

**Note 19****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 per 31. desember 2022 på henholdsvis 16,21 % og 19,52 %. Ledelsens vurdering er at konsernet har betydelig innflytelse i disse selskapene. I AF Gruppen ASA og Veidekke ASA er OBOS BBL største eier med få store aksjonærer, og ledelsen i OBOS-konsernet var representert i styret i 2022. 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 investeringen i NCC AB anses OBOS-konsernet å ha betydelig innflytelse ved at man har 23,13 % av stemmene (eierandel 6,45 %).

**Investeringer i felleskontrollerte ordninger**

En investering i felleskontrollert ordning er en kontraktsmessig 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 balansen 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	2022	2021
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	724 179	1 019 229
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	54 384	56 281
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	285 998	2 135 603
<b>Sum resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet</b>	<b>1 064 561</b>	<b>3 211 113</b>

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

Firmanavn/forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel 31.12.2022	Anskaf- felseskost 31.12.2022	Bokført verdi 01.01.2022	Andel resultat inkl. verdien dring investerings- eiendommer 2022	Utbytte 2022	Kjøp/(salg) og annet 2022	Bokført verdi 31.12.2022
<b>Aksjeinvesteringer</b>							
AF Gruppen ASA, Oslo	16,21 %	899 082	675 957	171 313	-183 325	51 337	715 282
Veidekke ASA, Oslo	19,52 %	608 124	870 385	205 196	-185 628	73 942	963 894
Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC) AB, Stockholm	0,00 %	-	355 900	975	-	-356 875	-
Solon Eiendom Holding AS, Oslo	0,00 %	-	1 548 060	-14 991	-	-1 533 069	-
NCC AB, Stockholm	6,45 %	745 069	-	5 675	-	745 039	750 714
Construct Venture AS, Oslo	50,00 %	32 544	11 373	5 525	-	14 968	31 867
<b>Boligutvikling</b>							
Lørenvangen Utvikling AS, Oslo	50,00 %	69 667	83 977	19 747	-	-	103 723
M17 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	103 880	161 339	217 079	-225 000	-	153 418
LØBOS AS, Oslo	50,00 %	96 169	57 888	-1	-	-	57 887
Bjørnegårdssvingen 11–13 ANS, Oslo	50,00 %	-	36 207	2 982	-28 707	-	10 481
Leangenbukta AS, Trondheim	50,00 %	69 300	59 526	21 867	-	-	81 393
Nesgata 19 Utvikling AS, Oslo	50,00 %	114 515	115 301	17 939	-	-	133 240
Jarlheimsletta AS, Trondheim	50,00 %	154 085	173 730	3 207	-	-	176 936
Vangsveien 33 AS, Hamar	50,00 %	17 498	14 745	16 151	-	-	30 896
Lyckebacken utveckling AB, Stockholm	50,00 %	343 402	-	1 686	-	343 394	345 079
KHAF Utveckling AB, Växjö	50,00 %	19 588	37 039	-297	-	-17 450	19 291
Eskilstorps Holding AB, Myresö	50,00 %	50 125	24	-36	-	50 100	50 089
Paradis Boligutvikling 1 AS, Oslo	35,00 %	32 006	-	-827	-	31 960	31 133
REKS Holding AS, Oslo	50,00 %	39 299	-	1 625	-	39 299	40 924
<b>Næringseiendom</b>							
Åsegården AS, Bergen	50,00 %	15 055	261 517	70 104	-15 000	-	316 621
Youngstorget Eiendom AS, Oslo	25,00 %	10 000	88 535	527	-660	-	88 403
Fredvang Eiendom AS, Hamar	50,00 %	18 826	47 335	5 144	-	-	52 479
Fanteria AS, Bergen	50,00 %	22 786	68 032	-18 156	-	-	49 876
Berget Utviklingseiendom AS, Oslo	50,00 %	8 785	62 916	-22 437	-37 750	-	2 729
Ulven B1 Næringstomt AS (TS), Bergen	50,00 %	17 573	-	28 046	-	24 814	52 860
<b>Øvrige selskaper</b>		542 439	415 567	40 523	-165 558	182 543	473 076
<b>Sum tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet</b>		<b>4 029 819</b>	<b>5 145 352</b>	<b>778 563</b>	<b>-841 627</b>	<b>-349 998</b>	<b>4 732 290</b>

For ervervede og avhendede tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet i 2022 henvises det til note 3. Konsernet har per 31. desember 2022 ytt lån til tilknyttede selskaper på til sammen 972,8 millioner kroner (776,4 millioner kroner per 31. desember 2021).