

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 2020 på henholdsvis 16,21 % og 18,63 %. 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, og ledelsen i OBOS-konsernet er representert i styret ved konsernsjef Daniel Kjærberg Siraj. 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 Interessenter Holdco 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 førstegangsinngang 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,

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	2020	2019
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	982 269	878 545
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	61 967	33 861
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	26 954	253 014
Sum resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	1 071 190	1 165 420

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	31.12.2020	31.12.2020	01.01.2020	2020	2020	2020	31.12.2020
Aksjeinvesteringer							
AF Gruppen ASA, Oslo	16,21 %	842 883	686 719	134 015	-163 245	34 534	692 022
Veidekke ASA, Oslo ¹⁾	18,63 %	448 647	900 516	395 446	-565 835	3 388	733 515
JM AB, Stockholm	20,08 %	2 207 108	2 507 263	214 808	-180 468	-60 844	2 480 758
SBC Intressenter Holdco AB, Stockholm	40,41 %	396 347	378 688	8 366	-22 845	9 566	373 776
Construct Venture AS, Oslo	50,00 %	17 576	24 292	31 289	-43 500	-	12 081
Annen virksomhet							
Hybel AS, Oslo	20,00 %	5 000	5 403	122	-	-	5 525
Boligenergi AS, Oslo	50,00 %	45	4 849	304	-	-	5 154
Boligutvikling							
OBOS Ulveseth Utvikling AS, Bergen	50,00 %	28 053	27 109	-8 761	-	-	18 348
OBOS Ulveseth Straumfjellet AS, Oslo	50,00 %	47 904	24 325	1 774	-	-	26 099
Lillo Gård AS, Oslo	25,00 %	1 254	7 546	7 401	-	-	14 948
Lillo Gård KS, Oslo	22,50 %	4 503	34 519	64 031	-91 750	-	6 800
Gladengveien DA, Oslo	50,00 %	500	7 815	228	-3 729	-	4 314
Lørenvangen Utvikling AS, Oslo	50,00 %	69 667	301 442	60 801	-200 000	-	162 243
M17 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	103 880	-	70 715	-	-	70 715
Nordliveien KS, Oslo	30,00 %	360	-2 131	-241	-1 200	-3 240	-6 812
Sandsli Boligutvikling AS, Bergen	50,00 %	510	3 874	15 805	-	-	19 679
Grenseveien 69 AS, Oslo	34,00 %	16 627	30 061	20 379	-47 709	-	2 731
LØBOS AS, Oslo	50,00 %	96 169	57 888	-	-	-	57 888
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS, Oslo	50,00 %	1 250	36 845	-2 362	-	-	34 483
Leangenbukta AS, Trondheim	50,00 %	69 300	-3 123	-2 697	-	58 000	52 180
Frysjaparken Utvikling AS, Oslo	50,00 %	181 556	170 934	-13 658	-91 085	-	66 190
Nesgata 19 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	114 515	110 462	1 042	-	-	111 503
Knut Alvsonsgate 20 AS, Oslo	50,00 %	100	188	-	-	-	188
Husbyåsen Utbyggingsselskap AS, Stjørdal	49,50 %	7 972	11 783	381	-	-	12 164
Sjetnan Nedre AS, Oslo	50,00 %	41 711	11 694	-258	-10 500	-	936
Brobekkveien 50 AS, Oslo	50,00 %	73 373	69 613	-31 037	-	-	38 576
Jarlheimsletta AS, Trondheim	50,00 %	154 085	59 663	7 033	-	99 075	165 771
Vangsveien 33 AS, Hamar	50,00 %	17 498	9 853	-1 421	-	7 500	15 931
Vangsveien Prosjekt AS, Hamar	33,33 %	11 118	11 310	105	-	-	11 415

Beløp i tusen kroner Firmanavn/forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel 31.12.2020	Anskaf- felseskost 31.12.2020	Bokført verdi 01.01.2020	Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer 2020	Utbytte 2020	Kjøp/(salg) og annet 2020	Bokført verdi 31.12.2020
Nøstegaten 72-74 AS, Bergen	50,00 %	35 062	31 524	-1 120	-	-	30 404
Brekkeveien 19 Holding AS, Oslo	50,00 %	15 250	15 547	1 256	-	-	16 803
H2O Eiendom AS, Stavanger	50,00 %	1 000	1 000	-40	-	25 000	25 960
Veifor AS, Oslo	50,00 %	60	18 317	-12 468	-	-	5 848
FP OBOS JV AS, Oslo ²⁾	100,00 %	-	193 277	518	-	-193 795	-
Ulset Utvikling AS, Oslo	50,00 %	60	23 077	-1 370	-	-	21 707
Hälltorps Gårds Hyresbostäder AB, Myresö	50,00 %	-	16 547	-756	-	1 725	17 516
Ängsladen Fastighetsförvaltning AB, Myresö	50,00 %	-	14 457	775	-	1 536	16 769
Næringseiendom							
Åsegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	248 250	28 664	-65 000	-	211 914
Østre Aker vei 33 AS, Oslo	50,00 %	24 122	41 931	-19 294	-	-	22 637
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10 000	62 880	18 460	-675	-	80 665
Telefonfabrikken AS, Oslo ²⁾	0,00 %	-	51 899	10 834	-	-62 733	-
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	31 310	13 293	-3 250	-	41 353
Fanteria AS, Bergen	50,00 %	22 786	39 905	28 693	-	-	68 598
Berget Utviklingseiendom AS, Oslo	50,00 %	8 785	13 300	12 810	-	-	26 110
Øvrige selskaper		245 414	40 027	-9 628	-9 643	-3 328	17 429
Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		5 355 932	6 332 648	1 044 236	-1 500 434	-83 616	5 792 834

¹⁾ Veidekke ASA har fra 1.1.2020 endret regnskapsprinsipp til å konsolidere svenske borettslag. OBOS' andel av dette utgjør 53 mill. kroner og inngår i årets «Andel av resultat». Andel av resultat fra Veidekke ASA har økt og er knyttet til resultatforbedring i Veidekke som følge av selskapets salg av eiendomsvirksomheten.

²⁾ Konsernet har i 2020 ervervet ytterligere 50% av aksjene i FB OBOS JV AS. Telefonfabrikken AS er avhendet i 2020.

For ervervede og avhendede tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet i 2020 henvises det til note 3. Konsernet har per 31. desember 2020 ytt lån til tilknyttede selskaper på til sammen 665,5 millioner kroner (565,8 millioner kroner per 31. desember 2019).