

## PRESSEMEDDELELSE

### **Interne vurderinger svækker troværdigheden**

*Det danske ejendomsmarked halter håbløst efter udlandet, når det gælder antallet af eksterne vurderinger. 83 procent af de danske ejendomsvurderinger foretages af ejendommens ejermænd. Eksterne valuarer er vejen til større troværdighed*

Bare 17 procent af ejendommene hos de danske ejendomsinvestorer vurderes eksternt, viser en aktuel opgørelse fra IPD, International Property Databank, der indsamler data blandt nogle af de største danske ejendomsinvestorer. Det betyder, at hele 83 procent af ejendomsvurderingerne foretages internt.

Dermed er det danske ejendomsmarked blandt de markeder i Europa, der har færrest eksterne vurderinger, fremgår det af tallene fra IPD. I Sverige foretages 94 procent af vurderingerne blandt de største ejendomsinvestorer eksternt, mens det i England er hele 99 procent. Danmark halter håbløst efter stort set alle vores nabolande – Norge har 52 procent og Tyskland 74 procent eksterne vurderinger.

Men det svækker troværdigheden alvorligt, når en virksomhed selv opgør den aktuelle værdi af sine ejendomme. Især på de rene investeringsejendomme er der behov for eksterne vurderinger. Disse vurderinger kommer ekstra i fokus, når markederne bevæger sig kraftigt op eller ned, siger erhvervsdirektør Jørgen Jørgensen, EDC Erhverv Poul Erik Bech.

- Hvis man vil have troværdige vurderinger, må man anvende armslængde-princippet, så vurderingerne foretages af eksterne vurderingsfolk ud fra nogle objektive kriterier. Det betyder, at man får tal, man kan stole på blandt banker, investorer og ude i det øvrige samfund. Det er desuden vigtigt, at man løbende får vurderet sine ejendomme, f.eks. via en fast aftale med en ekstern valuar.

### **Stor dansk udfordring**

Ifølge erhvervsdirektøren kan man ikke helt se bort fra, at den store andel af interne vurderinger blandt de største investorer på det danske ejendomsmarked kan have været en medvirkende årsag til tillidskrisen, der har ramt ejendomsbranchen særdeles hårdt i kølvandet på finanskrisen.

- Man kan i hvert fald ikke beskyldte de eksterne vurderingsfolk for at have skabt krisen. Det vil derimod være et vigtigt skridt i den rigtige retning, hvis flere ejendomsinvestorer i stigende omfang ville benytte sig af eksterne vurderinger, sådan som man normalt gør i udlandet på de mest gennemsigtige markeder. Her er der en stor dansk udfordring, hvis omverdenen skal kunne stole på de ejendomsvurderinger, der fremgår af virksomhedernes regnskaber. Skal tallene have hold i virkeligheden, må vurderingerne være eksterne.

- Jeg siger ikke, at 83 procent af de danske ejendomme er vurderet forkert. Mange af dem er baseret på de aktuelle afkastprocenter. Men tilbage bliver altså en stor del, hvor banker og andre investorer kan have svært ved at forstå tallene. Her er der brug for at se på ejendommene med uvildige øjne, og det sikres bedst via en ekstern valuar, anbefaler Jørgen Jørgensen.

Som eksempel nævner han, at EDC Erhverv Poul Erik Bech i lighed med de øvrige danske erhvervsmæglere bygger på nogle objektive vurderingsprincipper og internationale standarder, der er udarbejdet af RICS, Royal Institution of Chartered Surveyors.

## Aberdeen går forrest

Blandt de professionelle aktører på det danske ejendomsmarked går Aberdeen Property Investors forrest ved som princip altid at benytte sig af eksterne valuarer, når selskabets ejendomme skal værdisættes. Det gælder således også ejendommene i Aberdeens danske fond, der blev startet i 2004.

- Det skyldes, at vi gerne vil have en objektiv vurdering af vores ejendomsinvesteringer. Vi mener, at det er en forudsætning for at være troværdig og gennemsigtig, at vurderingerne foretages af eksterne valuarer., siger adm. direktør Tonny Nielsen fra Aberdeen Property Investors i Danmark. Aberdeen administrerer en dansk ejendomsportefølje til en samlet værdi af cirka 8,3 mia. kr. og er medlem af IPD. Danske ejendomme til en værdi af cirka 6 mia. kr. vurderes kvartalsvis til halvårligt ved hjælp af et større antal eksterne valuarer – hvilket i praksis vil sige de største danske erhvervsmæglere. Ifølge selskabets direktør kan der være flere forklaringer på, at andre aktører selv klarer opgaven.

- Man hører argumentet, at en ekstern valuar ikke har forståelse for ejendommene. Men så må man tage sig tid til at forklare dem det. Vi er altid i dialog med valuarerne om særlige forhold, herunder større vedligeholdelsesprojekter, igangværende forbedringer og så videre, der har betydning for værdisætningen. Der kan enkelte gange opstå uenighed om prissætningen, men over tid har det vist sig, at vi meget enige med vores valuarers vurderinger, fastslår Tonny Nielsen.

## Ikke revisorerens styrke

Som den danske lovgivning er skruet sammen, kan et selskab nøjes med selv at vurdere værdien af sine egne ejendomme – når blot en revisor siger god for, at regnskaberne tegner et retvisende billede af virksomhedens økonomi og aktiver.

- Men den typiske revisor har ikke de rette forudsætninger til at kunne vurdere, om selskabets interne ejendomsvurdering er retvisende. Desværre ændres der nok ikke dramatisk ved de danske tal, før lovgivningen ændres. Men det kunne også have en effekt, hvis banker og investorer begyndte at stille krav om eksterne vurderinger, mener Tonny Nielsen, Aberdeen.

Han påpeger, at selskaber med intern vurderingspraksis ofte har en tendens til at få de større udsving på ejendomsmarkedene til at "flade ud" i regnskaberne. Her tegner de professionelle valuarer altså et mere aktuelt og dermed retvisende billede af selskabets ejendomsværdier.

- Man kommer ikke uden om, at hvis man vil levere valide værdiansættelser, må man anvende eksterne valuarer. Kun på den måde kan man levere et troværdigt og retvisende billede af virksomhedens aktiver til gavn for samfundet, långivere og investorer, siger Tonny Nielsen.

## Grafik: Ejendomsvurderinger på udvalgte markeder

	Eksternt eller kombination	Internt
Danmark	17%	83%
Sverige	94%	6%
Norge	52%	48%
Finland	64%	36%
Tyskland	74%	26%
Holland	90%	10%
Frankrig	95%	5%
Spanien	99.8%	0.2%
UK	99%	1%

Kilde:  
IPD

**Yderligere oplysninger kan hentes hos:**

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