



Investerings ejendomme Oplysninger i årsrapporten

Ny årsregnskabslov – tema 14
5. december 2017

Indhold

Investerings ejendomme – oplysninger i årsrapporten	2
Eksempel 1	4
Forudsætninger	
Forslag til omtale i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis	
Forslag til oplysninger i tilknytning til anlægsnoten - forslag 1	
Forslag til oplysninger i tilknytning til anlægsnoten - forslag 2	
Forslag til oplysninger i tilknytning til anlægsnoten - forslag 3	
Eksempel 2	7
Forudsætninger	
Forslag til omtale i ledelsesberetning	
Forslag til omtale i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis	
Forslag til omtale i note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling"	
Forslag til oplysninger i tilknytning til note x (anlægsnoten)	
Eksempel 3	9
Forudsætninger	
Forslag til omtale i ledelsesberetning	
Forslag til omtale i note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling"	
Forslag til oplysninger i tilknytning til note x (anlægsnoten)	
Bilag 1	11



Investeringssejendomme

Oplysninger i årsrapporten

I dette notat redegøres for hvilke oplysninger, der efter Deloitte's opfattelse bør overvejes medtaget i årsrapporten for selskaber, som besidder investeringssejendomme, der måles til dagsværdi efter ÅRL § 38, dvs. med dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

Oplysningerne skal blandt andet gives med henblik på overholdelse af følgende oplysningskrav i ÅRL (2015) vedrørende investeringssejendomme, som måles til dagsværdi efter § 38:

- § 53, stk. 2, nr. 1 a), hvorefter der i anvendt regnskabspraksis skal oplyses om de værdiansættelsesmodeller og -teknikker, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien, og
- § 58 a, hvorefter der i noterne skal oplyses om de centrale forudsætninger, som er anvendt ved beregningen.

I **bilag 1** er vist uddrag af lovbemærkningerne til ovenstående bestemmelser. Som det fremgår af bemærkningerne er det et krav, at der gives oplysning om *alle de forudsætninger, som er nødvendige for, at regnskabsbrugeren kan vurdere virksomhedens beregninger* af dagsværdien.

Det vil altid være en konkret vurdering, hvordan ovenstående krav skal udmøntes i praksis. Deloitte's forslag hertil – og kommentarer til de viste oplysninger – er illustreret ved efterfølgende eksempler. Det skal bemærkes, at oplysningerne ikke kan undlades med henvisning til, at det kan være konkurrencemæssigt følsomme oplysninger.

Eksempel 1 tager udgangspunkt i et selskab, som er omfattet af ÅRL klasse B, og som alene besidder én ejendom. Den afkastbaserede model (som er en tilnærmet DCF-model) anvendes ved opgørelsen af dagsværdien.

Eksempel 2 tager udgangspunkt i et selskab, som er omfattet af ÅRL klasse B eller C, og som besidder flere ejendomme, hvor usikkerheden forbundet med dagsværdimålingerne er vurderet at være så væsentlig, at der skal oplyses særskilt herom i årsrapporten. Den afkastbaserede model anvendes ved opgørelsen af dagsværdierne.

Eksempel 3 er identisk med eksempel 2, bortset fra at DCF-modellen anvendes ved opgørelsen af dagsværdierne.

Eksemplerne og de viste forslag kan kombineres, såfremt det i den konkrete situation vurderes hensigtsmæssigt, herunder under hensyntagen til graden af usikkerhed i forbindelse med målingen. Det skal understreges, at der alene er tale om eksempler, og at disse i nødvendigt omfang skal tilpasses den konkrete virksomheds forhold.

Eksemplernes hovedindhold kan opsummeres således:

Investerings ejendomme – oplysninger i årsrapporten

Deloitte's bud på inspiration til udfyldelse af oplysningskravet



Eksempler på oplysninger	1 ejendom (afkastmodel benyttes)			> 1 ejendom (afkastmodel benyttes)	> 1 ejendom (DCF-model benyttes)
	Forslag 1	Forslag 2	Forslag 3		
Type / antal	X	X	X		X
Størrelse (m2)	X	X	X		X
Beliggenhed	X	X	X		X
Udlejnings-%	X	X			(X)
Resterende (gns.) lejeperiode	X				(X)
Fremtidig udlejnings-%		X			(X)
Fradrag for nuværende tomgang			X		(X)
Faktisk årlig leje	X	X			(X)
Normaliseret driftsafkast			X		(X)
Afkastkrav/diskonteringsfaktor*)	X	X	X	X (interval + gennemsnit)	
Følsomhed på afkastkrav/diskonteringsfaktor	X	X	X		X
Værdi pr. m2	X	X	X		X
Ekstern vurderingsmand anvendt?	X	X	X	X (andel af samlet dagsværdi)	
Forventede renoveringer		X	X		(X)
Usikkerhed omtales i særskilt note?					X (vedr. afkast)
Usikkerhed omtales i ledelsesberetning?					X (vedr. afkast)

*) herunder inflations indvirkning på diskonteringsfaktor

Deloitte.

December 2017

Eksempel 1

Selskabet (klasse B) har én ejendom – afkastbaseret model anvendes

Forudsætninger

- Selskabet besidder alene én ejendom
- Der er ikke indhentet ekstern vurdering
- Usikkerhed ved fastsættelsen af afkastkravet er ikke vurderet at være så væsentlig, at der skal oplyses særskilt herom.

Forslag til omtale i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forslag til oplysninger i tilknytning til anlægsnoten – forslag 1

Deloitte kommentar

Hvis det ikke udarbejdes anlægsnote, kan oplysningen gives som en samlet tekstnote til "Materielle anlægsaktiver".

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på xxx m² beliggende i X-by. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Deloitte kommentar

Ejendommens størrelse og omtrentlige beliggenhed vurderes at være relevante oplysninger til vurderingen af ejendommens dagsværdi

Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med en resterende lejeperiode på 8 år.

Deloitte kommentar

Den faktiske udlejningsgrad vurderes at være en relevant oplysning til vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Oplysning om den gennemsnitlige, resterende lejeperiode er ligeledes vurderet at være relevant med henblik på at indikere genudlejningsrisikoen på ejendommen i de tilfælde, hvor der er knyttet en længere uopsigelsesperiode til lejekontrakten.

Såfremt der er væsentlig usikkerhed knyttet til den forventede udlejning kan det være relevant at give oplysning om følsomheden på denne forudsætning, jf. nedenfor.

Den årlige leje udgør yyy kr./m².

Deloitte kommentar

Den faktisk forventede leje pr.m² for det kommende år vurderes at være en relevant oplysning til vurderingen af ejendommens dagsværdi. Alternativt vil det forventede, normaliserede driftsafkast kunne være relevant at oplyse i stedet.

Afkastkravet udgør y,y % pr. 31.12.20x1 (z,z % pr. 31.12.20x0).

Deloitte kommentar

Det anvendte afkastkrav er en helt central oplysning i forbindelse med dagsværdiansættelsen og bør altid medtages.

Sammenligningstal vurderes at give relevant information, især i den situation hvor ledelsen har ændret afkastprocenten i forhold til året før.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med xx,x mio.kr.

Deloitte kommentar

Følsomhedsoplysninger i forbindelse med det anvendte afkastkrav anbefales generelt medtaget i regnskabet. Hvis der er væsentlig usikkerhed forbundet med dagsværdiansættelsen, vil følsomhedsoplysning være krævet på grund af det generelle krav om at supplere regnskabet med de nødvendige oplysninger, jf. ÅRL § 11, stk. 2.

Afhængig af de konkrete omstændigheder kan det være relevant at oplyse om følsomheden på andre væsentlige faktorer, herunder lejeindtægt, udlejningsprocent mv.

Ejendommen er værdiansat til z.zzz kr./m².

Deloitte kommentar

Oplysning om værdi pr. m² vurderes at være en relevant oplysning til brug for regnskabslæserens sammenligning med tilsvarende ejendomme. Oplysningen vil i øvrigt kunne udledes direkte af regnskabet, hvis ejendommens størrelse er oplyst, jf. ovenfor.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Deloitte kommentar

Oplysningen om, hvorvidt der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien, anbefales medtaget, jf. IAS 40.75 (e).

Se eksempel 2, hvis vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af en del af ejendommene.

Selv om ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen, er der fortsat krav om at oplyse centrale forudsætninger.

Forslag til oplysninger i tilknytning til anlægsnoten - forslag 2

Deloittes kommentar

Forslag 2 er en variant af forslag 1, hvor der tillige er medtaget forslag til oplysning om væsentlige forudsætninger i forhold til

- fremtidig udlejningsprocent og*
- forventede renoveringer.*

Der henvises i øvrigt til kommentarerne til forslag 1.

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på xxx m² beliggende i X-by. Investerings-ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 85% udlejet til en årlig leje på yyy kr./m². Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i det kommende år kan forøges til 95% til en leje svarende til den nuværende leje.

Det er herudover forudsat, at der i 20x2 skal afholdes ca. x,x mio.kr. til renovering af ejendommen for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet udgør y,y % pr. 31.12.20x1 (z,z % pr. 31.12.20x0). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med xx,x mio.kr.

Ejendommen er værdiansat til z.zzz kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Forslag til oplysninger i tilknytning til anlægsnoten - forslag 3

Deloittes kommentar

Forslag 3 er en variant af forslag 1 og 2, hvor oplysningerne er opstillet i skematisk form, og det normaliserede driftsafkast er oplyst i stedet for den faktiske leje.

Endvidere er det forudsat, at der er foretaget fradrag for nuværende tomgang i det normaliserede afkast, og at dette er en relevant oplysning at medtage i den konkrete situation.

Der henvises i øvrigt til kommentarerne til forslag 2 og 3.

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på xxx m² beliggende i X-by. Investerings-ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model og følgende væsentlige forudsætninger:

- Normaliseret driftsafkast x,x mio.kr
- Fradrag for nuværende tomgang (x,x) mio.kr.
- Forventet renoveringsomkostning i 20x2 x,x mio.kr.
- Afkastkrav y,y % pr. 31.12.20x1 (z,z % pr. 31.12.20x0).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med xx,x mio.kr.

Ejendommen er værdiansat til z.zzz kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Eksempel 2

Selskabet (klasse B eller C) har flere ejendomme – afkastbaseret model anvendes

Forudsætninger

- Selskabet besidder flere ejendomme, fordelt på forskellige ejendoms kategorier
- Der er indhentet eksterne vurderinger for en del af selskabets ejendomme
- Usikkerhed ved fastsættelsen af afkastkravet er vurderet at være så væsentlig, at der skal oplyses særskilt herom.

Forslag til omtale i ledelsesberetning **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør xx,x mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med xx,x mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note x.

Deloitte's kommentar

Dagsværdimåling på baggrund af beregningsmodeller er i sagens natur altid forbundet med usikkerhed som følge af, at der i vid udstrækning anvendes input til modellerne, som ikke direkte kan observeres på aktive markeder. Dette medfører dog ikke, at der "pr. automatik" skal medtages oplysning i ledelsesberetningen og/eller i regnskabet om usikkerhed ved indregning og måling alene som følge af dagsværdimålingen. Det vil altid være en konkret vurdering fra sag til sag, om en sådan omtale er nødvendig.

I eksemplet er forudsat, at der er en sådan væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet. Afhængig af de konkrete omstændigheder kan det være relevant at oplyse om følsomheden på andre væsentlige faktorer, eksempelvis lejeindtægt, udlejningsprocent mv.

Forslag til omtale i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis **Investeringsejendomme**

[Der medtages beskrivelse identisk med eksempel 1]

Forslag til omtale i note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling"

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med xx,x mio. kr., jf. omtale heraf i note x.

Deloitte's kommentar

Der henvises til kommentarerne til ledelsesberetningen ovenfor.

Forslag til oplysninger i tilknytning til note x (anlægsnoten):

Deloitte's kommentar

Der henvises til kommentarerne til eksempel 1, forslag 1.

Selskabets investeringsejendomme består af [antal] boligejendomme på i alt xxx m2 beliggende i Y-købing og [antal] industri- og logistikejendomme på i alt xxx m2 beliggende i X-området. Inve-

steringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Y-købing $x,x - x,x$ % (vægtet gennemsnit x,x %) (31.12.20x0: $z,z - z,z$ %, hhv. z,z %)
- Industri- og logistikejendomme beliggende i X-området $x,x - x,x$ % (vægtet gennemsnit x,x %) (31.12.20x0: $z,z - z,z$ %, hhv. z,z %).

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør y,y % pr. 31.12.20x1 (z,z % pr. 31.12.20x0).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med xx,x mio. kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For boligejendomme i Y-købing er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 80 - 85% forøges til 95% ved udgangen af 20x2 til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit yyy kr./m².
- En industriejendom i Z-by er pt. ikke udlejet. Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre xxx kr./år. Der er foretaget fradrag heri for en forventet tomgangsperiode på 12 måneder fra balancedagen.
- Logistikejendommen i X-by forventes i 20x2 at skulle renoveres for ca. x,x mio.kr. for at opretholde den nuværende lejeindtægt på yyy kr./m².
- Øvrige industri- og logistikejendommene er fuldt udlejede på lejekontrakter med en gennemsnitlig resterende lejeperiode på x år. Den årlige leje udgør i gennemsnit xxx kr./m²

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på $z.zzz$ kr./m², og industri- og logistikejendommene til en gennemsnitlig værdi på $x.xxx$ kr./m².

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på xx,x mio.kr., svarende til xx % af den samlede dagsværdi.

Eksempel 3

Selskabet (klasse B eller C) har flere ejendomme – DCF-model anvendes

Forudsætninger

- Selskabet besidder flere ejendomme, fordelt på forskellige ejendoms kategorier
- Der er indhentet eksterne vurderinger for en del af selskabets ejendomme
- Usikkerhed ved fastsættelsen af diskonteringsfaktoren er vurderet at være så væsentlig, at der skal oplyses særskilt herom
- Eksemplet svarer således til eksempel 2, bortset fra, at DCF-modellen anvendes i stedet for den afkastbaserede model.

Forslag til omtale i ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør xx,x mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med xx,x mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note x.

Deloitte's kommentar

Der henvises til kommentarerne til eksempel 2.

Forslag til omtale i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forslag til omtale i note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling"

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de diskonteringsfaktorer, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af diskonteringsfaktorerne med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med xx,x mio. kr., jf. omtale heraf i note x.

Deloitte's kommentar

Der henvises til kommentarerne til eksempel 2.

Forslag til oplysninger i tilknytning til note x (anlægsnoten)

Deloitte kommentar

Der henvises til kommentarerne til eksempel 1, forslag 1.

Selskabets investeringsejendomme består af [antal] boligejendomme på i alt xxx m² beliggende i Y-købing og [antal] industri- og logistikejendomme på i alt xxx m² beliggende i X-området. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Følgende diskonteringsfaktorer (incl. x,x % forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendoms typer:

- Boligejendomme beliggende i Y-købing x,x - x,x % (vægtet gennemsnit x,x %) (31.12.20x0: z,z - z,z %, hhv. z,z %)
- Industri- og logistikejendomme beliggende i Trekantsområdet x,x - x,x % (vægtet gennemsnit x,x %) (31.12.20x0: z,z - z,z %, hhv. z,z %).

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusive forventet inflation udgør y,y % pr. 31.12.20x1 (z,z % pr. 31.12.20x0).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med xx,x mio. kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For boligejendomme i Y-købing er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 80 - 85% forøges til 95% ved udgangen af 20x2 til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit yyy kr./m².
- En industriejendom i Z-by er pt. ikke udlejet. Det er forudsat, at der efter en tomgangsperiode på 12 måneder fra balancedagen kan indgås en lejeaftale med en ny lejer til en årlig leje på xxx kr./år.
- Logistikejendommen i X-by forventes i 20x2 at skulle renoveres for ca. x,x mio.kr. for at opretholde den nuværende lejeindtægt på yyy kr./m².
- Øvrige industri- og logistikejendommene er fuldt udlejede på lejekontrakter med en gennemsnitlig resterende lejeperiode på x år. Den årlige leje udgør i gennemsnit xxx kr./m².

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på z.zzz kr./m², og industri- og logistikejendommene til en gennemsnitlig værdi på x.xxx kr./m².

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på xx,x mio.kr., svarende til xx % af den samlede dagsværdi.

Bilag 1

Uddrag af lovbemærkningerne til ÅRL § 53, stk. 2, nr. 1 a) og § 58 a

Ad § 53, stk. 2, nr. 1 a)

"Oplysningerne er f.eks. relevante for investeringsejendomme, som måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38 Målingen vil normalt være baseret på en model, typisk en DCF-model (Discounted Cash Flow model). En DCF-model er en beregningsmodel til tilbagediskontering af forventede fremtidige pengestrømme. **Hvis en DCF-model anvendes, skal dette fremgå entydigt af beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Det skal også fremgå, om beregningen er baseret på flerårige budgetter og en terminalperiode. Endvidere skal andre relevante oplysninger, som konkret skønnes nødvendige for regnskabsbrugeren, fremgå af beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.**

Den internationale regnskabsstandard IFRS 13 indeholder en række specifikke oplysningskrav til virksomheder, som måler deres aktiver til dagsværdi. Denne regnskabsstandard kan anvendes som vejledning til, hvorledes årsregnskabslovens generelle oplysningskrav kan opfyldes (fremhævet her)."

Ad § 58 a

"Efter den foreslåede § 58 a, stk. 1, skal der gives oplysning om **alle de forudsætninger, som er nødvendige for, at regnskabsbrugeren kan vurdere virksomhedens beregninger.** Det betyder f.eks. **for investeringsejendomme, som måles til dagsværdi efter en DCF-model, at der skal oplyses om f.eks. diskonteringsrente, forventet inflation, tomgang i ejendommen m.v.** En DCF-model er en beregningsmodel til tilbagediskontering af forventede fremtidige pengestrømme. Det skal **også oplyses, hvorledes der tages højde for forventet inflation, ændringer i huslejeniveau, vedligehold m.v.**

Dette er oplysninger, som er nødvendige for, at regnskabsbrugeren skal kunne forstå, hvilke faktorer som har påvirket dagsværdiberegningen, samt kunne vurdere, om regnskabsbrugeren er enig i de anvendte forudsætninger, eller om disse virker for optimistiske eller pessimistiske.

Den internationale regnskabsstandard IFRS 13, der indeholder en række specifikke oplysningskrav til virksomheder, som måler deres aktiver til dagsværdi, kan anvendes som vejledning til opfyldelse af lovens generelle oplysningskrav. Standarden kan således eksempelvis give vejledning om identifikation af de enkelte elementer i en dagsværdiberegning og om forudsætningerne herfor.

Oplysningskravet i stk. 1 er som udgangspunkt et oplysningskrav pr. aktiv Dette udgangspunkt foreslås modificeret ved stk. 2, som tillader en gruppering af oplysningerne.

Det betyder f.eks., at hvis en virksomhed har en række investeringsejendomme af samme karakter (eksempelvis moderne kontorejendomme), med nogenlunde samme geografiske placering, lejekontrakter m.v., kan oplysningerne gives samlet for denne gruppe af ejendomme.

Hvis der derimod f.eks. er tale om ejendomme, som afviger i karakter og placering, vil der skulle foretages en opdeling af ejendommene på kategorier. En opdeling kan ske på baggrund af geografisk placering og/eller ejendommenes karakter. **Det afgørende er, at der ikke er store forskelle på de anvendte forudsætninger på de ejendomme, der oplyses om samlet** (fremhævet her)."

Om Deloitte

Deloitte leverer ydelser indenfor revision, consulting, financial advisory, risikostyring, skat og dertil knyttede ydelser til både offentlige og private kunder i en lang række brancher. Deloitte betjener fire ud af fem virksomheder på listen over verdens største selskaber, Fortune Global 500®, gennem et globalt forbundet netværk af medlemsfirmaer i over 150 lande, der leverer kompetencer og viden i verdensklasse og service af høj kvalitet til at håndtere kundernes mest komplekse forretningsmæssige udfordringer. Vil du vide mere om, hvordan Deloitte omkring 245.000 medarbejdere gør en forskel, der betyder noget, så besøg os på Facebook, LinkedIn eller Twitter.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte er en betegnelse for Deloitte Touche Tohmatsu Limited, der er et britisk selskab med begrænset ansvar, og dets netværk af medlemsfirmaer og deres tilknyttede virksomheder. Hvert medlemsfirma udgør en separat og uafhængig juridisk enhed. Vi henviser til www.deloitte.com/about for en udførlig beskrivelse af den juridiske struktur i Deloitte Touche Tohmatsu Limited og dets medlemsfirmaer.

© 2017 Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Medlem af Deloitte Touche Tohmatsu Limited