

## 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 utviklingspotensiale for tomten. Netto realisasjonsverdi av tomter er basert på konkrete, individuelle vurderinger. Estimer inneholder vurderinger av blant annet regulerings- og markedsmessige forhold. OBOS foretar årlig, eller oftere om det foreligger indikasjoner på verdifall, en intern verdivurdering av alle tomter i porteføljen.

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 kontrollen 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 Kværnerbyen AS, Fornebu Boligspare AS, Hundsunnd AS, Block Watne AS, 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. 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 prosent av salgsgrad målt i verdi skal være oppnådd før beslutning om byggestart tas. Dersom et prosjekt igangsettes før 50 prosent 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

2017	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Beløp i tusen kroner			
<b>Per 1. januar</b>	<b>8 679 586</b>	<b>4 574 224</b>	<b>555 588</b>
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	1 499 948	5 935 796	17 700
Kjøp av selskaper	1 320 029	17 370	-
Reklassifiseringer <sup>1)</sup>	-142 666	-84 853	226 456
Varekostnad	-756 318	-5 329 601	-395 858
Nedskrivning	-7 768	-	-
Reversering tidligere nedskrivning	-	-	-
Valutaeffekter	88 121	13 627	3 878
<b>Per 31. desember</b>	<b>10 680 932</b>	<b>5 126 564</b>	<b>407 763</b>
<b>2016</b>			
Beløp i tusen kroner			
<b>Per 1. januar</b>	<b>6 761 677</b>	<b>4 086 782</b>	<b>355 764</b>
Kjøp av tomter/aktivering prosjektkostnader	1 363 781	5 940 545	39 400
Kjøp av selskaper	1 494 795	12 617	-
Reklassifiseringer <sup>1)</sup>	-42 829	-113 212	502 673
Varekostnad	-788 465	-5 337 882	-340 015
Nedskrivning	-23 784	-5 996	-
Reversering tidligere nedskrivning	-	-	-
Valutaeffekter	-85 588	-8 628	-2 234
<b>Per 31. desember</b>	<b>8 679 586</b>	<b>4 574 224</b>	<b>555 588</b>

<sup>1)</sup> Foruten reklassifisering mellom de ulike kategoriene i varelageret, inkluderer posten «Reklassifiseringer» hovedsakelig reklassifisering fra investeringseiendom til varelager som følge av bruksendring.

Oversikten nedenfor viser geografisk fordeling av varelageret:

### Geografisk inndeling

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	-	-
<b>Per 31. desember</b>	<b>10 680 932</b>	<b>5 126 564</b>	<b>407 763</b>

2016

Beløp i tusen kroner	Boligtomter for utvikling	Boligprosjekter under oppføring	Ferdige, usolgte boliger
Stor-Oslo	5 972 197	2 480 775	39 743
Øvrig Østlandet	316 998	434 902	28 890
Sørlandet	96 414	92 755	14 911
Rogaland	508 303	459 044	342 716
Hordaland	165 718	80 938	15 635
Nord-Vestlandet	138 799	92 759	2 142
Midt-Norge	251 509	584 048	35 304
Innlandet	77 148	114 687	6 342
Sverige	896 022	234 318	69 905
Danmark	256 479	-	-
<b>Per 31. desember</b>	<b>8 679 586</b>	<b>4 574 224</b>	<b>555 588</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  
2017**

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	I gang satt	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	1 726	1 288	-682	2 333
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	1 653	1 900	-1 256	2 297
Danmark	63	-	-	63
<b>Per 31. desember</b>	<b>4 825</b>	<b>3 901</b>	<b>-2 899</b>	<b>5 827</b>

**2016**

Geografisk inndeling	I produksjon 01.01	I gang satt	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	1 472	968	-715	1 726
Øvrig Østlandet	294	213	-231	276
Sørlandet	59	65	-45	79
Rogaland	355	113	-248	220
Hordaland	411	112	-188	335
Nord-Vestlandet	34	52	-32	54
Midt-Norge	242	183	-135	290
Innlandet	136	80	-86	130
Sverige	1 116	1 768	-1 231	1 653
Danmark	46	63	-46	63
<b>Per 31. desember</b>	<b>4 165</b>	<b>3 617</b>	<b>-2 957</b>	<b>4 825</b>