

5. OBOS Forretningsbygg AS

Det vises til årsrapport for OBOS Forretningsbygg AS.

OBOS Forretningsbygg AS er eiet 100 % 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 29 ansatte ved utgangen av 2015. 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
Lambertseter Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Tveita Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Manglerud Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Tasta Senter	100 %	Stavanger	Kjøpesenter
Hammersborg Torg 1	100 %	Oslo	OBOS Hovedkontor
Storo Kontorbygg	100 %	Oslo	Kontor / Butikk
Ørnene Eiendom AS	100 %	Bergen	Hotell
KB Næring AS	100 %	Oslo	Kontor / Butikk / Forretning
Christies gate 5–7	100 %	Bergen	Hotell
Hammersborg Torg 3	100 %	Oslo	Kontor
Oslogarasjene AS	100 %	Oslo	Garasjer
Sandaker Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Holmlia Senter	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Møllergata 39	100 %	Oslo	Kontor
Chr. Krohgs gate 10–12	100 %	Oslo	Kontor
Strandveien 43 KS	100 %	Trondheim	Kontor
Bogerud Senter	100 %	Oslo	Butikker / Helsestasjon
Arbeidergata 4	100 %	Oslo	Hotell
Kjøttbasaren Bergen AS	100 %	Bergen	Forretninger
Haugenstua Senter AS	100 %	Oslo	Butikker / Boliger
Oppsal Senter AS	100 %	Oslo	Kjøpesenter
Cecilie Thoresens Vei 5–7	100 %	Oslo	Forretninger / Kontorer
Plogveien 31	100 %	Oslo	Politistasjon
Ellingsrudåsen Senter	100 %	Oslo	Butikker / Boliger
Haakon VII gate 7 AS	100 %	Trondheim	Kontor
Trosterud Senter	100 %	Oslo	Butikker / Fritidsklubb
Holmliaveien 10	100 %	Oslo	Butikk / Bilverksted
Etterstadletta 3 AS	100 %	Oslo	Kontor / Butikk
Hospitalet AS	100 %	Oslo	Distriktspsykiatrisk sykehus
Mogaten 5	100 %	Oslo	Kontor / Butikk
Kjelsveien 7	100 %	Oslo	Butikk m.fl
OBOS Vetlandsveien 68 AS	100 %	Oslo	Butikk m.fl
OBOS Langbølgen 39 AS	100 %	Oslo	Butikk m.fl
Hallagerbakken 106–108	100 %	Oslo	Butikk m.fl
Nylænde	100 %	Oslo	Butikk m.fl
Heimdalsgata 19–21	100 %	Oslo	Butikk m.fl
Nordåsveien 72	100 %	Oslo	Butikk m.fl
Etterstadgata 2	100 %	Oslo	Utleie tomt
Etterstadgata 4 AS	100 %	Oslo	Snekkerverksted
Christian Krohgs gate 35–37 AS	100 %	Oslo	Tomt
Tærudparken AS	100 %	Skedsmo	Forretninger
Freserveien 1 AS	100 %	Oslo	Tomt
Open House Production AB	100 %	Malmø	Boliger

Eiendom	Eierandel	Kommune	Type eiendom
Gårdpass AS	100 %	Oslo	Driftstjenester
OBOS Eiendomsdrift AS	100 %	Oslo	Driftstjenester
Aasegården AS	50 %	Bergen	Kontor
Østre Aker Vei 33 AS	50 %	Oslo	Parkering
Telefonfabrikken AS	50 %	Oslo	Kontor
Hotell 33 AS	50 %	Oslo	Hotell
Oxenøen Bruk AS	50 %	Bærum	Kontor
Jernbanegata Lillestrøm AS	50 %	Skedsmo	Parkering
Utstillingsplassen AS	38 %	Hamar	Eiendom
Nyhavna Utvikling AS	25 %	Trondheim	Tomt
Oslo Cancer Cluster	27 %	Oslo	Skole / Kontor
Youngstorget Eiendom AS	25 %	Oslo	Kontor
Youngstorget Parkeringshus AS	21 %	Oslo	Tomt
Christian Krohgs gate 32 AS	50 %	Oslo	Skole
AS Etterstadgarasjene	34 %	Oslo	Garasjer

5.1 Eiendommer

Selskapets heleide eiendomsportefølje besto ved utgangen av 2015 av 45 bebygde eiendommer som til sammen utgjør 446 500 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 OBOS' andel målt i areal utgjør 115 000 kvm.

Ved årsskiftet 2015/2016 var sammensetningen av eiendomsmassen i antall kvadratmeter som vist i tabellen nedenfor.

Type eiendom	Antall	Antall kvm
Kjøpesentre	8	196 000
Kontorbygg	9	107 000
Forretningsbygg	17	56 000
Hotell	3	28 500
Garasjer	8	59 000
Total 100 % eid	45	446 500
FKV/TKS (OBOS andel)		115 000
Totalt		561 500

5.2 Leie

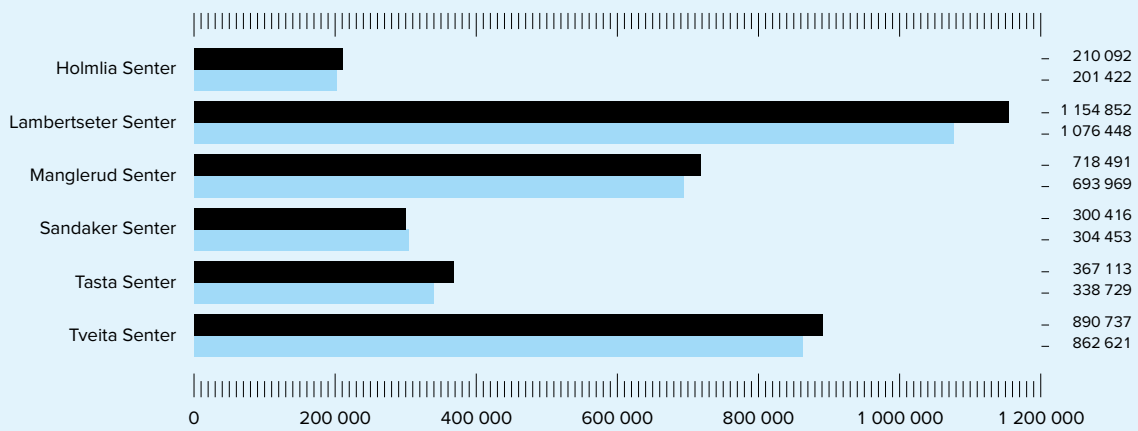
Kontraktene for næringslokaler har i hovedsak en varighet på mellom fem og ti år, med 100 % regulering for endringer i konsumprisindeksen. I tillegg inngås det ofte opsjon på ytterligere forlengelse på gitte betingelser. For butikker i kjøpesentrene og for hoteller er det vanlig med en omsetningsbasert leie, i tillegg til den faste komponenten av leien. Vektet gjennomsnittlig løpetid på kontraktene var pr. 31.12.15 på 5,8 år. Andelen offentlige leietakere i porteføljen er 17 %. Den største delen av konsernets leieinntekter kommer fra selskapets syv kjøpesentre.

Kjøpesentrene hadde en omsetningsvekst på 4,7 % sammenliknet med 2014.

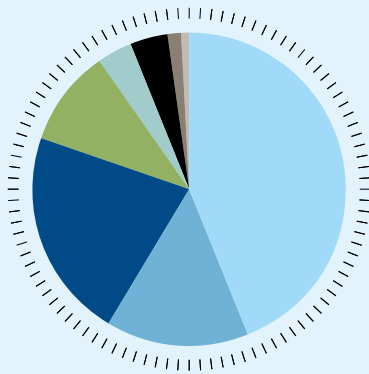
Den samlede omsetningen var i 2015 på kr 3 641 mill. og fordeler seg som vist i grafen på sude 23.

Omsetningsfordeling OBOS' kjøpesentere

● 2015 ● 2014

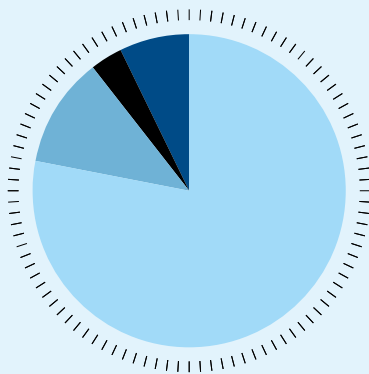


Bransjefordeling – kjøpesentere



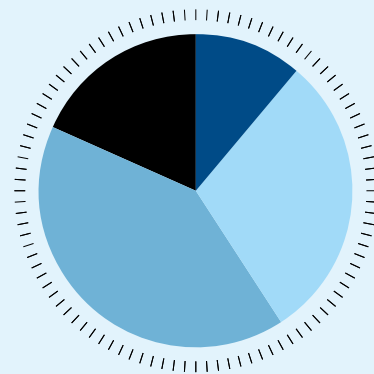
- 44,1 % Mat og drikke
- 14,5 % Klær, sko og reiseeffekter
- 21,6 % Spesialbutikker
- 10,0 % Hus og hjem
- 3,8 % Service og tjenesteyting
- 3,9 % Servering
- 1,3 % Annen detaljhandel
- 0,7 % Annen virksomhet

Leieinntekter – geografisk fordelt



- 78,3 % Oslo og omegn
- 12,3 % Bergen
- 3,4 % Trondheim
- 7,0 % Stavanger

Inntekter – fordelt på type eiendom



- 11,4 % Hotell
- 29,6 % Kontor
- 41,0 % Kjøpesenter
- 18,1 % Forretningsbygg

5.3 Finansiell strategi

OBOS Forretningsbygg AS skal ved verdiskapning 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. 31.12.15 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. 31.12.15 var kr 1 100 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 ha en utleiegrad på minimum 60 %.