

## 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 31. desember 2019 på henholdsvis 16,55 % og 18,10 %. 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 ved Konserndirektør for Boligutvikling, Arne Baumann. I Veidekke ASA er OBOS BBL selskapets største eier med få store aksjonærer. OBOS-konsernet er også medlem av valgkomitéen. 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. For investeringene i JM AB og SBC AB anses OBOS-konsernet å ha betydelig innflytelse.

##### 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 førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskap 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,

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 spesifisering av resultatførte beløp knyttet til investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet:

Beløp i tusen kroner	2019	2018
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	878 545	483 363
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	33 861	70 278
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	253 014	1 014
<b>Sum resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet</b>	<b>1 165 420</b>	<b>554 655</b>

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

Beløp i tusen kroner	Eierandel/ stemmeandel	Anskaf- felseskost	Bokført verdi	Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer	Utbytte	Kjøp/(salg) og annet	Bokført verdi
Firmanavn/forretningskontor	31.12.2019	31.12.2019	01.01.2019	2019	2019	2019	31.12.2019
<b>Aksjeinvesteringer</b>							
AF Gruppen ASA, Oslo	16,55 %	819 284	633 104	141 923	-141 522	53 213	686 719
Veidekke ASA, Oslo	18,10 %	366 681	895 310	111 430	-121 152	14 928	900 516
JM AB, Stockholm	20,41 %	2 242 642	-	191 493	-173 815	2 489 584	2 507 263
Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC) AB, Stockholm	39,65 %	387 711	-	7 112	-16 239	387 815	378 688
Construct Venture AS, Oslo	50,00 %	17 576	8 419	7 073	-	8 800	24 292
<b>Annen virksomhet</b>							
Folketeateret							
Produksjonsfond DA, Oslo	50,00 %	4 759	5 269	47	-	-1 250	4 066
Hybel AS, Oslo	20,00 %	5 000	5 159	244	-	-	5 403
<b>Boligutvikling</b>							
Portalen Boliger AS, Oslo	50,00 %	38 564	8 909	371	-8 115	-	1 165
OBOS Ulveseth							
Utvikling AS, Bergen	50,00 %	28 053	29 469	-2 360	-	-	27 109
OBOS Ulveseth							
Kronstadparken AS, Oslo	50,00 %	103	11 716	4 581	-11 662	-	4 636
OBOS Ulveseth							
Straumsfjellet AS, Oslo	50,00 %	47 904	45 841	8 484	-30 000	-	24 325
Lillo Gård AS, Oslo	25,00 %	1 254	3 743	6 303	-	-2 500	7 546
Lillo Gård KS, Oslo	22,50 %	4 503	38 644	69 625	-64 750	-9 000	34 519
Gladengveien DA, Oslo	50,00 %	500	17 014	6 801	-16 000	-	7 815
Lørenvangen Utvikling AS, Oslo	50,00 %	69 667	141 797	209 645	-50 000	-	301 442
M17 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	103 880	99 810	-9 810	-90 000	-	-
Nordliveien KS, Oslo	30,00 %	3 600	-8 012	28 170	-18 690	-3 600	-2 131
Grenseveien 69 AS, Oslo	34,00 %	16 627	17 679	12 382	-	-	30 061
LØBOS AS, Oslo	50,00 %	96 169	57 935	-47	-	-	57 888
Langøya Vest Eiendom AS, Oslo	50,00 %	1 008	16 684	13 540	-27 750	-	2 475
Søndre Bondi Park AS, Asker	50,00 %	49 167	25 925	651	-26 400	-	176
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS, Oslo	50,00 %	1 250	29 271	7 574	-	-	36 845
Frysjaparken Utvikling AS, Oslo	50,00 %	181 556	149 732	21 202	-	-	170 934

Beløp i tusen kroner	Eierandel/ stemmeandel	Anskaf- felseskost	Bokført verdi	Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer	Utbytte	Kjøp/(salg) og annet	Bokført verdi
Firmanavn/forretningskontor	31.12.2019	31.12.2019	01.01.2019	2019	2019	2019	31.12.2019
Nesgata 19 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	114 515	-85	-3 918	-	114 465	110 462
Knut Alvsonsgate 20 AS, Oslo	50,00 %	100	2 580	3 608	-6 000	-	188
Husbyåsen Utbyggingselskap AS, Stjørdal	49,50 %	7 972	11 627	156	-	-	11 783
Horneberg Utbyggingselskap AS, Trondheim	50,00 %	500	6 105	234	-	-4 500	1 839
Sjetnan Nedre AS, Oslo	50,00 %	41 711	22 051	-357	-10 000	-	11 694
Brobekkveien 50 AS, Oslo	50,00 %	73 373	70 244	-630	-	-	69 613
Stiklestadveien							
Eiendom AS, Trondheim	50,00 %	55 010	54 839	4 824	-	-	59 663
Vangsveien 33 AS, Hamar	50,00 %	9 998	9 891	-38	-	-	9 853
Vangsveien Prosjekt AS, Hamar	33,33 %	11 118	11 194	116	-	-	11 310
Nøstegaten 72-74 AS, Bergen	50,00 %	35 062	36 350	1 489	-6 315	-	31 524
Brekkeveien 19 Holding AS, Veifor AS, Oslo	50,00 %	15 250	-	297	-	15 250	15 547
FP OBOS JV AS, Oslo	50,00 %	60	18 841	-524	-	-	18 317
Ulset Utvikling AS, Oslo	50,00 %	193 106	193 176	101	-	-	193 277
Hälltorps Gårds							
Hyresbostäder AB, Myresö	50,00 %	-	-	-	-	16 547	16 547
Ångsladen							
Fastighetsförvaltning AB, Myresö	50,00 %	-	-	-	-	14 457	14 457
<b>Næringseiendom</b>							
Åsegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	192 524	55 726	-	-	248 250
Østre Aker vei 33 AS, Oslo	50,00 %	24 122	41 354	577	-	-	41 931
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10 000	57 109	6 511	-740	-	62 880
Utstillingsplassen Eiendom AS, Hamar	38,34 %	-	665 131	9 869	-	-675 000	-
Oslo Cancer Cluster							
Innovasjonspark AS, Hamar	27,22 %	-	119 155	103	-	-119 257	-
Telefonfabrikken AS, Oslo	50,00 %	8 729	36 414	15 485	-	-	51 899
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	27 351	3 959	-	-	31 310
Fanteria AS, Bergen	50,00 %	22 786	36 514	5 891	-2 500	-	39 905
Berget Utviklingseiendom AS, Oslo	50,00 %	8 785	12 596	704	-	-	13 300
Øvrige selskaper		149 490	70 116	-28 209	-12 850	3 215	32 272
<b>Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet</b>		<b>5 303 085</b>	<b>3 951 624</b>	<b>912 406</b>	<b>-834 500</b>	<b>2 303 119</b>	<b>6 332 648</b>

For ervervede og avhendede tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet i 2019 henvises det til note 3. Konsernet har per 31. desember 2019 ytt lån til tilknyttede selskaper på til sammen 565,8 millioner kroner (406,5 millioner kroner per 31. desember 2018).