

## **PRESSEMEDDELELSE**

### **Stort behov for eksterne ejendomsvurderinger**

Der bliver særlig fokus på ejendomsværdierne i årsregnskaberne for 2008. Det er en klar ledelsesopgave at sikre en korrekt værdiansættelse af ejendommene, mener Allan Pedersen, formand for KPMG's branchegruppe for Ejendom og Entreprise.

De danske virksomheder bør forberede sig på, at der vil være særlig fokus på ejendomsværdierne, når årsregnskaberne for 2008 skal udsendes. EDC Erhverv Poul Erik Bech forventer, at der bliver behov for eksterne vurderinger i langt større omfang end tidligere set.

"Man skal lave et retvisende regnskab, og i disse tider er det ekstra vigtigt, at man benytter lejligheden til at lave en realistisk vurdering af ejendomsværdierne," siger erhvervsdirektør Jørgen Jørgensen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech.

"Over en bred kam vil vi formentlig se nedskrivninger af ejendomsværdierne på 20-30 procent i forhold til 2007-årsregnskaberne. Det begynder at ligne situationen fra sidst i 1980'erne. Dengang så man ejendomme miste 50-60 procent i værdi, og man kan ikke afvise, at enkelte ejendomme vil falde tilsvarende, når de nye årsregnskaber udsendes næste år."

Ifølge erhvervsdirektøren vil der være så skarp fokus på ejendomsvurderingernes troværdighed, at det er en god idé at få lavet en ekstern, uafhængig vurdering.

"Virksomhederne er allerede begyndt at kontakte os. De er opsat på at få lavet en retvisende ejendomsvurdering til regnskabet, og vi hører også fra revisorerne, der deler ønsket," siger Jørgen Jørgensen.

### **Unormal situation**

Hos revisionsfirmaet KPMG bekræfter partner Allan Pedersen, der er formand for firmaets branchegruppe for Ejendom og Entreprise, at ejendomsvurderinger er et vigtigt område, når virksomhederne skal aflægge årsregnskab for 2008.

"Det er en problemstilling, vi er meget opmærksomme på i vores revision. De fleste selskaber i denne branche værdisætter deres ejendomme til dagsværdi. Det forudsætter bare, at der er et normalt marked med villige købere og sælgere. Men ser man på det aktuelle marked, er det slet ikke normalt, og det komplicerer vurderingen," siger Allan Pedersen.

"Vi ser mange handler, der ikke er udtryk for normale handelsbetingelser. Det er bl.a. meget svært at finde finansiering til køb af ejendomme. Og det giver problemer, når man skal fastsætte en aktuel markedsværdi på ejendomme. Det er en stor udfordring, og det er derfor vores opfattelse, at der i højere grad end tidligere er behov for eksterne vurderinger af ejendommenes værdi. Det kræver et dagligt kendskab til ejendomsmarkedet, som mange virksomheder ikke selv har."

Allan Pedersen nævner et indgående kendskab til den aktuelle markedsløje samt afkastkrav som vigtige forudsætninger, når ejendomsværdierne skal opgøres.

### **Et ledelsesspørgsmål**

Ifølge KPMG har det været relativt ukompliceret og "ufarligt" for virksomhederne at vurdere deres

ejendomsværdier selv gennem den lange periode, hvor ejendomspriserne er steget konstant.

"Hvis man vurderede et par procent for højt det ene år, så ville markedsudviklingen alligevel hurtigt indhente værdien. Men nu er situationen fundamentalt ændret.," mener Allan Pedersen.

"Hvis finanskrisen varer ved gennem 2009, så har vi en afgørende ny markedssituation. Men det er svært at forudse udviklingen. Forholdene ændrer sig hele tiden. Derfor kan det blive svært at forholde sig til, hvad der er en realistisk pris i et normalt marked. Det er også derfor, at en ekstern vurdering kan hjælpe ledelsen til at sikre en korrekt værdiansættelse i årsregnskabet."

Ifølge Allan Pedersen er værdiansættelsen af virksomhedernes ejendomme ofte blevet lavet som "ren talgymnastik" i regnskabsafdelingen, som efterfølgende er tiltrådt af ledelsen.

"Men den tid bør være forbi. Nu oplever vi en højere grad af ledelsesinvolvering i ejendomsvurderingerne. Det er et udbredt ønske, at man synliggør ejendomsværdierne med en korrekt værdiansættelse. Som revisorer kan vi kun bifalde, at ledelsen aktivt er med til at kvalitetssikre de kommende ejendomsvurderinger," siger Allan Pedersen.

### **Realistiske vurderinger**

Ifølge en KPMG barometerundersøgelse fra 2. kvartal 2008 var der allerede inden efterårets store finanskriser negative forventninger i ejendomsbranchen, hvor respondenterne bl.a. spåede stigende finansieringsomkostninger, faldende nybyggeri og stigende kontorledighed.

Ifølge undersøgelsen mener 48 procent af besvarelsenerne, at dagsværdien af investeringsejendomme bør revurderes årligt, mens hele 43 procent mener, at det bør ske hyppigere. 53 procent mener, at det er vigtigt eller meget vigtigt at anvende valuar/ejendomsmægler til opgaven.

Og de virksomheder, der henvender sig til EDC Erhverv Poul Erik Bech, kan være sikre på, at de vil blive præsenteret for en realistisk vurdering af dagsværdien. Det forsikrer erhvervsdirektør Jørgen Jørgensen, som mener, det er bedst at se sandheden i øjnene.

"Nu skal man benytte lejligheden til at vaske tavlen ren og starte på en frisk. Hvis virksomheden har et sundt cashflow, bør det ikke være et problem at nedskrive ejendomsværdierne. Vi bygger vores vurderinger på internationale standarder, og det er efter min mening i alles interesse, at man tager de nødvendige nedskrivninger nu. Gør man det ikke, risikerer man at ødelægge noget af den tillid, der bør være til virksomheden," siger Jørgen Jørgensen.

### **Yderligere oplysninger kan hentes hos:**

Jørgen Jørgensen, Erhvervsdirektør  
Tlf.: 33 30 10 25  
email: [jj.114@edc.dk](mailto:jj.114@edc.dk)