

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 prosent 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 på henholdsvis 18,4 prosent og 17,8 prosent. 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 konsernsjef i OBOS-konsernet, Daniel Kjørberg Siraj, er styremedlem. I Veidekke ASA er OBOS BBL selskapets største eier, det er få store aksjonærer og tidligere konsernsjef i OBOS-konsernet, Martin Mæland, er styreleder og anses som nærstående til OBOS-konsernet. 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 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	2017	2016
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	558 493	428 191
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	103 488	238 214
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	120 488	7 716
Sum resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	782 469	674 121

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

Beløp i tusen kroner	Eierandel/ stemmeandel	Anskaf- felses- kost	Bokført verdi	Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer	Utbytte	Kjøp/(salg) og annet	Kapital- innskudd/ (ned- settelse)	Bokført verdi
Firmanavn/forretningskontor	31.12.2017	31.12.2017	01.01.2017	2017	2017	2017	2017	31.12.2017
Aksjeinvesteringer								
AF Gruppen ASA, Oslo	18,44 %	771 603	293 771	114 743	-141 817	377 971	-	644 668
Veidekke ASA, Oslo	17,78 %	303 441	745 030	192 532	-106 962	-3 200	-	827 399
Annen virksomhet								
Folketeateret								
Produksjonsfond DA, Oslo	50,00 %	6 009	5 063	168	-	-	-	5 231
Boligutvikling								
Portalen Boliger AS, Oslo	50,00 %	38 564	40 700	53 305	-	-	-	94 005
OBOS Ulveseth								
Utvikling AS, Bergen	50,00 %	28 053	29 318	-362	-	-	-	28 957
OBOS Ulveseth								
Kronstadparken AS, Oslo	50,00 %	103	3 552	57 437	-39 500	-	-	21 489
OBOS Ulveseth								
Straumfjellet AS, Oslo	50,00 %	47 904	38 582	-1 354	-	-	-	37 228
Lillo Gård AS, Oslo	25,00 %	3 754	6 259	-9	-	-	-2 500	3 750
Lillo Gård KS, Oslo	22,50 %	13 503	19 820	-5 887	-	-	-9 000	4 933
Gladengveien DA, Oslo	50,00 %	500	31 520	34 479	-50 000	-	-	15 999
Lørenvangen Utvikling AS, Oslo	50,00 %	69 667	120 542	9 341	-	-	-	129 883
M17 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	103 880	105 678	-2 731	-	-	-	102 948
Aslakveien Holding AS, Oslo	50,00 %	-	25 967	-2 581	-	-23 386	-	-
Kaldnes Boligutvikling AS, Tønsberg	50,00 %	50	32 549	-255	-8 034	0	-15 488	8 772
Grenseveien 69 AS, Oslo	34,00 %	16 627	9 499	-1 740	-	4 727	-	12 486
Martodden Bolig AS, Hamar	50,00 %	569	3 220	8 081	-4 000	-	-	7 300
LØBOS AS, Oslo	50,00 %	96 169	58 064	-1 747	-	-	-	56 317
Langøya Vest Eiendom AS, Oslo	50,00 %	1 008	10 939	1 609	-	-	-	12 547
Søndre Bondi Park AS, Asker	50,00 %	49 167	47 217	-600	-	-	-	46 617
Elvegata 11 AS, Oslo	50,00 %	1 008	418	10 487	-4 000	-	-	6 905
Prestelandet Boligutvikling AS, Oslo	50,00 %	15	-	10 432	-	-	-	10 432
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS, Oslo	50,00 %	1 250	30 964	-16	-	-	-	30 948
Frysjaparken Utvikling AS, Oslo	50,00 %	181 556	167 487	-16 879	-	-	-	150 608
Husbyåsen Utbyggingsselskap AS,								
Stjørdal	49,50 %	7 972	10 807	10 099	-5 000	-230	-	15 676
Horneberg Utbyggingsselskap AS,								

Beløp i tusen kroner	Eierandel/ stemmeandel	Anskaf- felses- kost	Bokført verdi	Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer	Utbytte	Kjøp/(salg) og annet	Kapital- innskudd/ (ned- settelse)	Bokført verdi
Firmanavn/forretningskontor	31.12.2017	31.12.2017	01.01.2017	2017	2017	2017	2017	31.12.2017
Trondheim	50,00 %	5 000	6 477	-172	-	-	-	6 305
Sjetnan Nedre AS, Trondheim	50,00 %	41 711	52 057	5 442	-	-	-	57 500
Møllestranden AS, Bergen	50,00 %	6 000	9 675	-468	-8 000	-	-	1 207
OS Sjøfront AS, Bergen	50,00 %	4 700	7 966	150	-6 000	-	-	2 115
Solstrandveien AS, Rådalen	35,00 %	2 048	7 094	-2 203	-	-	-	4 891
Brobekkveien 50 AS, Oslo	50,00 %	73 373	-	-1 313	-	73 373	-	72 060
Stiklestadveien Eiendom AS, Trondheim	50,00 %	55 010	-	-5 007	-	10	55 000	50 003
Vangsveien 33 AS, Hamar	50,00 %	9 998	-	-	-	8	9 990	9 998
Vangsveien Prosjekt AS, Hamar	33,33 %	9 118	-	-22	-	9 118	-	9 096
Veifor AS, Oslo	50,00 %	60	19 609	-343	-	-	-	19 266
Jåsund Utviklingsselskap AS, Sola	18,00 %	890	8 055	-1 017	-	-	-	7 038
Sørbø Hove AS, Sandnes	16,00 %	1 105	5 350	-1 348	-3 200	-	-	802
Ulset Utvikling AS, Oslo	50,00 %	60	15 060	7 794	-	-	-	22 854
Smebab Granit AB, Växjö	50,00 %	50	9 672	171	-5 998	498	-	4 343
Næringseiendom								
Åsegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	148 067	25 307	-	-	-	173 374
Østre Aker vei 33 AS, Oslo	50,00 %	24 122	41 175	928	-	-	-	42 103
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10 000	44 219	8 838	-712	-	-	52 345
Utstillingsplassen Eiendom AS, Hamar	38,34 %	274 474	549 378	84 738	-	-	-	634 116
Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS, Hamar	27,22 %	52 853	70 334	6 039	-	3 853	-	80 227
Telefonfabrikken AS, Oslo	50,00 %	8 729	42 587	-10 629	-	-	-	31 958
Christian Kroghs gt. 32 AS, Oslo	50,00 %	-	74 008	53 494	-	-127 503	-	-
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	15 294	1 728	-	-	-	17 023
Fanteria AS, Bergen	50,00 %	24 971	-	3 877	-	28 022	-	31 899
Berget Utviklingseiendom AS, Oslo	50,00 %	8 785	-	-	-	8 785	-	8 785
Øvrige selskaper		58 613	33 227	17 444	-21 828	-14 026	2 897	17 715
Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		2 447 920	2 996 270	661 980	-405 052	338 021	40 900	3 632 121

OBOS har ervervet aksjer for 381 millioner kroner i AF Gruppen ASA i 2017. Konsernet har per 31. desember 2017 ytt lån til tilknyttede selskaper på til sammen 330,3 millioner kroner (305,9 millioner kroner per 31. desember 2016).