

## Note 12

### Varelager

#### Regnskapsprinsipp

##### Boligtomter for utvikling

Konsernet besitter et betydelig antall tomter for utviklingsformål. Tomter som er anskaffet med henblikk på utvikling og oppføring av boliger for salg er en innsatsfaktor i konsernets produksjon/varekretsløp og klassifiseres som varebeholdning.

Tomtene er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi basert på ledelsens estimat over fremtidig utviklingspotensial for tomten. Netto realisasjonsverdi av tomter er basert på konkrete, individuelle vurderinger. Estimater inneholder vurderinger av blant annet regulerings- og markedsmessige forhold. OBOS foretar årlig verdivurdering, eller oftere om det foreligger indikasjoner på verdifall, av alle tomter i porteføljen. Disse kan være basert på både eksterne og interne estimater av netto realisasjonsverdi.

Anskaffelseskost er virkelig verdi av vederlaget på overtakelsestidspunktet. Betingede vederlag ved kjøp definert som kjøp av eiendel innregnes til virkelig verdi på overtakelsestidspunktet, og eventuell endring innregnes som en justering av anskaffelseskost. Eventuell forpliktelse inngår i regnskapslinjen «Annen kortsiktig ikke-rentebærende gjeld». Tomter tilhørende igangsatte, men ikke fullførte prosjekter, regnskapsføres som del av "Boligtomter for utvikling".

En vanlig modell ved bygging av boliger for borettslag er at tomten selges til borettslaget før byggingen igangsettes. Tomten anses imidlertid ikke realisert før OBOS mister regnskapsmessig kontroll over borettslaget og den inntektsføres således i samsvar med fullført kontraktmetode på lik linje med byggeprosjektet. Tomter solgt til privatpersoner anses realisert på transaksjonstidspunktet.

##### Boligprosjekter under oppføring

Boligprosjekter under oppføring omfatter oppføring av boliger på egne tomter hvor konsernet utvikler et tomteområde og selger de enkelte boenheter (egenregi) og oppføring av boliger på annen mands eiendom (fremmedregi). Boligbyggingen i OBOS skjer hovedsakelig gjennom selskapene OBOS Nye Hjem AS, OBOS Kværnerbyen AS, OBOS Fornebu AS, Ulven Bolig AS, Block Watne AS, OBOS Kärnhem AB og OBOS Sverige AB med merkevarene Myresjöhus og SmålandsVillan.

Det all vesentligste av boligbyggingen skjer i egenregi. Egenregi er boligprosjekter hvor konsernet kontrollerer og utvikler et tomteområde gjennom hele verdikjeden fra tomtekjøp, via tomteregulering til utbygging av infrastruktur, oppføring og salg av boliger. Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstilling av boligen.

Boligprosjekter under oppføring i egenregi balanseføres til anskaffelseskost eller til estimert netto realisasjonsverdi om denne er lavere. Prosjektkostnader aktiveres fra tidspunktet for godkjenning av reguleringsplan. Anskaffelseskost inkluderer utgifter direkte relatert til prosjektene og en andel av faste og variable indirekte kostnader påløpt i foretakets administrasjon som er direkte henførbare til prosjektet. Allokering av indirekte kostnader er basert på en normal kapasitetsutnyttelse. Salgs- og markedsføringskostnader er ikke gjenstand for aktivisering, men kostnadsføres løpende. Rentekostnader relatert til boligprosjekter i produksjon, aktiveres løpende og inngår i anskaffelseskost fra tidspunktet for byggestart og frem til oppgjør for boligene mottas. Inntekt og fortjeneste på salg av boligprosjekter innregnes i resultatregnskapet først når en bolig er ferdig produsert og kontraktmessig overlevert til kjøper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Avsetningen klassifiseres som en del av varebeholdningen. Beste estimat for garantikostnader avsettes når boligen er ferdigstilt og kontraktmessig overlevert til kjøper.

Boligutbyggingsprosjekter organiseres både via datterselskaper og gjennom å etablere felles utbyggingselskaper med samarbeidspartnere. De fleste av samarbeidsselskapene regnskapsføres som felleskontrollert virksomhet, se note 16. Det som fremkommer som boligprosjekter under oppføring i oppstilling av finansiell stilling er de prosjektene som utvikles i datterselskaper.

OBOS har som prinsipp at minimum 50 % av salgsgrad målt i verdi skal være oppnådd før beslutning om byggestart tas. Dersom et prosjekt igangsettes før 50 % forhåndssalg er oppnådd, vil hovedrisikoen primært være hvorvidt resterende boliger i produksjon blir solgt. Når produksjon av et boligprosjekt er igangsatt er det begrenset risiko relatert til størrelsen på byggekostnadene, da de fleste sentrale innkjøp inngås på et tidlig tidspunkt i byggefasen.

Avhengig av prosjektenes størrelse og kompleksitet, kan produksjonstiden variere fra uker, for Myresjöhus og SmålandsVillan i OBOS Sverige, opptil 18 måneder eller mer for større prosjekter for borettslag.

Verdien av boligprosjekter under oppføring inkluderer utviklingskostnader samt bygningsmassen som er produsert i prosjektet. Innbetalte forskudd fra kunder inngår i "Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld".

Fremmedregi er boligprosjekter hvor kunden selv eier tomten og besørger grunnarbeider med mer. Kundene kan være både private som bygger ut enkelttomter eller profesjonelle kunder som bygger ut større tomteområder. Konsernet inngår da en entreprisedavtale med kunden for boligoppføring. Konsernet leverer tjenester og materialer som inkorporeres på kundens tomt. Risiko og kontroll for utførte arbeider anses løpende overført til kunden som eier tomten. Fremmedregiprosjekter er en uvesentlig del av konsernets virksomhet i Norge. I konsernets virksomhet i Sverige er fremmedregiprosjekter mer utbredt. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Beste estimat for garantikostnader avsettes løpende gjennom prosjektfasen.

Se også omtale av inntektsføringsprinsipper i note 5.

### Ferdige, usolgte boliger

Ferdigstilte men usolgte boliger, vises som "Ferdige, usolgte boliger" i varelageret og balanseføres til anskaffelseskost eller til estimert netto realisasjonsverdi dersom denne er lavere.

Oversikten nedenfor viser periodens bevegelse i varelager:

#### Periodens bevegelse i varelager

##### 2019

| Beløp i tusen kroner                        | Boligtomter for utvikling | Boligprosjekter under oppføring | Ferdige, usolgte boliger |
|---|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| <b>Per 1. januar</b>                        | <b>10 267 914</b>         | <b>7 153 531</b>                | <b>470 661</b>           |
| Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader | 1 909 659                 | 6 913 424                       | 31 051                   |
| Reklassifiseringer <sup>1)</sup>            | -773 808                  | -139 183                        | 641 950                  |
| Varekostnad                                 | -912 370                  | -7 483 729                      | -301 807                 |
| Nedskrivning                                | -30 069                   | -                               | -5 959                   |
| Reversering tidligere nedskrivning          | 205                       | -                               | -                        |
| Valutaeffekter                              | -31 775                   | -56 882                         | -7 668                   |
| <b>Per 31. desember</b>                     | <b>10 429 755</b>         | <b>6 387 160</b>                | <b>828 229</b>           |

##### 2018

| Beløp i tusen kroner                        | Boligtomter for utvikling | Boligprosjekter under oppføring | Ferdige, usolgte boliger |
|---|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| <b>Per 1. januar</b>                        | <b>10 680 932</b>         | <b>5 126 564</b>                | <b>407 763</b>           |
| Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader | 1 552 555                 | 7 468 687                       | 71 858                   |
| Reklassifiseringer                          | -596 082                  | 386 467                         | 248 075                  |
| Varekostnad                                 | -1 324 866                | -5 873 190                      | -259 986                 |
| Nedskrivning                                | -                         | -                               | -                        |
| Reversering tidligere nedskrivning          | -                         | -                               | -                        |
| Valutaeffekter                              | -44 626                   | 45 003                          | 2 950                    |
| <b>Per 31. desember</b>                     | <b>10 267 914</b>         | <b>7 153 531</b>                | <b>470 661</b>           |

<sup>1)</sup> Foruten reklassifisering mellom de ulike kategoriene i varelageret, inkluderer posten «Reklassifiseringer» hovedsakelig bruksendringer.

Oversikten nedenfor viser geografisk fordeling av varelageret:

**Geografisk inndeling**

**2019**

| Beløp i tusen kroner    | Boligtomter for utvikling | Boligprosjekter under oppføring | Ferdige, usolgte boliger |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Stor-Oslo               | 5 823 247                 | 2 922 318                       | 442 243                  |
| Øvrig Østlandet         | 755 294                   | 988 451                         | 59 620                   |
| Sørlandet               | 77 116                    | 87 779                          | 15 581                   |
| Rogaland                | 512 863                   | 386 177                         | 84 398                   |
| Hordaland               | 660 771                   | 70 125                          | 16 106                   |
| Nord-Vestlandet         | 196 168                   | 85 385                          | 16 552                   |
| Midt-Norge              | 152 029                   | 386 827                         | 10 242                   |
| Innlandet               | 69 466                    | 266 841                         | 52 083                   |
| Sverige                 | 1 920 622                 | 1 193 256                       | 131 405                  |
| Danmark                 | 262 180                   | -                               | -                        |
| <b>Per 31. desember</b> | <b>10 429 755</b>         | <b>6 387 160</b>                | <b>828 229</b>           |

**2018**

| Beløp i tusen kroner    | Boligtomter for utvikling | Boligprosjekter under oppføring | Ferdige, usolgte boliger |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Stor-Oslo               | 6 163 866                 | 3 125 327                       | 12 606                   |
| Øvrig Østlandet         | 289 116                   | 507 429                         | 19 709                   |
| Sørlandet               | 327 139                   | 280 379                         | 69 074                   |
| Rogaland                | 390 190                   | 302 546                         | 45 191                   |
| Hordaland               | 471 142                   | 161 070                         | 21 039                   |
| Nord-Vestlandet         | 370 550                   | 280 960                         | 27 051                   |
| Midt-Norge              | 474 891                   | 501 118                         | 30 572                   |
| Innlandet               | 115 178                   | 175 604                         | 10 603                   |
| Sverige                 | 1 401 278                 | 1 819 099                       | 234 815                  |
| Danmark                 | 264 563                   | -                               | -                        |
| <b>Per 31. desember</b> | <b>10 267 914</b>         | <b>7 153 531</b>                | <b>470 661</b>           |

Oversikten nedenfor viser antall boligprosjekter under oppføring basert på geografiske områder. Antall boligprosjekter i oversikten er boligprosjekter som utvikles i datterselskaper samt, relativ andel av boligprosjekter i felleskontrollerte utbyggingsselskaper.

**Antall boliger under oppføring basert på geografisk inndeling**

**2019**

| Geografisk inndeling    | I produksjon 01.01 | I gang satt  | Ferdigstilt   | I produksjon 31.12 |
|-------------------------|--------------------|--------------|---------------|--------------------|
| Stor-Oslo               | 2 120              | 839          | -1 156        | 1 803              |
| Øvrig Østlandet         | 333                | 239          | -219          | 353                |
| Sørlandet               | 44                 | 20           | -22           | 42                 |
| Rogaland                | 195                | 124          | -160          | 159                |
| Hordaland               | 104                | 95           | -58           | 141                |
| Nord-Vestlandet         | 36                 | 45           | -41           | 40                 |
| Midt-Norge              | 235                | 21           | -104          | 152                |
| Innlandet               | 123                | 47           | -76           | 94                 |
| Sverige                 | 1 713              | 1 338        | -1 557        | 1 494              |
| Danmark                 | -                  | 2            | -2            | -                  |
| <b>Per 31. desember</b> | <b>4 902</b>       | <b>2 769</b> | <b>-3 394</b> | <b>4 277</b>       |

**2018**

| Geografisk inndeling    | I produksjon 01.01 | I gang satt  | Ferdigstilt   | I produksjon 31.12 |
|-------------------------|--------------------|--------------|---------------|--------------------|
| Stor-Oslo               | 2 334              | 766          | -980          | 2 120              |
| Øvrig Østlandet         | 313                | 205          | -186          | 333                |
| Sørlandet               | 59                 | 17           | -32           | 44                 |
| Rogaland                | 247                | 63           | -115          | 195                |
| Hordaland               | 144                | 45           | -85           | 104                |
| Nord-Vestlandet         | 45                 | 33           | -42           | 36                 |
| Midt-Norge              | 207                | 217          | -188          | 236                |
| Innlandet               | 120                | 94           | -91           | 123                |
| Sverige                 | 2 056              | 1 511        | -1 854        | 1 713              |
| Danmark                 | 63                 | -            | -63           | -                  |
| <b>Per 31. desember</b> | <b>5 587</b>       | <b>2 950</b> | <b>-3 636</b> | <b>4 902</b>       |