

## Note 16

### Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

#### Regnskapsprinsipp

##### Investeringer i tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper er selskaper hvor konsernet har en betydelig innflytelse. Betydelig innflytelse foreligger i de fleste tilfeller når konsernet har mellom 20 og 50 % av stemmeberettiget kapital gjennom eierskap eller avtaler. Betydelig innflytelse innebærer at konsernet tar del i strategiske avgjørelser om selskapets økonomi og drift uten å kontrollere disse avgjørelsene.

Konsernets investeringer i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA er per 31. desember 2018 på henholdsvis 18,25 % og 18,12 %. Ledelsens vurdering er at konsernet har betydelig innflytelse i disse selskapene. I AF Gruppen ASA er OBOS BBL selskapets største eier, det er få store aksjonærer og ledelsen i OBOS-konsernet er representert i styret. Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj var styremedlem inntil Konserndirektør for Boligutvikling, Arne Baumann, overtok den 9. juli 2018. I Veidekke ASA er OBOS BBL selskapets største eier, det er få store aksjonærer og ledelsen i OBOS-konsernet er representert i styret ved Konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj. OBOS-konsernet er også medlem av valgkomiteén. For begge selskapene har antall representerende stemmeberettigede på generalforsamlingene historisk vært betydelig lavere enn totalt antall utstedte stemmeberettigede aksjer. Dette indikerer en relativt sett høyere innflytelse enn OBOS BBLs eierandel isolert. Konsernet vurderer med bakgrunn i dette investeringene i AF Gruppen ASA og Veidekke ASA som tilknyttede selskaper.

##### Investeringer i felleskontrollerte ordninger

En investering i felleskontrollert ordning er en kontraktmessig avtale der konsernet og en eller flere parter påtar seg en økonomisk aktivitet som er underlagt felles kontroll. Felles kontroll foreligger bare når strategiske, finansielle og operasjonelle beslutninger krever enstemmighet mellom partene som deler kontroll. Felleskontrollerte ordninger defineres enten som felleskontrollerte driftsordninger eller felleskontrollert virksomhet. Konsernet har ingen felleskontrollerte driftsordninger. Felleskontrollert virksomhet er en felleskontrollert ordning hvor to eller flere parter som har felles kontroll over ordningen har rettigheter til ordningens netto eiendeler.

Flere av konsernets bolig- og næringsprosjekter er klassifisert som felleskontrollerte virksomheter. Disse virksomhetene er organisert i egne juridiske enheter, enten som aksjeselskap eller ansvarlig selskap. Felleskontrollert virksomhet er relativt vanlig i utviklingsprosjekter innen bolig og næringseiendom. Slike prosjekter utføres i samarbeid med andre parter for å tilføre komplementær kompetanse og diversifisere risiko i prosjektporteføljen.

##### Egenkapitalmetoden

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet innregnes etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse eller kontroll opphører. Etter egenkapitalmetoden innregnes anskaffelseskost i oppstillingen av finansiell stilling justert for konsernets andel av totalresultatet og fratrukket eventuelle utdelinger.

Ved førstegangsinregning vurderes tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet til anskaffelseskost. Anskaffelseskost inkluderer goodwill og andre merverdier identifisert på kjøpstidspunktet. Goodwill relatert til det tilknyttede selskapet og den felleskontrollerte virksomheten avskrives ikke. Konsernets andel av nettoresultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet resultatføres på egen linje innenfor driftsresultatet i resultatregnskapet. Selskapsregnskapene i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet omarbeides når det er nødvendig for å tilpasse regnskapsprinsippene til konsernets prinsipper. Regnskapet for enkelte investeringer er ikke tilgjengelig ved avleggelse av konsernregnskapet. For disse estimeres konsernets resultatandel basert på beste tilgjengelige informasjonsgrunnlag.

Ved transaksjoner mellom et konsernselskap og et tilknyttet selskap eller en felleskontrollert virksomhet elimineres eller utsettes urealiserte gevinster eller tap forholdsmessig i henhold til konsernets andel i det tilknyttede selskapet eller den felleskontrollerte virksomheten.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap eller felleskontrollert virksomhet, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap innregnes ikke med mindre konsernet har påtatt seg juridiske eller underforståtte forpliktelser eller foretatt utbetalinger på vegne av disse tilknyttede selskapene eller felleskontrollerte virksomhetene.

Ved indikasjoner på verdifall blir det gjennomført en nedskrivningstest av den balanseførte verdien av investeringen. Ved verdifall beregnes eventuelt nedskrivningsbeløp som forskjellen mellom gjenvinnbart beløp av investeringen og dens bokførte verdi,

| Beløp i tusen kroner        | Eierandel/<br>stemmeandel | Anskaf-<br>felses-<br>kost | Bokført<br>verdi | Andel<br>resultat inkl.<br>verdiendring<br>investerings-<br>eiendommer | Utbytte | Kjøp/(salg)<br>og annet | Kapital-<br>innskudd/<br>(ned-<br>settelse) | Bokført<br>verdi |
|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------|--|---------|-------------------------|---|------------------|
| Firmanavn/forretningskontor | 31.12.2017                | 31.12.2017                 | 01.01.2017       | 2017   | 2017    | 2017                    | 2017  | 31.12.2017       |

og differansen blir regnskapsført på samme linje som resultatandelen fra tilknyttet selskap eller felleskontrollert virksomhet i resultatregnskapet. Nedskrivningen reverseres dersom det er indikasjoner for dette og en ny nedskrivningstest viser at verdien er høyere enn balanseført beløp.

Tabellen nedenfor viser en spesifikasjon av resultatførte beløp knyttet til investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet:

| Beløp i tusen kroner   | 2018           | 2017           |
|--|----------------|----------------|
| Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet              | 483 363        | 558 493        |
| Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet | 70 278         | 103 488        |
| Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet                | 1 014          | 120 488        |
| <b>Sum resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet</b>            | <b>554 655</b> | <b>782 469</b> |

Årets bevegelser for investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet fremkommer av følgende tabell:

| Beløp i tusen kroner                   | Eierandel/<br>stemmeandel | Anskaf-<br>felseskost | Bokført<br>verdi | Andel<br>resultat inkl.<br>verdiendring<br>investerings-<br>eiendommer | Utbytte  | Kjøp/(salg)<br>og annet | Bokført<br>verdi |
|--|---------------------------|-----------------------|------------------|--|----------|-------------------------|------------------|
| Firmanavn/forretningskontor            | 31.12.2018                | 31.12.2018            | 01.01.2018       | 2018   | 2018     | 2018                    | 31.12.2018       |
| <b>Aksjeinvesteringer</b>              |                           |                       |                  |  |          |                         |                  |
| AF Gruppen ASA, Oslo                   | 18,25 %                   | 771 603               | 644 668          | 144 715  | -153 567 | 2 711                   | 633 104          |
| Veidekke ASA, Oslo                     | 18,12 %                   | 344 143               | 827 399          | 97 034   | -121 152 | 92 029                  | 895 310          |
| <b>Annen virksomhet</b>                |                           |                       |                  |  |          |                         |                  |
| Folketeateret Produksjonsfond DA, Oslo | 50,00 %                   | 6 009                 | 5 231            | 38   | -        | -                       | 5 269            |
| Småvoll Kraftverk AS, Bergen           | 50,00 %                   | 9 074                 | -                | -  | -        | 9 074                   | 9 074            |
| Hybel AS, Oslo                         | 20,00 %                   | 5 000                 | -                | 159  | -        | 5 000                   | 5 159            |
| Construct Venture AS, Oslo             | 50,00 %                   | 8 776                 | -                | -357   | -        | 8 776                   | 8 419            |
| <b>Boligutvikling</b>                  |                           |                       |                  |  |          |                         |                  |
| Portalen Boliger AS, Oslo              | 50,00 %                   | 38 564                | 94 005           | 873  | -87 500  | 1 531                   | 8 909            |
| OBOS Ulveseth Utvikling AS, Bergen     | 50,00 %                   | 28 053                | 28 957           | 512  | -        | -                       | 29 469           |
| OBOS Ulveseth Kronstadparken AS, Oslo  | 50,00 %                   | 103                   | 21 489           | 5 227  | -15 000  | -                       | 11 716           |
| OBOS Ulveseth Straumsfjellet AS, Oslo  | 50,00 %                   | 47 904                | 37 228           | 33 613   | -25 000  | -                       | 45 841           |
| Lillo Gård KS, Oslo                    | 22,50 %                   | 13 503                | 4 933            | 33 711   | -        | -                       | 38 644           |
| Gladengveien DA, Oslo                  | 50,00 %                   | 500                   | 15 999           | 1 015  | -        | -                       | 17 014           |
| Lørenvangen Utvikling AS, Oslo         | 50,00 %                   | 69 667                | 129 883          | 11 915   | -        | -                       | 141 797          |
| M17 Utvikling AS, Oslo                 | 50,00 %                   | 103 880               | 102 948          | -3 138   | -        | -                       | 99 810           |
| Sandsli Boligutvikling AS, Bergen      | 50,00 %                   | 510                   | 1 264            | 8 074  | -        | -                       | 9 338            |
| Kaldnes Boligutvikling AS, Tønsberg    | 50,00 %                   | 50                    | 8 772            | -1 307   | -6 588   | -                       | 878              |
| Grenseveien 69 AS, Oslo                | 34,00 %                   | 16 627                | 12 486           | 5 193  | -        | -                       | 17 679           |
| Martodden Bolig AS, Hamar              | 50,00 %                   | 569                   | 7 300            | 4 807  | -9 700   | -                       | 2 408            |
| LØBOS AS, Oslo                         | 50,00 %                   | 96 169                | 56 317           | 1 618  | -        | -                       | 57 935           |
| Langøya vest eiendom AS, Oslo          | 50,00 %                   | 1 008                 | 12 547           | 4 137  | -        | -                       | 16 684           |
| Søndre Bondi Park AS, Asker            | 50,00 %                   | 49 167                | 46 617           | 29 308   | -50 000  | -                       | 25 925           |
| Elvegata 11 AS, Oslo                   | 50,00 %                   | 1 008                 | 6 905            | -113   | -5 850   | -                       | 942              |
| Prestelandet Boligutvikling AS, Oslo   | 50,00 %                   | 15                    | 10 432           | 3 661  | -12 500  | -                       | 1 593            |
| Bjørnegårdssvingen 11 - 13 ANS, Oslo   | 50,00 %                   | 1 250                 | 30 948           | -1 677   | -        | -                       | 29 271           |
| Frysjaparken Utvikling AS, Oslo        | 50,00 %                   | 181 556               | 150 608          | -876   | -        | -                       | 149 732          |

| Beløp i tusen kroner   | Eierandel/<br>stemmeandel | Anskaf-<br>felseskost | Bokført<br>verdi | Andel<br>resultat inkl.<br>verdiendring<br>investerings-<br>eiendommer | Utbytte         | Kjøp/(salg)<br>og annet | Bokført<br>verdi |
|--|---------------------------|-----------------------|------------------|--|-----------------|-------------------------|------------------|
| Firmanavn/forretningskontor  | 31.12.2018                | 31.12.2018            | 01.01.2018       | 2018   | 2018            | 2018                    | 31.12.2018       |
| Husbyåsen Utbyggingsselskap AS,<br>Stjørdal                          | 49,50 %                   | 7 972                 | 15 676           | -48  | -4 000          | -                       | 11 627           |
| Horneberg Utbyggingsselskap AS,<br>Trondheim                         | 50,00 %                   | 5 000                 | 6 305            | -200   | -               | -                       | 6 105            |
| Sjetnan Nedre AS, Oslo   | 50,00 %                   | 41 711                | 57 500           | 4 551  | -40 000         | -                       | 22 051           |
| Brobekkveien 50 AS, Oslo   | 50,00 %                   | 73 373                | 72 060           | -1 816   | -               | -                       | 70 244           |
| Stiklestadveien Eiendom AS, Trondheim                                | 50,00 %                   | 55 010                | 50 003           | 4 836  | -               | -                       | 54 839           |
| Vangsveien 33 AS, Hamar  | 50,00 %                   | 9 998                 | 9 998            | -107   | -               | -                       | 9 891            |
| Vangsveien Prosjekt AS, Hamar  | 33,33 %                   | 11 118                | 9 096            | 99   | -               | 2 000                   | 11 194           |
| Nøstegaten 72-74 AS, Bergen  | 50,00 %                   | 35 062                | -                | 1 288  | -               | 35 062                  | 36 350           |
| Veifor AS, Oslo  | 50,00 %                   | 60                    | 19 266           | -425   | -               | -                       | 18 841           |
| FP OBOS JV AS, Oslo  | 50,00 %                   | 193 106               | -                | 71   | -               | 193 106                 | 193 176          |
| Jåsund Utviklingsselskap AS, Sola                                    | 18,00 %                   | 890                   | 7 038            | 1 163  | -               | -                       | 8 202            |
| Ulset Utvikling AS, Oslo   | 50,00 %                   | 60                    | 22 854           | 273  | -               | -                       | 23 126           |
| <b>Næringseiendom</b>  |                           |                       |                  |  |                 |                         |                  |
| Åsegården AS, Bergen   | 50,00 %                   | 15 055                | 173 374          | 29 149   | -10 000         | -                       | 192 524          |
| Østre Aker vei 33 AS, Oslo   | 50,00 %                   | 24 122                | 42 103           | -749   | -               | -                       | 41 354           |
| Youngstorget Eiendom AS, Oslo  | 25,00 %                   | 10 000                | 52 345           | 5 586  | -823            | -                       | 57 109           |
| Utstillingsplassen Eiendom AS, Hamar                                 | 38,34 %                   | 274 474               | 634 116          | 55 967   | -24 952         | -                       | 665 131          |
| Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS,<br>Hamar                     | 27,22 %                   | 52 853                | 80 227           | 38 928   | -               | -                       | 119 155          |
| Telefonfabrikken AS, Oslo  | 50,00 %                   | 8 729                 | 31 958           | 4 456  | -               | -                       | 36 414           |
| Fredvang Eiendom AS, Hamar   | 50,00 %                   | 18 826                | 17 023           | 10 329   | -               | -                       | 27 351           |
| Fanteria AS, Bergen  | 50,00 %                   | 22 786                | 31 899           | 8 371  | -1 571          | -2 185                  | 36 514           |
| Berget Utviklingseiendom AS, Oslo                                    | 50,00 %                   | 8 785                 | 8 785            | 3 811  | -               | -                       | 12 596           |
| Øvrige selskaper   |                           | 75 652                | 33 560           | 9 966  | -13 600         | 4 483                   | 35 909           |
| <b>Sum tilknyttede selskaper og<br/>felleskontrollert virksomhet</b> |                           | <b>2 739 347</b>      | <b>3 632 121</b> | <b>553 641</b>   | <b>-581 803</b> | <b>346 165</b>          | <b>3 951 624</b> |

OBOS har ervervet aksjer for 41 millioner kroner i Veidekke ASA i 2018. Konsernet har per 31. desember 2018 ytt lån til tilknyttede selskaper på til sammen 406,5 millioner kroner (330,3 millioner kroner per 31. desember 2017).