

OBOS Forretningsbygg AS Årsrapport

—
2013



Høydepunkter for 2013

OMSETNINGEN I KJØPESENTRERNE

Omsetningen i våre 7 kjøpesentre ble på hele 3,5 milliarder kroner, en økning på 300 millioner fra 2012. Lambertseter senter har en økning på 7,0% og nådde nesten 1 milliard i omsetning. Tasta Senter i Stavanger hadde sitt første hele driftsår og endte med en omsetning på kr 300 mill. noe som forventes å øke kommende år når sentret får innarbeidet seg.

OBOS INVEST AS

Selskapets strategiske aksjer i entreprenørvirksomhet og finansaksjene er fisjonert ut i eget selskap. Dette for å rendyrke investeringsvirksomheten i aksjer fra eiendomsinvesteringene. Selskapet ble i forbindelse med fisjonen tilført verdier for kr 3,4 milliarder og vil nå være direkte eiet av OBOS BBL.

EIENDOMSSALG

Hyreshem Malmø AB som eier 750 utleieleiligheter beliggende på Anestad i Malmø er solgt. Leilighetene ble bygget som en del av boligproduksjonen til OBOS og har ikke vært en langsiktig investering. Salget ga en gevinst på kr 92 mill. Lille Grensen 5-7 og Hovseterveien 70 er også solgt i løpet av året. Disse salgene ga en gevinst på kr 236 mill. Salgene er gjort ut fra et ønske om å frigjøre likviditet til nye investeringer og pågående utviklingsprosjekter.

UTVIKLING HOTELLER

Det har vært et svært godt år på Rica Hotel Bergen, belegget har holdt seg på ca 80%. Rica Travel Hotel Arbeidergata i Oslo har tilsvarende holdt seg på ca 75% belegg.

LAMBERTSETER SØR

Fornyelse og utbygging av det gamle senteret på Lambertseter ble ferdigstillet i mai. I sentret er det blitt nytt treningssenter på 2.500 kvm som drives av Elexia. Det er i tillegg blitt noen nye butikker og servicevirksomhet. Arbeidene ble gjennomført innenfor fastsatt kostnadsramme og fremdrift. Samlet omfattet arbeidene 4.000 kvm og er blitt et flott supplement til handelsentret Lambertseter Nord.

OPPSAL PARKERINGSBUS

Fornyelse av bygget med betongrehabilitering, innbygging av plassene på taket og en tidsmessig oppgradering av hele bygget i Vetlandsveien ble

ferdigstillet i oktober. Arbeidene ble mer omfattende enn forutsatt, hvilket forsinket arbeidene med seks måneder. P-huset har nå blitt tidsmessig og alle 450 plassene er utleiet, hvilket har lettet parkeringssituasjonen i området. P-huset i Hellerudveien som ble fristillet er revet og OBOS Nye Hjem AS har igangsatt bygging av Trasoppptunet Brl. med 117 nye leiligheter.

TURBINVEIEN 6 – FELT D I KVÆRNER

Bygging av parkeringshus på 330 plasser og 1.200 kvm butikk til dagligvare ble ferdigstillet i august. Ny Kiwi butikk er åpnet og skal gi et bedre handelstilbud til boligene i Kværner. Tilsvarende er utendørsparkering avviklet med et nytt p-hus for beboerne og næringsdrivende.

BYGGING AV SCANDIC ØRNEHOTELL I KVARTALET VED BYSTASJON I BERGEN

Hotellet vil hete Scandic Ørnen Hotel og bli Bergens største med 368 rom og konferansekapasitet for 700 gjester. Det blir åpning for gjester fra 2. mai 2014. Bygging pågår som forutsatt og innredning av rommene er nå igang. Bygget er nominert til fasadeprisen for 2014 av Bergen Arbeiderblad og er allerede før åpning blitt et flott skue i Bergen.

MORTENSRUD DPS

Det ble i september igangsatt bygging av Distrikts psykiatrisk senter på Mortensrud som skal bygges for Oslo Universitetssykehus og dekke Oslo Øst. Bygget ligger i Helga Vaneks vei, rett ved Mortensrud T-bane. Lokalene blir på 13.000 kvm hvor voksen og barnepsykiatrien samles og det i tillegg blir og 30 døgnplasser. Betonmast AS er valgt som entreprenør og arbeidene skal være ferdig våren 2015.

OCCI ULLERN

Byggestart for og deltakelse i bygging av Oslo Cancer Cluster Invest på Ullern i Oslo ble igangsatt i januar med Skanska som entreprenør. Prosjektet skal inneholde ny Ullern vdg. skole, lokaler knyttet til Radiumshospitalet og forskningsbaserte virksomheter. Bygget blir på 36.000 kvm kontor, og hadde byggestart våren 2013 med ferdigstilling til sommeren 2015. Det er planlagt et byggetrinn II på ytterligere 8.000 kvm. OBOS sin deltakelse i prosjektet vil være en direkte eierandel på 27% og indirekte ytterligere 10% gjennom Utstillingsplassen Eiendom.

Styrets beretning 2013

INNLEDNING

OBOS Forretningsbygg AS er 100 prosent eid av OBOS BBL.

Selskapets formål er å utvikle, eie og drive næringsbygg i Oslo og andre større byer i og utenfor Norge. Selskapet skal bidra til at OBOS når sine mål som boligorganisasjon.

Selskapets adresse er Hammersborg Torg 1, Oslo.

MARKEDET

Etterspørselen etter å leie kontor i Oslo-området er normalt god. Leietakerne er villige til å betale godt hvis de finner lokaler som passer egne behov og ønsker. Vi ser en tendens til at mange, spesielt de større leietakerne, søker etter nye eller oppgraderte, fleksible bygg av god standard og med nærhet til kollektivknutepunkter. Dette medfører behov for fornyelse av våre eldre bygg eller ombygging til annen bruk. Det er spesielt konvertering til boligformål som er blitt mer aktuelt. Ledigheten for kontorbygg i Oslo-området ligger på ca 7 prosent, og markedet forventer at den vil holde seg på dette nivået i 2014.

Utleiemarkedet for selskapets eiendommer har vært godt, med stabile leiepriser. Våre butikklokaler har stort sett vært fullt utleid i 2013, mens noen kontorlokaler har stått ledige lenger enn det selskapet hadde planlagt. Ledigheten i OBOS Forretningsbygg ble redusert fra 3,5 prosent til 3,0 prosent. På konsernnivå er ledigheten 6,0 prosent. Den største ledigheten i selskapet er knyttet til kontorbygget på Storo, samt i byggene Kværnerhallen og Strandveien i Trondheim, som ligger i egne selskaper. Leieprisene har vært stabile.

I følge kjøpesenterindeksen utført av Kvarud Analyse økte kjøpesenteromsetningen i 2013 med 1,9 prosent på landsbasis. Korrigert for antall handledager og utvidelser/ombygginger reduseres veksten i 2013 til 0,7 prosent. Omsetningsveksten er den laveste på 2000-tallet.

OBOS-sentrene hadde i 2013 en omsetning på 3.500 millioner kroner (brutto) og er en av de største kjøpsenteraktørene i Oslo, målt etter om-

setning. Tre av sentrene; Lambertseter Senter, Tveita Senter og Manglerud Senter ligger på topp 60-listen over landets største sentre og omsatte totalt for 2,5 mrd kroner i 2013. Sentrene har ikke hatt noen omsetningsøkning fra 2012, med unntak av Lambertseter Senter, som hadde en økning på 6,8 prosent. Større konkurranse fra andre aktører, netthandel, mindre handlevilje hos befolkningen, samt økt sparerate hos befolkningen er faktorer som påvirker omsetningen ved OBOS-sentrene. Kjøpesentrenes beliggenhet, i nærmiljøene der folk bor og ferdes, samt ved kollektivknutepunktene, er imidlertid en fordel for OBOS-sentrene.

ÅRSREGNSKAPET

Årets resultat viser et overskudd etter skatt på 324,8 millioner kroner mot 251,3 millioner kroner i 2012. Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet:

Overført til annen egenkapital	kr -323.413.647,-
Avsatt til konsernbidrag	kr 48.240.000,-
<u>Avsatt til utbytte</u>	<u>kr 600.000.000,-</u>
Sum disponert	kr 324.826.353,-

Egenkapitalen var ved utgangen av året på 2.140,1 millioner kroner, sammenlignet med 2.703,9 millioner kroner ved årets start. Bokført egenkapital utgjør 34,5 prosent. Verdijustert egenkapital i konsernet er anslått til 5.010 millioner kroner, noe som gir en reell egenkapitalandel på 55,3 prosent.

Driftsinntektene økte fra 336,9 millioner kroner i 2012 til 356,2 millioner kroner i 2013. Økningen i driftsinntektene skyldes økt omsetningsbasert leie på enkelte eiendommer og hoteller, samt at Lambertseter Sør gjenåpnet i mai. Driftsresultatet ble 183,5 millioner kroner i 2013, mot 169,2 millioner kroner i 2012.

Det er aktivert 87,3 millioner kroner i investeringer på eiendommene. Det vesentligste dreier seg om rehabiliteringen av Lambertseter Sør. I tillegg er det aktivert kostnader knyttet til ombygging av lokaler ved reutleie av selskapets eiendommer.

Eiendommene Lille Grensen 7, Hovsetervn. 70 og et boligområde i Stenbråtvn. er solgt. I tillegg er alle aksjene i Hyreshem Malmø AB som eier utleieleiligheter i Malmø avhendet. Salgene har gitt betydelig gevinst og frigjort likviditet til nye prosjekter.

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antakelsen ligger resultatprognosen for 2014 og konsernets lang-siktige strategi for årene fremover.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Selskapet har en sunn økonomisk og finansiell stilling. Styret er tilfreds med driftsresultatet for inneværende år. Det har ikke inntruffet forhold etter årsregnskapets slutt som ikke er hensyntatt i årsregnskapet.

FINANSIELL RISIKO

Låneporteføljen utgjorde ved årsskiftet 3.055 millioner kroner.

Andelen fastrente i porteføljen var 36 prosent i 2013 mot 39 prosent i 2012. Porteføljens durasjon er 1,92 år og annualisert rente var 4,41 prosent i 2013, mot 4,42 prosent i 2012.

Selskapet har ubenyttede trekkrettigheter i banker på 700 millioner kroner, og likviditetsrisikoen anses som lav. I eiendommene er det ledig pantesikkerhet dersom det skulle bli nødvendig med økt belåning. Kontantstrømmen i selskapet er god og gir stor handlefrihet. Risikoen for at leietakerne ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer, og husleierestansene har vært lave.

Selskapets markedsrisiko består i hovedsak av verdiendringer i rentesikringer og eiendomsporteføljen. Kreditt risikoen for selskapet ligger i hovedsak i husleierestanser.

UTFISJONERING AV SELSKAPETS EIENDELER I FINANSIELLE OG STRATEGISKE AKSJER TIL OBOS INVEST

Det ble i 2013 besluttet å utfisjonere alle strategiske og finansielle aksjer i OBOS Forretningsbygg AS i et eget selskap, OBOS Invest AS som i sin helhet eies av OBOS. Markedsverdien på aksjene utgjorde ved utfisjoneringstidspunktet 3.224,2 millioner kroner, mens bokførte verdier utgjorde 1.100 millioner kroner.

KONTANTSTRØM

Selskapets kontantbeholdning økte fra 11,4 millioner kroner til 510,5 millioner kroner i løpet av 2013. Selskapets ordinære drift bidro med en vesentlig positiv kontantstrøm i 2013 i tillegg til gevinster fra solgte eiendommer. Netto utlån til andre selskaper i OBOS-konsernet økte med 902,5 millioner kroner.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av 2013 bestod eiendomsporteføljen av 33 bebygde eiendommer. I tillegg eies 15 eiendommer med 191 200 kvm gjennom datterselskaper. Bygningsmassen for konsernet består av kjøpesentrene 196 000 kvm, kontorlokaler 107 000 kvm, hotell 28 500 kvm, garasjer og parkering 59 000 kvm, samt øvrige forretningsbygg 59 000 kvm. I tillegg eier selskapet 106 000 kvm (vår andel) i tilknyttet eller felleskontrollert virksomhet. Samlet eiendomsmasse utgjør 555 500 kvm.

Selskapet eier 100 mål ubebygde tomteareal.

På Tasta i Stavanger har kjøpesenteret hatt sitt første fulle driftsår og oppnådd en omsetning på ca kr 300 millioner kroner. Denne forventes å øke over noen år når sentret har fått innarbeidet seg.

I Bergen pågår byggearbeidene på Scandic Ørnen Hotel ved Bystasjonen. Scandic Hotels skal være operatør, og åpning blir 2. mai 2014. Hotellet vil bli Bergens største, med 368 rom og konferansefasiliteter av høy kvalitet og med god kapasitet.

Ombyggingen av det gamle senteret på Lambertseter til et nytt, stort Elixia treningssenter og flere butikker ble ferdigstilt i mai. Lambertseter Senter fikk en samlet omsetning på nesten 1.000 millioner kroner i 2013.

Selskapet har flere prosjekter under arbeid. Distriktpsikiatrisk sykehus på Mortensrud ble igangsatt i høst. Nytt kontorbygg på Ryen på 8 000 kvadratmeter vil bli igangsatt når utleien er avklart.

Selskapet fokuserer på utvikling av eiendomsporteføljen, hvorav de fleste befinner seg i en reguleringsprosess, og arbeider med planer for realisering av disse de kommende årene.

Jernbanegata AS på Lillestrøm er planlagt utbygget med 50 000 kvm handel, kontor, hotell, parkering og 110 boliger som skal utbygges i samarbeid med Coop og OBOS Nye Hjem AS.

Reguleringsforslag om utbygging av Bogerud, Oppsal og Lambertseter med boliger og nye forretninger er til behandling hos Oslo Kommune.

PERSONALET

OBOS Forretningsbygg AS hadde 33 ansatte ved årsslutt, fordelt på 15 kvinner og 18 menn. Det har ikke vært noen personskader i 2013.

Sykefraværet i OBOS Forretningsbygg AS var på 2,25 prosent i 2013, en økning fra 0,8 prosent i 2012. Selskapets arbeidsmiljø er godt. OBOS håndterer arbeidsmiljøutvalg, samarbeidet med de ansattes organisasjoner og andre felles personaltiltak på vegne av OBOS Forretningsbygg AS. OBOS arbeider for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av kjønn, etnisitet, hudfarge, språk, religion og livssyn.

MILJØ

Selskapets målsetting er å drive virksomhet som ikke forurenser eller skader det ytre miljøet. Selskapet har som mål at nybygg skal være i bedre energiklasse enn forskriftskrav.

Energiforbruket i eiendomsporteføljen er redusert som følge av enøkprosjekter igangsatt i 2001, og som fortsatt pågår. Besparelsen ble i 2013 på 32 GWh pr. år mot 28,5 GWh i 2012.

Tasta Senter er bygget i energiklasse A, som det første kjøpesenteret i Norge. Strandveien 43 og

Kværnerhallen er bygget i energiklasse B, hvilket også hotell Ørnen er planlagt i.

REVISJON

Selskapets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRET

Styret har i 2013 bestått av:

Styreleder:	Martin Mæland
Nestleder:	Helge Lem
Styremedlem:	Jan Tore Berg-Knutsen
Styremedlem:	Ingrid Iversen
Styremedlem:	Daniel Kjørberg Siraj

UTSIKTENE FREMOVER

Norsk økonomi er i en mild lavkonjunktur ved inngangen til 2014. Lavere vekst i oljeinvesteringene og i boliginvesteringene, samt svært moderat vekst i husholdningenes forbruk trekker ned. For eksportnæringene ligger det an til høyere vekst de kommende årene. Det må ses i sammenheng med bedre utsikter for verdensøkonomien, samt at konkurransekraften er styrket på grunn av en svak norsk krone. Oljeinvesteringene ventes fortsatt å være på et høyt nivå, men veksten ventes å avta gradvis de kommende årene og bli negativ i 2015. Svak utvikling i boligmarkedet trekker også ned BNP-veksten. Usikkerheten om utviklingen i boligprisene ved inngangen til 2014 er høyere enn vanlig, men fallet fra høsten 2013 kan se ut til å ha stoppet opp. Det er stabil, om enn noe svak, vekst i boliginvesteringene. Tallene gir dermed ikke inntrykk av noe markert omslag i boliginvesteringer og boligpriser ennå, men nedsideisikoen er økt. Oljeprisen ventes å holde seg høy, og det reduserer sannsynligheten for at vi får en markert korleksjon i den økonomiske aktiviteten, og dermed i boligprisene og i konsumet. Den underliggende inntektsveksten tilsier at det private forbruket skal ta seg opp i 2015. Avtakende sysselsetningsvekst vil bidra til noe stigende arbeidsledighet de neste årene. Lavere kapasitetsutnyttelse i økonomien, lav inflasjon og lave renter internasjonalt bidrar til at Norges Bank mest sannsynlig vil holde styringsrenten uendret til sommeren/høsten 2015.

Utsikter til økt forbruk i 2015 kan være positivt for detaljomsetningen og omsetningen i kjøpesentrene. Befolkningsveksten ventes å bli høy, om enn noe svakere enn i de siste par årene, både i Oslo- og Akershus-regionen, samt i de andre storbyregionene i Norge de kommende årene. Det trekker i retning av økt økonomisk aktivitet i disse områdene, herunder i eiendomsbransjen, og antas å ha positiv effekt for de investeringene vi har gjort.

Transaksjonsvolumet for næringseiendom i Norge var på ca 43 mrd. kr i 2013 (jf. Union næringsmegling). Den gode aktiviteten ventes å fortsette i 2014. Mens transaksjonsvolumet i 2013 var dominert av større kjøpesentertransaksjoner, ventes færre handelstransaksjoner og økt fokus på gode kontoreiendommer fremover.

Lavt rentenivå samt god og noe rimeligere tilgang på finansiering kan bidra til økt aktivitet i næringseiendomsmarkedet i 2014, mens

svakere sysselsettingsvekst og noe større usikkerhet i norsk økonomi kan trekke noe ned. Konsensus blant næringsseiendomsaktørene (jf. Entras konsensusrapport, januar 2014) viser at leieprisene for sentrale kontoreiendommer av høy standard antas å vokse med ca 3-5 prosent fremover. Prognosen for prime yield i Oslo/Akershus er på 5,1 prosent for inneværende år og 5,3 prosent i 2015. Lav ledighet i sentrale områder kombinert med god etterspørsel ventes å gi en jevn leieprisvekst i Oslo sentrum.

For OBOS Forretningsbygg AS vil arbeidet med å utvikle nye prosjekter ha stor oppmerksomhet. Selskapet har en eiendomsmasse, økonomi og finansiell stilling som etter styrets mening gir gode forutsetninger for å kunne møte utfordringene i årene fremover.

Styret vil rette en stor takk til de ansatte for den innsatsen de har vist og de resultater som ble oppnådd i 2013.

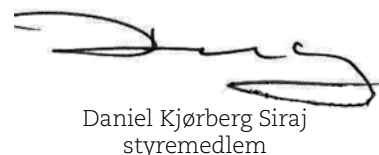
Oslo, 24.02.2014


Martin Mæland
styreleder


Helge Lem
nestleder


Jan Tore Berg-Knutsen
styremedlem


Ingrid Iversen
styremedlem


Daniel Kjørberg Siraj
styremedlem


Arne Baumann
adm. direktør

Resultatregnskap

OBOS Forretningsbygg AS (Alle beløp i TNOK)

DRIFTSINNTEKTER	NOTE	2013	2012
Leieinntekter	20	337 070	322 200
Andre inntekter	20	19 153	14 718
Sum driftsinntekter		356 223	336 918

DRIFTSKOSTNADER

Driftskostnader eiendom		20 010	19 907
Lønnskostnader	5	27 251	26 568
Pensjonskostnader	5,17	3 979	3 658
Andre personalkostnader	5	4 918	4 610
Rep. og vedlikehold		34 829	31 410
Administrasjonskostnader	6,20	8 135	8 587
Andre driftskostnader		8 775	8 350
Ordinære avskrivninger	12	64 824	64 642
Sum driftskostnader		172 721	167 734

DRIFTSRESULTAT I		183 502	169 184
Gevinst ved salg eiendommer	7	249 201	5 300

DRIFTSRESULTAT II		432 704	174 484
Aksjegevinster og utbytte	8	93 057	218 531
Tap ved salg aksjer/Nedskrivninger		-13 802	-9 226
Pantegjeldsrenter	3,16	-148 226	-134 829
Andre finansinntekter	18	51 014	40 436
Andre finanskostnader	18	-5 671	-1 480
Netto andre finansposter		-23 628	113 433

RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		409 075	287 917
Skattekostnad	2	-84 249	-36 602

RESULTAT		324 826	251 316
Opplysninger om:			
Overført annen egenkapital	11	-323 414	236 916
Avsatt til konsernbidrag	11	48 240	14 400
Avsatt til utbytte	11	600 000	0
Sum disponert		324 826	251 316

Balanse

OBOS Forretningsbygg AS (Alle beløp i TNOK)

EIENDELER	NOTE	2013	2012
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Eiendommer	3,12	2 174 556	2 243 666
Arbeid under utførelse, forretningsbygg	12	26 656	52 485
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,12	275 457	298 528
Maskiner og inventar	12	19 602	15 609
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	809 853	832 349
Lån til foretak i samme konsern	13	1 610 257	700 441
Investeringer i TS og FKV	10	553 016	1 519 344
Lån til tilknyttet selskap	13	102 009	92 180
Investeringer i andre selskap		2	2
Andeler i sameier o.l.	21	541	541
Pensjonsfond	17	3 014	2 856
Andre langsiktige fordringer		6 642	7 775
Sum anleggsmidler		5 581 604	5 765 777
Omløpsmidler			
Kundefordringer		4 242	4 148
Fordringer på selskap i samme konsern	13	78 177	64 252
Andre kortsiktige fordringer	19	13 838	13 868
Markedsbaserte aksjer		0	91 378
Innestående i OBOS	1,13	508 105	9 327
Andre likvide midler	1	2 351	2 115
Sum omløpsmidler		606 714	185 088
Sum eiendeler		6 188 319	5 950 865

Balanse

OBOS Forretningsbygg AS (Alle beløp i TNOK)

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2013	2012
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	170 937	245 000
Annen innskutt egenkapital	11	108 260	60 020
Sum innskutt egenkapital		279 197	305 020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 860 938	2 398 924
Sum opptjent egenkapital		1 860 938	2 398 924
Sum egenkapital		2 140 135	2 703 944
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	17	18 887	17 718
Utsatt skatt	2	193 849	142 755
Sum avsetninger for forpliktelser		212 736	160 473
Langsiktig gjeld			
Pantelån	3	2 244 020	2 499 960
Obligasjonslån	3	798 765	442 019
Annen langsiktig gjeld	14	12 224	13 732
Sum langsiktig gjeld		3 055 009	2 955 711
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 099	12 182
Betalbar skatt	2	255	1 022
Skyldige offentlige avgifter		11 906	9 725
Utbytte	13	600 000	0
Husleieforskudd		3 917	3 739
Gjeld til foretak i samme konsern	13	131 048	78 053
Annen kortsiktig gjeld	15	25 213	26 015
Sum kortsiktig gjeld		780 439	130 736
Sum egenkapital og gjeld		6 188 319	5 950 865
Pantestillelse	3	3 155 700	3 299 500
Garantiansvar	4	857 700	1 078 647

Kontantstrømoppstilling 2013

OBOS Forretningsbygg AS (Alle beløp i TNOK)

A KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	NOTE	2013	2012
Resultat før skattekostnad		409 075	287 917
Periodens betalte skatt		-1 022	-12 190
Gevinst/tap ved salg av eiendommer	7	-249 201	4 756
Gevinst/tap ved salg av aksjer	8	-93 057	-
Ordinære avskrivninger	12	64 824	64 642
Endring kundefordringer		-94	-3 144
Endring leverandørgjeld		-4 083	2 406
Forskjeller i pensjonsmidler/-forpliktelser	17	1 012	2 372
Effekt av valutakursendringer		-1 728	-
Endring i andre tidsavgrensningsposter		1 578 654	-43 356
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 704 380	303 404
B KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	12	365 902	309
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	12	-178 100	-57 490
Innbetalinger fra lån til konsernselskap		327 462	455 601
Utbetalinger ved lån til konsernselskap		-1 235 550	-510 500
Innbetalinger fra lån til tilknyttet selskap		-	7 210
Utbetalinger ved lån til tilknyttet selskap		-9 830	-28 270
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		145 136	127 778
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		-53 879	-38 860
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		-	-380
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-638 858	-44 601
C KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		-	100 000
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		178	1 029
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-257 448	-306 331
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-802	-18 335
Inn-/tilbakebetaling av egenkapital	11	-288 636	-
Innbetaling av utbytte		-	12 500
Utbetaling av utbytte		-	-50 000
Innbetalinger av konsernbidrag		48 211	-
Utbetalinger av konsernbidrag		-68 011	-19 500
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-566 508	-280 636
A+B+C Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		499 015	-21 834
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01		11 442	33 276
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12	1	510 457	11 442

Noter 2013

OBOS Forretningsbygg AS

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og regler for god regnskaps-sikk. OBOS Forretningsbygg AS inngår i OBOS-konsern (Oslo Bolig og Sparelag). OBOS og OBOS Forretningsbygg AS har forretningsadresse Hammersborg Torg 1, Oslo. I samsvar med regnskapslovens §3-7 1. ledd vil det ikke bli utarbeidet eget konsernregnskap for underkonsernet OBOS Forretningsbygg AS. Det begrunnes med at selskapene inngår i OBOS konsern, ref. opplysninger om konsernforhold. Konsernregnskapet til OBOS er tilgjengelig på nettstedet www.obos.no. OBOS Forretningsbygg AS anvender samme regnskapsprinsipper som morselskapet OBOS.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekter inntektsføres i perioden de er opp-tjent, og kostnader kostnadsføres i perioden de er påløpt.

Enkelte poster er i samsvar med regnskapsloven vurdert etter spesielle vurderingsregler. Det redegjøres nærmere for disse nedenfor.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Påkostninger på eksisterende bygg som øker byggenes verdi, samt kostnader i forbindelse med nybygg blir aktivert. Finansieringsutgifter/byggelånsrenter vedrørende slike prosjekter blir

også aktivert. Gjennomsnittlig finansierings-rente for OBOS-konsern legges til grunn for be-regning av den finansieringsutgift som aktiveres. Tekniske installasjoner er skilt ut regnskaps-messig og avskrives over 20 år. Bygningsmassen avskrives over 100 år.

INVESTERINGER I DATTERSELSKAP, TILKNYTTETE SELSKAP M.M.

Investeringer i tilknyttede selskaper og i felles-kontrollerte virksomheter er vurdert etter kost-metoden i selskapsregnskapet. Investeringer i anleggsaksjer, andeler i ansvarlige selskaper, sameier o.l., hvor OBOS Forretningsbygg AS ikke har betydelig innflytelse bokføres til anskaffel-seskost. Anleggsaksjer som er børsnoterte ned-skrives til børskurs når denne er lavere enn an-skaffelseskost. Nedskrivning utelates i spesielle tilfeller dersom formålet med investeringen til-sier det. De øvrige investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet er vesentlig og ikke forventes å være forbigående.

MARKEDSBASERTE AKSJER

Aksjer og andre verdipapirer klassifisert som omløpsmidler vurderes til laveste verdi av an-skaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

FINANSIELLE DERIVATER

Rentebytteavtaler utenfor balansen er avtaler som inngås for å sikre fremtidige rentevilkår. Det benyttes ikke finansielle derivater utover rentebytteavtaler. Det henvises til egen note for nærmere spesifikkasjon.

PENSJONER

OBOS Forretningsbygg AS er pliktig til å ha tje-nestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. OBOS Forretningsbygg AS opp-fyller kravene etter denne loven, og selskapet følger Norsk Regnskapsstandard for pensjons-kostnader. Selskapet har både en ytelsesbasert og en innskuddsbasert ordning. Standarden for

ytelsesbasert pensjon tar utgangspunkt i nåverdien av antatte fremtidige pensjonsytelser som anses opptjent på balansedagen.

Den beregnede påløpte forpliktelsen, både for pensjoner som er dekket i forsikringsselskap og pensjoner som dekkes over driften, sammenholdes med verdien av pensjonsmidlene.

Differansen mellom midler og forpliktelser presenteres som eiendeler eller gjeld i balansen, avhengig av om ordningen er over- eller underfinansiert. Overfinansiering balanseføres kun dersom det er sannsynliggjort at OBOS Forretningsbygg AS kan nyttiggjøre seg denne.

Endringer i forutsetninger og estimatavvik resultatføres ikke dersom de er innenfor en korridor på 10% av det høyeste av forpliktelsene eller midlene. Planendringer regnskapsføres over forventet gjenværende opptjeningstid.

VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt.

SKATTER OG UTSATT SKATT

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatteberegninger er vist i egen note til regnskapet. Årets skattekostnad i resultatregnskapet består av betalbar skatt på årets inntekt og endringen i utsatt skatt.

Utsatt skatt i balansen er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skatt og utsatt skattefordel presenteres netto i balansen.

INNTEKTSFØRING/KOSTNADSFØRING

Leieinntekter og andre inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgiftene sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

KLASSIFISERING AV UTVALGTE RESULTATPOSTER

Resultatposten salgsgevinster er en ordinær resultatpost for selskapet, men vil kunne variere sterkt fra et år til et annet. Posten er derfor vist særskilt i resultatoppstillingen.

KONTANTSTRØM

Kontantstrømoppstillingen er satt opp i tråd med den indirekte modell etter foreløpig regnskapsstandard om kontantstrøm.

Kontanter og kontantderivater omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

DATTERSELSKAP

Datterselskaper og tilknyttede selskaper blir innarbeidet etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Noter 2013

OBOS Forretningsbygg AS (Alle beløp i TNOK)

NOTE 1: LIKVIDE MIDLER ETC.

Skattetrekkmidler på tkr. 2 690 er garantert av OBOS gjennom en godkjent ordning.

Oversikt over likvide midler:	2013	2012
Bankinnskudd	510 457	11 442
Ubenyttede trekkrettigheter	700 000	725 000
Sum	1 210 457	736 442

Trekkrettighetene har ingen restriksjoner.

NOTE 2: SKATTER

Betalbar skatt	2013	2012
Resultat før skattekostnad	409 075	287 917
Permanente forskjeller og renter på iliknet skatt	9	3
Nedskrivning aksjer/reversering tidligere nedskrevne aksjer	12 449	-1 482
Skattemessig resultatandel i deltagende selskaper	-9 320	-13 270
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-91 703	-5 136
Skattefrie utbytter	-	-202 688
Skattefrie inntekter etter fritaksmetoden 3 %	-	6 081
Konsernbidrag til datterselskaper	-117 500	-68 011
Endring midlertidige forskjeller	-202 098	236
Grunnlag betalbar skatt i balansen	912	3 650
Skatt 28%	255	1 022

Skattekostnad	2013	2012
Årets betalbare skatt	255	1 022
Skatt som følge av konsernbidrag ytet	32 900	19 043
Endring utsatt skatt, balansen	58 273	16 536
Utsatt skatt, endring skattesats	-7 180	-
Skattekostnad	84 249	36 602

Forklaring til hvorfor skatteprosenten ikke er 28 % av resultatet før skatt

	Grunnlag	Skatte- kostnad
Resultat før skattekostnad	409 075	114 541
Permanente forskjeller og renter på iliknet skatt	9	3
Nedskrivning aksjer/reversering tidligere nedskrevne aksjer	12 449	3 486
Endring andel i deltagerlignende selskap	6 020	1 686
Skattemessig resultatandel i deltagende selskaper	-9 320	-2 610
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-91 703	-25 677
Endring av utsatt skatt som følge av endret skattesats	-	-7 180
Skattekostnaden i resultatet		84 249

Midlertidige forskjeller	2013	2012	Endring
Fordringer	-898	-330	568
Pensjonsforpliktelse	-14 915	-13 583	1 331
Anleggsmidler	928 073	861 439	-66 634
Gevinst-/tapskonto	181 283	45 510	-135 772
Finansielle instrumenter	5 315	3 724	-1 591
Midlertidige forskjeller	1 098 858	896 760	-202 098

Andre forskjeller	2013	2012	Endring
Andel i deltagerlignede selskap	65 315	59 295	-6 020
Differanse sk.m.inng.v og vederlag	-446 214	-446 214	-
Andre forskjeller	-380 899	-386 920	-6 020

Grunnlag utsatt skatt	717 958	509 840	-208 118
27% / 28 % utsatt skatt gir	193 849	142 755	51 094

Noter 2013

OBOS Forretningsbygg AS (Alle beløp i TNOK)

NOTE 3: PANTSTILLELSE OG RENTEKOSTNADER

	2013	2012
Pantstillelse for egen gjeld	3 155 700	3 299 500
Sum pantstillelser	3 155 700	3 299 500

Bokført gjeld sikret mot pant	3 042 800	2 766 978
Gjennomsnittlige vektet lånerente	4,41 %	4,42 %
Gjeld med forfall etter 5 år	1 369 800	2 150 778

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for gjeld utgjør:

	2013	2012
Bygninger	2 174 556	2 243 666
Tomter	275 457	298 528
Sum bokførte verdier	2 450 013	2 542 194

	2013	2012
Byggelånsrenter	-	-
Pantegjeldsrenter eksterne banker	148 226	134 829
Sum pantegjeldsrenter	148 226	134 829

Det er ikke knyttet finansielle covenants krav til selskapets låneopptak.

NOTE 4: GARANTIANSVAR

Selskapet har følgende garantiansvar som ikke er regnskapsført:

	2013	2012
Finansinstitusjoner	722 500	1 078 500
Entreprenører	135 200	147
Sum garantiansvar	857 700	1 078 647

NOTE 5: LØNN OG PERSONAL

Selskapets lønnsutbetalinger bestod av:

	2013	2012
Lønn	27 091	26 428
Arbeidsgiveravgift	4 163	3 972
Pensjonskostnader	3 979	3 658
Andre ytelser	755	638
Styreonorar	160	140
Sum	36 148	34 837

Sammenstilling av lønn og ytelser for adm. direktør:

	2013	2012
Lønn	1 933	1 627
Bonus	464	357
Annet	166	129
Pensjonspremie ordinær avtale	102	100
Usikret pensjonsavtale	475	534
Lån	-	-
Sum	3 140	2 747

Det har ikke vært noen endringer i forhold relatert til pensjonsavtalen. Adm. direktør mottar ikke lønn eller styreonorar fra øvrige datterselskaper. Utbetalt styreonorar til de eksterne styremedlemene var tkr. 160. Styreleder og interne styremedlemmer hever lønn i morselskapet OBOS.

Antall ansatte i OBOS Forretningbygg AS:

	2013	2012
Menn	18	15
Kvinner	15	17
Sum	33	32
Gjennomsnittlig antall årsverk	33	31,8

Noter 2013

OBOS Forretningsbygg AS (Alle beløp i TNOK)

NOTE 6: REVISOR

Ulike oppdrag utført av revisor:

	2013	2012
Lovpålagt revisjon	180	251
Skatterådgivning	287	184
Andre attestasjonstjenester	79	28
Andre tjenester utenfor revisjon	-	3
Sum	546	466

Selskapets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
Beløpene er eks.mva.

NOTE 7: GEVINST ANLEGGSMIDLER

Selskapet har solgt følgende eiendommer i 2013:

Solgte eiendommer	Salgs- sum	Gevinst/ tap (-)
Lille Grensen 7	307 688	196 781
Hovseterveien 70	44 999	41 527
Tomt Leirskallbråten	7 200	6 253
Tomt Steinbråtveien	6 113	4 481
Leilighet Liakollveien 24	564	159
Sum	366 563	249 201

NOTE 8: AKSJEDEVINSTER OG UTBYTTE

	2013	2012
Gevinst salg Hyreshem		
Malmö AB	92 981	-
Utbytte Veidekke ASA	-	103 041
Utbytte AF Gruppen ASA	-	95 229
Utbytte DNB ASA	-	1 499
Gevinst salg DnB ASA	-	10 037
Gevinst salg Pareto Aksje Norge	-	4 043
Gevinst salg Gjensidige		
Forsikring ASA	-	741
Øvrige salgsgvinster		
aksjer og utbytter	75	3 942
Sum	93 057	218 531

Noter 2013

OBOS Forretningsbygg AS (Alle beløp i TNOK)

NOTE 9: INVESTERINGER I DATTERSELSKAPER

Selskap	Forretningskontor	Eierandel	Resultat i år	Bokført verdi 31.12.2013
KB Næring AS *	Oslo	100 %	-5 036	282 901
Tasta Senter AS *	Stavanger	100 %	3 612	120 502
Strandveien 43 KS	Trondheim	90 %	-6 945	110 250
Ørnen Eiendom AS *	Bergen	100 %	348	104 547
Gårdpass AS	Oslo	100 %	1 675	90 000
Haakon VII's gate 7 AS	Trondheim	100 %	1 856	45 000
Kjøttbasaren Byens Basar AS *	Bergen	100 %	-6 096	23 450
Oslogarasjene AS *	Oslo	100 %	3 876	11 255
Open House Production AB	Malmö/Sverige	100 %	85	7 425
Kricke Fastighets AB	Lund/Sverige	100 %	4 080	4 785
Strandveien 43 AS	Trondheim	100 %	140	3 343
Etterstadgata 4 AS	Oslo	100 %	-6	3 275
OBOS Eiendomsdrift AS	Oslo	100 %	2 605	1 436
Haugenstua Senter AS *	Oslo	100 %	-1 031	1 272
Etterstadsletta 3 AS	Oslo	100 %	861	212
Hospitalet AS	Oslo	100 %	-20	200
Sum			2	809 853

Stemmeandel er lik eierandel i alle selskapene. Aksjene i Haakon VII's gate 7 er i 2013 nedskrevet med tkr. 11.949,-.

* Det er i 2013 avgitt konsernbidrag til KB Næring AS, Tasta Senter AS, Ørnen Eiendom AS, Kjøttbasaren Byens Basar AS, Oslogarasjene AS og Haugenstua Senter AS. Netto konsernbidrag er ført direkte mot investeringene.

Netto konsernbidrag som er avgitt er tkr:

KB Næring AS *	12 960
Tasta Senter AS *	3 960
Ørnen Eiendom AS *	1 440
Kjøttbasaren Byens Basar AS *	7 200
Oslogarasjene AS *	9 648
Haugenstua Senter AS *	1 152

Noter 2013

OBOS Forretningsbygg AS (Alle beløp i TNOK)

NOTE 10: INVESTERINGER I TILKNYTTETE SELSKAP OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Selskap	Forretningskontor	Eierandel	Hele årets resultatandel	Mottatt utbytte i selskapet	Bokført EK	Bokført verdi 31.12.2013
Utstillingsplassen AS	Hamar	38,34 %	13 015	-	527 832	274 474
Oxenøen Bruk AS	Bærum	50,00 %	-4 035	-	169 633	100 065
Oslo Cancer Cluster						
Innovasjonspark AS	Oslo	27,22 %	-42	-	33 832	49 000
Hotell 33 AS	Oslo	50,00 %	-35	-	61 619	35 141
Jernbanegata Lillestrøm AS	Moss	50,00 %	464	-	20 423	29 000
Kabelgata 6 AS	Oslo	50,00 %	2 003	-	66 887	27 500
Aasegården AS	Bergen	50,00 %	1 873	-	25 395	15 055
Youngstorget Eiendom AS	Oslo	25,00 %	-87	-	-856	10 000
Telefonfabrikken AS	Oslo	50,00 %	1 403	-	20 914	8 729
Youngstorget 3 AS	Oslo	50,00 %	-612	-	8 570	2 844
Østre Aker vei 33 AS	Oslo	50,00 %	-58	-	2 805	1 203
AS Etterstadgarasjene	Oslo	33,55 %	15	-	51	5
Nyhavna Utvikling AS	Trondheim	25,00 %	-	-	1 983	0
Youngstorget						
Parkeringshus AS	Oslo	21,26 %	-6	-	81	0
Sum			13 898	-	939 169	553 016

Stemmeandel er lik eierandel i alle selskapene. Offisielle regnskap med opplysninger om samlet egenkapital var ikke tilgjengelig for alle selskapene ved regnskapsavleggelse.

NOTE 11: EGENKAPITAL

Tekst	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	245 000	60 020	2 398 924	2 703 944
Fisjon	-74 064	-	-214 572	-288 636
Årets resultat	-	-	324 826	324 826
Avsatt utbytte	-	-	-600 000	-600 000
Avsatt konsernbidrag - netto	-	-	-48 240	-48 240
Mottatt konsernbidrag uten skatteeffekt	-	48 240	-	48 240
Egenkapital pr. 31.12	170 937	108 260	1 860 938	2 140 135

Aksjekapitalen består av 700.000 aksjer á kr. 244,195. OBOS eier samtlige aksjer.

Noter 2013

OBOS Forretningsbygg AS (Alle beløp i TNOK)

NOTE 12: EIENDOMMER OG DRIFTSLØSØRE

	Kontor maskiner og datautstyr	Transportmidler	Inventar, innredning og maskiner	Forretnings- og hotellbygg	Tekniske installasjoner	Bolighus og tomter	Arbeider under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1	2 478	777	24 832	2 064 008	835 058	298 528	52 485	3 278 166
Anskaffet i år og balanseførte renter	341	-	6 848	55 006	30 332	827	84 745	178 100
Ferdigstillelse bygg omklassifisering	-	-	-	-	-	-	-110 574	-110 574
Avgang i år	-	-144	-	-89 153	-42 762	-23 898	-	-155 957
Kostpris 31.12	2 819	633	31 680	2 029 861	822 629	275 457	26 656	3 189 735
Akk. avskrivninger 1.1.	-2 370	-580	-9 528	-518 236	-137 164	-	-	-667 878
Ord. avskrivninger i år	-56	-98	-3 024	-20 190	-41 456	-	-	-64 824
Avgang i år	-	125	-	29 245	9 868	-	-	39 237
Akk. avskrivninger 31.12	-2 426	-553	-12 552	-509 182	-168 752	-	-	-693 464
Bokført verdi 31.12	393	80	19 129	1 520 680	653 877	275 457	26 656	2 496 271
Avskrivningssatser	30 %	20 %	20 %	1 %	5 %	0 %	0 %	

NOTE 13: KONSERNMELLOMVÆRENDE

Følgende poster gjelder mellomværende med foretak i samme konsern og tilknyttede selskaper:

	Mor-/søsterselskap		Datterselskap		Tilknyttede selskap		Sum	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Lån, langsiktig	619 345	33 000	990 912	667 441	102 009	92 180	1 712 266	792 621
Likvide midler	508 105	9 327	-	-	-	-	508 105	9 327
Kortsiktige fordringer	50 663	23 247	27 514	41 005	-	-	78 177	64 252
Sum eiendeler	1 178 113	65 574	1 018 426	708 446	102 009	92 180	2 298 549	866 200
Utbytte	600 000	-	-	-	-	-	600 000	-
Konsernbidrag	67 000	20 000	50 500	48 011	-	-	117 500	68 011
Annen kortsiktig gjeld	110	-	13 438	10 042	-	-	13 548	10 042
Sum gjeld	667 110	20 000	63 938	58 053	-	-	731 048	78 053

Noter 2013

OBOS Forretningsbygg AS (Alle beløp i TNOK)

NOTE 14: ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Annen langsiktig gjeld relaterer seg blant annet til innbetalinger fra leietakerne. Dette gjelder rentefrie leietakerforskudd/sikkerhetsstillelser.

	2013	2012
Garasjer/parkering, leieforskudd mm.	1 762	2 947
Lokaler, leieforskudd mm.	10 462	10 695
Annen langsiktig gjeld	-	90
Sum	12 224	13 732

NOTE 15: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	2013	2012
Skyldig feriepenger	3 093	2 920
Påløpte swap-renter	2 731	2 685
Påløpte renter	5 744	6 476
Påløpte renter obligasjonslån	7 048	4 378
Andre periodiseringer etc.	6 597	9 557
Sum	25 213	26 015

NOTE 16: FINANSIELLE DERIVATER

OBOS Forretningsbygg benytter rentebytteavtaler (renteswapper), som er avtaler om bytte av rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp for en bestemt periode. Formålet med bruk av rentebytteavtaler er å sikre fremtidige rentevilkår. Renter på swappene blir periodisert samtidig som renter på underliggende lån. Swappene verdivurderes ikke i regnskapet.

Rentebytteavtaler	Kontraksbeløp 1) pr. 31.12.13	Kontraksbeløp 1) gj.snitt 2013	Virkelig verdi 2) pr. 31.12.13	Verdiendring 2013
Betaler fast rente, mottar flytende rente (3 mndr NIBOR)	1 000	1 000	-49	11
Sum sikringsinstrumenter	1 000	1 000	-49	11

1) Kontraksbeløp defineres som brutto nominell underliggende verdi.

2) Virkelig verdi er beregnet som nettosummen av anslått realisasjonsverdi.

Kredittrisikoen for inngåtte avtaler anses som lav, da avtalene er inngått med solide norske finansinstitusjoner. Det er ikke inngått motregningsavtaler.

NOTE 17: PENSJONSKOSTNADER OG FORPLIKTELSER

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne loven. Frem til og med 2006 hadde selskapet ytelsesbasert pensjonsordning for sine ansatte. Fra og med 01.01.2007 ble det besluttet å lukke denne ytelsesbaserte ordningen og innføre innskuddsbasert ordning for alle nyansatte. For den ytelsesbaserte ordningen gis det en bestemt fremtidig pensjonsytelse (ytelsesplan). Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivået ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsen er dekket gjennom et forsikringselskap. Selskapet har også hatt en usikret ordning som gjelder AFP, men på grunn av overgang til ny ordning fra og med 1.1.2011 ble denne forpliktelsen løst opp. Annen usikret ordning er adm.dir mulighet til å gå av når han har fylt 62 år.

Antall person som er med i selskapets kollektive pensjonsordning:

Ytelsesbasert:	Pr.31.12.13	Pr.31.12.12
Aktive	14	14
Pensjonister	8	8
Sum	22	22
Innskuddsbasert	19	19
Totalt	41	41

Selskapets totale pensjonskostnader:

	2013	2012
Ytelsesbasert	1 863	1 608
Innskuddsbasert	685	530
AFP og andre	1 432	1 520
Sum	3 979	3 658

Noter 2013

OBOS Forretningsbygg AS (Alle beløp i TNOK)

NOTE 17: PENSJONSKOSTNADER OG FORPLIKTELSE

Pensjonsmidlene er basert på Storebrand Livsforsikrings finansielle midler som har følgende sammensetning pr. 31.12.2013

	2013	2012
Globale aksjer	5,3 %	6,7 %
Norske aksjer	5,1 %	13,3 %
Private equity	0,0 %	0,0 %
Eiendom	13,5 %	14,9 %
Alternative investeringer	0,0 %	0,0 %
Obligasjoner	55,8 %	50,0 %
Kreditt	0,0 %	0,0 %
Pengemarked	20,3 %	15,1 %
Annet	0,0 %	0,0 %
Sum	100,0 %	100,0 %

Hovedforutsetninger benyttet i beregningene av netto pensjonsforpliktelse

	2013	2012
Avkastning på pensjonsmidler:	4,40 %	3,60 %
Diskonteringsrente:	4,10 %	4,20 %
Årlig lønnsvekst:	3,75 %	3,25 %
Årlig G-vekst	3,50 %	3,00 %
Årlig regulering av pensjonene:	0,70 %	0,70 %
Gjennomsnittlig arb. g.avg faktor	14,10 %	14,10 %

Tabellen viser prosentvis plassering ved utgangen av året på pensjonsmidlene som administreres av Storebrand Livsforsikring.

Balanse pr.	31.12.13		Sum 2013	31.12.12	
	Forsikret	Uforsikret		Forsikret	Uforsikret
Estimerte pensjonsmidler	24 630	-	24 630	20 660	-
Estimert påløpt pensjonsforpliktelse	30 656	17 180	47 836	24 080	15 441
Estimert netto pensjonsmidler / (netto pensjonsforpliktelse)	-6 026	-17 180	-23 206	-3 420	-15 441
Ikke resultatførte estimatendringer og avvik	9 889	751	10 640	6 758	-12
Netto balanseførte pensjonsmidler / (Netto pensjonsforpliktelser)	3 863	-16 429	-12 565	3 339	-15 453
Periodisert arbeidsgiveravgift	-850	-2 422	-3 272	-482	-2 177
Pensjonsmidl. (pensjonsforpl.) inkl. arbeidsgiveravgift	3 014	-18 851	-15 837	2 856	-17 631
Avsetning ved overgang til ny AFP-ordning 1)	-	-36	-36	-	-87
Balanseførte pensjonsmidler (pensjonsforpl.) inkl. arbeidsgiveravgift	3 014	-18 887	-15 873	2 856	-17 718
Netto					-14 861

1) Ved overgang til ny AFP-ordning ble det satt av kr 6.900,- pr ansatt, totalt kr 207.000,- pr. 31.12.2010 som skal dekke premie for gammel AFP årene 2011-2015. Avsetningen er pr. 31.12.2013 vurdert å være kr. 1.180,- pr ansatt, totalt kr. 36.000,-.

Sammensetning av periodens pensjonskostnader	2013		Sum 2013	Sum 2012
	Forsikret	Uforsikret		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 147	643	1 790	1 892
Netto rentekostnad av påløpte pensjonsforpliktelser	268	736	1 003	638
Resultatført virkning av planendring	-	-	-	-
Resultatførte estimatendringer	430	54	484	581
Resultatført implementeringsendring	-	-	-	-
Administrasjonskostnader	18	-	18	18
Periodens netto pensjonskostnad	1 862	1 432	3 294	3 128

Noter 2013

OBOS Forretningsbygg AS (Alle beløp i TNOK)

NOTE 18: ANDRE FINANSPOSTER

Andre finansinntekter	2013	2012
Konsernbidrag datterselskap	8 625	28 211
Konserninterne renteinntekter	35 953	9 878
Renteinntekter bank	3 497	256
Andre renteinntekter	1 211	1 934
Valutagevinst	1 728	157
Sum andre finansinntekter	51 014	40 436
Andre finanskostnader	2013	2012
Renter bank	-139	-29
Andre rentekostnader	-5 532	-1 451
Sum andre finanskostnader	-5 671	-1 480

NOTE 19: KORTSIKTIGE FORDRINGER

	2013	2012
Omsetningsleie/felleskostnader	7 200	5 900
Oppgjørskonto mva.	593	1 205
Påløpte swaprenter innlån	1 285	1 440
Andre fordringer	4 760	5 324
Sum kortsiktige fordringer	13 838	13 868

NOTE 20: TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

OBOS Forretningsbygg AS har løpende transaksjoner med nærstående som en del av ordinær virksomhet. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser, de blir fakturert til forretningsmessige vilkår. De vesentligste transaksjonene som er foretatt er som følger:

Kjøp av konserninterne administrative tjenester	2013	2012
Forretningsførerhonorar konsernselskap	4 113	4 895
Juridiske tjenester konsernselskap	637	402
Sum	4 750	5 297
Salg av konserninterne administrative tjenester		
Forretningsførerhonorar til datterselskaper	3 070	1 765
Forretningsførerhonorar til tilknyttet selskap	1 438	1 168
Andre inntekter datterselskaper	1 500	1 000
Sum	6 008	3 933
Utleie av fast eiendom til konsernselskaper		
Leieinntekter fra konsernselskaper	36 817	34 221
Sum	36 817	34 221
Konserninterne renteinntekter		
Renteinntekter fra foretak i samme konsern	35 953	9 878
Renteinntekter bank	3 497	256
Sum	39 450	10 134

Noter 2013

OBOS Forretningsbygg AS (Alle beløp i TNOK)

NOTE 21: ANDEL I SAMEIER OG LIGNENDE

Selskap	Bokført verdi	Eierandel
Ellingsrudåsen Senter S/E I	26	14,30 %
Ellingsrudåsen Senter S/E II	259	39,11 %
Holmlia Senter S/E II	257	35,81 %
Sum	541	

NOTE 22: OMORGANISERING/FISJON

OBOS Forretningsbygg AS fisjonerte ut virksomhetsområdet aksjeinvesteringer med regnskapsmessig virkning 1.1.2013. Formålet med fisjonen var å samle de finansielle og strategiske investeringer i et eget selskap i samvar med den strukturen som OBOS konsernet er organisert etter.

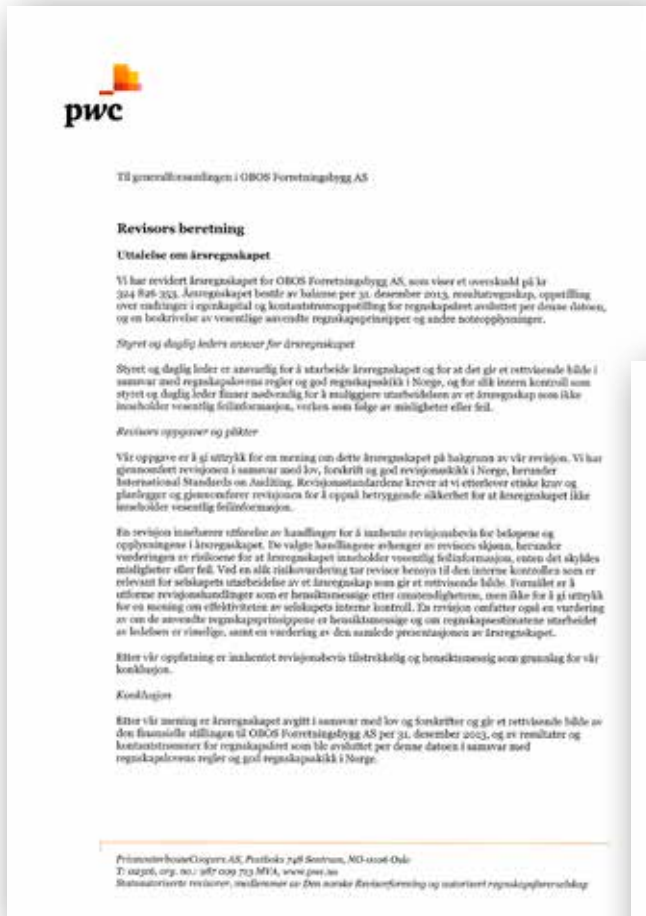
Overtakende selskap ved fisjonen var OBOS Invest AS som er et datterselskap av OBOS BBL.

I forbindelse med fisjonen ble det gjennomført en nedsettelse av aksjekapitalen i OBOS Forretningsbygg AS ved overføring av eiendeler, rettigheter og forpliktelser som tingsinnskudd til det nystiftede selskapet OBOS Invest AS.

Fisjonen er gjennomført med skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet.

Fisjonen er gjennomført med regnskapsmessig virkning fra og med 1. januar 2013.

Revisjonsberetning 2013



Resultatregnskap konsern 2013

Alle beløp i TNOK

DRIFTSINNTEKTER	2013	2012
Leieinntekter	467 037	424 237
Eiendomsdrift	133 217	134 312
Andre driftsinntekter	17 705	11 671
Sum driftsinntekter	617 958	570 220
DRIFTSKOSTNADER		
Driftskostnader eiendom	49 653	62 738
Innkjøpte tjenester eiendomsdrift	54 175	49 737
Lønnskostnad	63 996	61 837
Pensjonskostnader	6 259	5 759
Andre personalkostnader	12 578	10 991
Rep. og vedlikehold	78 527	36 193
Administrasjonskostnader	23 015	19 026
Andre driftskostnader	18 882	9 720
Ordinære avskrivninger	113 658	97 888
Sum driftskostnader	420 743	353 889
DRIFTSRESULTAT I	197 215	216 331
Gevinst ved salg av eiendommer	282 124	17 752
DRIFTSRESULTAT II	479 340	234 084
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	14 543	180 560
Aksjegevinster og utbytte	76 353	2 418
Tap ved salg aksjer/nedskrivninger	-1 778	16 520
Pantegjeldsrenter	-178 943	-168 950
Andre finansinntekter	26 414	11 355
Andre finanskostnader	-1 754	-1 446
Netto finansposter	-65 165	40 456
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	414 175	274 540
Skattekostnad	-84 915	-41 116
ÅRSRESULTAT	329 260	233 423

I samsvar med regnskapslovens §3-7 1. ledd er det ikke utarbeidet eget konsernregnskap for underkonsernet OBOS Forretningsbygg AS. Det begrunnes med at selskapene inngår i OBOS konsern, ref. opplysninger om konsernforhold. Konsernregnskapet til OBOS er tilgjengelig på nettstedet www.obos.no.

Balanse konsern 2013

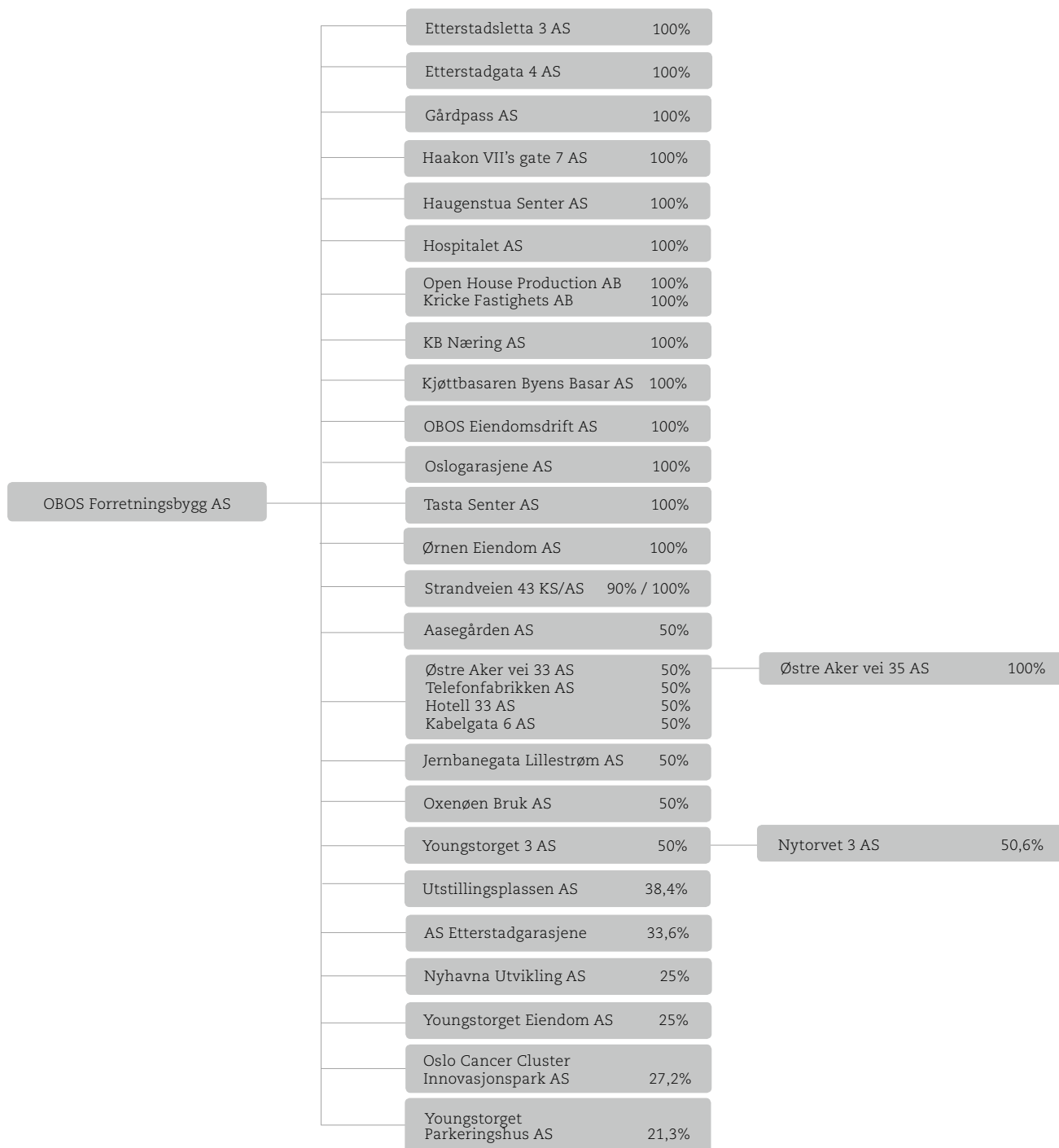
Alle beløp i TNOK

	2013	2012
Eiendeler		
Anleggsmidler		
Utsatt skattefordel	-	
Goodwill	65 700	68 839
Sum immaterielle eiendeler	65 700	68 839
Varige driftsmidler		
Maskiner, inventar og transportmidler	57 483	58 025
Bygninger og andre faste eiendommer	4 001 152	4 785 959
Anlegg under oppføring	540 921	370 762
Sum varige driftsmidler	4 599 555	5 214 745
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i datterselskap	-	-
Investering i tilknyttet selskap	562 331	1 767 021
Lån til foretak i samme konsern	619 345	33 682
Andre eiendeler	166 487	180 572
Pensjonsfond	3 145	5 065
Investeringer i andre selskaper	197	197
Sum finansielle anleggsmidler	1 351 504	1 986 537
Sum anleggsmidler	6 016 759	7 270 122
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	17 947	15 214
Fordringer på selskap i samme konsern	63 049	23 247
Sum fordringer	80 996	38 461
Investeringer		
Markedsbaserte aksjer	-	91 378
Sum investeringer	-	91 378
Innestående i OBOS	609 304	30 958
Andre likvide midler	13 203	14 818
Sum omløpsmidler	703 504	175 616
Sum eiendeler	6 720 263	7 445 737

Alle beløp i TNOK

	2013	2012
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	170 937	245 000
Annen innskutt egenkapital	108 260	60 020
Sum innskutt egenkapital	279 197	305 020
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 848 969	2 639 876
Sum opptjent egenkapital	1 848 969	2 639 876
Sum egenkapital	2 128 166	2 944 897
Gjeld		
Avsetning for forpliktelser		
Pensjonsforpliktelser	21 436	21 018
Utsatt skatt	232 261	178 362
Sum avsetninger for forpliktelser	253 697	199 380
Annen langsiktig gjeld		
Pantelån	2 711 577	3 672 974
Obligasjonslån	798 765	442 019
Sum annen langsiktig gjeld	3 510 342	4 114 993
Kortsiktig gjeld		
Skyldig mva, skattetrekk mv	17 505	13 415
Betalbar skatt	1 190	2 716
Forskuddsbetalt fra kunder	9 056	8 594
Leverandørgjeld	73 733	46 644
Gjeld til foretak i samme konsern	669 627	38 678
Annen gjeld	56 946	76 421
Sum kortsiktig gjeld	828 057	186 468
Sum gjeld	4 592 097	4 500 841
Sum egenkapital og gjeld	6 720 263	7 445 737
Egenkapitalandel	31,70 %	39,60 %

Selskapsstruktur 2013



Notater

—

Notater

—

OBOS Forretningsbygg AS

Organisasjonsnummer: NO 930 869 147 MVA - Besøksadresse: Hammersborg torg 1, 0179 Oslo,
Postadresse: Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo - Telefon: 22 86 59 00 - Telefaks: 22 86 59 48
E-post: ofb@obos.no - Internett: www.ofb.no