



Ny årsregnskabslov

- betydning for ejendomsselskaber (opdateret¹)

Ny årsregnskabslov fra 2016

Folketinget vedtog i maj 2015 en række væsentlige ændringer af årsregnskabsloven (ÅRL).

Ændringerne træder generelt i kraft med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2016 eller senere, men kan anvendes for regnskabsår, der slutter den 31. december 2015 eller senere. Læs mere herom i nyhedsbrevet "Ny årsregnskabslov - bør din virksomhed overgå allerede i 2015?" på www.deloitte.dk.

Bestemmelsen om måling af investeringsaktiver er ændret

- Virksomheder, der har investeringsvirksomhed som (eneste) hovedaktivitet, kunne efter den tidligere lov indregne investeringsaktiverne, fx investeringsejendomme, og tilhørende forpligtelser til dagsværdi. Værdireguleringen blev indregnet i resultatopgørelsen, og der var ikke krav om binding af eventuelle opreguleringer til dagsværdi.

¹ Nyhedsbrevet, som oprindeligt blev udsendt i juni 2015, er opdateret med overgangsbestemmelser vedrørende ændring af indregning af gældsforpligtelser og renteswaps tilknyttet investeringsejendomme. Den ændrede tekst er med kursiv.

Kravet om investering som hovedaktivitet er ophævet. Men fremover omfatter bestemmelsen alene investeringsejendomme.

- Denne bestemmelse i årsregnskabsloven er ændret, således at
 - Kravet om "hovedaktivitet" er udgået.
 - Tilhørende gæld må ikke indregnes til dagsværdi.
 - Bestemmelsen kan ikke anvendes for andre investeringsaktiver end investeringsejendomme.
- For ejendomsselskaber betyder det, at:
 - Virksomheder, der ejer investeringsejendomme, men ikke har investeringsaktivitet som hovedaktivitet, kan indregne investeringsejendomme til dagsværdi efter den ændrede bestemmelse, således at:
 - Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen,
 - Eventuel opregulering af dagsværdi skal ikke bindes på egenkapitalen, og
 - Der skal ikke afskrives på ejendommene.
 - Gæld tilknyttet investeringsejendomme skal måles til amortiseret kostpris. *En overgangsbestemmelse² betyder, at ændringen kan implementeres således, at dagsværdien af gælden i årsrapporten for det sidste regnskabsår, forud for overgang til den nye lov, kan anvendes som ny kostpris. Dette medfører, at forskellen mellem dagsværdien og den amortiserede kostpris resultatføres som en del af den effektive forrentning over lånets resterende løbetid. Bemærk, at hvis dagsværdien af gælden er højere end den amortiserede kostpris af gælden, vil indregning af ændringen med tilbagevirkende kraft – efter de sædvanlige regler for praksisændringer - kunne medføre en umiddelbar egenkapitalforbedring.*
 - Renteswap, der er indgået til sikring af fast rente, skal fortsat måles til dagsværdi, men dagsværdireguleringen af swap'en skal som udgangspunkt indregnes som regnskabsmæssig sikring direkte på egenkapitalen. *Det er dog muligt at fravælge indregning m.v. som regnskabsmæssig sikring og dermed fortsat indregne værdireguleringen i resultatopgørelsen. Det vil være et valg af anvendt regnskabspraksis, som kan foretages pr. transaktionstype, fx fravalg af bestemmelserne på renteaftækning og tilvalg af bestemmelserne på valutaafdækning.*

Du kan læse mere om den nye årsregnskabslov på www.deloitte.dk i publikationen "Ændring af årsregnskabsloven - betyder det noget for mit årsregnskab?" og i nyhedsbrevet "Ny årsregnskabslov – overgangsbekendtgørelse" på www.deloitte.dk.

Find dit nærmeste Deloitte kontor på www.deloitte.dk og aftal et møde, hvor vi sammen gennemgår din virksomheds forhold og ser på den nye lovs betydning for din virksomhed.

² Jf. § 1 i "Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven, som disse er ændret ved lov nr. 738 af 1. juni 2015 om ændring af årsregnskabsloven og forskellige andre love". Læs mere i nyhedsbrevet "[Ny ÅRL – Tema 10: Overgangsbekendtgørelse \(januar 2016\)](#)".

Deloitte i Danmark

Deloitte leverer ydelser inden for 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, som leverer kompetencer og viden i verdensklasse samt service af høj kvalitet til at håndtere kundernes mest komplekse forretningsmæssige udfordringer. Vil du vide mere om, hvordan Deloitte omkring 225.000 medarbejdere gør en forskel, der betyder noget, så besøg os på Facebook, LinkedIn eller Twitter.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte er en betegnelse for en eller flere af Deloitte Touche Tohmatsu Limited, der er et britisk selskab med begrænset ansvar ("DTTL"), dets netværk af medlemsfirmaer og deres tilknyttede virksomheder. DTTL og alle dets medlemsfirmaer udgør separate og uafhængige juridiske enheder. DTTL (der også betegnes "Deloitte Global") leverer ikke selv ydelser til kunderne. Vi henviser til www.deloitte.dk/OmDeloitte for en udførlig beskrivelse af DTTL og dets medlemsfirmaer.

Denne publikation indeholder alene generelle oplysninger, og ingen i Deloitte Touche Tohmatsu Limited, dets medlemsfirmaer eller disses tilknyttede virksomheder (samlet benævnt Deloitte netværket) yder gennem denne meddelelse faglig rådgivning eller faglige ydelser. Du bør, inden du træffer beslutninger eller foretager handlinger, der kan påvirke Deres økonomi eller virksomhed, rådføre Dem med en kompetent professionel rådgiver. Ingen enhed i Deloitte-netværket skal holdes ansvarlig for nogen form for skade eller tab, som personer, der gør brug af denne meddelelse, måtte pådrage sig.

© 2016 Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Medlem af Deloitte Touche Tohmatsu Limited