

## 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 på henholdsvis 16,7 % og 17,8 %. Ledelsens vurdering er at konsernet har betydelig innflytelse i disse selskapene. I AF Gruppen ASA er OBOS BBL selskapets største eier, relativt få store aksjonærer og konsernsjef i OBOS-konsernet, Daniel Kjørberg Siraj, er styremedlem. I Veidekke ASA er OBOS BBL selskapets største eier, relativt 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 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	2016	2015
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	428 191	363 746
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	238 214	2 750
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7 716	895 565
<b>Sum</b>	<b>674 121</b>	<b>1 262 061</b>

OBOS bokførte i 2015 en gevinst på 895,6 millioner kroner, hovedsakelig som følge av aksjesalg i Veidekke ASA og AF Gruppen ASA på henholdsvis 7,0 og 4,0 millioner aksjer.

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

Beløp i tusen kroner Firmanavn/forretningskontor	Eierandel/ stemme- andel	Anskaf- felseskost	Bokført verdi 01.01.2016	Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer 2016	Utbytte 2016	Kjøp/(salg) og annet 2016	Kapital- innskudd/ (nedsettelse) 2016	Bokført verdi 31.12.2016
<b>Aksjeinvesteringer</b>								
AF Gruppen ASA, Oslo	16,71 %	391 049	307 922	111 000	(125 151)	-	-	293 771
Veidekke ASA, Oslo	17,78 %	303 441	683 811	156 900	(95 078)	-	-	745 633
<b>Annen virksomhet</b>								
Folketeatrets Produksjonfond ANS, Oslo	50,00 %	6 009	2 039	25	-	-	3 000	5 063
<b>Næringseiendom</b>								
Hotell 33 AS, Oslo	50,00 %	34 491	35 154	17 901	-	(53 054)	-	-
Telefonfabrikken AS, Oslo	50,00 %	8 729	53 993	(11 406)	-	-	-	42 587
Østre Aker Vei 33 AS, Oslo	50,00 %	24 122	41 277	(102)	-	-	-	41 174
Aasegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	91 788	61 279	(5 000)	-	-	148 067
Oslo Cancer Cluster Innovasjonspark AS, Hamar	27,22 %	49 000	46 974	23 360	-	-	-	70 334
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10 000	39 498	5 268	(547)	-	-	44 219
Utstillingsplassen Eiendom AS, Hamar	38,34 %	274 474	428 158	126 714	(6 238)	741	-	549 375
Christian Kroghsgt. 32 AS, Oslo	50,00 %	20 054	15 714	58 297	-	-	-	74 011
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	11 954	3 341	-	-	-	15 294
<b>Boligutvikling</b>								
Jåsund Utviklingsselskap AS, Sola	17,80 %	890	6 675	1 380	-	-	-	8 055
Sørbø Hove AS, Sandnes	16,00 %	1 105	5 350	-	-	-	-	5 350
Brattebø Gård AS, Sandnes	30,00 %	750	1 016	-	(300)	-	-	716
Nord-Jæren Utvikling Sandnes AS, Sandnes	12,60 %	1 820	2 981	-	-	-	-	2 981
Ulset Utvikling AS, Oslo	50,00 %	60	15 060	-	-	-	-	15 060
Reiestadmarka Utvikling AS, Oslo	50,00 %	60	3 560	-	-	-	-	3 560

Beløp i tusen kroner Firmanavn/forretningskontor	Eierandel/ stemme- andel	Anskaf- felseskost	Bokført verdi 01.01.2016	Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer 2016	Utbytte 2016	Kjøp/(salg) og annet 2016	Kapital- innskudd/ (nedsettelse) 2016	Bokført verdi 31.12.2016
Anda Utvikling AS, Oslo	50,00 %	1 300	-	-	-	1 300	-	1 300
Bøtunet Utvikling AS, Oslo	50,00 %	4 000	-	-	-	4 000	-	4 000
Smebab Granit AB, Växjö	50,00 %	48	2 899	4 319	-	(547)	3 000	9 672
Veifor AS, Oslo	50,00 %	60	19 603	293	(10 000)	-	9 713	19 609
Portalen Boliger AS, Oslo	50,00 %	38 564	41 728	(1 028)	-	-	-	40 700
UPL & OBOS								
Utvikling AS, Hamar	50,00 %	3 200	3 157	324	-	-	-	3 481
LØBOS AS, Oslo	50,00 %	96 169	58 674	(611)	-	-	-	58 064
Frysjaparken Utvikling AS, Oslo	50,00 %	181 556	174 303	(6 816)	-	-	-	167 487
OBOS Vest-Land Eiendom AS, Oslo	50,00 %	4 011	2 757	(77)	-	-	-	2 680
Langøya Vest Eiendom AS, Oslo	50,00 %	1 008	-	10 939	-	-	-	10 939
Stadionboligene Hamar AS, Oslo	50,00 %	58	6 718	37	(6 000)	-	-	755
Bellevue Utvikling AS, Fredrikstad	50,00 %	6 720	10 233	144	(2 500)	-	(6 720)	1 157
Aslakveien Holding AS, Oslo	50,00 %	32 500	31 137	(5 171)	-	-	-	25 967
Nordliveien Utbygging AS, Oslo	33,00 %	5 200	5 087	(3 354)	-	-	-	1 733
OBOS Ulveseth Utvikling AS, Bergen	50,00 %	28 053	29 393	(74)	-	-	-	29 318
Sandsli Boligutvikling AS, Bergen	50,00 %	510	-	3 203	-	-	-	3 203
OBOS Ulveseth Kronstadparken AS, Oslo	50,00 %	103	4 397	(845)	-	-	-	3 552
OBOS Ulveseth Straumsfjellet AS, Oslo	50,00 %	47 904	39 416	(834)	-	-	-	38 582
Lørenvangen Utvikling AS, Oslo	50,00 %	61 166	59 748	52 292	-	-	8 501	120 542
Gladengveien DA, Oslo	50,00 %	500	32 231	31 789	(32 500)	-	-	31 520
Sandakerveien 99B KS, Oslo	30,00 %	1 205	1 477	146	-	-	-	1 623
Lillo Gård KS, Oslo	22,50 %	22 503	19 919	(99)	-	-	-	19 820
Lillo Gård AS, Oslo	25,00 %	6 254	6 263	(4)	-	-	-	6 259
M17 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	103 880	106 371	(692)	-	-	-	105 678
Grenseveien 69 AS, Oslo	34,00 %	10 200	8 754	(955)	-	-	1 700	9 499
Kaldnes Boligutvikling AS, Tønsberg	50,00 %	15 538	1 799	22 301	(6 250)	14 700	-	32 549
Martodden Bolig AS, Hamar	50,00 %	569	2 443	777	-	-	-	3 220
Søndre Bondi Park AS, Asker	50,00 %	49 167	49 150	(1 933)	-	-	-	47 217
Elvegata 11 AS, Oslo	50,00 %	1 008	1 008	(590)	-	-	-	418
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS, Oslo	50,00 %	1 250	(0)	(2 160)	-	(5 157)	38 282	30 964
Husbyåsen Utbyggings-selskap AS, Stjørdal	50,00 %	8 053	16 586	(1 779)	(4 000)	-	-	10 807
Haakon VII gt. 14 AS, Trondheim	25,00 %	5 250	4 498	(451)	-	-	-	4 048
Horneberg Utbyggings- selskap AS, Trondheim	50,00 %	5 000	27 177	800	(21 500)	-	-	6 477
Sjetnan Nedre AS, Oslo	50,00 %	41 711	46 601	5 456	-	-	-	52 057
Solstrandveien AS, Rådal	35,00 %	9 000	7 973	8 700	-	(2 626)	(6 953)	7 094
Os Sjøfront AS, Bergen	50,00 %	4 700	3 991	3 975	-	-	-	7 966

Beløp i tusen kroner Firmanavn/forretningskontor	Eierandel/ stemme- andel	Anskaf- felseskost	Bokført verdi 01.01.2016	Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer 2016	Utbytte 2016	Kjøp/(salg) og annet 2016	Kapital- innskudd/ (nedsettelse) 2016	Bokført verdi 31.12.2016
Møllestranden AS, Bergen	50,00 %	6 000	5 612	4 064	-	-	-	9 675
Bjånes Fjordboliger AS, Bergen	22,37 %	7 000	4 167	(4 167)	-	-	-	-
Sartorggården Eiendomsutvikling AS, Bergen	50,00 %	2 900	2 029	(29)	(1 500)	-	-	500
Øvrige selskaper		23 051	8 072	(5 441)	-	(1 744)	-	887
<b>Sum tilknyttede selskaper</b>		<b>1 996 797</b>	<b>2 638 294</b>	<b>666 404</b>	<b>(316 564)</b>	<b>(42 388)</b>	<b>50 523</b>	<b>2 996 270</b>

Konsernet har per 31. desember 2016 ytt lån til tilknyttede selskaper på til sammen 305,9 millioner kroner (292,1 millioner kroner per 31. desember 2015).