

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 kontraktsmetode 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 annenmanns eiendom (fremmedregi). Boligbyggingen i OBOS skjer hovedsakelig gjennom selskapene OBOS Nye Hjem AS, OBOS Fornebu AS, Ulven Bolig AS, OBOS 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 aktivering, 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 om denne er lavere.

Oversikten nedenfor viser periodens bevegelse i varelager:

Periodens bevegelse i varelager

2020	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
Per 1. januar	10 429 755	6 387 160	828 229
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	4 040 263	4 599 342	487 460
Reklassifiseringer	-429 477	282 432	150 855
Varekostnad	-828 406	-5 184 140	-1 026 032
Nedskrivning	-115 520	-	-
Reversering tidligere nedskrivning	-	-	4 969
Valutaeffekter	225 567	131 539	12 145
Per 31. desember	13 322 181	6 216 335	457 627
2019			
Beløp i tusen kroner			
Per 1. januar	10 267 914	7 153 531	470 661
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	1 909 659	6 913 424	31 051
Reklassifiseringer	-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
Per 31. desember	10 429 755	6 387 160	828 229

Oversikten nedenfor viser geografisk fordeling av varelageret:

Geografisk inndeling

2020

Beløp i tusen kroner	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Stor-Oslo	8 264 230	2 607 904	105 766
Øvrig Østlandet	625 919	974 101	168 544
Agder	116 272	54 122	5 369
Rogaland	455 321	286 816	68 865
Vestland	673 908	45 090	484
Møre og Romsdal	210 697	218 006	8 069
Trøndelag	186 723	195 051	29 860
Innlandet	83 813	218 500	5 183
Sverige	2 431 711	1 616 745	65 487
Danmark	273 587	-	-
Per 31. desember	13 322 181	6 216 335	457 627

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
Agder	77 116	87 779	15 581
Rogaland	512 863	386 177	84 398
Vestland	660 771	70 125	16 106
Møre og Romsdal	196 168	85 385	16 552
Trøndelag	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	-	-
Per 31. desember	10 429 755	6 387 160	828 229

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

2020

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	I gangsett	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	1 804	763	-661	1 906
Øvrig Østlandet	353	207	-189	371
Agder	42	43	-42	43
Rogaland	159	69	-97	131
Vestland	141	87	-60	167
Møre og Romsdal	40	64	-38	66
Trøndelag	152	120	-134	138
Innlandet	93	75	-60	108
Sverige	1 494	1 779	-1 365	1 908
Danmark	-	-	-	-
Per 31. desember	4 277	3 206	-2 645	4 837

2019

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	Igang satt	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	2 120	839	-1 156	1 803
Øvrig Østlandet	333	239	-219	353
Agder	44	20	-22	42
Rogaland	195	124	-160	159
Vestland	104	95	-58	141
Møre og Romsdal	36	45	-41	40
Trøndelag	235	21	-104	152
Innlandet	123	47	-76	94
Sverige	1 713	1 338	-1 557	1 494
Danmark	-	2	2	-
Per 31. desember	4 902	2 769	-3 394	4 277