

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 virkelig verdi basert på ledelsens estimat over fremtidig utviklingspotensiale for tomten. Virkelig verdi av tomter er basert på konkrete, individuelle vurderinger. Estimater 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 innregnes til virkelig verdi på overtakelsestidspunktet, og eventuell endring innregnes som en justering av anskaffelseskost. Kjøpte tomter innregnes som varelager og 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. Regnskapsmessig anses imidlertid ikke tomten realisert og den inntektsføres 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 andres tomter (fremmedregi). Boligbyggingen i OBOS skjer hovedsakelig gjennom selskapene OBOS Nye Hjem AS, OBOS Kværnerbyen AS, Fornebu Boligspare AS, Hundsvund 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 % 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. Konsernet inngår da en entreprisetavle 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. Fremmedregiprojekter er en uvesentlig del av konsernets virksomhet i Norge. I konsernets virksomhet i Sverige er fremmedregiprojekter 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 anskaffelsekost eller til estimert netto realisasjonsverdi om denne er lavere.

Oversikten nedenfor viser konsernets boligtomter for utvikling basert på geografiske områder:

Beløp i tusen kroner	2016	2015 Omarbeidet
Stor-Oslo	5 972 197	4 778 669
Øvrig Østlandet	316 998	118 218
Sørlandet	96 414	101 492
Rogaland	508 303	413 905
Hordaland	165 718	139 829
Nord-Vestlandet	138 799	113 968
Midt-Norge	251 509	166 052
Innlandet	77 148	14 532
Sverige	896 022	721 122
Danmark	256 479	193 890
Boligtomter for utvikling per 31. desember	8 679 586	6 761 677

Det ble i 2016 nedskrevet tomteverdier for 29,8 millioner kroner (230,7 millioner kroner i 2015).

Oversikten nedenfor viser antall boligprosjekter under oppføring basert på geografiske områder:

2016

Antall boliger	I produksjon			I produksjon 31.12
	01.01	Igang satt	Ferdigstilte	
Stor-Oslo	993	837	-485	1 345
Øvrig Østlandet	689	345	-501	533
Sørlandet	42	45	-44	43
Rogaland	250	116	-248	118
Hordaland	391	85	-183	292
Nord-Vestlandet	24	41	-33	32
Midt-Norge	182	182	-132	232
Innlandet	85	85	-86	84
Sverige	954	1 768	-1 231	1 491
Totalt	3 610	3 503	-2 943	4 169

2015

Antall boliger	I produksjon 01.01	Igang satt	Ferdigstilt	I produksjon 31.12
Stor-Oslo	651	706	-364	993
Øvrig Østland	465	525	-301	689
Sørlandet	39	48	-45	42
Rogaland	276	195	-221	250
Hordaland	230	190	-29	391
Nord-Vestlandet	20	34	-30	24
Midt-Norge	117	169	-104	182
Innlandet	61	98	-74	85
Sverige	518	1 528	-1 092	954
Totalt	2 376	3 492	-2 259	3 610

Tabellen nedenfor viser konsernets ferdige, usolgte boliger basert på geografiske områder:

Beløp i tusen kroner	2016	2015 Omarbeidet
Stor-Oslo	39 743	73 822
Øvrig Østlandet	28 890	43 685
Sørlandet	14 911	14 426
Rogaland	342 716	125 640
Hordaland	15 635	15 708
Nord-Vestlandet	2 142	10 375
Midt-Norge	35 304	66 406
Innlandet	6 342	5 702
Sverige	69 905	-
Ferdige, usolgte boliger per 31. desember	555 588	355 764