

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 2021 på henholdsvis 16,09 % og 19,28 %. 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 Kjørberg 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 Solon Eiendom Holding AS 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 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 spesifikasjon av resultatførte beløp knyttet til investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet:

Beløp i tusen kroner	2021	2020
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	1 019 229	982 269
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	56 281	61 967
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	2 135 603	26 954
Sum resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	3 211 113	1 071 190

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

Beløp i tusen kroner	Eierandel/ stemmeandel 31.12.2021	Anskaf- felseskost 01.01.2021	Bokført verdi 01.01.2021	Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer 2021	Utbytte 2021	Kjøp/(salg) og annet 2021	Bokført verdi 31.12.2021
Aksjeinvesteringer							
AF Gruppen ASA, Oslo	16,09 %	842 883	692 022	165 823	-180 429	-1 459	675 957
Veidekke ASA, Oslo	19,28 %	448 647	733 515	193 504	-144 602	87 968	870 385
JM AB, Stockholm	0,00 %	2 207 108	2 480 758	97 905	-179 126	-2 399 537	-
Sveriges Bostadsrättscentrum							
(SBC) AB, Stockholm	40,41 %	396 347	373 776	9 406	-22 129	-5 153	355 900
Solon Eiendom Holding AS, Oslo	49,50 %	-	-	-	-	1 548 060	1 548 060
Construct Venture AS, Oslo	50,00 %	17 576	12 081	-708	-	-	11 373
Annen virksomhet							
Hybel AS, Oslo	20,00 %	5 000	5 525	-	-	-	5 525
Boligenergi AS, Oslo	50,00 %	45	5 154	-	-	-	5 154
Boligutvikling							
OBOS Ulveseth Utvikling AS,							
Bergen	50,00 %	28 053	18 348	22 611	-24 500	-	16 459
OBOS Ulveseth Straumfjellet AS,							
Oslo	50,00 %	47 904	26 099	709	-	-25 000	1 807
Lillo Gård AS, Oslo	25,00 %	1 254	14 948	412	-7 400	-625	7 335
Lillo Gård KS, Oslo	22,50 %	4 503	6 800	910	-6 750	-2 250	-1 291
Lørenvangen Utvikling AS, Oslo	50,00 %	69 667	162 243	61 733	-140 000	-	83 977
M17 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	103 880	70 715	90 624	-	-	161 339
Nordliveien KS, Oslo	30,00 %	360	-6 812	-146	-	-	-6 958
Sandsli Boligutvikling AS, Bergen	50,00 %	510	19 679	4 017	-	-	23 697
LØBOS AS, Oslo	50,00 %	96 169	57 888	-	-	-	57 888
Bjørnegårdssvingen 11-13 ANS, Oslo	50,00 %	1 250	34 483	95 040	-53 793	-39 523	36 207
Leangenbukta AS, Trondheim	50,00 %	69 300	52 180	7 346	-	-	59 526
Frysjaparken Utvikling AS, Oslo	50,00 %	181 556	66 190	179 080	-	-136 627	108 643
Nesgata 19 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	114 515	111 503	3 798	-	-	115 301
Knut Alvsonsgate 20 AS, Oslo	50,00 %	100	188	-14	-	-	175

Beløp i tusen kroner Firmanavn/forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel 31.12.2021	Anskaf- felseskost 01.01.2021	Bokført verdi 01.01.2021	Andel resultat inkl. verdiendring investerings- eiendommer 2021	Utbytte 2021	Kjøp/(salg) og annet 2021	Bokført verdi 31.12.2021
Husbyåsen Utbyggingselskap AS,							
Stjørdal	49,50 %	7 972	12 164	-1 249	-7 497	-7 972	-4 555
Brobekkveien 50 AS, Oslo	0,00 %	73 373	38 576	41 381	-	-79 957	-
Jarlheimsletta AS, Trondheim	50,00 %	154 085	165 771	7 959	-	-	173 730
Vangsveien 33 AS, Hamar	50,00 %	17 498	15 931	-1 187	-	-	14 745
Vangsveien Prosjekt AS, Hamar	33,33 %	11 118	11 415	107	-	-	11 523
Nøstegaten 72-74 AS, Bergen	50,00 %	35 062	30 404	-5 210	-	-	25 194
Brekkeveien 19 Holding AS, Oslo	50,00 %	15 250	16 803	-6 661	-	-	10 142
H2O Eiendom AS, Stavanger	50,00 %	1 000	25 960	-76	-	-	25 884
Mariebo Utvikling AS, Oslo	50,00 %	15	-1 934	-3 665	-	20 000	14 402
Veifor AS, Oslo	50,00 %	60	5 848	-20	-	-	5 828
Ulset Utvikling AS, Oslo	50,00 %	60	21 707	-	-	-	21 707
Jåsund Utviklingselskap AS, Sola	18,00 %	890	8 348	712	-	5 257	14 317
KHAF Utveckling AB, Växjö	50,00 %	-	-	-	-	37 039	37 039
Hälltorps Gårds							
Hyresbostäder AB, Myresö	0,00 %	-	17 516	-	-	-17 516	-
Ängsladen Fastighetsförvaltning AB,							
Myresö	50,00 %	-	16 769	208	-	-1 114	15 862
Næringsseiendom							
Åsegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	211 914	49 603	-	-	261 517
Østre Aker vei 33 AS, Oslo	50,00 %	24 122	22 637	1 905	-	-	24 541
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10 000	80 665	8 303	-432	-	88 535
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	41 353	5 982	-	-	47 335
Fanteria AS, Bergen	50,00 %	22 786	68 598	4 434	-5 000	-	68 032
Berget Utviklingseiendom AS, Oslo	50,00 %	8 785	26 110	36 806	-	-	62 916
Energihuset Lillestrøm AS, Bergen	49,00 %	-	-	-101	-	16 831	16 730
Finnbergåsen Borettslag, Bergen	28,50 %	-	-	-	-	12 791	12 791
Vågedalen 31-35 Borettslag, Bergen	45,90 %	-	-	-	-	21 778	21 778
ON Property AS, Drammen	49,00 %	-	-	1 570	-	23 528	25 098
Øvrige selskaper		303 340	18 995	3 455	-15 400	6 752	13 802
Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		5 355 925	5 792 834	1 076 305	-787 058	-936 729	5 145 352

For ervervede og avhendede tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet i 2021 henvises det til note 3. Konsernet har per 31. desember 2021 ytt lån til tilknyttede selskaper på til sammen 776,4 millioner kroner (665,5 millioner kroner per 31. desember 2020).