- 90,8 (88,9) % i økonomisk utleiegrad
- 16 907 (14 992) mill. kroner i markedsverdi investeringseiendom
- 52 (50) % i egenkapitalandel

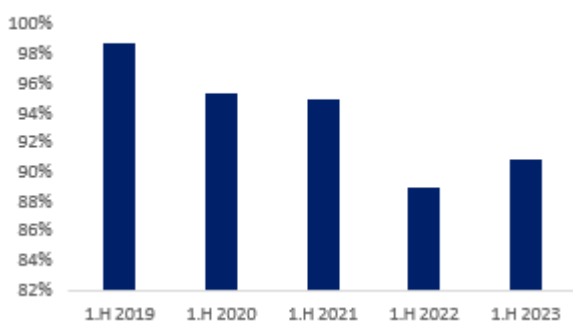
Leieinntekter
mill. kroner



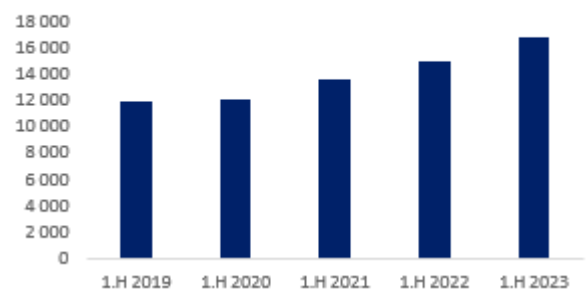
Resultat før skatt
mill. kroner



Økonomisk utleiegrad



Investeringsverdi
mill. kroner



Delårsregnskap 2023

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

Resultat

Beløp i tusen kroner	1. halvår 2023	1. halvår 2022	2022
Leieinntekter	386 177	350 741	708 778
Andre driftsinntekter	22 291	23 534	55 784
Sum driftsinntekter	408 467	374 275	764 562
Resultat før skatt	423 039	679 883	1 185 297
Verdiendring investeringseiendom	137 548	350 943	690 900

Driftsinntektene for 1. halvår var 408 mill. kroner, hvorav leieinntektene utgjorde 386 mill. kroner. Driftsinntektene hadde en økning på 34 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 423 mill. kroner, en reduksjon på 257 mill. kroner målt mot samme periode i fjor. Det er verdiendringer på investerings-eiendommer og finansielle instrumenter som i hovedsak forklarer nedgangen. Resultat fra tilknyttede selskaper hadde en økning på 48 mill. kroner.

I 1. halvår hadde konsernet en positiv verdiendring på investeringseiendom. Økningen kan forklares av

økte leieinntekter gjennom KPI-justeringer, i tillegg til noe høyere økonomisk utleiegrad. Økende prime yield har derimot hatt en negativ påvirkning på verdiendring av investeringseiendom som følge av økte renter og markedsutsikter. Nettoeffekten av de to verdiendringene ga en positiv verdiendring på 138 mill. kroner i 1. halvår 2023, ned 213 mill. kroner sammenlignet med året før.

Netto finansposter er negativ med 17 mill. kroner per 1. halvår 2023, mot positiv på 106 mill. kroner i samme periode i fjor. Økte finanskostnader forklarer den negative endringen. På den andre siden bidrar netto verdiendring finansielle instrumenter positivt på netto finansposter med 86 mill. kroner.

Balanse

Beløp i tusen kroner	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Anleggsmidler	18 205 047	16 175 537	17 237 186
Øvrige omløpsmidler	517 538	1 330 195	744 737
Kontanter og kontantekvivalenter	59 039	24 389	121 676
Omløpsmidler	576 577	1 354 585	866 413
Sum eiendeler	18 781 624	17 530 122	18 103 599
Egenkapital	9 682 863	8 843 277	9 312 079
Gjeld	9 098 761	8 686 845	8 791 520
Sum egenkapital og gjeld	18 781 624	17 530 122	18 103 599

Sum eiendeler var 18 782 mill. kroner ved utgangen av 1. halvår 2023, en økning på 1 252 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 16 907 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 782 mill. kroner, en

økning på 59 mill. kroner fra året før. Konsernets omløpsmidler er redusert med 778 mill. kroner, i hovedsak som følger av at konsernet per årsskifte 2022 besluttet å reklassifisere store deler av tomtebanken på Ulven fra varelager til investerings-eiendom.

Egenkapitalen økte med 840 mill. kroner, sammenlignet med fjoråret. Ved utgangen av 1. halvår var egenkapitalandelen 52 prosent, en økning på 2 prosentpoeng fra samme tidspunkt i 2022.

Kontantstrøm

Beløp i tusen kroner	1. halvår 2023	1. halvår 2022	2022
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	100 844	466 784	870 825
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-707 876	-213 354	-558 274
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	544 395	-237 289	-199 098
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-62 637	16 141	113 453
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	121 676	8 223	8 223
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	59 039	24 389	121 676

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 101 mill. kroner ved utgangen av 1. halvår 2023, hovedsakelig knyttet til utleie av eiendom.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 708 mill. kroner ved utgangen av 1. halvår 2023, hovedsakelig relatert til investeringer i eiendom samt bygging av Construction City på totalt 816 mill. kroner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 544 mill. kroner ved utgangen av 1. halvår 2023, i hovedsak knyttet til netto opptrekk banklån på 395 mill. kroner.

Totalt ga dette en kontantbeholdning på 59 mill. kroner, en reduksjon på 63 mill. kroner fra utgangen av 2022.

Eiendomsporteføljen

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

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

Ved utgangen av 1. halvår 2023 var markedsverdien på konsernets investerings eiendommer 16 907 mill. kroner.

Leieinntekter

OBOS Eiendom konsern hadde i 1. halvår 2023 leieinntekter på 386 mill. kroner. En økning på 35 mill. kroner fra samme periode i fjor. Økningen forklares i hovedsak av KPI-justering og lavere ledighet i porteføljen.

Ved utgangen av 1. halvår 2023 var den økonomiske utleiegraden i eiendomsporteføljen 90,8 prosent en økning på 1,9 prosentpoeng fra samme periode året før. Den økonomiske ledigheten er høyest i kontorsegmentet hvor den økonomiske utleiegraden er på 79,8 prosent. Det er i løpet av 1. halvår signert nye kontrakter for til sammen 19 mill. kroner innen segmentet kontor noe som vil bidra til å øke den økonomiske utleiegraden i dette segmentet.

I løpet av 1. halvår inngikk OBOS Eiendom konsern 45 nye leiekontrakter og reforhandlet 55 leiekontrakter. Til sammen har disse en årlig leie på 74,8 mill. kroner. De nye kontraktene har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5,9 år. Tilsvarende har de reforhandlede kontraktene en gjenværende løpetid på 3,3 år. Totalt sett har nye og reforhandlede kontrakter hittil i år en gjenværende løpetid på 4,7 år.

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

- | | |
|-------------------|------|
| • Kjøpesenter | 38 % |
| • Kontor | 28 % |
| • Forretningsbygg | 14 % |
| • Lager/Industri | 13 % |
| • Hotell | 7 % |
| • Parkering | 1 % |

Og geografisk er fordelingen som følger:

- | | |
|-------------|------|
| • Oslo | 92 % |
| • Stavanger | 4 % |
| • Bergen | 4 % |

Kjøpesenter

OBOS Eiendom sine syv kjøpesenter omsatte for 2 299 mill. kroner i 1. halvår 2023, mot 2 197 mill. kroner i samme periode i 2022. Dette er en økning på 4,6 prosent.

Omsetningsøkningen er størst på Tasta Senter i Stavanger med 36 prosent sammenlignet med samme periode i fjor. Økningen er et resultat av flere vellykkede endringer i leietakersammensetningen på senteret. Til tross for god vekst i 1. halvår 2022, har også Holmlia, Manglerud, Lambertseter og Tveita positiv utvikling så langt i 2023. Oppsal og Sandaker har litt nedgang.

I en tid preget av økt prisstigning velger kundene prisgunstige alternativer. Til tross for dette har helse og andre tjenesteytende næringer fortsatt en god utvikling. Kategorien hus og hjem, samt spesialbutikker som apotek og sport har en bedre utvikling enn klær og sko. Mat og drikke har omsetning på samme nivå som året før.

Kontor

OBOS Eiendom eier 14 kontoreiendommer, alle lokalisert i Oslo. Eiendommene er hovedsakelig lokalisert på Oslo Øst, med unntak av kontoreiendommene rundt Hammersborg Torg.

Forretningsbygg

OBOS Eiendom eier 26 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.

Lager/Industri

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

Hotell

OBOS Eiendom eier to hotelleiendommer, ett i Oslo og ett 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 2023, men prisveksten er avtagende. I 1. halvår 2023 var RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom) for konsernets to hoteller på 518 kroner og beleggsprosenten 74 prosent.

Eiendomsutvikling

OBOS Eiendom konsern hadde i 1. halvår 2023 investeringer knyttet til investeringseiendom på 816 mill. kroner, en økning på 361 mill. kroner fra samme periode året før. I 1. halvår 2023 er det gjennomført salg for 128 mill. kroner mot 232 mill. kroner i samme periode i fjor.

Pågående prosjekt

OBOS Eiendom har flere pågående prosjekter, blant annet Construction City. 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 er oppføring av kombinert bolig- og næringsbygg igangsatt, i samarbeid med OBOS Nye Hjem. Det vil være syv etasjer i seniorkonseptet kalt Bølgelengden Borettslag, i tillegg til næring og parkering i kjeller.

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 oppstartsselskaper til etablerte bedrifter og akademia. 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, kompetansebygging 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
Deichman Holmlia	Holmlia	2023	Bibliotek	2 100 kvm
Standardveien 28	Ulven	2024	Kontor	11 200 kvm
Lambertseter T	Lambertseter	2024	Næring, parkering	2 000 kvm /50plasser
Ulven Parkering	Ulven	2024	Parkering	300 plasser
Construction City	Ulven	2025	Kontor, undervisning, co-work, parkering, servering, møtelokaler	103 000 kvm

Større bygge- og utviklingsprosjekter – Under utvikling

Prosjekt	Sted	Ferdigstilles	Sluttprodukt	Segment	Utvidelse
Haakon Tveiters vei 88	Oppsal	2024/2025	Ferdigstilt bygg	Kontor, bolig, næring	1 750 kvm
Hammersborg Torg	Oslo	2025	Ferdigstilt bygg	Kontor	0 kvm
Energihuset i Lillestrøm ¹⁾	Lillestrøm	2026	Ferdig regulert	Kontor, bolig	14 500 kvm
Christian Kroghs gate 35-37	Oslo	2026	Ferdigstilt bygg	Kontor	5 300 kvm
Bogerud Torg	Bogerud	2027	Ferdigstilt bygg	Bolig, næring	12 400 kvm
Møllergata 39	Oslo	2027	Ferdigstilt tilbygg	Kontor	1 700 kvm
Ulven A2	Ulven	2027	Rammegodkjent	Kontor, undervisning, næring	35 000 kvm
Turbinveien 2-4	Kværnerbyen	2028	Ferdigstilt bygg	Kontor, undervisning, servering	13 000 kvm
Cecilie Thoresens vei	Oslo	2035	Ferdigstilt bygg	Bolig, næring	19 000 kvm

¹⁾ Selskapet Energihuset Lillestrøm AS er 50 prosent eiet av OBOS Eiendom AS.

Transaksjoner

I 1. halvår 2023 ble Lambertseter Syd Boligtomt AS solgt fra OBOS Eiendom AS til OBOS Nye Hjem AS.

I løpet av 1. halvår 2023 er det fremforhandlet avtale med Norsk Datalager AS om salg av AS Arnstein, som eier eiendommen Østre Aker Vei 24C i Oslo. Tomten skal bli et bynært datasenter hvor overskuddsvarme kan benyttes til klimavennlig og sirkulær energiforsyning til byen. Salgsavtalen ble signert i juli 2023 og vil gi en positiv regnskapseffekt i 2. halvår 2023 beroende på at vilkår i avtalen oppfylles.

Det er også 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 2024.

I 1. halvår er det solgt syv leiligheter via StorBergen Boligutleie AS. I samme periode i 2022 ble det solgt 22 leiligheter fra samme selskap.

Finansiering

Ved utgangen av 1. halvår 2023 hadde konsernet en rentebærende gjeld på 7 022 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 2 470 mill. kroner knyttet til finansieringen av Construction City (syndikert grønn trekkfasilitet).

I 1. halvår var konsernets gjennomsnittrente 5,1 prosent, en økning fra 2,9 prosent fra samme periode i fjor. Andelen fastrente (rentebinding lenger enn 1 år) var 35 prosent av gjelden. Porteføljedurasjonen var på 4,67, en nedgang fra 4,90 året før. Konsernet hadde en rentedekningsgrad (ICR) på 2,7x. Konsernet opprettholdt sin kredittrating på BBB- i den årlige oppdateringen.

Bærekraft

Bærekraft er integrert i OBOS Eiendom konsernets strategi. Det innebærer at OBOS Eiendom skal utøve samfunnsansvar og ta grønt ansvar for å bidra til utviklingen av et bærekraftig samfunn.

Gjennom dialog med interessenter er det identifisert de områdene hvor OBOS Eiendom har størst mulighet til å være en positiv bidragsyter. Fremdriften i arbeidet måles og følges opp ved hjelp av definerte KPI-er. Bærekraftsarbeidet rapporteres årlig i henhold til retningslinjer i Global Reporting Initiative (GRI), Miljøfyrtårn, Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), samt at OBOS Eiendom har prioritert fem av FNs bærekraftsmål som særlig relevante for virksomheten. Det vises til OBOS konsernets årsrapport samt OBOS Eiendom

konsernets årsrapport som ligger tilgjengelig på obos.no.

Markedsutsikter

Konsumprisveksten har avtatt, men er fortsatt høy i forhold til inflasjonsmålet på 2 prosent. Rentene har dermed blitt satt ytterligere opp gjennom sommeren, og det kan komme flere hevinger utover høsten 2023. Samtidig er det tegn til at rentetoppen er nær, men det er for tidlig å utelukke flere hevinger. De økonomiske nøkkeltallene blir avgjørende. Blir rentene satt videre opp i USA og Euroområdet, vil sentralbanken i Norge følge etter. Faren for en resesjon i USA og Euroområdet er fortsatt til stede.

Svakere vekst i norsk økonomi

Veksten i norsk økonomi har avtatt, men aktiviteten er fortsatt god, særlig innen oljerelatert næringsliv. Det er få tegn til at renteoppgangen biter kraftig ennå, men boliginvesteringene er ett unntak. De faller kraftig. Veksten i husholdningenes konsum er også ventet å bli svakere. Arbeidsledigheten er derimot lav og stabil. Sysselsettingen har økt i det siste. Samtidig har etterspørselen etter arbeidskraft, målt ved antall ledige stillinger, avtatt. Det peker mot mindre press i arbeidsmarkedet framover.

Konsumprisveksten er fortsatt høy, og Norges Bank har varslet at det mest sannsynlig blir en renteheving til, slik at renten topper på 4,25 prosent i løpet av høsten 2023. Boliglånsrentene kan dermed nærme

seg 6 prosent for mange. Sammen med høye levekostnader gir det kjøpekraftnedgang i 2023 selv med en lønnsvekst på ca. 5,5 prosent. Isolert sett vil det dempe boligetterspørselen og blant annet kjøpesenteromsetningen. Lavere aktivitet innen flere næringer er ventet å dempe sysselsettingsveksten framover. Det kan isolert sett dempe leieprisene på kontorlokaler, men foreløpig er kontormarkedet sterkt som følge av lav ledighet, få nybygg og stor etterspørsel. Høye og stigende renter er ventet å gi noe verdifall for næringseiendom, men KPI-justering av husleie forventes å dempe verdifallet.

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 22.08.2023

Styret i OBOS Eiendom

Regnskap og noter

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

Noter

Resultatregnskap – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	note	1. halvår 2023	1. halvår 2022	2022
Leieinntekter		386 177	350 741	708 778
Eiendomsdrift		-	84	-
Prosjektinntekter		10 371	8 750	19 750
Andre driftsinntekter		11 919	14 700	36 034
Driftsinntekter		408 467	374 275	764 562
Prosjektkostnader		-6 881	-13 371	-26 306
Personalkostnader		-33 596	-27 196	-61 693
Andre driftskostnader		-104 799	-97 444	-197 460
Av- og nedskrivninger		-8 336	-11 214	-45 182
Driftskostnader		-153 612	-149 226	-330 642
Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper		254 855	225 049	433 920
Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper	2	48 002	-1 830	45 306
Verdiendring investeringseiendommer	3	137 548	350 943	690 900
Driftsresultat		440 406	574 162	1 170 127
Finansinntekter og finanskostnader				
Finansinntekter		17 627	5 431	19 698
Finanskostnader		-121 240	-84 615	-190 283
Netto valutagevinst/(tap)		-1	19	12
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		86 247	184 885	185 743
Netto finansposter		-17 366	105 721	15 170
Resultat før skatt		423 039	679 883	1 185 297
Skattekostnad		-48 238	-141 720	-142 607
Resultat etter skatt		374 802	538 163	1 042 689
Totalresultat		374 802	538 163	1 042 689
<i>Henførbart til:</i>				
Kontrollerende eierinteresser		374 646	537 809	1 042 275
Ikke-kontrollerende eierinteresser		155	354	414

Balanse – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	note	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Varige driftsmidler		88 199	145 708	96 214
Investerings eiendommer	3	16 906 666	14 991 913	16 080 845
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		782 041	722 901	740 255
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		59 664	30 820	36 964
Finansielle anleggsmidler		210 550	123 444	124 302
Andre anleggsmidler		157 926	160 752	158 606
Sum anleggsmidler		18 205 047	16 175 537	17 237 186
Varelager		22 970	571 933	64 223
Kundefordringer		16 661	7 832	36 547
Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet		386 529	665 677	565 556
Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet		1 997	3 255	3 788
Andre omløpsmidler		89 380	81 498	74 622
Kontanter og kontantekvivalenter		59 039	24 389	121 676
Sum omløpsmidler		576 577	1 354 585	866 413
Sum eiendeler		18 781 624	17 530 122	18 103 599

Beløp i tusen kroner	note	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Aksjekapital		170 937	170 937	170 937
Annen egenkapital		9 511 927	8 669 343	9 138 444
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-	2 997	2 698
Sum egenkapital		9 682 863	8 843 277	9 312 079
Utsatt skatt forpliktelser		1 738 234	1 705 489	1 693 505
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		35 401	51 288	35 438
Langsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet	4	738 650	1 042 992	774 085
Langsiktig rentebærende gjeld	4	4 349 926	4 492 465	4 582 935
Sum langsiktig gjeld		6 862 212	7 292 234	7 085 964
Leverandørgjeld		167 293	115 836	186 713
Betalbar skatt		6 175	16 284	1 973
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet		24 404	143 040	80 273
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		105 355	96 976	158 382
Kortsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet	4	568 285	295 880	554 587
Kortsiktig rentebærende gjeld	4	1 365 037	726 595	723 629
Sum kortsiktig gjeld		2 236 549	1 394 611	1 705 556
Sum gjeld		9 098 761	8 686 845	8 791 520
Sum egenkapital og gjeld		18 781 624	17 530 122	18 103 599

Egenkapitaloppstilling – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	Aksjekapital	Annen egenkapital	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital per 1. januar 2022	170 937	8 096 980	3 816	8 271 731
Periodens resultat	-	1 042 275	414	1 042 689
Totalresultat for perioden	-	1 042 275	414	1 042 689
Mottatt konsernbidrag	-	39 000	-	39 000
Avgitt konsernbidrag	-	-37 481	-	-37 481
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-924	-1 531	-2 456
Andre endringer	-	-1 405	-	-1 405
Egenkapital per 31. desember 2022	170 937	9 138 445	2 698	9 312 079
Periodens resultat	-	374 646	155	374 802
Totalresultat for perioden	-	374 646	155	374 802
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-1 388	-2 854	-4 242
Andre endringer	-	225	-	225
Egenkapital per 30. juni 2023	170 937	9 511 927	-	9 682 863

Kontantstrømoppstilling – OBOS Eiendom-konsernet

Beløp i tusen kroner	1. halvår 2023	1. halvår 2022	2022
Resultat før skatt	423 039	679 879	1 185 297
Netto finansposter	17 366	-105 721	-15 170
Av- og nedskrivninger	8 336	11 219	45 182
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-137 548	-350 943	-690 900
Resultat fra tilknyttede selskaper	-48 002	1 830	-45 306
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-	-70
Endring i varelager	-	12 889	47 340
Mottatte utbytter	12 200	38 410	53 410
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-66 538	273 249	468 048
Netto betalte og mottatte renter	-103 420	-88 857	-161 355
Betalte skatter	-4 591	-5 169	-15 649
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	100 844	466 784	870 825
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-816 080	-442 263	-1 104 494
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-	150
Inn-/utbetalinger ved tilgang/avgang av aksjer/andre verdipapirer	127 484	206 625	549 620
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrullet kontanter avhendet	-1 043	27 285	27 286
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	4 176	-3 155	11 452
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	-22 413	-1 847	-42 287
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-707 876	-213 354	-558 274
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-458 000	-580 000	-580 000
Opptrekk obligasjonsgjeld	470 000	-	-
Netto opptrekk/nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	395 448	1 036 168	1 122 508
Netto opptrekk og nedbetaling av lån og andre mellomværende med eier	184 788	-681 677	-591 755
Investeringer i datterselskap uten kontrollendring	-	-1 431	-1 431
Innbetalinger ved emisjon/kapitalforhøyelse	213	-	-
Mottatt konsernbidrag	-	93 651	39 000
Utbetalt konsernbidrag	-48 053	-104 000	-187 420
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	544 395	-237 289	-199 098
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-62 637	16 141	113 453
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	121 676	8 223	8 223
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	59 039	24 389	121 676

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper og estimater

Konsernregnskapet per 1. halvår 2023, avsluttet 30. juni 2023, 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 2022. 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 spesifikasjon av resultatførte beløp knyttet til investeringer i

tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet:

Beløp i tusen kroner	1. halvår 2023	1. halvår 2022	2022
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	1 518	5 048	18 060
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	44 153	-13 474	13 578
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	2 331	6 596	13 668
Sum	48 002	-1 830	45 306

Note 3 Investeringseiendom

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

Beløp i tusen kroner	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Inngående balanse 1. januar	16 080 845	14 373 577	14 373 577
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-127 484	-231 514	-574 509
Akkumulert verdistigning, solgte investeringseiendommer	-	-153 362	-399 038
Investeringer/påkostninger	815 954	455 328	951 225
Reklassifiseringer	-196	196 940	1 038 690
Verdiendring investeringseiendommer	137 548	350 943	690 900
Utgående balanse	16 906 666	14 991 913	16 080 845

Note 4 Rentebærende gjeld

Beløp i tusen kroner	30.06.2023	30.06.2022	31.12.2022
Obligasjonslån	1 508 332	1 512 383	1 512 883
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 841 594	2 980 082	3 070 051
Gjeld til selskaper i OBOS-konsernet	738 650	1 042 992	774 085
Langsiktig rentebærende gjeld	5 088 576	5 535 457	5 357 020
Obligasjonslån med forfall innen ett år	474 840	458 000	457 901
Gjeld til kredittinstitusjoner	890 197	268 595	265 727
Gjeld til selskaper i OBOS-konsernet	568 285	295 880	554 587
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 933 321	1 022 475	1 278 216
Sum rentebærende gjeld	7 021 898	6 557 932	6 635 236

Note 5 Vesentlige transaksjoner og hendelser etter balansedagen

Den 20. februar 2023 solgte OBOS Eiendom 100 prosent av aksjene i Lambertseter Syd Boligtomt AS på Lambertseter i Oslo til OBOS Nye Hjem AS, til en verdi på 127,5 mill. kroner.

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

