

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 annen mands 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 kontraktsmessig 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 kontraktsmessig 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 Myresjøhus 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. Konsernnet inngår da en entreprisetavle med kunden for boligoppføring. Konsernnet 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

2021	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
Per 1. januar	13 322 181	6 216 335	457 627
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	2 511 702	6 422 319	455 183
Reklassifiseringer	-712 184	145 732	378 036
Varekostnad	-1 288 660	-4 450 744	-652 048
Nedskrivning	-	-319 642	-
Reversering tidligere nedskrivning	21 596	-	535
Valutaeffekter	-181 110	-114 590	-6 632
Per 31. desember	13 673 525	7 899 410	632 701

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

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

Oversikten nedenfor viser geografisk fordeling av varelageret:

Geografisk inndeling

2021	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
Stor-Oslo	7 989 021	3 431 745	302 770
Øvrig Østlandet	724 522	1 300 257	106 661
Agder	127 386	90 398	-
Rogaland	450 606	295 403	41 038
Vestland	1 101 292	144 189	-
Møre og Romsdal	199 311	287 199	16 699
Trøndelag	273 958	392 949	10 660
Innlandet	94 249	184 400	2 882
Sverige	2 713 181	1 772 869	151 991
Danmark	-	-	-
Per 31. desember	13 673 525	7 899 410	632 701

2020	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
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

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

2021

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	I gangsett	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	1 906	1 037	-987	2 017
Øvrig Østlandet	371	198	-183	386
Agder	43	27	-38	32
Rogaland	131	99	-89	141
Vestland	167	41	-60	148
Møre og Romsdal	66	40	-44	62
Trøndelag	138	225	-44	319
Innlandet	108	68	-16	160
Sverige	1 908	1 682	-1 165	2 426
Danmark	-	-	-	-
Per 31. desember	4 837	3 417	-2 625	5 691

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