

2. september 2010

Tema:

Hvordan behandles investeringsejendomme efter årsregnskabsloven?

Af Stine Munk Jensen

I forlængelse af vores tema-serie om årsregnskabsloven, omtaler vi i dette nummer lovens regler vedrørende investeringsejendomme.

Rigtigt mange virksomheder, der besidder investeringsejendomme som hovedformål eller som sideaktivitet, har fra tid til anden overvejet årsregnskabslovens regler om den regnskabsmæssige behandling. Reglerne har nemlig stor betydning for, om det for den enkelte virksomhed er attraktivt at tilvælge lovens opskrivningsregler, eller om man ligeså godt kan forblive på historisk kostpris.

Hovedreglen i årsregnskabsloven er, at investeringsejendomme skal behandles efter reglerne om materielle anlægsaktiver. Det er her frivilligt, om man ønsker at opskrive til dagsværdi, men sker det, skal man fortsat afskrive det opskrevne beløb over resultatopgørelsen, ligesom opskrivningen sker via egenkapitalen på en bunden reserve, der ikke kan benyttes til f.eks. udbytte. Når ejendommen senere sælges, opgøres gevinsten som forskellen mellem

Kontakt

Stine Munk Jensen
Telefon: 3945 9174
E-mail: smj@pwc.dk

PwC dialog

Nyhedsbreve
fra PwC dialog.
pwc.dk/tilmeld

den bogførte dagsværdi og salgssummen. Derved reduceres gevinsten i resultatopgørelsen. Det virker derfor ofte ikke så attraktivt at tilvælge lovens opskrivningsregler.

Virksomheder, der som hovedaktivitet driver investeringsvirksomhed, kan imidlertid frivilligt efter første indregning løbende regulere investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser til dagsværdi (lovens § 38). Reguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Samtidig afskrives ejendommen ikke. Nettoopreguleringen er ikke længere en bunden reserve, hvorfor den kan benyttes til udbytte. Denne frivillige model har virket attraktiv for mange virksomheder.

Hvornår har virksomheden investering som hovedaktivitet?

Reguleringen til dagsværdi via resultatopgørelsen er udelukkende tilladt for virksomheder, der driver investeringsaktivitet som hovedaktivitet. Det er underordnet, hvilken form for investeringsaktivitet der udføres, og virksomheden kan have forskellige typer af investeringer (værdipapirer, ejendomme og råvarer). Fondsrådet har tidligere tilkendegivet, at et selskab kun kan have én hovedaktivitet. Det er dog ikke et krav, at dette skal være selskabets eneste aktivitet. Årsregnskabslovens § 38 om investeringsaktivitet kan på baggrund af Fondsrådets tilkendegivelse ikke benyttes, hvis selskabet driver anden form for væsentlig virksomhed end investering. Reglerne gælder også for koncernregnskabet.

Har et datterselskab i koncernen investeringsaktivitet som hovedaktivitet – f.eks. fordi selskabet udlejer ejendomme til resten af koncernen - vil dette datterselskab kunne anvende reglerne i årsregnskabslovens § 38 om investeringsejendomme i sit eget årsregnskab. Er investeringsvirksomhed ikke hovedaktiviteten i koncernen, vil det ikke på koncernniveau være muligt at anvende reglerne om investeringsejendomme. I koncernregnskabet vil der således være tale om materielle anlægsaktiver.

Hvad er en investeringsejendom?

Uanset at lovens regler om dagsværdiregulering via resultatopgørelsen favner bredt og vil kunne benyttes på alle typer investeringsaktiver – hvis hovedaktiviteten vel at mærke er investering – vil reglerne nok i praksis være mest benyttede på ejendomme.

PwC dialog

Nyhedsbreve
fra PwC dialog.
pwc.dk/tilmeld

Årsregnskabsloven definerer ikke, hvad der skal forstås ved investeringsejendomme, men overlader ifølge bemærkningerne til lovforslaget de mere detaljerede regler til IFRS – her IAS 40. Definitionen af investeringsejendomme i IAS 40 er følgende:

Investeringsejendomme defineres som en virksomheds investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af lejeindtægter og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

IAS 40 giver følgende eksempler på investeringsejendomme:

- Grunde, der besiddes med langsigtet kapitalgevinst for øje snarere end for salg som led i virksomhedens normale drift
- Grunde, der besiddes for en endnu ikke bestemt fremtidig anvendelse. Har virksomheden ikke bestemt, at den vil benytte grunden i sin egen drift eller umiddelbart videresalg som led i virksomhedens normale forretning, anses grunden som erhvervet med langsigtet kapitalgevinst for øje
- Bygninger, der lejes ud under aftaler, som klassificeres som operationel leasing
- Bygninger, der står tomme, men som besiddes med udlejningsformål for øje.

Ovenstående definition og eksempler medfører således, at ejendomme, der benyttes af virksomheden selv eller besiddes med salg for øje som led i virksomhedens normale aktivitet, ikke er investeringsejendomme.

Kan man ændre sin regnskabspraksis, så man kan benytte reglerne om omvurdering via resultatopgørelsen?

Ja, det er selskabets ledelse, som suverænt vælger sin regnskabspraksis indenfor lovens muligheder. Der er ikke særlige bestemmelser i årsregnskabsloven, der regulerer den situation, hvor et selskab ønsker at påbegynde anvendelsen af § 38 eller ønsker at gå tilbage til indregning til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens almindelige bestemmelser om materielle anlægsaktiver. Det er således årsregnskabslovens bestemmelser om ændring af regnskabspraksis, der er gæl-

PwC dialog

Nyhedsbreve
fra PwC dialog.
pwc.dk/tilmeld

dende. Dette medfører, at ændringen skal foretages med tilbagevirkende kraft.

Ved ændring fra indregning til dagsværdi til indregning til kostpris, vil de foretagne dagsværdireguleringer således skulle tilbageføres, og der skal beregnes afskrivninger med tilbagevirkende kraft. Såfremt den beregnede kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger er højere end dagsværdien, vil der være indikationer på et nedskrivningsbehov og eventuelle yderligere handlinger bør overvejes.

Ved ændring fra kostpris til dagsværdi, tilbageføres de oprindelige foretagne afskrivninger, og der indarbejdes en regulering til dagsværdi primo sammenligningsåret. Er det ikke muligt at finde dagsværdien helt tilbage til primo sammenligningsåret, er det tilladt blot at lave ændringen primo indeværende regnskabsår. Det skal imidlertid særligt forklares, hvorfor ændringen af regnskabspraksis ikke kan foretages med fuldt tilbagevirkende kraft.

Opgørelse af kostpris

Ved første indregning måles investeringsejendomme altid til kostpris, som består af de omkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen – f.eks. advokatsalær, tinglysningsafgifter og lignende. Efter første indregning skal de løbende reguleres til dagsværdi (hvis dagsværdireglerne benyttes) eller afskrives/nedskrives, hvis lovens regler for materielle anlægsaktiver benyttes. Benyttes dagsværdi, skal der således ikke foretages afskrivninger på ejendommene.

Det aftales til tider, at køber skal betale en yderligere købesum betinget af fremtidige forhold, som f.eks. succesfuld renovering og indgåelse af nye fordelagtige lejeaftaler.

Ved såvel køb af enkeltaktiver som ved virksomhedssammenslutninger skal dette betingede vederlag indgå i købesummen, såfremt betaling heraf er sandsynlig. Betalingen anses for sandsynlig, når den er mere end 50 procent sandsynlig. Værdiansættelsen af den betingede købesum skal tage højde for sandsynligheden. Er det f.eks. 60 procent sandsynligt, at der skal betales yderligere 100, skal der indregnes 60 som forpligtelse med modpost på købesummen. De 60 skal dog tilbagediskonteres, såfremt tilbagebetalingseffekten

PwC dialog

Nyhedsbreve
fra PwC dialog.
pwc.dk/tilmeld

er væsentlig.

Bemærk, at der ikke skal indregnes betinget købesum, hvis sandsynligheden er under 50 procent. Der indregnes således ikke en betinget købesum på 40, hvis denne er 40% sandsynlig.

Er en ejendom en virksomhed eller et enkeltaktiv?

Det diskuteres fra tid til anden, om køb af ejendomme skal anses som køb af en virksomhed eller som køb af enkeltaktiver. Det har stor betydning for regnskabsaflæggelsen, og vurderingen sker normalt uafhængigt af, om ejendommene erhverves i et selskab eller købes ud af et selskab. Regnskabsaflæggelsen er forskellig i de to tilfælde:

Virksomhed – reglerne om virksomhedssammenslutninger, herunder udfyldelsen af ÅRL med reglerne i IFRS, fører til, at ejendomme opgøres til dagsværdi, og der afsættes udskudt skat af reguleringen. Den udskudte skat fører til goodwill.

Enkeltaktiver – ejendommene indregnes til den kontante købesum med tillæg af værdien af den overtagne gæld. Der afsættes udskudt skat af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Uanset hvilken af de to metoder – virksomhed eller enkeltaktiver – der benyttes, vil der være praktiske problemer med brugen heraf. Eksempelvis kan der ved brug af reglerne om enkeltaktiver argumenteres for en dag-1-gevinst, eftersom en ejendom erhvervet i et selskab vil have en "latent" (udskudt) skat, som udløses ved et fremtidigt salg. Det påvirker naturligvis købesummen, men som følge af reglerne om udskudt skat indregnes den pågældende udskudte skat ikke i regnskabet. Derved opføres ejendommen til en værdi, der alt andet lige er lavere end dagsværdien – og ved førstekommande balancedag kan der argumenteres for en opskrivning af værdien.

En række indikatorer kan i praksis bruges til at afgøre, om erhvervelsen af ejendomme er en virksomhed eller køb af enkeltaktiver:

PwC dialog

Nyhedsbreve
fra PwC dialog.
pwc.dk/tilmeld

Indikatorer for en Virksomhedssammenslutning	Indikatorer, som ikke i sig selv er tilstrækkelige, men sammen med andre taler for en virksomhedssammenslutning
Væsentlige processer og ydelser:	Administrative processer og ydelser knyttet til ejendommen:
Udlejningsforretning (gennemgang af kontrakter, forhandlinger mv.)	Vagt
Udvælgelse af lejere	Rengøring
Investeringsbeslutninger	Lejefakturering/opkrævning
Drift af fællesareal, fælles markedsføring (centerforeninger mv.)	Vicevært ydelser
Markedsføringstiltag	

Særlige problemstillinger ved brug af dagsværdi

Som nævnt ovenfor indregnes investeringsejendomme indledningsvist til kostpris. Ved efterfølgende måling af dagsværdi finder de generelle bestemmelser i årsregnskabsloven anvendelse. Det indebærer, at dagsværdien af ejendommene måles til den salgsværdi, der kan konstateres for sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer salgspriser på sammenlignelige ejendomme, opgøres dagsværdien så vidt muligt til en tilnærmet salgsværdi ved hjælp af den for aktivet relevante kapitalværdi. Det er et krav, at kapitalværdien kan beregnes ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og -teknikker. Det vil i praksis sige afkastbase-

PwC dialog

Nyhedsbreve
fra PwC dialog.
pwc.dk/tilmeld

rede værdiansættelsesmodeller. Kan en tilnærmet salgsværdi ikke beregnes, skal ejendommen måles til kostpris.

I helt særlige situationer kan det forekomme, at købsomkostningerne er meget høje – i nogle lande op til 15% af prisen på ejendommen – og derved aktiveres en meget høj kostpris. I disse tilfælde risikerer virksomheden ved først-kommende balancedag at skulle nedskrive værdien af ejendommen, eftersom balancedagens dagsværdi er lavere end den oprindelige kostpris med tillæg af (meget høje) købsomkostninger. Denne nedskrivning til en lavere dagsværdi er uundgåelig, hvis dagsværdierne ikke er steget fra købstidspunktet og frem til balancedagen. Problemet er naturligvis særlig udtalt, hvis der købes lige før balancedagen.

Forpligtelser skal også opgøres til dagsværdi, hvis lovens dagsværdiregler benyttes

Loven kræver, at også de til ejendommen hørende forpligtelser – f.eks. realkreditlån – opgøres til dagsværdi, såfremt ejendommen værdiansættes til dagsværdi via resultatopgørelsen. Sådanne gældsforpligtelser måles til indfrielsesværdien på balancedagen – dvs. for realkreditlån i praksis på grundlag af balancedagens kurs på den underliggende obligationsserie. Også disse reguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Oplysninger og præsentation

Reglerne for præsentation og oplysninger, der gælder for øvrige materielle anlægsaktiver, gælder også for investeringsejendomme. Det kan dog være nødvendigt at foretage visse justeringer, der tager højde for, at investeringsejendomme behandles anderledes end almindelige anlægsaktiver.

Eksempelvis kan det være nødvendigt at ændre eller tilføje en særlig post under hovedgruppen materielle anlægsaktiver i balancen til investeringsejendomme.

Virksomheder i klasse C og D har pligt til at udarbejde en anlægsnote over anlægsaktiver, herunder investeringsejendomme.

PwC dialog

Nyhedsbreve
fra PwC dialog.
pwc.dk/tilmeld

I resultatopgørelsen vises dagsværdireguleringerne af ejendomme ofte i en særskilt linje, f.eks. i forlængelse af opgørelsen af ejendommens realiserede bruttofortjeneste.

Tidligere artikler i vores temaserie om årsregnskabsloven:

- PwC dialog 24. marts 2010: Ledelses aflønning efter årsregnskabsloven
- PwC dialog 5. maj 2010: Regnskabsmæssig afdækning efter årsregnskabsloven
- PwC dialog 19. maj 2010: Årsregnskabslovens regler om behandling af leasingkontrakter
- PwC dialog 16. juni 2010: Årsregnskabslovens regler om præsentation af usædvanlige poster i resultatopgørelsen

Denne publikation udgør ikke og kan ikke erstatte professionel rådgivning. PricewaterhouseCoopers påtager sig intet ansvar for tab nogen måtte lide som følge af handlinger eller undladelser baseret på publikationens indhold, ligesom PricewaterhouseCoopers ikke påtager sig ansvar for indholdsmæssige fejl og mangler. © 2010 PricewaterhouseCoopers. Med forbehold af alle rettigheder. PricewaterhouseCoopers betegner det netværk af virksomheder, der er omfattet af PricewaterhouseCoopers International Limited, hvor hver enkelt virksomhed er en særskilt og uafhængig juridisk enhed.

PwC dialog

Nyhedsbreve
fra PwC dialog.
pwc.dk/tilmeld