

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 verddivurdering, 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, Hundsunnd 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 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.

Oversikten nedenfor viser geografisk fordeling av varelageret:

Geografisk inndeling

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	-	-
Per 31. desember	10 267 914	7 153 531	470 661

2017

Beløp i tusen kroner	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Stor-Oslo	7 046 200	3 163 915	27 134
Øvrig Østlandet	549 536	489 150	10 636
Sørlandet	94 338	70 206	39 984
Rogaland	518 097	355 850	215 854
Hordaland	173 734	92 871	10 009
Nord-Vestlandet	187 639	96 722	4 670
Midt-Norge	213 510	373 543	12 720
Innlandet	96 799	184 155	3 146
Sverige	1 460 415	300 152	83 609
Danmark	340 664	-	-
Per 31. desember	10 680 932	5 126 564	407 763

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

2018

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	I gangsett	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	2 334	768	-980	2 122
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	-
Per 31. desember	5 587	2 952	-3 636	4 904

2017

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	I gangsett	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	1 726	1 289	-682	2 334
Øvrig Østlandet	276	284	-247	313
Sørlandet	79	23	-43	59
Rogaland	220	160	-133	247
Hordaland	335	39	-230	144
Nord-Vestlandet	54	30	-39	45
Midt-Norge	290	89	-172	207
Innlandet	130	88	-98	120
Sverige	1 603	1 709	-1 256	2 056
Danmark	63	-	-	63
Per 31. desember	4 775	3 711	-2 899	5 587