

Investerings ejendomme i årsrapporten

af statsautoriseret revisor Kim Köhler, Ernst & Young

Værdien af investeringsejendomme i årsrapporten opgøres til dagsværdi både for virksomheder, som aflægger årsrapport efter International Financial Reporting Standard (IFRS), og virksomheder som aflægger årsrapport efter danske regnskabsvejledninger. Men hvad betyder dagsværdi, og hvordan opgøres dagsværdien af investeringsejendomme ?

Dagsværdibegrebet

Dagsværdi er et regnskabsmæssigt begreb, der udtrykker det, som i daglige tale kaldes markedsværdi. Dagsværdi defineres som det beløb, en investeringsejendom forventes at kunne omsættes til ved en handel mellem kvalificerede, villige, indbyrdes uafhængige parter. De forskellige regnskabsstandarder kræver ikke brug af en eller flere bestemte metoder til fastlæggelse af dagsværdien for en investeringsejendom, men uddyber hvordan definitionen skal forstås og beskriver en række forhold og oplysninger, som skal inddrages for at nå frem til dagsværdien.

Metoder til opgørelse af dagsværdi

Virksomheder som aflægger årsrapport efter IFRS, skal anvende reglerne i regnskabsstandard IAS 40 om investeringsejendomme. Det nævnes i IAS 40, at den bedste dokumentation for dagsværdien er aktuelle priser på et aktivt marked for tilsvarende ejendomme med samme beliggenhed og i samme vedligeholdelsesstand, og som indgår i tilsvarende leje- eller andre kontraktforhold. Medmindre ejendommen (eller en identisk ejendom) netop er blevet handlet på de nævnte vilkår, kan dagsværdien imidlertid ikke opgøres entydigt. I så fald skal følgende oplysninger inddrages:

- Aktuelle priser på et aktivt marked for andre typer af ejendomme, i en anden vedligeholdelsesstand eller med en anden beliggenhed. For at nå frem til dagsværdien reguleres der for disse forskelle.
- Nylige priser ved handler med lignende ejendomme på mindre aktive markeder. For at nå frem til dagsværdien reguleres der for ændringer i økonomiske forhold siden de nævnte handler.
- Diskonterede pengestrømsopgørelser baseret på pålidelige skøn over fremtidige pengestrømme og en markedsbaseret diskonteringsfaktor (Discounted Cash Flow eller DCF-modellen).

Hvis de nævnte metoder til opgørelse af dagsværdi giver væsentlige forskelle i den opgjorte dagsværdi, skal årsagerne til forskellene vurderes, og virksomheden skal derudover finde frem til det mest pålidelige skøn over dagsværdien.

Virksomheder skal i årsrapporten oplyse, hvilke metoder og væsentlige forudsætninger opgørelsen af dagsværdi er baseret på. Endvidere skal det specifikt oplyses om opgørelsen af dagsværdi er baseret på markedsindikatorer eller i højere grad på andre faktorer (diskonterede pengestrømsopgørelser) på grund af manglende sammenlignelige markedsdata.

Ekstern vurdering

Der er i regnskabsstandarderne ikke krav om at en ekstern vurderingsmand skal medvirke ved opgørelsen af dagsværdi i årsrapporten. Hvis virksomheden besidder den fornødne ekspertise, kan dagsværdien således opgøres uden at der indhentes eksterne vurderinger eller at en ekstern vurderingsmand på anden måde medvirker ved opgørelsen af dagsværdi.

IAS 40 tilskynder dog til, at dagsværdien opgøres på baggrund af arbejde udført af en uafhængig vurderingsmand som besidder relevante faglige kvalifikationer, erfaring inden for det aktuelle geografiske område og den pågældende type ejendomme. Hvis dagsværdien af investeringsejendommene ikke opgøres på baggrund af en vurdering fra en uafhængig vurderingsmand, skal dette oplyses i årsrapporten.

Dette krav medvirker til, at udviklingen går i retning af, at uafhængige eksterne vurderingsmænd i stigende omfang medvirker ved opgørelsen af dagsværdi for investeringsejendomme, hvilket styrker kvaliteten af dagsværdiopgørelsen og dermed af årsrapporten.