

## 5. OBOS Forretningsbygg AS

Det vises til årsrapport for OBOS Forretningsbygg AS.

OBOS Forretningsbygg AS er eiet 100 prosent av OBOS og har som formål å eie og drive næringsbygg i Oslo og andre større byer i Norge. Selskapet skal bidra til at OBOS når sine mål som boligorganisasjon ved i egen regi eller i samarbeid med andre å skape merverdier gjennom utvikling, forvaltning og kjøp/salg av fast eiendom.

Selskapet hadde 37 ansatte ved utgangen av 2016. I tillegg benyttes konserntjenester fra OBOS.

Oversikt over eiendommer og selskaper i OBOS Forretningsbygg konsern er vist i tabellen nedenfor:

Eiendom	Eierandel	Kommune	Type eiendom
Heimdalsgata 19-21	100 %	Oslo	Barnehage
Holmliaveien 100	100 %	Oslo	Butikk / Bilverksted
Hospitalet AS	100 %	Oslo	Distriktpsykriatisk sykehus
OBOS Eiendomsdrift AS	100 %	Oslo	Driftstjenester
Haugenstua Senter AS	100 %	Oslo	Forretning / Boliger
Lambertseter Senter Sør	100 %	Oslo	Forretning / Boliger
Ellingsrudåsen Senter	100 %	Oslo	Forretning / Boliger
Østmarkveien 2	100 %	Oslo	Forretning / Boliger
Trosterud Senter	100 %	Oslo	Forretning / Fritidsklubb
Bogerud Senter	100 %	Oslo	Forretning / Helsestasjon
Kjelsåsveien 7	100 %	Oslo	Forretning m.fl
OBOS Vetlandsveien 68 AS	100 %	Oslo	Forretning m.fl
Hallagerbakken 106-108	100 %	Oslo	Forretning m.fl
Nylænde	100 %	Oslo	Forretning m.fl
Nordåsveien 72	100 %	Oslo	Forretning m.fl
Kjøttbasaren Bergen AS	100 %	Bergen	Forretning m.fl
Tærudparken AS	100 %	Skedsmo	Forretning m.fl
Cecilie Thoresens Vei 5-7	100 %	Oslo	Forretninger / Kontorer
Mogaten 5	100 %	Oslo	Forretninger / Kontorer
Haakon Tvetersvei 88	100 %	Oslo	Forretninger / Kontorer
KB Næring AS	100 %	Oslo	Forretninger / Kontorer
Oslogarasjene AS	100 %	Oslo	Garasjer
Ørnen Eiendom AS	100 %	Bergen	Hotell
Christies gate 5-7	100 %	Bergen	Hotell
Arbeidergata 4 AS	100 %	Oslo	Hotell
Lambertseter Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Tveita Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Manglerud Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Tasta Senter	100 %	Stavanger	Kjøpesenter
Sandaker Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter

Eiendom	Eierandel	Kommune	Type eiendom
Holmlia Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Møllergata 39	100 %	Oslo	Kontor
Chr. Krohgs gate 10-12	100 %	Oslo	Kontor
Strandveien 43 KS	100 %	Trondheim	Kontor
Haakon VII gate 7 AS	100 %	Trondheim	Kontor
Hammersborg Torg 3	100 %	Oslo	Kontor
Østre Aker vei 24	100 %	Oslo	Kontor
Fanteria AS	100 %	Bergen	Kontor
Ulvenveien 84	100 %	Oslo	Kontor
Persveien 4, 4B	100 %	Oslo	Lager
Persveien 22-24	100 %	Oslo	Lager
Persveien 28	100 %	Oslo	Lager
Persveien 30	100 %	Oslo	Lager
Selma Ellefsensvei 4	100 %	Oslo	Lager
Selma Ellefsensvei 11	100 %	Oslo	Lager
Selma Ellefsensvei 9	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 89A	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 89C	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 89D	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 90A+B	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 92	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 92B	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 92C	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 91	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 96-102	100 %	Oslo	Lager
Østre Aker vei 24B	100 %	Oslo	Lager
Østre Aker vei 24	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 80	100 %	Oslo	Lager
Ulvenveien 111	100 %	Oslo	Lager / Kontor
Hammersborg Torg 1	100 %	Oslo	OBOS Hovedkontor
Plogveien 31	100 %	Oslo	Politistasjon
Etterstadgata 4 AS	100 %	Oslo	Snekkerverksted
Etterstadgata 2	100 %	Oslo	Tomt
Østre Aker vei 16	100 %	Oslo	Tomt
Christian Krohgs gate 35-37 AS	100 %	Oslo	Tomt
Freserveien 1 AS	100 %	Oslo	Tomt
Østre Aker vei 24 C	100 %	Oslo	Tomt
Persveien 2	100 %	Oslo	Tomt
Portalen Forretning AS	100 %	Skedsmo	Under oppføring - Forretninger
Lambertseter Øst	100 %	Oslo	Under oppføring - Forretninger
Portalen Jernbanegata AS	100 %	Skedsmo	Under oppføring - Hotell
Oppsal Senter	100 %	Oslo	Under oppføring - Kjøpesenter
Jernbanegata Lillestrøm AS	100 %	Skedsmo	Under oppføring - Kontor
Ulvenveien 82	100 %	Oslo	Under oppføring - Kontor
Persveien 26	100 %	Oslo	Under oppføring - Lager
Aasegården AS	50 %	Bergen	Kontor
Telefonfabrikken AS	50 %	Oslo	Kontor
Oxenøen Bruk AS	50 %	Bærum	Kontor
Østre Aker Vei 33 AS	50 %	Oslo	Parkering
Christian Krohgs gate 32 AS	50 %	Oslo	Skole
Utstillingsplassen AS	38 %	Hamar	Eiendom
AS Etterstadgarasjene	34 %	Oslo	Garasjer
Oslo Cancer Cluster	27 %	Oslo	Skole / Kontor
Youngstorget Eiendom AS	25 %	Oslo	Kontor
Youngstorget Parkeringshus AS	21 %	Oslo	Tomt

## 5.1 Eiendommer

Konsernets heleide eiendomsportefølje besto ved utgangen av 2016 av 71 bebygde eiendommer som til sammen utgjør 561 000 kvm inkl. innendørs parkeringsanlegg. I tillegg har selskapet flere prosjekter under oppføring som vil stå ferdig i 2017. Selskapet har også eierinteresser i andre selskaper, der konsernets andel målt i areal utgjør 83 000 kvm.

Ved årsskiftet 2016/2017 var sammensetningen av eiendomsmassen i antall kvadratmeter som vist i tabellen nedenfor.

Type eiendom	Antall	Antall kvm
Kjøpesentre	7	160 000
Kontorbygg	10	108 000
Forretningsbygg	20	76 000
Hotell	3	26 000
Lager	18	166 000
Garasjer	8	25 000
<b>Total 100% eid</b>	<b>71</b>	<b>561 000</b>
FKV/TKS (OFB andel)		83 000
<b>Totalt</b>		<b>644 000</b>

## 5.2 Leie

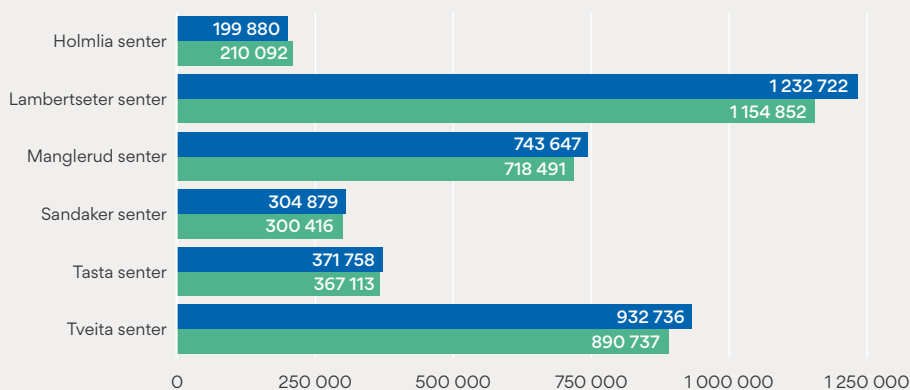
Kontraktene for næringslokaler har i hovedsak en varighet på mellom fem og ti år, med 100 prosent regulering for endringer i konsumprisindeksen. I tillegg inngås det ofte opsjon på ytterligere forlengelse på gitte betingelser. For butikker i kjøpesentrene og for hoteller er det vanlig med en omsetningsbasert leie, i tillegg til den faste komponenten av leien. Vektet gjennomsnittlig løpetid på kontraktene var pr. 31.12.16 på 5,9 år. Andelen offentlige leietakere i porteføljen er 17 prosent. Den største delen av konsernets leieinntekter kommer fra selskapets syv kjøpesentre.

Kjøpesentrene hadde en omsetningsvekst på 4,0 prosent sammenliknet med 2015.

Den samlede omsetningen var i 2016 på kr 3 786 mill. og fordeler seg som vist i grafen nedenfor:

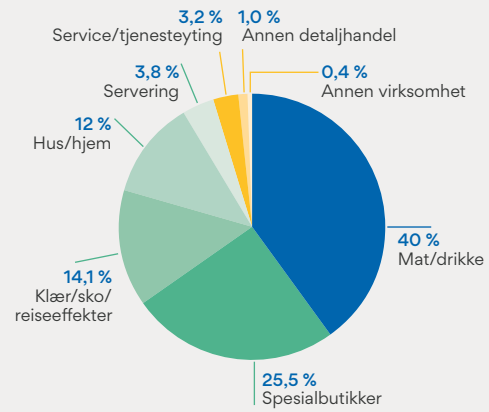
### Omsetning OBOS-sentrene

(■ 2016 ■ 2015 – tusen kroner)



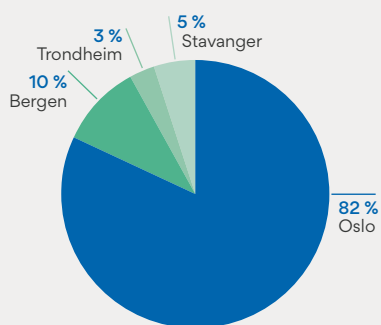
Bransjefordeling på kjøpesentrene er vist i diagrammet nedenfor:

### Bransjefordeling – kjøpesenter

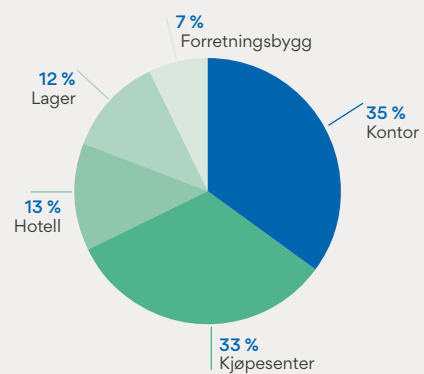


Geografisk fordeling av leieinntekter og inntekter fordelt på type eiendom er vist i diagrammene nedenfor:

### Leieinntekter – geografisk fordelt



### Inntekter fordelt på type eiendom



## 5.3 Finansiell strategi

OBOS Forretningsbygg AS skal ved verdiskaping og soliditet støtte opp om OBOS-konsernet og på den måten bidra til at konsernet når sine målsettinger. En viktig målsetting for OBOS Forretningsbygg AS er til enhver tid å ha den økonomiske handlefrihet som er nødvendig for å operere effektivt i markedet.

## 5.4 Risiko

I et komplekst marked som markedet for næringseiendom vil selskapet til enhver tid stå overfor ulike risikoer:

### Likviditetsrisiko

Selskapets likviditetsrisiko skal være moderat. Selskapet reduserer likviditetsrisikoen ved å opprettholde en høy likviditetsreserve i form av kommitterte trekkrammer og likvide midler.

Likviditetsreserven er viktig for å kunne foreta interessante eiendoms- eller tomtekjøp på kort varsel, dekke forfall som på kort sikt ikke lar seg refinansiere, og være likviditetsstøtte for andre deler av OBOS-konsernet. OBOS Forretningsbygg AS hadde pr. 31.12.16 kr 300 mill. i ubenyttede kommitterte trekkrammer i banker.

### Renterisiko

Rentestyringen skal sikre at OBOS Forretningsbygg AS har en moderat renterisiko som er tilpasset selskapets eksisterende kontraktsstruktur, utbyggingsplaner og generelle finansieringssituasjon. Selskapet sikrer seg mot uventede svingninger i renten ved å benytte ulike finansielle instrumenter som til enhver tid tilpasses selskapets rentesyn.

Av selskapets rentebærende gjeld pr. 31.12.16 var kr 600 mill. knyttet opp mot rentebytteavtaler. Selskapet har tre obligasjonslån notert på Nordic ABM.

### Kredittrisiko

Kredittrisikoen i selskapet er knyttet til tap på krav og mislighold hos leietakere. OBOS-konsernet har gode kontrollrutiner ved for sen betaling og mislighold. Graden av mislighold har historisk vært lav. Selskapet har mange kontrakter. Ingen kontrakter er dominerende. Selskapet har derfor lav sårbarhet.

### Utviklingsrisiko

OBOS Forretningsbygg AS kjøper tomter og eiendom for utvikling av prosjekter. Det er en risiko ved at selskapet ikke får godkjent de reguleringsforutsetningene som ble lagt til grunn ved tomtekjøpet når endelig reguleringsplan foreligger. Dette kan medføre nedskrivning av tomteverdien hvis denne blir mindre enn forutsatt.

Før selskapet vedtar byggestart skal prosjektet normalt ha en utleiegrad på minimum 50 prosent.