

## Delårsrapport 2025

# Innholdsfortegnelse

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Delårsrapport 2025 .....                                         | 1  |
| Et halvår preget av strategiske milepæler .....                  | 3  |
| Construction City åpner dørene .....                             | 3  |
| Driftig Eiendomsservice er etablert .....                        | 3  |
| Miljø og bærekraft i sentrum .....                               | 3  |
| Markedet er krevende – men vi ser tegn til stabilisering .....   | 4  |
| Vi har et langsiktig perspektiv og solid finansiell styrke ..... | 4  |
| Dette er OBOS Eiendom .....                                      | 5  |
| Nøkkeltall første halvår 2025 .....                              | 6  |
| Delårsregnskap 2025 .....                                        | 7  |
| Resultat .....                                                   | 7  |
| Balanse .....                                                    | 7  |
| Kontantstrøm .....                                               | 8  |
| Eiendomsportefølje .....                                         | 9  |
| Eiendomsutvikling .....                                          | 10 |
| Miljø .....                                                      | 12 |
| Markedsutsikter .....                                            | 12 |
| Resultatregnskap – OBOS Eiendom-konsernet .....                  | 14 |
| Balanse – OBOS Eiendom-konsernet .....                           | 15 |
| Egenkapitaloppstilling – OBOS Eiendom-konsernet .....            | 17 |
| Kontantstrømoppstilling – OBOS Eiendom-konsernet .....           | 18 |
| Noter .....                                                      | 19 |

# Et halvår preget av strategiske milepæler

Etter et sterkt 2024, med rekordomsetning på kjøpesentrene og en betydelig resultatforbedring, har første halvår 2025 vært preget av strategiske grep og fortsatt solid drift. OBOS Eiendom konsern oppnådde et resultat før skatt på 141 millioner kroner. I et marked som fortsatt er krevende reflekterer resultatet stabil vekst i leieinntektene og høy utleiegrad. Verdiendring på investeringseiendom bidro positivt 59 millioner kroner, mens redusert markedsverdi på finansielle instrumenter, som følger av endrede renteforventninger, påvirket resultatet negativt med 82 millioner kroner.



## Construction City åpner dørene

I juli ble Construction City formelt overlevert til leietakere. Og i løpet av sommeren ble bygget fylt med møbler, dekor og kontorplasser, slik at alt var på plass til å ønske ansatte i de ulike selskapene velkommen til deres nye arbeidsplass i august – i et fremtidsrettet kompetansehus for bygg, anlegg- og eiendomsbransjen. Construction City markerer også en ny start for OBOS, hvor vi har flyttet til et nytt hus, og i løpet av året vil bygget fylles med aktører fra hele verdikjeden.

Åpningen av Construction City er en milepæl i utviklingen av Ulven og styrker vår posisjon som en ledende aktør innen næringseiendom. Bygget er levert med BREEAM Excellent-sertifisering og er et tydelig uttrykk for vår ambisjon om å utvikle bærekraftige og moderne næringseiendommer.

Samtidig tar vi farvel med Hammersborg Torg, som har vært OBOS' hjem i over 60 år. Det er vemodig å forlate et sted med så mye historie, men vi lever av å utvikle – og nå starter transformasjonen av Hammersborg til et moderne og bærekraftig kontorbygg. Med sin sentrale beliggenhet og nærhet til det nye regjeringskvartalet, vil HK Hammersborg bli et viktig bidrag til byutviklingen i Oslo.

## Driftig Eiendomsservice er etablert

I mai etablerte vi et driftsselskap, Driftig Eiendomsservice AS, som nå har overtatt den operative og tekniske driften av våre eiendommer. Med egne ansatte på plass har vi styrket kvaliteten i leveransene og lagt grunnlaget for mer effektiv drift og høyere kundetilfredshet.

## Miljø og bærekraft i sentrum

Vi har videreført arbeidet med energikartlegging og klimagassreduksjon i hele porteføljen. Prosjekter som ferdigstilles i 2026 har som mål å redusere klimagassutslipp med 45 prosent fra materialbruk og energiforbruk i driftsfasen. Et godt eksempel er prosjektet i Haakon Tveters vei 88, som ferdigstilles i tredje kvartal 2025 – et pilotprosjekt med særlig fokus på sirkularitet og gjenbruk. Solenergi er et viktig satsingsområde, og flere bygg er nå utstyrt med solcelleanlegg for å redusere energiforbruk og utslipp. Samtidig som vi jobber målrettet med bærekraft, må vi navigere i et marked preget av usikkerhet.

## Markedet er krevende – men vi ser tegn til stabilisering

Som utdypet under Markedsutsikter senere i rapporten, preges eiendomsmarkedet fortsatt av global uro og renteusikkerhet. Samtidig ser vi tegn til stabilisering.

OBOS Eiendom har høy utleiegrad på 94,5 prosent ved utgangen av 1. halvår 2025 og stabile leieinntekter. Våre kjøpesentre har hatt vekst i både besøk og omsetning, og den lokale handelen står sterkt. Til tross for utfordringer i markedet, står vi godt rustet for videre vekst.

## Vi har et langsiktig perspektiv og solid finansiell styrke

Med en solid finansiell plattform og langsiktig horisont står OBOS Eiendom godt rustet til å gjennomføre våre utviklingsplaner – også i et marked preget av usikkerhet. Takket være innsatsen fra våre ansatte og samarbeidspartnere, skal vi fortsette å utvikle levende by- og boligområder og skape verdier for både våre leietakere, samfunnet og OBOS.



**Nils Morten Bøhler**  
Administrerende direktør



Lambertseter Senter

## Dette er OBOS Eiendom

OBOS Eiendom AS er heleid av OBOS BBL. Når vi omtaler OBOS Eiendom konsern, inkluderer dette OBOS Eiendom AS med tilhørende datterselskaper. Selskapet ble etablert i 1952 for å bygge og leie ut butikk- og servicelokaler i tilknytning til OBOS sine boligområder. I dag er OBOS Eiendom en betydelig aktør innen utvikling og forvaltning av næringseiendom, med hovedtyngde i Oslo-området.

Konsernet har som formål å utvikle, eie og forvalte næringseiendom i Oslo og andre større byer i Norge. Gjennom dette arbeidet bidrar OBOS Eiendom til at OBOS BBL når sine mål som boligorganisasjon – ved å skape merverdi gjennom utvikling, forvaltning, kjøp og salg av eiendom. Ved utgangen av første halvår 2025 eide OBOS Eiendom i overkant av 740 000 kvadratmeter næringseiendom, fordelt på kontorbygg, kjøpesentre, forretningslokaler og hoteller. Eiendomsporteføljen er i hovedsak lokalisert i Oslo-området, men konsernet eier også eiendommer i Bergen og Stavanger.

I tillegg har OBOS Eiendom en betydelig utviklingsportefølje med prosjekter under oppføring og planlegging. Construction City på Ulven, konsernets største pågående prosjekt, på hele 105 000 kvadratmeter, ble delvis ferdigstilt 1. juli 2025 med overlevering av 75 000 kvadratmeter kontoreiendom og parkering. Resterende arealer ferdigstilles i november. Ferdigstillelsen var i andre halvår og prosjektet er derfor ikke inkludert i de eide 740 000 kvadratmeter per 30. juni 2025.

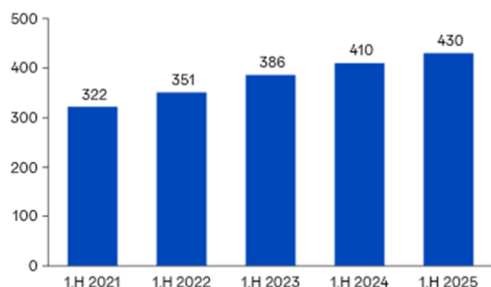
OBOS Eiendom eier og driver seks kjøpesentre i Oslo, alle lokalisert ved kollektivknutepunkter i områder med stor boligbygging. Sentrene fungerer som lokale møteplasser og tilbyr et bredt spekter av handel og tjenester. I tillegg har konsernet eierskap i Tasta Senter i Stavanger, som forvaltes av Alti Forvaltning AS.

# Nøkkeltall første halvår 2025

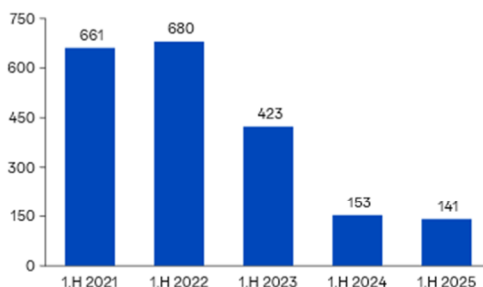
- 430 (410) millioner kroner i leieinntekter
- 282 (281) millioner kroner i driftsresultat før verdiendring og investering i tilknyttede selskaper
- 59 (-196) millioner kroner i verdiendring investeringseiendom
- 141 (153) millioner kroner i resultat før skatt
- 94,5 (92,9) % i økonomisk utleiegrad
- 18 812 (17 299) millioner kroner i markedsverdi investeringseiendom
- 47 (48) % i egenkapitalandel
- 44 % (43) % Loan-to-value <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Netto rentebærende gjeld / markedsverdi 100 % eide eiendommer.

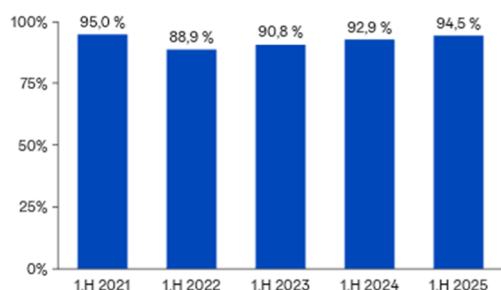
### Leieinntekter



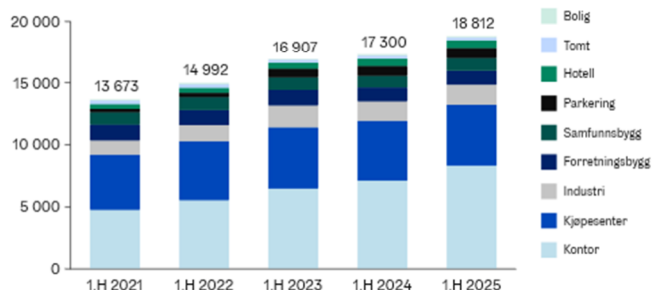
### Resultat før skatt



### Økonomisk utleiegrad



### Investeringsseiendom



# Delårsregnskap 2025

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 2025 | 1. halvår 2024 | 2024           |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Leieinntekter                    | 429 650        | 409 648        | 836 476        |
| Andre driftsinntekter            | 14 034         | 20 157         | 36 766         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>       | <b>443 684</b> | <b>429 805</b> | <b>873 242</b> |
| <b>Resultat før skatt</b>        | <b>141 476</b> | <b>152 737</b> | <b>467 799</b> |
| Verdiendring investeringseiendom | 59 218         | -196 014       | -138 583       |

Driftsinntektene for første halvår var 444 millioner kroner, hvorav leieinntektene utgjorde 430 millioner kroner. Driftsinntektene hadde en økning på 14 millioner kroner mot samme periode i 2024. Økningen skyldes i hovedsak KPI-justeringer av leiekontrakter, og høyere økonomisk utleiegrad.

Resultat før skatt for første halvår var 141 millioner kroner, en reduksjon på 11 millioner kroner sammenlignet med første halvår i 2024. Den positive verdiendringen på investeringseiendom bidro med 59 millioner kroner, mot en negativ verdiendring på 196 millioner kroner året før.

Resultat fra tilknyttede selskaper var 12 millioner kroner, en nedgang på 71 millioner fra samme periode i fjor.

Netto finansposter var negative med 212 millioner kroner, mot negativ 15 millioner kroner i 2024. Nedgangen skyldes i hovedsak redusert markedsverdi på konsernets finansielle instrumenter, som følge av endrede renteforventninger. Dette påvirket resultatet negativt med 82 millioner kroner, mot en positiv effekt på 97 millioner kroner året før.

## Balanse

| Beløp i tusen kroner             | 30.06.2025        | 30.06.2024        | 31.12.2024        |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>             | <b>19 990 691</b> | <b>18 634 842</b> | <b>19 453 582</b> |
| Øvrige omløpsmidler              | 507 025           | 706 531           | 458 897           |
| Kontanter og kontantekvivalenter | 60 757            | 16 722            | 55 128            |
| <b>Omløpsmidler</b>              | <b>567 782</b>    | <b>723 253</b>    | <b>514 025</b>    |
| <b>Sum eiendeler</b>             | <b>20 558 473</b> | <b>19 358 095</b> | <b>19 967 607</b> |
| <b>Egenkapital</b>               | <b>9 749 825</b>  | <b>9 382 280</b>  | <b>9 628 490</b>  |
| <b>Gjeld</b>                     | <b>10 808 648</b> | <b>9 975 815</b>  | <b>10 339 117</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>  | <b>20 558 473</b> | <b>19 358 095</b> | <b>19 967 607</b> |

Ved utgangen av første halvår 2025 utgjorde konsernets samlede eiendeler 20 558 millioner kroner, en økning på 1 200 millioner kroner fra samme tidspunkt i 2024. Økningen skyldes i hovedsak investeringer i Construction City Eiendom.

Anleggsmidlene utgjorde 19 991 millioner kroner, opp fra 18 635 millioner kroner året før. Investerings eiendommer utgjorde 18 812 millioner kroner, en økning på 1 513 millioner kroner fra året før. Eierbenyttede eiendommer hadde en bokført verdi på 36 millioner kroner, en nedgang på 1 million kroner fra året før. Verdien av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet var 871 millioner kroner, en økning på 24 millioner kroner fra året før.

Omløpsmidlene utgjorde 568 millioner kroner, en reduksjon på 155 millioner kroner fra første halvår 2024. Reduksjonen skyldes hovedsakelig lavere innskudd i konsernkontoordningen og nedgang i øvrige omløpsmidler.

Egenkapitalen var 9 750 millioner kroner ved utgangen av perioden, en økning på 368 millioner kroner fra samme tidspunkt i fjor. Egenkapitalandelen var 47 prosent ved utgangen av første halvår 2025, ned 1 prosentpoeng fra året før.

Gjeld utgjorde 10 809 millioner kroner, en økning på 833 millioner kroner fra første halvår 2024. Økte investeringer har medført netto vekst i både langsiktig og kortsiktig gjeld, til tross for enkelte nedbetalinger i perioden.

## Kontantstrøm

| Beløp i tusen kroner                                         | 1. halvår 2025 | 1. halvår 2024 | 2024          |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter             | 375 536        | 395 151        | 538 007       |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter               | -678 349       | -749 389       | -1 439 311    |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter              | 308 441        | 345 128        | 930 600       |
| <b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>      | <b>5 628</b>   | <b>-9 110</b>  | <b>29 296</b> |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden     | 55 128         | 25 832         | 25 832        |
| <b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b> | <b>60 757</b>  | <b>16 722</b>  | <b>55 128</b> |

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 376 millioner kroner ved utgangen av første halvår 2025, hovedsakelig knyttet til utleie av næringseiendom.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 678 millioner kroner ved utgangen av første halvår 2025, hovedsakelig relatert til bygging av Construction City, samt investeringer i eiendommer i eksisterende portefølje.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 308 millioner kroner ved utgangen av første halvår 2025, i hovedsak knyttet til opptrekk av gjeld i forbindelse med investeringer.

Totalt ga dette en kontantbeholdning på 61 millioner kroner, en økning på 44 millioner kroner fra utgangen av samme periode i 2024 og 6 millioner kroner fra årsskiftet.

## Eiendomsportefølje

OBOS Eiendom konsern har en bred og diversifisert eiendomsportefølje. Ved utgangen av første halvår 2025 var markedsverdien på konsernets investeringseiendommer 18 812 millioner kroner.

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

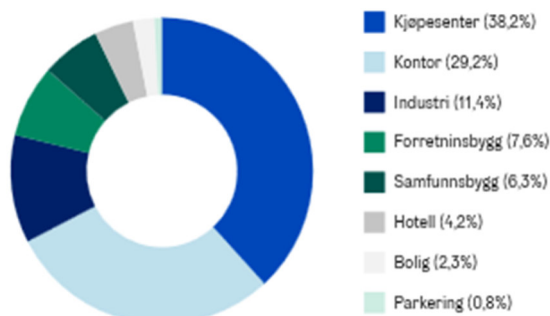
- Investeringseiendommer, som benyttes for å opptjene leieinntekter.
- Eierbenyttede eiendommer, som benyttes til egen virksomhet av konsernets selskaper

### Leieinntekter og økonomisk utleiegrad

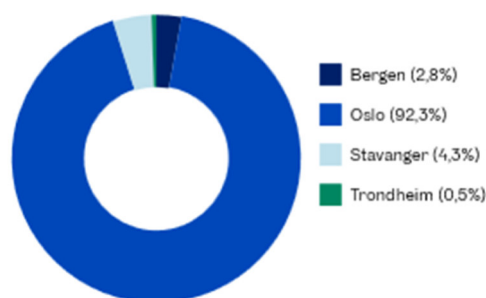
OBOS Eiendom konsern hadde leieinntekter på 430 millioner kroner i første halvår 2025, en økning på 20 millioner kroner sammenlignet med samme periode i fjor. Økningen skyldes hovedsakelig KPI-justering, samt høyere økonomisk utleiegrad, som ved utgangen av halvåret var 94,5 prosent – en økning på 1,6 prosentpoeng fra året før. Kontorsegmentet har den høyeste økonomiske ledigheten. Utleiegraden i segmentet var 87,6 prosent ved utgangen av første halvår 2025.

I løpet av første halvår 2025 inngikk OBOS Eiendom konsern 33 nye leiekontrakter og reforhandlet 86 kontrakter. Til sammen gir disse en årlig leie på 70,2 millioner kroner. De nye kontraktene har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,6 år. Tilsvarende har de reforhandlede kontraktene en gjenværende løpetid på 3,6 år. Totalt sett har nye og reforhandlede kontrakter inngått i perioden en gjennomsnittlig løpetid på 3,7 år.

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



Geografisk er fordelingen som følger:



### Kjøpesenter

OBOS Eiendom sine syv kjøpesentre omsatte for 2 464 millioner kroner i første halvår 2025, mot 2 385 millioner kroner i samme periode i fjor. Dette er en økning på 3,3 prosent.

OBOS Eiendoms største kjøpesenter, Lambertseter Senter, hadde en omsetning på 728 millioner kroner i første halvår 2025, noe som tilsvarer en vekst på 1,9 prosent sammenlignet med samme periode året før. Både Holmlia Senter og Oppsal Senter viste betydelig omsetningsvekst, med henholdsvis 16 og 14 prosent. Ombyggingen av Holmlia Senter har gitt tydelige resultater, som gjenspeiles i omsetningsveksten for første halvår 2025 sammenlignet med samme periode i 2024.

Kjøpesentrene våre har oppnådd en høy utleiegrad på cirka 98 prosent, og vi har lyktes godt i leiemarkedet. Videre opplever vi at den lokale handelen står sterkt.

### Kontor

OBOS Eiendom eier 11 kontoreiendommer, alle lokalisert i Oslo – hovedsakelig på Oslo Øst, med unntak av eiendommene rundt Hammersborg Torg.

### Industri

Porteføljen inkluderer flere større lager- og industrieiendommer, primært lokalisert på Ulven, hvor OBOS utvikler en ny bydel.

### Forretningsbygg

OBOS Eiendom eier 22 kombinasjonseiendommer med lager, kontor og forretninger og annen virksomhet. Disse er samlet under segment forretningsbygg og alle eiendommene i dette segmentet er lokalisert i Oslo.

## Samfunnsbygg

Konsernet eier fire eiendommer innen helse, skole/barnehage og infrastruktur – alle i Oslo. Segmentet har stabil etterspørsel og er viktig for OBOS Eiendoms samfunnsoppdrag.

## Hotell

OBOS Eiendom eier to hotelleiendommer – én i Oslo og én i Bergen. I første halvår 2025 var RevPAR henholdsvis 1 056 og 887 kroner, med beleggs-prosent på henholdsvis 75 og 68 prosent.

## Eiendomsutvikling

OBOS Eiendom har en aktiv utviklingsportefølje med prosjekter som styrker konsernets langsiktige verdiskaping og bidrar til byutvikling i Oslo og andre vekstområder. Prosjektene er i hovedsak knyttet til videreutvikling av eksisterende tomter og eiendommer, og gjennomføring avhenger blant annet av offentlige tillatelser, utleie og markedsforhold.

OBOS Eiendom konsern hadde i første halvår 2025 investeringer knyttet til investeringseiendom på 773 millioner kroner, en økning på 22 millioner kroner fra samme periode året før. I første halvår 2025 er det gjennomført salg av eiendom for 49 millioner kroner mot 7 millioner kroner i samme periode i fjor.

## Pågående prosjekt

Det største pågående byggeprosjektet er Construction City på Ulven i Oslo. Første del ble ferdigstilt 1. juli, og de første leietakerne flyttet inn i august. Resterende del av bygget ferdigstilles i november. I tilknytning til OBOS Nye Hjem sine boligprosjekter på Ulven oppfører OBOS Eiendom konsern også bygulv med næringsarealer og kontorer på felt B1 langs Ulvenveien.

På Lambertseter vil OBOS Eiendom i samarbeid med OBOS Nye Hjem ferdigstille seniorkonseptet

Bølgelengden Borettslag i 2025. Det vil være syv etasjer i et seniorkonsept, i tillegg vil det være lokaler dedikert til næring på gateplan og parkering i kjeller.

I Haakon Tveters vei 88 utvikles et pilotprosjekt med særlig fokus på sirkularitet og gjenbruk. Prosjektet ferdigstilles i andre halvår 2025 og vil inneholde barnehage, næring og boliger.

Etter at OBOS har flyttet sin virksomhet ut av Hammersborg Torg 1, er det nå signert avtale med Veidekke om totalrenovering av eiendommen – inkludert høyblokken, lavblokken og mellombygget. Bygget skal utvikles til et moderne flerbrukerbygg med kontorlokaler for utleie. Markedsarbeidet for utleie er i gang, og byggearbeidene starter i andre halvår 2025. Ferdigstillelse er planlagt til våren 2026.

## Construction City – et nytt samlingspunkt

Construction City skal bli en ledende destinasjon for verdiskapende samhandling innen bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen. Bygget vil fungere som arbeidsplass, læringsmiljø og møteplass for aktører fra hele verdikjeden – fra academia og oppstartsbedrifter til etablerte konsern.

OBOS Eiendom eier prosjektet, som utvikles både som næringsklynge gjennom Construction City Cluster og som eiendomsselskap gjennom Construction City Eiendom. Klyngen har nå over 120 medlemmer og jobber aktivt med innovasjon, kompetansebygging og grønn omstilling i byggenæringen.

## Utviklingsprosjekter

OBOS Eiendom har flere prosjekter under planlegging og utvikling. Disse inkluderer kontorbygg, næringsarealer, boligprosjekter og samfunnsbygg. Tabellen under viser et utvalg av større prosjekter under oppføring og utvikling, med pågående fase og segmentfordeling.

## Større bygge- og utviklingsprosjekter – Under oppføring

| Prosjekt              | Sted         | Ferdigstilles | Segment               | Utvidelse         |
|-----------------------|--------------|---------------|-----------------------|-------------------|
| Construction City     | Ulven        | 2025          | Kontor                | 105 000 kvm       |
| Lambertseter T        | Lambertseter | 2025          | Næring, parkering     | 2 000 kvm / 45 pl |
| 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         | Fase                   | Segment                      | Utvidelse  |
|----------------------------------------|--------------|------------------------|------------------------------|------------|
| Byggveien 4                            | Ryen         | Utleie                 | Kontor                       | 8 500 kvm  |
| Energihuset i Lillestrøm <sup>1)</sup> | Lillestrøm   | Regulering             | Kontor, bolig                | 12 300 kvm |
| Cecilie Thoresens vei 5-7              | Oslo         | Områderegulering       | Bolig, næring                | 19 000 kvm |
| Hammersborg Torg                       | Oslo         | Byggeprosjekt          | Kontor                       | 0 kvm      |
| Bogerud Torg                           | Bogerud      | Rammegodkjenning       | Bolig, næring                | 12 400 kvm |
| Ulven D2 Bygulv                        | Ulven        | Rammegodkjenning       | Næring og bygulv             | 1 500 kvm  |
| Møllergata 39                          | Oslo         | Rammetillatelse påbygg | Kontor                       | 1 700 kvm  |
| Turbinveien 2-4                        | Kvæernerbyen | Rammegodkjenning       | Kontor el. undervisning      | 13 000 kvm |
| Rosenholm <sup>2)</sup>                | Rosenholm    | Områderegulering       | Områderegulering             | 4 900 kvm  |
| Ulven A2                               | Ulven        | Omregulering           | Kontor, undervisning, næring | 35 000 kvm |
| Skole på Ulven                         | Ulven        | Omregulering           | Skole                        | 12 000 kvm |

<sup>1)</sup> Selskapet Energihuset Lillestrøm AS er 49 prosent eiet av OBOS Eiendom AS.

<sup>2)</sup> Inn i områderegulering Rosenholm eier OBOS Eiendom AS en eiendom i Holmliaveien 100. Områdereguleringen utarbeides i fellesskap med flere grunneiere.

## Transaksjoner

I løpet av første halvår 2025 har OBOS Eiendom konsern gjennomført flere strategiske eiendoms-transaksjoner for å styrke konsernets finansielle fleksibilitet og legge til rette for videre investeringer.

Gjennom datterselskapet StorBergen Boligutleie AS er det solgt to leiligheter. OBOS Nye Hjem AS har overtatt Etterstadgata 2-4, en eiendom regulert til boligformål. Det er også inngått avtale om salg av Grasveien fra OBOS Eiendom AS til OBOS Block Watne AS.

Videre har OBOS Eiendom AS solgt sin 50 prosent eierandel i Fredvang Eiendom AS til Utstillings-plassen Eiendom AS.

Det er også signert avtale om salg av Christian Krohgs gate 35-37 AS til Stiftelsen Anker, som planlegger å utvikle et studentboligprosjekt på eiendommen. Overtakelse er planlagt i starten av tredje kvartal 2025.

I tillegg er det inngått avtale om salg av OBOS Eiendom AS sin 50 prosent eierandel i Oxenøen Bruk AS til Thongård AS, et selskap i Thon-systemet. Transaksjonen forventes gjennomført rundt årsskiftet 2025/2026.

## Finansiering

Ved utgangen av første halvår 2025 hadde OBOS Eiendom konsern en rentebærende gjeld på 8 666

millioner kroner, opp 562 millioner kroner fra samme periode året før. Gjeldsporteføljen består av langsiktige lån fra nordiske banker, obligasjons-lån og interne lån fra morselskapet OBOS BBL.

Konsernet hadde per utgangen av første halvår 2025 en ubenyttet låneramme på 552 millioner kroner knyttet til finansieringen av Construction City (syndikert grønn trekkfasilitet).

Den eksterne rentebærende gjelden hadde en gjennomsnittsrente på 6,1 prosent, en nedgang fra 6,2 prosent på samme tidspunkt i 2024. Hensyntatt konsernets rentesikringer var gjennomsnittsrenten 5,5 prosent per utgangen av første halvår 2025, opp 0,1 prosentpoeng fra foregående år. Andelen fastrente (rentebinding over ett år) utgjorde 37 prosent av rentebærendegjeld, og portefølje-durasjonen var 3,81 år, ned fra 4,47 år året før.

Ved utgangen av første halvår hadde konsernet en rentedekningsgrad (ICR) på 2,42x, ned fra 2,5x året før. Loan-to-value (LTV) på 44 prosent, opp fra 43 prosent året før.

OBOS Eiendom AS og dets obligasjonslån opprett-holdt kredittratinger på BBB- med stabile utsikter i forbindelse med Nordic Credit Rating sin årlige vurdering.

## Miljø

OBOS har som et av sine hovedmål å bidra til et mer bærekraftig samfunn. I OBOS Eiendom arbeider vi målrettet for at alle nye prosjekter skal ha høy miljøstandard og lavere klimagassutslipp.

Prosjekter som ferdigstilles i 2026 har som mål å redusere klimagassutslipp med 45 prosent fra materialbruk og energiforbruk i driftsfasen. Dette oppnås gjennom bevisste materialvalg og høy energieffektivitet.

Vi jobber aktivt for å redusere risiko og kostnader knyttet til klimaendringer og ekstremvær – både i nye prosjekter og i eksisterende eiendomsmasse. God og miljøriktig forvaltning av eksisterende bygg er en viktig del av dette arbeidet, blant annet gjennom energieffektivisering og produksjon av fornybar energi fra solceller.

Vårt bærekraftsarbeid handler også om mer enn miljø. Vi legger vekt på å skape gode bomiljøer og levende byrom – det gode livet mellom husene. Som medlemsorganisasjon støtter OBOS frivilligheten og organisasjoner som bidrar til fellesskap og livskvalitet der folk bor.

## Markedsutsikter

Handels- og geopolitisk uro og konflikter skaper fortsatt betydelig usikkerhet rundt inflasjons-, aktivitets- og renteutsiktene – både globalt og i Norge. I USA peker svakere aktivitetstall og moderat prispress i retning av rentekutt, men et fortsatt stramt arbeidsmarked og økte tollsatser kan forsinke prosessen. I Euroområdet er inflasjonen på vei ned og lønnsveksten avtar, noe som kan åpne for ytterligere rentekutt i løpet av høsten. Rentenedgangen hos Norges handelspartnere har allerede bidratt til lavere renter her hjemme, men effekten ser ut til å bli mer avdempet fremover.

Aktiviteten i fastlandsøkonomien tok seg opp på starten av 2025, og det er ventet en gradvis bedring inn i 2026. Privatkonsum og økte investeringer er antatt å trekke opp, hjulpet av blant annet rente-

nedgang. Arbeidsmarkedet er fortsatt godt, selv om arbeidskraftundersøkelsen viser en viss økning i ledigheten – særlig blant unge. Den registrerte ledigheten ved NAV har imidlertid holdt seg stabilt lav. Med utsikter til redusert prisvekst og god lønnsvekst, forventes det solid reallønnsvekst for husholdningene i år og neste år. Dette gir et mer positivt bakteppe for deler av næringseiendomsmarkedet, særlig innen handel og kontor.

Etter at det varslede rentekuttet i mars uteble, roet aktiviteten i eiendomsmarkedet seg noe. Rente-kuttet som kom i juni, kombinert med forventninger om ytterligere ett til to kutt i løpet av høsten 2025, har likevel bidratt til økt optimisme. Samtidig er markedet fortsatt preget av lav transaksjonsaktivitet og selektiv kapitaltilgang. Investorer og leietakere er mer avventende, og det er særlig moderne, energieffektive og sentralt beliggende eiendommer som tiltrekker seg interesse. For eldre og mindre sentrale bygg er etterspørselen svakere, og yieldnivåene er fortsatt under press.

Yieldgapet har de siste årene vært lavt sammenlignet med historiske nivåer, noe som kan tyde på at prime yield har lagget etter renteutviklingen. Det forventes nå at rentetoppen er nådd, og at det kommer flere rentekutt i løpet av 2025 og 2026. Likevel er det fortsatt stor usikkerhet knyttet til hvordan yieldene vil utvikle seg fremover, og om den nye normalen for yieldgapet vil ligge lavere enn tidligere.

Til tross for makroøkonomisk usikkerhet og geopolitiske spenninger, gir OBOS Eiendom konserns diversifiserte eiendomsportefølje, solide markedsposisjon og finansielle styrke grunn til optimisme. Konsernet forventes å opprettholde en sterk operasjonell resultatutvikling også i tiden fremover.

Oslo, 21.08.2025

Styret i OBOS Eiendom



## Regnskap og noter

Resultatregnskap

Balanse

Egenkapitaloppstilling

Kontantstrømoppstilling

Noter

# Resultatregnskap – OBOS Eiendom-konsernet

| Beløp i tusen kroner                                                            | note | 1. halvår 2025  | 1. halvår 2024  | 2024            |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Leieinntekter                                                                   |      | 429 650         | 409 648         | 836 476         |
| Prosjektinntekter                                                               |      | -               | 11 750          | 11 750          |
| Andre driftsinntekter                                                           |      | 14 034          | 8 407           | 25 016          |
| <b>Driftsinntekter</b>                                                          |      | <b>443 684</b>  | <b>429 805</b>  | <b>873 242</b>  |
| Prosjektkostnader                                                               |      | -               | -12 190         | -12 184         |
| Personalkostnader                                                               |      | -37 840         | -34 568         | -65 922         |
| Andre driftskostnader                                                           |      | -112 879        | -94 415         | -202 516        |
| Av- og nedskrivninger                                                           |      | -10 710         | -7 962          | -17 502         |
| <b>Driftskostnader</b>                                                          |      | <b>-161 429</b> | <b>-149 136</b> | <b>-298 123</b> |
| <b>Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper</b> |      | <b>282 255</b>  | <b>280 669</b>  | <b>575 120</b>  |
| Andel av resultat og gevinst ved salg fra tilknyttede selskaper                 | 2    | 11 622          | 83 029          | 110 103         |
| Verdiendring investeringseiendommer                                             | 3    | 59 218          | -196 014        | -138 583        |
| <b>Driftsresultat</b>                                                           |      | <b>353 095</b>  | <b>167 684</b>  | <b>546 639</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                                       |      |                 |                 |                 |
| Finansinntekter                                                                 |      | 10 577          | 13 508          | 33 048          |
| Finanskostnader                                                                 |      | -140 197        | -125 878        | -276 906        |
| Netto valutagevinst/(tap)                                                       |      | -18             | -9              | -34             |
| Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet  |      | -81 982         | 97 432          | 165 052         |
| <b>Netto finansposter</b>                                                       |      | <b>-211 619</b> | <b>-14 947</b>  | <b>-78 840</b>  |
| <b>Resultat før skatt</b>                                                       |      | <b>141 476</b>  | <b>152 737</b>  | <b>467 799</b>  |
| Skattekostnad                                                                   |      | -18 862         | -15 578         | -77 916         |
| <b>Resultat etter skatt</b>                                                     |      | <b>122 613</b>  | <b>137 159</b>  | <b>389 883</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                                                            |      | <b>122 613</b>  | <b>137 159</b>  | <b>389 883</b>  |
| <i>Henførbart til:</i>                                                          |      |                 |                 |                 |
| Kontrollerende eierinteresser                                                   |      | 122 613         | 137 159         | 389 883         |
| Ikke-kontrollerende eierinteresser                                              |      | -               | -               | -               |

## Balanse – OBOS Eiendom-konsernet

| Beløp i tusen kroner                                  | note | 30.06.2025        | 30.06.2024        | 31.12.2024        |
|-------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler                                   |      | 77 070            | 75 350            | 78 287            |
| Investerings eiendommer                               | 3    | 18 812 179        | 17 299 106        | 18 040 025        |
| Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet |      | 871 234           | 847 142           | 835 544           |
| Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet              |      | -                 | 63 208            | 68 902            |
| Finansielle anleggsmidler                             |      | 181 145           | 195 328           | 262 948           |
| Andre anleggsmidler                                   |      | 49 063            | 154 709           | 167 877           |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                              |      | <b>19 990 691</b> | <b>18 634 842</b> | <b>19 453 582</b> |
| Varelager                                             |      | 9 878             | 10 770            | 9 878             |
| Kundefordringer                                       |      | 10 770            | 23 845            | 24 172            |
| Innskudd i konsernkontoordning i OBOS-konsernet       |      | 268 792           | 608 031           | 103 487           |
| Fordringer på selskaper i OBOS-konsernet              |      | 12 333            | 18 326            | 13 120            |
| Andre omløpsmidler                                    |      | 205 253           | 45 559            | 308 241           |
| Kontanter og kontantekvivalenter                      |      | 60 757            | 16 722            | 55 128            |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                               |      | <b>567 782</b>    | <b>723 253</b>    | <b>514 025</b>    |
| <b>Sum eiendeler</b>                                  |      | <b>20 558 473</b> | <b>19 358 095</b> | <b>19 967 607</b> |

| Beløp i tusen kroner                                              | note | 30.06.2025        | 30.06.2024        | 31.12.2024        |
|-------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital                                                      |      | 175 000           | 170 936           | 175 000           |
| Annen egenkapital                                                 |      | 9 574 825         | 9 211 344         | 9 453 490         |
| <b>Sum egenkapital</b>                                            |      | <b>9 749 825</b>  | <b>9 382 281</b>  | <b>9 628 490</b>  |
| Utsatt skatt forpliktelser                                        |      | 1 681 652         | 1 572 610         | 1 662 723         |
| Langsiktig ikke-rentebærende gjeld                                |      | 58 201            | 36 717            | 60 807            |
| Langsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet      | 4    | 230 000           | 121 880           | 613 310           |
| Langsiktig rentebærende gjeld                                     | 4    | 4 989 610         | 5 486 122         | 4 854 009         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                                       |      | <b>6 959 463</b>  | <b>7 217 330</b>  | <b>7 190 849</b>  |
| Leverandørgjeld                                                   |      | 181 307           | 139 295           | 144 308           |
| Betalbar skatt                                                    |      | 203               | 1 659             | 82                |
| Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet |      | 117 833           | 8 441             | 126 087           |
| Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld                                |      | 103 373           | 113 042           | 98 175            |
| Kortsiktig rentebærende gjeld mot selskaper i OBOS-konsernet      | 4    | 238 759           | 1 236 121         | 211 391           |
| Kortsiktig rentebærende gjeld                                     | 4    | 3 207 709         | 1 259 928         | 2 568 224         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                                       |      | <b>3 849 184</b>  | <b>2 758 485</b>  | <b>3 148 268</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                                                  |      | <b>10 808 648</b> | <b>9 975 815</b>  | <b>10 339 117</b> |
|                                                                   |      |                   |                   |                   |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>                                   |      | <b>20 558 473</b> | <b>19 358 095</b> | <b>19 967 607</b> |

# Egenkapitaloppstilling – OBOS Eiendom-konsernet

| Beløp i tusen kroner                     | Aksjekapital   | Annen egenkapital | Ikke-kontrollerende eierinteresser | Sum egenkapital  |
|------------------------------------------|----------------|-------------------|------------------------------------|------------------|
| <b>Egenkapital per 1. januar 2024</b>    | <b>170 935</b> | <b>9 074 437</b>  | -                                  | <b>9 245 372</b> |
| Periodens resultat                       | -              | 389 883           | -                                  | 389 883          |
| <b>Totalresultat for perioden</b>        | <b>-</b>       | <b>389 883</b>    | <b>-</b>                           | <b>389 883</b>   |
| Mottatt konsernbidrag                    | -              | 104 910           | -                                  | 104 910          |
| Avgitt konsernbidrag                     | -              | -6 331            | -                                  | -6 331           |
| Utbytte                                  | -              | -104 910          | -                                  | -104 910         |
| Kapitalutvidelse                         | 4 065          | -4 065            | -                                  | -                |
| Andre endringer                          | -              | -434              | -                                  | -434             |
| <b>Egenkapital per 31. desember 2024</b> | <b>175 000</b> | <b>9 453 490</b>  | <b>-</b>                           | <b>9 628 490</b> |
| Periodens resultat                       | -              | 122 613           | -                                  | 122 613          |
| <b>Totalresultat for perioden</b>        | <b>-</b>       | <b>122 613</b>    | <b>-</b>                           | <b>122 613</b>   |
| Andre endringer                          | -              | - 1 278           | -                                  | -1 278           |
| <b>Egenkapital per 30. juni 2025</b>     | <b>175 000</b> | <b>9 574 825</b>  | <b>-</b>                           | <b>9 749 825</b> |

# Kontantstrømoppstilling – OBOS Eiendomskonsernet

| Beløp i tusen kroner                                                      | 1. halvår<br>2025 | 1. halvår<br>2024 | 2024              |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Resultat før skatt</b>                                                 | <b>141 476</b>    | <b>152 737</b>    | <b>467 799</b>    |
| Netto finansposter                                                        | 211 619           | 14 947            | 78 840            |
| Av- og nedskrivninger                                                     | 10 710            | 7 962             | 17 502            |
| Urealisert verdiendring investeringseiendommer                            | -59 218           | 196 014           | 138 583           |
| Resultat fra tilknyttede selskaper                                        | -11 622           | -83 029           | -110 103          |
| Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler   | -                 | -                 | -443              |
| Endring i varelager                                                       | 771               | 11 400            | 12 292            |
| Mottatte utbytter                                                         | -                 | 1 250             | 12 350            |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter                                    | 119 016           | 166 012           | 60 848            |
| Netto betalte og mottatte renter                                          | -37 126           | -70 331           | -137 766          |
| Betalte skatter                                                           | -90               | -1 811            | -1 894            |
| <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>                   | <b>375 536</b>    | <b>395 151</b>    | <b>538 007</b>    |
| Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | -775 930          | -749 696          | -1 466 633        |
| Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 76                | -                 | 15 935            |
| Inn-/utbetalinger ved tilgang/avgang av aksjer/andre verdipapirer         | 54 241            | 9 136             | 10 049            |
| Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrullet kontanter overtatt        | -                 | -                 | -94               |
| Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrullet kontanter avhendet        | -                 | -                 | -56               |
| Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper              | -24 222           | -1 109            | 11 133            |
| Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer                        | 67 487            | -7 720            | -9 646            |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>                     | <b>-678 349</b>   | <b>-749 389</b>   | <b>-1 439 311</b> |
| Nedbetaling obligasjonsgjeld                                              | -2 656            | -475 000          | -475 000          |
| Opptrekk obligasjonsgjeld                                                 | 1 173 000         | -                 | -                 |
| Netto opptrekk/nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter               | -472 287          | 945 726           | 1 559 953         |
| Netto opptrekk og nedbetaling av lån og andre mellomværende med eier      | -517 716          | -112 598          | -141 353          |
| Innbetalinger ved emisjon/kapitalforhøyelse                               | -                 | -                 | -                 |
| Mottatt konsernbidrag                                                     | 134 500           | 19 800            | 19 800            |
| Utbetalt konsernbidrag                                                    | -6 400            | -32 800           | -32 800           |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>                    | <b>308 441</b>    | <b>345 128</b>    | <b>930 600</b>    |
| <b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>                   | <b>5 628</b>      | <b>-9 110</b>     | <b>29 296</b>     |
| Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden                  | 55 128            | 25 832            | 25 832            |
| <b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>              | <b>60 757</b>     | <b>16 722</b>     | <b>55 128</b>     |

# Noter

## Note 1

### Regnskapsprinsipper og estimater

Konsernregnskapet per 1. halvår 2025, avsluttet 30. juni 2025, 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 2024. 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 2025 | 1. halvår 2024 | 2024           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet              | 17 456         | 5 269          | 12 099         |
| Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | 5 772          | 77 252         | 98 328         |
| Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet                | -11 607        | 508            | -324           |
| <b>Sum</b>                                                                               | <b>11 622</b>  | <b>83 029</b>  | <b>110 103</b> |

### Note 3 Investerings eiendom

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

| Beløp i tusen kroner                               | 30.06.2025        | 30.06.2024        | 31.12.2024        |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Inngående balanse 1. januar</b>                 | <b>18 040 025</b> | <b>16 751 181</b> | <b>16 751 181</b> |
| Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris | -49 050           | -6 680            | -22 467           |
| Investeringer/påkostninger                         | 773 422           | 751 768           | 1 451 101         |
| Reklassifiseringer                                 | -11 435           | -1 149            | -1 207            |
| Verdiendring investeringseiendommer                | 59 218            | -196 014          | -138 583          |
| <b>Utgående balanse</b>                            | <b>18 812 179</b> | <b>17 299 106</b> | <b>18 040 025</b> |

### Note 4 Rentebærende gjeld

| Beløp i tusen kroner                 | 30.06.2025       | 30.06.2024       | 31.12.2024       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Obligasjonslån                       | 2 679 687        | 1 508 728        | 1 508 926        |
| Gjeld til kredittinstitusjoner       | 2 309 923        | 3 977 394        | 3 345 083        |
| Gjeld til selskaper i OBOS-konsernet | 230 000          | 121 880          | 613 310          |
| <b>Langsiktig rentebærende gjeld</b> | <b>5 219 610</b> | <b>5 608 002</b> | <b>5 467 319</b> |
| Gjeld til kredittinstitusjoner       | 3 207 709        | 1 259 928        | 2 568 224        |
| Gjeld til selskaper i OBOS-konsernet | 238 759          | 1 236 121        | 211 391          |
| <b>Kortsiktig rentebærende gjeld</b> | <b>3 446 468</b> | <b>2 496 049</b> | <b>2 779 616</b> |
| <b>Sum rentebærende gjeld</b>        | <b>8 666 078</b> | <b>8 104 051</b> | <b>8 246 935</b> |

### 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 2024.

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 2025.

**Note 6****Vesentlige transaksjoner og hendelser etter balansedagen**

OBOS Eiendom har ikke gjennomført vesentlige transaksjoner i første halvår i 2025.

Det har ikke inntruffet hendelser etter balanse-  
dagen av vesentlig betydning for det avlagte  
regnskapet.



OBOS Eiendom  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo