

# Q - IFRS

Januar 2010





# INNHOOLD

▶ <b>LEDER</b>	<b>04</b>
▶ <b>NYHETER</b>	<b>05</b>
IFRS 9 - ny standard som erstatter IAS 39	05
Kredittilsynets kontroll av delårsregnskaper - fjerde kvartal 2008	05
▶ <b>NYE STANDARDER OG FORTOLKNINGER</b>	<b>07</b>
▶ <b>FINANSIELLE INSTRUMENTER - NY TAPSAVSETNINGSMODELL FOR FINANSIELLE EIENDELER MÅLT I AMORTISERT KOST</b>	<b>08</b>
▶ <b>OPPKJØP AV EIENDOMMER I KONSERNFORHOLD - UTFORDRINGER VED MÅLING AV UTSATT SKATT I REGNSKAPET</b>	<b>12</b>
▶ <b>IAS 40 INVESTERINGSEIENDOM TIL VIRKELIG VERDI - KONSEKVENSER FOR REGNSKAPET</b>	<b>14</b>
▶ <b>HVORDAN PÅVIRKER EIENDOMSMARKEDET REGNSKAPET?</b>	<b>16</b>



## ▶ VI SETTER STREK FOR 2009 - ET ÅR MED HØY AKTIVITET INNENFOR IFRS-VERDEN

Vi er i ferd med å legge 2009 bak oss, og regnskapsprodusenter går nå en travel tid i møte for å oppsummere årets aktiviteter i årsrapporten. Innenfor IFRS har det trådt i kraft en rekke endringer i eksisterende standarder i 2009 i tillegg til enkelte nye standarder. I tidligere utgaver av Q IFRS har vi redegjort for disse endringene og hvilke regnskapsmessige konsekvenser endringene medfører.

I høst har IASB i hovedsak konsentrert seg om prosjektet med å erstatte dagens IAS 39, og dette har resultert i at en ny standard for finansielle instrumenter (IFRS 9) har blitt publisert. Foreløpig er innholdet i IFRS 9 begrenset til klassifisering og måling av finansielle eiendeler, men det resterende innholdet i standarden begynner å ta form gjennom nye og kommende høringsforslag. Endelig standard forventes å bli publisert i løpet av 2011.

### Innhold i denne utgaven av Q IFRS

I første del av Q IFRS presenterer vi aktuelle nyheter innenfor IFRS, og viser en oversikt over status for nye standarder og fortolkninger, og endringer i eksisterende regler. Oversikten er basert på EFRAGs statusrapport oppdatert pr. 3. desember 2009.

I del 2 av Q IFRS har vi i denne gang rettet hovedfokus på regnskapsmessig behandling av investeringseiendommer, og spesielt utfordringer knyttet til måling ved bruk av virkelig verdi.

Utviklingen i eiendomsmarkedet de siste årene har vært preget av betydelige fluktuasjoner, og regnskapene til eiendomsselskap som

anvender måling til virkelig verdi har reflektert utviklingen gjennom til dels voldsomme resultatssvingninger. Dette har gitt vann på mølla for kritikere til bruk av virkelig verdi i regnskapet. Et eiendomsselskap som har inngått lange og gode leiekontrakter, vil ikke forvente noen betydelig reduksjon i fremtidige kontantstrømmer til tross for at eiendomsprisene faller kraftig i perioden. Ved bruk av takst for å beregne virkelig verdi av investeringseiendommene, vil eiendomsselskapet likevel forventes å måtte resultatføre store nedskrivninger dersom taksten på eiendommene faller mye. Kritikerne argumenterer derfor med at de store resultateffektene vil gi et misvisende bilde av eiendomsselskapenes finansielle stilling og resultat i perioden. På den annen side vil tilhengere av virkelig verdi, med et balanseorientert syn på regnskapet, hevde at resultatssvingningene er en konsekvens av at virkelig verdi fungerer. Balansen vil presentere markedsverdien av eiendommene, og således gi et rettvise bilde av foretakets finansielle stilling.

I tillegg har tatt med en artikkel som presenterer innholdet i et nytt høringsutkast som omhandler krav til måling av finansielle instrumenter som skal måles til amortisert kost. Høringsutkastet er fase 2 i IASBs hovedprosjekt om innregning og måling av finansielle instrumenter, som skal inngå i IFRS 9, og dermed erstatte gjeldende IAS 39. Sentralt i høringsutkastet er forslaget om ny tapsmodell, som beregner tapsavsetning basert på fremtidige forventede kontantstrømmer. Vi nærmer oss på karakteristika ved og regnskapsmessige konsekvenser av den foreslåtte tapsmodellen, som omtales som forventet tapsmodell (Expected Loss Model).



## ► NYHETER

### IFRS 9 – ny standard som erstatter IAS 39

IASB publiserte 12. november 2009 IFRS 9 Finansielle Instrumenter, som er en del av det første trinnet av totalt tre trinn mot en ny standard som skal erstatte dagens IAS 39 Finansielle Instrumenter – måling og innregning. IFRS 9 introduserer nye krav til innregning og etterfølgende måling av finansielle eiendeler. Ikrafttredelsesdato for den nye standarden er satt til 1.januar 2013, med mulighet for tidligere anvendelse. Så langt har IASB innarbeidet finansielle eiendeler. Det som gjenstår av trinn 1 er innregning og etterfølgende måling av finansielle forpliktelser, tap ved verdifall og sikringsbokføring. Trinn 2 vil ta for seg fraregning av finansielle instrumenter, mens trinn 3 vil omhandle egenkapitalinstrumenter.

EU har ennå ikke godkjent IFRS 9. Det er ingenting som tyder for at EU vil godkjenne standarden slik at denne kan tas i bruk for regnskapsåret 2009, og dermed vil standarden tidligst kunne tas i bruk i EU/Norge i 2010.

### Kredittilsynets kontroll av delårsregnskaper - fjerde kvartal 2008

Kredittilsynets kontroll av regnskapene for de børsnoterte foretakene inkluderer også kontroll med delårsrapportering, og Kredittilsynet har gått gjennom et utvalg delårsrapporter for fjerde kvartal 2008. Tilsynet har gjennomgått til sammen 23 delårsrapporter. Kredittilsynet har offentliggjort en rapport av kontrollen (rundskriv 9/2009)

Det stilles i IAS 34 noen minstekrav til hva en delårsrapport skal bestå av og hvilke noteopplysninger som skal gis. I følge IAS 34.8 [1] skal en delårsrapport minst inneholde følgende bestanddeler:

- a. sammendratt balanse (en sammendratt oppstilling av finansiell stilling)
- b. sammendratt resultatregnskap (en sammendratt oppstilling av totalresultat, presentert enten som
  - i) en sammendratt enkelt oppstilling, eller
  - ii) et sammendratt separat resultatregnskap og en sammendratt oppstilling av totalresultat)
- c. sammendratt oppstilling som viser enten i) alle endringer i egenkapital, eller ii) andre endringer i egenkapital enn dem som skyldes kapitaltransaksjoner med og utdeling til eiere (en sammendratt oppstilling av endringer i egenkapital)
- d. sammendratt kontantstrømpoppstilling (en sammendratt oppstilling av kontantstrømmer)
- e. utvalgte forklarende noter

Det kan ifølge tilsynet sies å være et felles trekk for de gjennomgåtte delårsrapportene at de ikke er fullstendige og selvstendige nok i forhold til omtale av store og vesentlige hendelser i kvartalet. Det er flere tilfeller av at det forholdet det skal gis opplysninger om i delårsrapporten, er bedre og mer utfyllende omtalt i annen informasjon, som for eksempel i børsmeldinger eller kvartalspresentasjoner. Kredittilsynet forventer at foretakene i fremtidig delårsrapportering gir men utfyllende opplysninger i delårsrapporten.

En delårsrapport skal i henhold til IAS 34.8 c) bl.a inneholde en sammendratt oppstilling av endringer i egenkapital for de regnskapsperiodene som fremkommer av IAS 34.20 c). Et fåtall foretak mangler oppstilling over endring i egenkapital. Tilsynet legger til grunn at foretakene presenterer oppstilling av endringer i egenkapital i delårsregnskapene fremover.

Oppstilling av endringer i egenkapital skal inneholde minimum det samme antall kategorier og summelinjer som i sist avlagte årsregnskap, jf. IAS 34.10. Flere av foretakene spesifiserer ikke de ulike kategoriene av egenkapital, men presenterer kun én kolonne for total egenkapital i egenkapitaloppstillingen i delårsregnskapet. Kredittilsynet forventer forbedring på dette punktet.

Enkelte av de gjennomgåtte rapportene inneholder svært sammendratte oppstillinger av resultat og balanse, og presenterer for eksempel kun sum kortsiktige og langsiktige eiendeler og gjeld i balansen. Flere av delårsrapportene inneholder en trelinjers kontantstrømpoppstilling som kun viser sum kontantstrømmer fra operasjonelle og finansielle aktiviteter og investeringsaktiviteter.

Svært sammendratte oppstillinger vil normalt ikke gi brukerne nok informasjon til å kunne bedømme foretakets endring i finansiell stilling siden sist avlagte årsregnskap eller å bedømme trender og utviklingstrekk. En balanse som kun viser sum kortsiktige og langsiktige eiendeler og gjeld i balansen og en tre-linjers kontantstrøm, vil etter Kredittilsynets vurdering normalt ikke kunne sies å presentere informasjon på en måte som gir relevant, pålitelig, sammenlignbar og forståelig informasjon, jf. IAS 1.15 c) (ny 1.17c)), og vil normalt heller ikke oppfylle kravet i IAS 1.29 (ny 1.29) om separat presentasjon av vesentlige poster. Etter Kredittilsynets vurdering er ofte informasjonen i årsrapportene allerede så sammendratt at det vil være mest nærliggende å inkludere de samme linjene i delårsrapporten som i årsregnskapet.

Kredittilsynet forventer å se mindre sammendratte oppstillinger i fremtidige delårsrapporter.

Kredittilsynet legger til grunn at det gis opplysninger knyttet til resultat per aksje i samsvar med IAS 34.11 i fremtidig delårsrapportering.

I henhold til IAS 34.16 og 34.17 j) kreves det opplysninger om transaksjoner med nærstående parter på et år-til-dato-grunnlag. Flere foretak gir ingen opplysninger om transaksjoner med nærstående selv om foretaket hadde slike transaksjoner i henhold til årsregnskapet for 2008. Kredittilsynet forventer at foretakene vil gi informasjon om transaksjoner med nærstående parter slik standarden krever i fremtidig delårsrapportering.

Det følger av IAS 1.23 (ny 1.25) at ledelsen ved avleggelse av finansregnskap må vurdere et foretaks evne til fortsatt drift. Videre fremgår det at selv om ledelsen konkluderer med at regnskapet kan avlegges under fortsatt drift, skal det likevel ved vesentlig usikkerhet som kan så betydelig tvil om foretakets evne til fortsatt drift, opplyses om denne usikkerheten. Dette gjelder både ved avleggelse av årsregnskap og delårsregnskap, jf. IAS 1.3.

Alle de gjennomgåtte delårsrapportene er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. For flere av foretakene kan det knyttes vesentlig usikkerhet til fortsatt drift, og flere opplyser også om slik usikkerhet i det senere avlagte årsregnskapet for 2008, men uten at det var gitt opplysninger om usikkerhet om fortsatt drift i delårsrapporten for fjerde kvartal slik standarden krever.

Kredittilsynet legger til grunn at foretakene gir opplysninger ved usikkerhet om fortsatt drift ved avleggelsen av fremtidige delårsrapporter. I slike situasjoner kan det også være nødvendig med opplysninger om kreditt- og likviditetsrisiko, jf. punkt 4.8 nedenfor.

IAS 34.12 henviser til IAS 1 når det gjelder oppbygningen av finansregnskap. IAS 1.65-66 (ny 1.74-75) omtaler situasjoner hvor det foreligger brudd på lånevilkårene ("coventants") i en langsiktig låneavtale som tilsier at hele lånet kunne vært krevd tilbakebetalt umiddelbart, men hvor långiverne gjennom avgivelse av en henstand ("waiver") har forpliktet seg til å ikke kreve dette. Ved mislighold eller brudd på lånebetingelser i langsiktige låneavtaler før periodeslutt, kan det selv ved mottakelse av henstand før periodeslutt være påkrevd å reklassifisere lånet til kortsiktig forpliktelse. Dette vil være tilfellet dersom det som følge av henstanden(e)s korte varighet ikke foreligger en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst 12 måneder fra balansedagen, jf. IAS 1.65-66 (ny 1.74-75). I ett tilfelle avdekket gjennomgangen en manglende reklassifisering fra langsiktig til kortsiktig gjeld når det forelå brudd på lånebetingelser uten at det var mottatt en henstand som ga ubetinget rett til å utsette oppgjøret i minst 12 måneder.

# ► NYE STANDARDER OG FORTOLKNINGER

## - ELLER ENDRINGER I DISSE SOM GJELDER FOM 1. JANUAR 2009 ELLER SENERE

Nedenfor er en oppdatert oversikt over nye standarder og fortolkninger eller endringer i disse. Oversikten er à jour i forhold til European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) sin statusrapport av 03.12.2009. Endringer i forhold til tidligere oversikter er uthevet. Allerede godkjente standarder og fortolkninger eller endringer i disse er ikke medtatt i oversikten:

STANDARD ELLER FORTOLKNING	IKRAFTTREDELSE	GODKJENT AV EU PR. 03.12.2009
IFRS 1 Førstegangsanvendelse – revidert standard	01.07.2009	Ja, godkjent 25.11.2009
IFRS 1 Førstegangsanvendelse – endringer	01.01.2010	Nei, forventes godkjent i 2. kv 2010
IFRS 2 Aksjebasert betaling – endringer	01.01.2010	Nei, forventes godkjent i 1. kv 2010
IFRS 7 Finansielle instrumenter opplysninger – endringer	01.01.2009	Ja, godkjent 27.11.2009
IFRS 9 Finansielle instrumenter – ny standard	Utgitt, men utsatt	Nei
IAS 24 Opplysninger om nærstående parter – endringer	01.01.2011	Nei, forventes godkjent i 2. kv 2010
IAS 32 Finansielle instrumenter presentasjon – endringer	01.02.2010	Nei, forventes godkjent i 4. kv 2009
IAS 39 / IFRIC 9 Innebygde derivater – endringer	30.06.2009	Ja, godkjent 27.11.2009
IFRIC 14 – Regler for ytelsesbasert pensjonseiendel – endringer	01.01.2011	Nei, forventes godkjent i 2. kv 2010
IFRIC 17 – Distribusjon av eiendeler i annet enn kontanter til eiere	01.07.2009	Ja, godkjent 26.11.2009
IFRIC 18 – Overføring av eiendeler fra kunder	01.07.2009	Ja, godkjent 27.11.2009
IFRIC 19 – Extinguishing Financial Liabilities with Equity instruments – ny fortolkning	01.07.2010	Nei, forventes godkjent i 2. kv 2010
Forbedringer av IFRS	Varierer, tidligst 01.01.2009	Nei, forventes godkjent i 1. kv 2010

- Hvis tidligere anvendelse av endringene er tillatt, forutsetter det at de er godkjent av EU.
- For endringene i IFRS 2 er det krav om at sammenligningstall må utarbeides.



# ► FINANSIELLE INSTRUMENTER NY TAPSAVSETNINGSMODELL FOR FINANSIELLE EIENDELER MÅLT TIL AMORTISERT KOST

Arbeidet med å erstatte dagens IAS 39 Finansielle instrumenter: *Innregning og måling* fortsetter i høyt tempo. Fase 1 i prosjektet vedrørende klassifisering og måling er gjennomført, og resulterte i en ny IFRS 9 Finansielle instrumenter som ble publisert av IASB den 12. november 2009. I fase 2 erstattes kravene i dagens IAS 39 vedrørende måling av finansielle instrumenter til amortisert kost (inkludert tap ved verdifall). Fase 2 er allerede kommet langt på vei, og IASB publiserte den 5. november 2009 høringsutkastet ED/2009/12 Financial Instruments: *Amortised Cost and Impairment*. I dette høringsutkastet foreslås blant annet betydelige endringer i tapsavsetningsmodellen for finansielle eiendeler som måles til amortisert kost. Vi skal i det følgende se nærmere på ny tapsavsetningsmodell, og sammenligne med modellen som anvendes i gjeldende IAS 39.

I gjeldende IAS 39 benyttes en pådratt tapsmodell (Incurred Loss) som tapsavsetningsmodell for finansielle eiendeler målt til amortisert kost. Dette innebærer at tap ved verdifall ikke kan resultatføres før det har inntrådt en "tapshendelse", som vil ha negativ innvirkning på forventede fremtidige kontantstrømmer. I tillegg er det krav til at effekten på fremtidige kontantstrømmer skal kunne måles pålitelig. Det vil derfor ikke være anledning til å resultatføre forventet tap på eksempelvis kundefordringer eller obligasjoner, med mindre dette er knyttet opp mot en konkret tapshendelse.

I høringsutkastet foreslås en forventet tapsmodell (Expected Loss), som innebærer at man allerede ved førstegangsinnregning av den finansielle eiendelen og gjennom hele kontraksperioden, skal gjøre en løpende vurdering av forventede tap. De kontraktsfestede fremtidige kontantstrømmer (brutto renteinntekt) vil dermed reduseres med forventet tap, til tross for at en tapshendelse ennå ikke har inntrådt. Dette vil resultere i tidligere innregning av tap ved verdifall, fordi de foreslåtte kravene unngår utsettelse som følger av terskelen om "tapshendelse" i dagens pådratt tapsmodell.

Hovedforskjellen mellom dagens amortisert kost ved bruk av pådratt tapsmodell og forventet tapsmodell, er altså at estimater på fremtidige kontantstrømmer ikke begrenses av terskelen "tapshendelse" i sistnevnte modell. Dette får innvirkning på effektiv rente fordi det kreves at långiver allerede ved førstegangsinnregning skal identifisere den delen av den effektive renten som utgjør en kompensasjon for forventede tap. Bortsett fra dette er modellenes angrepsvinkel identiske.



### Forventet tapsmodell

Grunntanken ved forventet tapsmodell er at brutto renteinntekt inkluderer en margin for forventede tap, som ikke skal innregnes som renteinntekt resultatet. Effekten av dette blir at det opprinnelige estimatet for forventede fremtidige tap, skal fordeles over kontraksperioden til den finansielle eiendelen.

### Inntektsføring av renteinntekt

Ved førstegangsinnregning av finansielle eiendeler som måles til amortisert kost, skal forventede fremtidige kontantstrømmer estimeres ved bruk av sannsynlighetsvekting. Estimaten skal inkludere forventet tap for hele kontraksperioden. På bakgrunn av disse estimatene beregnes den effektive renten, og renteinntekt innregnes netto i resultatet over hele kontraksperioden ved hjelp av den initielt beregnede effektive renten. Tapet blir derfor ikke resultatført på tidspunkt for førstegangsinnregning, men den effektive renten som inneholder forventede tap vil sørge for at tapet fordeles over kontraksperioden.

### Oppbygging av tapsavsetning

Ved forventede fremtidige tap vil brutto renteinntekt avvike fra resultatført netto renteinntekt, og differansen regnskapsføres som avsetning for fremtidige tap. Tapsavsetningen vil bli gradvis oppbygd over kontraksperioden selv om det ikke er pådratt noe tap i låneporteføljen. En økning i tapsavsetningen i en periode, vil gjenspeiles som reduksjon i den finansielle eiendelen. Regnskapsmessig blir dette gjennomført på lik linje som føring av en delkredereavsetning. Føring direkte mot den finansielle eiendelen, vil ikke være tillatt.

### Endring i estimat på forventede tap

På hvert måletidspunkt skal estimatene for sannsynlighetsvektede fremtidige kontantstrømmer oppdateres, og reflekteres i amortisert kost. Endringer i estimat for fremtidige tap neddiskonteres med den effektive renten, og resultatføres umiddelbart. Resultateffekten kan innebære en inntektsføring eller en kostnadsføring, avhengig hvordan estimatene endres. Dersom det ikke blir foretatt endringer i de opprinnelige estimatene, vil det heller ikke bli innregnet noe tap i resultatet. Dette skyldes at det opprinnelige estimatet for forventede fremtidige tap allerede har redusert balanseført eiendel til det beløp som forventes inndrevet.

### Krav til bruk av allowance account

I høringsutkastet er det foreslått et krav om å anvende en "allowance

account". Dette skal være en avsetningskonto hvor alle endringer i tapsavsetning og faktiske tap skal føres. Videre skal det gis opplysning i note i form av avstemming over endringer på avsetningskontoen i løpet av perioden, samt opplyses om dets nedskrivningspolicy. Bakgrunnen for dette er at IASB har kommet til at direkte nedskrivninger mot hovedstol uten bruk av avsetningskonto, vil tildekke nyttig informasjon og undergrave sammenlignbarhet mellom foretak.

### Presentasjon i resultatregnskapet

Det er i høringsforslaget foreslått endringer som vil ha innvirkning på hvilke regnskapslinjer som skal presenteres i resultatregnskapet. Det vil være krav til å vise følgende regnskapslinjer knyttet til finansielle eiendeler målt til amortisert kost:

#### Resultatregnskap

- a. Brutto renteinntekt
  - beregnet ved effektiv rentes metode før fradrag for initielt estimat for forventede fremtidige tap
- b. Andel av initielt forventet tap fordelt på perioden
  - til reduksjon i brutto renteinntekt
- c. Netto renteinntekt
  - (Summen av a – b)
- d. Tap/ gevinst ved endring i estimat på fin. instrumenter målt til amortisert kost
- e. Rentekostnader beregnet ved bruk av effektiv rentes metode

#### Sammenligning av forventet tapsmodell og pådratt tapsmodell

For å illustrere sentrale forskjeller mellom pådratt tapsmodell som gjeldende IAS 39 forfekter og forventet tapsmodell som er foreslått i høringsutkastet, vil vi presentere to talleksempler. Eksemplene på neste side sammenligner den regnskapsmessige effekten av en pådratt tapsmodell og en forventet tapsmodell

## EKSEMPEL 1

Forutsetninger:

- En låneportefølje bestående av 1000 lån på NOK 2500 blir førstegangsinnregnet 01.01.X1. Hvert lån har forfall om 10 år og har en nominell rente på 16% p.a.
- Ledelsen forventer ingen tap på lånene i år X1 og X2.
- Fra år X3 og fremover, vil tap på utlån forekomme i et omfang på ca 9% per år. Dersom tap inntreffer som forventet, vil avkastning på låneporteføljen bli ca 9,07%.
- Antall lån i porteføljen er fast (Closed book), uten noen nye utlån/forskuddsbetalinger eller generelle tapsavsetninger.
- Faktorer som øker kompleksiteten ytterligere er sett bort fra, herunder;
  - transaksjonskostnader, gebyrer og opptakskost som skal inkluderes ved beregning av effektiv rente
  - forskuddsbetalinger, delbetalinger og forsinkede betalinger

	Pådratt tap						Forventet tap			
	Rente-inntekt (Kupong) (a)	Utlån, netto etter tap (b)	Tap på utlån (påløpt kostnad)	Renter fratrukket tap på utlån (a)-(c)	Avkastning, netto etter tap		Utlån, netto etter tap (b)	Forventet tap justering (e)	Renter fratrukket tap på utlån (a)-(c)-(e)	Avkastning netto etter tap
01.01.X1		2 500 000	-	-		2 500 000		-		
31.12.X1	400 000	2 500 000	-	400 000	16,00 %	2 326 689	173 311	226 689	9,07 %	
31.12.X2	400 000	2 500 000	-	400 000	16,00 %	2 137 662	189 027	210 973	9,07 %	
31.12.X3	364 000	2 275 000	225 000	139 000	5,56 %	1 967 496	-54 834	193 834	9,07 %	
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	
31.12.X9	208 000	1 300 000	127 500	80 500	5,64 %	1 260 320	-41 572	122 072	9,07 %	
31.12.X0	189 600	-	115 000	74 600	5,74 %	-	-39 680	114 280	9,07 %	
				<b>1 634 600</b>				<b>1 634 600</b>		

- Samlet nettoavkastning på NOK 1.634.600 (renteinntekter fratrukket tap på utlån) over det finansielle instrumentets levetid er den samme for begge modeller.
- Forventet tapsmodell sammenstiller kredittap og innregnede renteinntekter fra den finansielle eiendelen. Under forventet tapsmodell settes inntektene til side for å dekke forventede fremtidige kredittap. Modellen har en utjevningseffekt for rapporterte inntekter på kontantstrømmer som ikke forventes å påløpe jevnt over porteføljen levetid, og dermed innregnes kredittap tidligere.
- Pådratt tapsmodell baserer seg på synet om at kredittap skal innregnes i samme periode som tapet påløper. Dette medfører at tap på utlån kostnadsføres senere i levetiden til den finansielle eiendelen. Inntekter (renter) innregnes brutto uten å ta hensyn til forventet kredittap, før de faktisk har inntrådt. Pådratt tapsmodell vil derfor karakteristisk føre til høyere inntekter i perioden umiddelbart etter førstegangsinnregning, etterfulgt av lavere nettoinntekt dersom kredittap har påløpt.

## EKSEMPEL 2

Anta samme forutsetninger som under eksempel 1, men pr. 31.12.X2 har det inntrådt en tapshendelse og ledelsen forventer et ytterligere tap på 100 lån i X3, og etter X3 fortsetter en tapsrate på 9%.

	Pådratt tap						Forventet tap			
	Rente-inntekt (Kupong) (a)	Utlån, netto etter tap (b)	Tap på utlån (påløpt kostnad)	Renter fratrukket tap på utlån (a)-(c)	Avkastning, netto etter tap		Utlån, netto etter tap (b)	Forventet tap justering (e)	Renter fratrukket tap på utlån (a)-(c)-(e)	Avkastning netto etter tap
01.01.X1		2 500 000	-	-		2 500 000		-		
31.12.X1	400 000	2 500 000	-	400 000	16,00 %	2 326 689	173 311	226 689	9,07 %	
31.12.X2	400 000	2 500 000	250 000	150 000	6,00 %	1 900 576	176 113	-26 113	-1,12 %	
31.12.X3	324 000	2 250 000	225 000	99 000	4,40 %	1 748 900	-73 335	172 335	9,07 %	
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	
31.12.X9	184 800	1 155 000	112 500	72 300	5,70 %	1 119 398	-36 172	108 427	9,07 %	
31.12.X0	168 400	-	102 500	65 900	5,71 %	-	-35 602	101 502	9,07 %	
				<b>1 264 100</b>				<b>1 264 100</b>		



- a. Ytterligere tap (endring i forventning) forandrer de forventede kontantstrømmer fra hele låneporteføljen. Det er derfor nødvendig å foreta en justering i år X2 for å øke tapsestimatet og endre netto balanseført verdi på låneporteføljen for å hensynta nye forventede kontantstrømmer, neddiskontert med opprinnelig effektiv rente på 9,07%
- b. Ved bruk av forventet tapsmodell rapporteres et netto tap som følge av justerte estimater i år X2, mens en pådratt tapsmodell fremdeles ville rapportert netto positive beløp. Dette er en konsekvens av at man fortsetter å neddiskontere justerte kontantstrømmer med opprinnelig beregnet effektiv rente på 9,07%.
- c. Dersom justerte kontantstrømmer ble neddiskontert med den ny iboende renten i balanseført verdi og gjenværende kontantstrømmer (ca.7,36%), ville ikke forventet tapsmodellen rapportere negative beløp i år X2.
- d. Til tross for at en forventet tapsmodell generelt sett er mer konservativ, resulterer den i lignende volatilitet i resultatregnskapet i år X2 pga endringer i betingelsene. I eksempel 2 er den derfor like volatil som pådratt tapsmodell, når forventningene endres. Til motsetning ville en dynamisk modell typisk behandle ytterligere tap i år X2 ved å motregne disse ved oppløsning tidligere innregnede tapsavsetninger.

#### Fordeler ved forventet tapsmodell

IASB har notert seg at den globale finanskrisen har avdekket betydelige svakheter ved dagens pådratt tapsmodell i IAS 39. Den foreslåtte modellen vil kreve anvendelse av mer fremtidsrettet informasjon enn dagens modell for pådratt tap.

- Forventet tapsmodell vil generelt sett gi mer relevant informasjon for brukerne av finansiell informasjon, ettersom tap blir konsistent behandlet i inntektsføringen. I tillegg vil finansiell stilling på rapporteringsdato bli bedre reflektert, ved at modellen reflekterer ledelsens forventninger på det aktuelle tidspunktet.
- Forventet tapsmodell overvurderer (front-loads) innregnet tap sammenlignet med pådratt tapsmodell, ved å redusere rentemarginer allerede fra første dag marginen periodiseres. Tilsvarende overvurderes renteinntekter i en pådratt tapsmodell i perioder

hvor det ikke er pådratt tap. Effekten blir at tap tas på et tidligere tidspunkt i forventet tapsmodell enn i en pådratt tapsmodell.

- Forventet tapsmodell neddiskonterer alle forventede fremtidige kontantstrømmer med opprinnelig effektiv rente, ikke gjeldende markedsrente. Dette innebærer at tap/gevinst oppstår som følge av endringer i prognostiserte kontantstrømmer, og ikke endringer i renter, likviditet eller credit spread. For finansielle eiendeler målt til amortisert kost, vil dette gi en bedre sammenstilling med hvordan inntekter resultatføres for disse eiendelene.
- Forutsatt at opprinnelige forventninger om tap forblir uendret, vil innregnet tap bli mindre volatil i forventet tapsmodell. Derimot vil det kunne forekomme betydelig grad av volatilitet når det blir foretatt endringer i ledelsens estimater på forventede fremtidige kontantstrømmer.
- I gjeldende pådratt tapsmodell er det krav til at en tapshendelse skal ha inntrådt for å kunne innregne tap, men hva som faktisk er en tapshendelse kan være uklart og ofte underlagt en skjønnsmessig vurdering. Ved bruk av forventet tapsmodell unngår man å ta stilling til denne terskelen.

#### Ikrafttredelse

Høringsinstansene har fått en lang høringsfrist på å kommentere ED/2009/12 Financial Instruments: Amortised Cost and Impairment, ettersom høringsfristen først utløper 30. juni 2010. I tillegg er ikrafttredelsesdato satt til 1. januar 2013, med mulighet for tidliganvendelse.

#### Avsluttende kommentar

IASB har innsett at det vil være betydelig operasjonelle utfordringer med hensyn til implementering og anvendelse av forventet tapsmodell. Dette vil spesielt gjelde estimering av forventede fremtidige kontantstrømmer over hele kontraktsperioden, samt høy vanskelighetsgrad knyttet til bruk av effektiv rentes metode. IASB har derfor nedsatt et ekspertpanel som skal bistå dem i arbeidet med å løse de operasjonelle utfordringene.



# ► OPPKJØP AV EIENDOMMER I KONSERN-FORHOLD

## UTFORDRINGER VED MÅLING AV UTSATT SKATT I REGNSKAPET

Utsatt skatt skal ifølge IFRS måles til nominell skattesats i regnskapet, dvs normalt 28 % av midlertidige forskjeller (jf IAS 12.53). Ved oppkjøp av eiendomsselskaper er det likevel vanlig at det ved prisingen av aksjene tas hensyn til utsatt skatt med en nåverdi på 7 %. I forbindelse med slike oppkjøp og senere verdijusteringer av eiendomsverdien oppstår spesielle regnskapsproblemer som behandles nedenfor.

### Oppkjøpet anses som virksomhetskjøp

Dersom det oppkjøpte eiendomsselskapet er å anse som en virksomhet, oppstår ikke spesielt vanskelige regnskapsmessige problemer. I slike tilfeller kan det tilordnes en goodwillverdi til oppkjøpet, og derved kan en merverdianalyse ved oppkjøpet f.eks se slik ut (det forutsettes at kostprisen er 29,3 etter at 7 % utsatt skatt er fratrukket):

Egenkapital i eiendomsselskapet ved oppkjøpet	20
Merverdier i eiendom	10
Utsatt skatt 28 %	2,8
Substansverdi	7,2
Kostpris	29,3
Goodwill	2,1

### Oppkjøpet anses som eiendelskjøp

Kjøp av et eiendomsselskap kan ofte være betrakte som et rent eiendelskjøp, og da betraktes ikke kjøpet som en virksomhetssammenslutning under IFRS 3. En virksomhet er nærmere definert i IFRS 3 Appendix B 7-12. Avgjørende for om et oppkjøp kan betraktes som et virksomhetskjøp kan være at selskapet er en aktiv aktør i markedet; f.eks ved at markedsføringstiltak og nye investeringsbeslutninger er en integrert del av virksomhet. Selskaper som består av et fåtall eiendommer og utelukker driver administrasjon av eiendommene, f.eks utleie, vil normalt betraktes som rene eiendelselskaper.

Konsekvensen av å betrakte kjøp av eiendomsselskap som et eiendelskjøp er som nevnt at IFRS 3 ikke kan brukes. Derfor er det verken anledning

til å gjeldsføre utsatt skatt (jf IAS 12.15) eller å balanseføre goodwill. Merverdianalysen ovenfor ser da slik ut:

Egenkapital	20
Merverdi anlegg	9,3
<u>Kostpris</u>	<u>9,3</u>

I dette tilfellet blir investeringseiendommene balanseført med 29,3 på kjøpstidspunktet. Ved en senere verdiøkning til f.eks 40 antas at balanseført verdi må reduseres med den opprinnelige nåverdien av utsatt skatt, dvs 0,7. Balanseført verdi blir da 39,3. Samtidig bør utsatt beregnes på den "nye" midlertidige forskjellen på 10. Samtidig bør utsatt skatt beregnes på den "nye".

Vi presiserer at det foreløpig ikke er vanlig praksis å måle eiendomsverdien til 39,3 i et tilfelle som den ovenstående. Eiendommen måles normalt til markedsverdien på 40; selv om utsatt skatt ved tidligere oppkjøp ikke er innregnet som en forpliktelse. Det kan være naturlig å videreføre denne praksis inntil det foreligger en autoritativ fortolkning fra IASB på området.

Ved verdifall på investeringseiendommen skapes en regnskapsmessig utfordring ved at utsatt skatt opprinnelig ble innregnet som en reduksjon av eiendommens balanseførte verdier. En reduksjon av eiendomsverdi til f.eks 20 innebærer at verdifallet på 9,3 skal regnskapsføres uten at det er nødvendig å regnskapsføre skatter.

### Hvordan tas hensyn til forventet salg av aksjene i eiendomsselskapet når utsatt skatt skal måles ?

Normalt beregnes utsatt skatt i balansen ved å multiplisere skattesatsen (28%) med skatteøkende eller skattereduserende midlertidige forskjeller. I Norge er det i praksis gjort unntak fra dette utgangspunktet ved langsiktige investeringer i ikke - avskrivbare eiendeler, for eksempel tomter. Det langsiktige perspektivet ved slike investeringer har begrunnet å sette utsatt skatt lik 0; dette er imidlertid i utgangspunktet ikke tillatt under IAS 12.

"Fritaksmodellen" innebærer at salg av aksjer beskattes med 3 % av faktisk skattemessig gevinst. Det kan derfor reises spørsmål ved om et forventet salg av et eiendomsselskap burde tilsi at utsatt skatt beregnes

med et langt lavere beløp enn 28 % i konsernbalansen.

IAS 12.51 klargjør at utsatt skatt skal beregnes med utgangspunkt i "forventet gjenvinning" av eiendelen. SIC 21 "Inntektsskatt – gjenvinning av ikke - avskrivbare verdiregulerte eiendeler" sier at utsatt skatt på eiendeler som omfattes av uttalelsen skal beregnes utifra synspunktet "gjenvinning ved salg" (ikke bruk). Dette gjelder da f.eks ved forventet salg av en tomt.

Investeringseiendommer kan betraktes som gjenvunnet ved salg dersom de ikke skal avskrives dersom IAS 16 hadde vært anvendt, jf SIC 21 pkt 4. I praksis antas dette å innebære at den delen av balanseført verdi som ville vært avskrevet anses som gjenvunnet gjennom bruk. Derimot anses elementer i balanseført verdi som ikke skal avskrives som gjenvunnet gjennom salg. Dette inkluderer balanseført verdi av en tomtedel samt beregnet restverdi på bygget (Jf Ernst & Young, 2009: International GAAP, s 1700).

Det kan også reises spørsmål ved om det er anledning til å ta hensyn til at investeringseiendommen normalt gjenvinnes ved salg av aksjer. Ernst & Young (2009, s 1701) indikerer at man i et konsernforhold ikke bør ta hensyn til at salg av investeringseiendommen skjer ved salg av et datterselskap. Boken indikerer imidlertid også at denne betraktningen kan anses som usikker. Selv om regnskapspraksis viser at utsatt skatt normalt settes til 28 % i Norge, kan det åpenbart hevdes at den faktiske realitet bør legges til grunn; dvs at gjenvinning skjer via skattefritt aksjesalg.

Etter dette blir konklusjonen:

Dersom investeringseiendommen ikke er avskrivbar etter IAS 16, bør utsatt skatt settes lik 0,84 % av midlertidige forskjeller (3 % av 28 %).

Dersom investeringseiendommen anses avskrivbar, bør forventet avskrivning til restverdi anses som gjenvunnet gjennom bruk, og utsatt skatt settes til 28 % på denne delen av midlertidige forskjeller. Resten av balanseført verdi anses gjenvunnet ved salg, og for denne andelen settes utsatt skatt til 0,84 %.

Eksemplet nedenfor kan belyse problemstillingen noe nærmere. Her forutsettes at investeringseiendommen er skutt inn i eget stiftet datterselskap. Dersom aksjene i stedet hadde vært kjøpt, kan midlertidige forskjeller på kjøpstidspunktet ikke legges til grunn for balanseføring av utsatt skatt i konsernregnskapet, se ovenfor.

Balanseført verdi investeringseiendom/tomt	500
Skattemessig verdi	300
<u>Midlertidig forskjell</u>	<u>200</u>
<u>Forventet restverdi ved salg, inklusive tomt</u>	<u>400</u>

#### Beregning utsatt skatt

##### Gjenvinning

Ved bruk (20%)	$200 * 20 \% * 28 \% =$	11,20
Ved salg (80%)	$200 * 80 \% * 0,84 \% =$	1,34
<u>Sum Utsatt skatt</u>		<u>12,54</u>

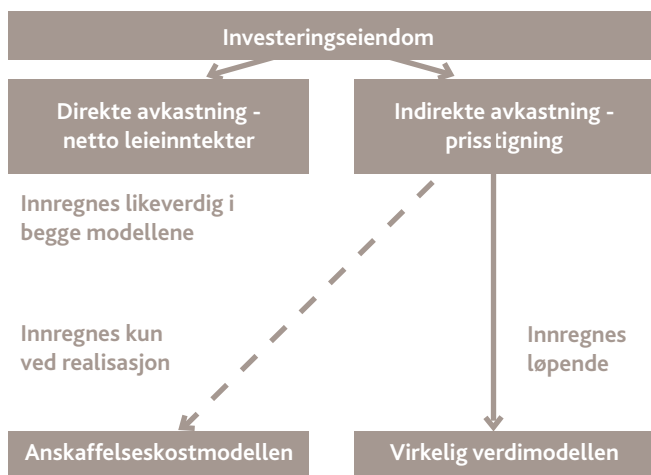


# ► IAS 40 INVESTERINGSEIENDOM TIL VIRKELIG VERDI – KONSEKVENSER FOR REGNSKAPET

Investeringseiendom kan ifølge IAS 40 måles i samsvar med virkelig verdimodellen, eller i samsvar med anskaffelseskostmodellen. De to alternativene fremstår som tilnærmet likeverdige alternativer i standarden selv om det i IAS 40.31 påpekes at en overgang fra virkelig verdimodellen til anskaffelseskostmodellen neppe vil gi bedre måling. Dommen blant regnskapsprodusentene er derimot relativt entydig, virkelig verdimodellen anvendes av nesten alle IFRS rapporterende enheter med betydelig investeringer i investeringseiendom.

Investeringseiendom er definert som eiendom som holdes for å opptjene leieinntekter eller for verdistigning eller begge deler (IAS 40.5). Historisk sett er det ingen tvil om at verdistigning har stått for en betydelig andel av den økonomiske avkastningen knyttet til eiendom.

Forskjellen mellom de to ulike modellene er tidspunkt for innregning av verdistigning i resultatet. Under anskaffelseskostmodellen innregnes verdistigningen først i forbindelse med realisasjon av eiendommene, mens virkelig verdimodellen medfører en løpende innregning av verdistigningen.



Figur 1 - Sammenligning av anskaffelseskostmodellen og virkelig verdimodellen

Avkastning i eiendomsbransjen består av to deler, direkteavkastning som er løpende leieinntekter og indirekte avkastning som er knyttet til verdistigning på eiendommene. I de aller fleste eiendomsprosjekt vil den indirekte avkastningen være svært avgjørende for økonomien i prosjektet. Virkelig verdi modellen er derfor et naturlig valg som den foretrukne modellen da denne inkluderer 100 % av avkastningen på investeringen.

## Fastsettelse av virkelig verdi

IAS 40.5 definerer virkelig verdi som "det beløpet som en eiendel kan omsettes for i en transaksjon på armlengdes avstand mellom velinformerte, frivillige parter". Virkelig verdi bør derfor baseres på observerbare transaksjoner i tilsvarende eiendeler. Gitt at eiendommer er relativt uensartede både når det gjelder teknisk stand, lokasjon, samt inngåtte leieavtaler, kan en transaksjonspris ikke anvendes direkte på i verdsettelsen av en annen eiendom. Det faktum at eiendommene omsettes sjeldent og at det da ofte kan være spesielle forhold knyttet til aktuelle transaksjoner, medfører også at transaksjonspriser ikke er anvendbare for vurdering av andre eiendommer. Gitt de utfordringer som ligger i forhold til verdsettelsen, anbefaler standarden at en uavhengig, anerkjent takstmann med god kjennskap til det aktuelle markedet, anvendes i forbindelse med verdsettelsen. Anvendelse av takstmann er en anbefaling, og ikke et krav.

Virkelig verdi av investeringseiendom blir en vurdering av forventet kontantstrøm i forhold til avkastningskravet. For investeringseiendom er forventet kontantstrøm lik nettogleieinntekt, mens avkastningskravet omtales som yield. Et forenklet eksempel med konstant avkastningskrav (yield) og en evigvarende leiekontrakt, synliggjør på en god måte hvorfor virkelig verdimodellen er fornuftig på investeringseiendom. Dersom det forutsettes en årlig nettogleie på 100, yield på 10% og en indeksregulering av leien på 2%, vil vi få følgende verdiutvikling.

Virkelig verdi år 1= netto leie / yield = 100 / 10% = 1000

Virkelig verdi år 2= netto leie / yield = 102 / 10% = 1020

Økningen i virkelig verdi vil i dette tilfellet være knyttet til den kontraktsfestede indeksreguleringen, og er kjent for alle parter. Regnskapsmessig resultat vil i dette tilfellet bli netto leie + verdistigning – finanskostnader, forutsatt at selskapet ikke har andre kostnader enn de som er medtatt ved beregning av netto leie. Verdistigning som følge av at den nominelle leien øker, er en forventning hos alle parter, og at denne resultatføres løpende virker derfor fornuftig. Modellvalg hos aktørene underbygger at dette er en felles oppfatning.

### Verdsettelse og resultateffekter når markedsforutsetninger endres

Anvendelse av virkelig verdi på investeringseiendom har i løpet av 2009 vært gjenstand for noe debatt. Store endringer knyttet til finansieringsmarkedet og betydelig fall i forventet leie, medførte betydelige nedskrivninger på investeringseiendom hos de fleste IFRS-rapporterende enheter.

I norske finansmedier har det fremkommet kritikk av regelverket, samt at det har blitt stilt spørsmål ved de rapporterende enhetenes anvendelse av regelverket. Grunnlaget for de ulike synspunktene kan selvsagt diskuteres, men omslaget i eiendomsmarkedet har i alle fall gjort det helt klart virkelig verdi regnskapene til eiendomsselskap stiller økt krav til forståelse og tankegang hos brukerne.

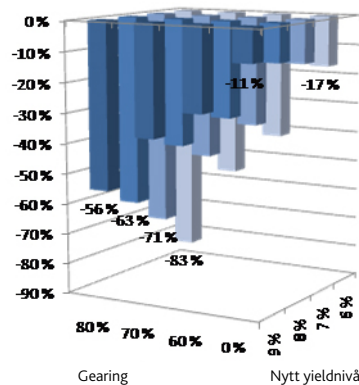
Ved bruk av en yield-modell gir kombinasjonen av lav yield og høy belåning store utslag i verdiene. Figuren til høyre viser hvordan eiendomsselskap med ulike grader av gjeldsfinansiering påvirkes av en 1 % økning i yieldnivået. For et eiendomsselskap med 80 % belåning (som er høyt for eksemplets skyld) vil en yieldendring fra 5 % til 6 % føre til at nesten hele egenkapitalen (83 %) går tapt.

Det er vanlig å anta at regnskapene reflekterer hvor godt et selskap utøver sin virksomhet. Stort sett alle bransjer er utsatt for endringer i markedsbetingelsene, noe som medfører endringer i omsetning, marginer og lignende. Endringene i de aller fleste bransjer tar litt tid før de materialiserer seg. Bruk av virkelig verdi i eiendomsselskaper medfører at effekten av endrede markedsforhold i stor grad resultatføres umiddelbart, dette til tross for at kontantstrømmene påvirkes sent som en følge av lange kontrakter. Sammenhengen mellom lange kontrakter som sikrer stabile inntekter og store resultatsvingninger virker i utgangspunktet noe ulogisk. Driften i eiendomsselskap kan derfor ikke vurderes basert på bunnlinjen alene, andre nøkkeltall må tas i bruk for å vurdere denne.

### Risikostyring og markedsrisiko

Finanskrisen har utløst en omfattende diskusjon knyttet til risikostyring i banker. Stresstesting har blitt nærmest dagligtale når det gjelder bankvirksomhet. Det er grunn til å anta at det fremover vil bli et betydelig fokus på risikoeksponering, ikke bare for banker, men også for eiendomsselskaper. Markedsendringene har vist at en rekke eiendomsselskaper har hatt en betydelig risikoeksponering og små buffere for å håndtere (store) negative endringer i markedsrammebetingelsene. En rekke selskaper har måtte foreta emisjoner på grunnlag av for svak egenkapital og likviditet.

Egenkapitalavkastningen er svært sensitiv til små endringer i yieldnivået



Figur 2 Egenkapitalavkastningen ved økning i yieldnivå (+1 %) under forskjellige gjeldsgrader

Et interessant spørsmål i den sammenheng er om disse har hatt for stor risikoeksponering. En tilfredsstillende avkastning forutsetter en optimalisering av forholdet mellom egenkapital og fremmedkapital. Det er grunn til å anta at bankene har priset enkelte av sine utlån for lavt, noe som har gitt eiendomsselskapene intensiver til økt risikoeksponering. Om både bankene og eiendomsselskapene har blitt forledet som følge av virkelig verdi i samsvar med IAS 40, eller om det er profitt optimalisering som har vært styrende, overlates til andre å ta stilling til. Men det er grunn til å anta at brukerne av regnskapene til eiendomsselskapene vil ha økt fokus på risiko og den usikkerhet som ligger i anvendelse av virkelig verdimodellen.

# ▶ HVORDAN PÅVIRKER EIENDOMS- MARKEDET REGNSKAPET?

Innregning og etterfølgende måling av eiendom er regulert i IAS 40 Investeringseiendom og IAS 16 Eiendom, anlegg og utstyr. Klassifiseringen av en eiendom i de to standardene er avhenging av hvordan eiendommen blir anvendt i virksomheten. I begge standardene har et foretak muligheten til å velge mellom en historisk kost modell og en virkelig verdi modell. Årsaken til at en kan velge mellom to modeller ved måling etter innregning, er først og fremst et kompromiss med tanke på at en skulle harmonisere flere regnskapsregimer til et felles sett med internasjonale standarder. I motsetning til under GRS kan en verdiøkning på en eiendel resultatføres før realisasjon (IAS 40). Dette betinger imidlertid at en velger virkelig verdi modellen for eiendelen for måling etter innregning. Samtidig har standardsetterne tatt inn et forsiktighetsprinsipp i de internasjonale standardene ved at eiendeler må testes for verdifall når det foreligger indikasjoner på et verdifall har inntruffet (IAS 36). IAS 36 krever at foretak skal innregne tap ved verdifall.

Innledningsvis må vi introdusere noen nye begreper som IASB har innført og som er relevant for senere eksempler. Dette er spesielt det nye resultatbegrepet, totalresultatet. Totalresultatet skal presentere alle poster som representerer inntekter og kostnader innregnet i en periode

(IAS 1.81), og er summen av mer ordinært resultat og andre inntekter og kostnader. Andre inntekter og kostnader er poster som skal vise endringer i eiendeler og forpliktelser som tidligere ble innregnet direkte i egenkapitalen som inntekter og kostnader, med unntak av transaksjoner med eiere i deres egenskap å være eiere. Eksempel på en post som føres i andre inntekter og kostnader, er verdiregulering etter IAS 16.

## IAS 40 Investeringseiendom

Eiendom som balanseføres etter reglene i IAS 40 må oppfylle definisjonen av investeringseiendom i standarden (IAS 40.7). Standarden definerer investeringseiendom som eiendom som innehas for å opptjene leieinntekter, eller innehas for verdistigning, eller for begge deler. Kontantstrømmer knyttet til investeringseiendom er ofte uavhengige av selskapets andre eiendeler.

I IAS 40 er det to modeller for innregning og etterfølgende måling - kostmodellen og virkelig verdi modellen. Kostmodellen følger de samme reglene som i IAS 16 for denne modellen. Det er i utgangspunktet opp til foretaket å velge hvilken modell de skal benytte ved balanseføring av investeringseiendom, men det valgte prinsippet må anvendes på

alle foretakets investeringseiendommer. Vi omtaler regnskapsmessig behandling av kostmodellen i IAS 16 senere i artikkelen.

Virkelig verdi modellen medfører at et foretaks investeringseiendommer skal balanseføres til virkelig verdi, så langt virkelig verdi lar seg fastsette på en pålitelig måte. Hvis virkelig verdi ikke kan fastsette på en pålitelig måte, skal foretaket benytte kostmodellen i IAS 16. Foretaket skal så anvende IAS 16 frem til investeringseiendommen fraregnes, eller lignende virkelig verdi kan fastsette pålitelig. Hvis foretaket må anvende IAS 16 på grunn av usikkerhet i fastsettelsen av virkelig verdi, vil dette ikke endre foretakets mulighet til å anvende virkelig verdi på de andre investeringseiendommene.

Den virkelige verdien av investeringseiendom skal gjenspeile markedsf forholdene på slutten av rapporteringsperioden. I utgangspunktet forutsettes det at foretaket skal benytte observerbare markedspriser som oppnås mellom frivillige parter og på armlengdes avstand. I mangel av dette, lister standarden opp et verdsettelseshierarki som kan benyttes som alternative kilder (IAS 40.46):

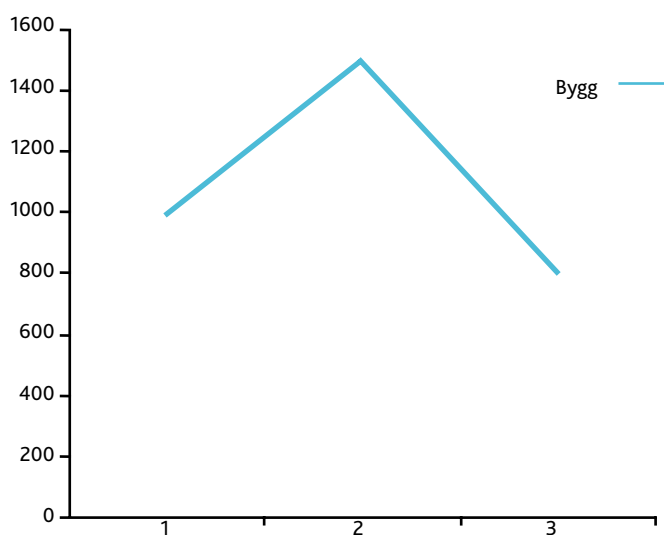
- Observerbare priser i et aktivt marked på eiendommer av lignende art
- Observerbare priser i mindre aktive markeder som kan justeres for endringer i økonomiske forhold etter transaksjonen fant sted
- Kontantstrømbaserte verdsettelsesmodeller.

Ved bruk av kontantstrømbaserte verdsettelsesmodeller er det viktig at selskapet anslår hva investeringseiendommens markedspris er, basert på transaksjoner mellom to frivillige parter og på armlengdes avstand. Fremtidige kontantstrømmer skal justeres for foretaks spesifikke forhold som ikke vil følge med eiendommen i en transaksjon.

Endringer i virkelig verdi skal innregnes i resultatet i perioden verdiendringen finner sted. Det vil si at et foretak som benytter virkelig verdi modellen må beregne markedsverdier på investeringseiendommene ved utgangen av rapporteringsperioden. Det er viktig å påpeke at investeringseiendommer som balanseføres til virkelig verdi ikke avskrives. Se eksempel på regnskapsmessig behandling i figuren under:

Balansen	År		
	1	2	3
Bygg	1 000	1 500	800
Bank	500	1 000	1 500
Egenkapital	1 500	2 500	2 300
<b>Resultat</b>			
Inntekter	1 500	1 500	1 500
Kostnader	1 000	1 000	1 000
Verdiendring investeringseiendom	0	500	-700
Resultat	500	1 000	-200

Figur 1: Et selskap kjøper et forretningsbygg som skal benyttes til utleie for NOK 1 000 i år 1. I år 2 viser en takst at verdien har økt med NOK 500. I år 3 kommer ringvirkningene av finanskrisen. Nå viser en takst at bygget kun er verdt NOK 800. Selskapet har NOK 1 500 i inntekter og NOK 1 000 i driftskostnader alle tre årene.



Figur 2: Bokført verdi på investeringseiendom

### IAS 16 Eiendom, anlegg og utstyr

Denne standard skal anvendes på regnskapsføring av eiendom, anlegg og utstyr, med mindre en annen standard krever eller tillater annen regnskapsmessig behandling. Det vil si at eiendom som ikke faller inn under definisjonen investeringseiendom, skal innregnes og balanseføres etter IAS 16. Som nevnt tidligere kan en også i IAS 16 velge mellom to modeller ved balanseføring av eiendom - kostmodellen og verdireguleringsmodellen.

### Kostmodellen

Kostmodellen er i all vesentlig grad lik reglene i GRS. Eiendom som balanseføres etter kostmodellen skal innregnes til kostpris, og avskrives

over den forventede økonomiske levetiden. Avskrivningene innregnes i resultatet systematisk i henhold til en avskrivningsplan. Den mest vanlige metoden for avskrivninger er lineær fordeling. IAS 16 krever at eiendeler dekomponeres dersom vesentlige komponenter av eiendelen har forskjellig levetid. Dette er tillatt etter GRS, men det er ikke noe utbredt praksis for dette. Den største forskjellen mellom anskaffelsesmetoden i IAS 16 og GRS er at IAS 16 har en mer detaljert beskrivelse av hva som kan inngå i anskaffelseskost enn det en finner i de norske reglene.

### Verdireguleringsmodellen

En eiendom innregnes til anskaffelseskost, og skal avskrives over forventet økonomisk levetid på samme måte som i kostmodellen. Ved etterfølgende måling, skal eiendelens verdi balanseføres til et verdiregulert beløp (IAS 16.31). Denne verdireguleringen skal reflektere eiendommens virkelige verdi. Foretaket må innhente opplysninger om eiendommens virkelige verdi basert på markedsbasert dokumentasjon. Hvis dette ikke lar seg oppdrive, kan man alternativt innhente en takst eller annen vurdering som baserer seg på anerkjent verdsettelsesmetodikk. Hyppigheten for verdiregulering vil variere, men for eiendommer som ikke er forventet å ha en volatil markedsverdi, kan hvert tredje eller femte år være tilstrekkelig. Andre typer eiendom kan imidlertid ha iboende egenskaper som medfører at selskapet må verdiregulere disse årlig. Ved verdiregulering av eiendom, blir ofte akkumulerte avskrivninger eliminert mot eiendommens brutto balanseførte verdi, og nettobeløpet omarbeidet til eiendelens verdiregulerte verdi.

Når en eiendoms balanseførte verdi øker som følge av en verdiregulering, skal økningen innregnes i andre inntekter og kostnader. Den positive verdireguleringen skal akkumuleres i egenkapitalen som en verdireguleringsreserve. En positiv verdiregulering skal innregnes i resultatet hvis verdireguleringen reverserer en tidligere negativ verdiregulering som er innregnet i resultatet.

En negativ verdiregulering skal innregnes i resultat når det ikke foreligger en kreditsaldo i verdireguleringsreserven i egenkapital. Hvis den negative verdireguleringen er en reversering av en tidligere positiv verdiregulering, skal denne innregnes i andre inntekter og kostnader, og vil redusere verdireguleringsreserven.

En positiv verdiendring vil medføre høyere avskrivning. Verdireguleringen skal avskrives identisk med opprinnelig anskaffelseskost. De økte avskrivningene skal innregnes i resultatet sammen med de øvrige avskrivningene. IAS 16.41 sier at det skal foretas en overføring fra verdireguleringsreserven til opptjent egenkapital som tilsvarer de økte avskrivningene som knyttet til verdireguleringensalgsgifter og bruksverdi. Dersom balanseført verdi overstiger gjenvinnbart beløp, foreligger det tap ved verdifall som skal innregnes i resultatet. Dette omtales oftest som nedskrivning. Dersom gjenvinnbart beløp overstiger balanseført verdi, blir balanseført verdi uendret.

### IAS 36 Verdifall på eiendeler

IAS 36 har til formål å sikre at balanseført verdi av eiendeler ikke overstiger gjenvinnbart beløp. Dersom balanseført verdi overstiger gjenvinnbart beløp, må eiendelen nedskrives til gjenvinnbart beløp. Tidligere nedskrivning skal reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Reverseringen er begrenset til balanseført verdi før nedskrivning med fradrag for avskrivninger. IAS 36 Verdifall på eiendeler skal ikke anvendes på eiendommer balanseført etter virkelig verdi modellen i IAS 40.

På hvert rapporteringstidspunkt skal et foretak vurdere om det foreligger indikasjoner på at eiendeler har falt i verdi. Konkluderes det med at indikasjoner på tap ved verdifall foreligger, krever standarden at eiendelen testes for verdifall. IAS 36 presenterer en liste eksterne og interne indikasjoner på verdifall, men denne listen er ikke uttømmende (motsatt indikasjoner kan medføre grunnlag for reversering av tidligere nedskrivninger).

#### Eksterne informasjonskilder

- Større fall i markedsverdi.
- Negativ utvikling i teknologiske, markedsmessige, økonomiske eller juridiske rammebetingelser.
- Økt diskonteringsrente som følge av økt markedsrente.
- Pris/Bok multippel er lavere enn 1.

#### Interne informasjonskilder

- Dokumentasjon på ukurans/fysisk skade på eiendel foreligger.
- Betydelige endringer med negativ innvirkning på foretaket har inntruffet i perioden, eller forventes å inntreffe i nær fremtid, og dette forventes å påvirke eiendelen negativt eks. omstrukturering eller avvikling.
- Det foreligger intern rapportering på at en eiendels inntjening er eller forventes å bli lavere enn forventet.

Et foretak skal i utgangspunktet vurdere balanseført verdi av en enkelt eiendel, typisk eiendom (IAS 36.22). I praksis gjøres dette etter hvordan eiendommen benyttes i virksomheten. Årsaken er at IAS 36 krever at vurderingsenheten skal ha inngående kontantstrømmer som i all hovedsak er uavhengig av inngående kontantstrømmer fra andre eiendeler. Vurderingsenheten kan dermed inneholde flere eiendeler som må testes sammen, og det laveste nivået dette gjøres på kalles en kontantstrømsgenererende enhet (KGE).

Test for verdifall vil avgjøre om balanseførte eiendeler skal bli gjenstand for nedskrivning, eller om balanseført verdi skal videreføres i regnskapet. Dette gjøres ved å beregne eiendelenes eller KGEs gjenvinnbare beløp.

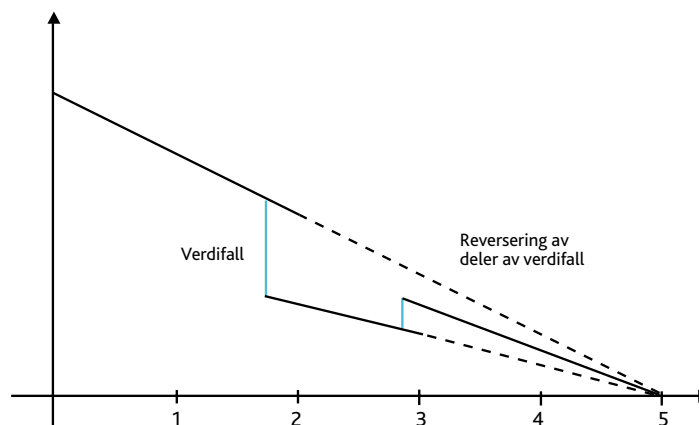
Gjenvinnbart beløp fremkommer ved høyeste beløp av virkelig verdi fratrukket salgsutgifter og bruksverdi. Dersom balanseført verdi overstiger gjenvinnbart beløp, foreligger det tap ved verdifall som skal innregnes i resultatet. Dette omtales oftest som nedskrivning. Dersom gjenvinnbart beløp overstiger balanseført verdi, blir balanseført verdi uendret.

### Verdifall og reversering av verdifall – kostmodellen

Nedskrivninger skal innregnes umiddelbart i resultat. Når gjenvinnbart beløp igjen er høyere enn balanseført verdi for en eiendom som balanseføres etter anskaffelsesmetoden i IAS 16, skal verdien på eiendommen skrives opp til gjenvinnbart beløp, begrenset oppad til eiendelens opprinnelige kostpris fratrukket akkumulerte avskrivninger. Reversering av tidligere verditap skal tilsvarende innregnes i resultatet. Avskrivningene må justeres i framtidige perioder slik at eiendommens reverserte nedskrivning fordeles systematisk over eiendommens gjenværende levetid.

Balansen	År		
	1	2	3
Bygg	800	300	300
Bank	500	1 000	1 500
Egenkapital	1 300	2 300	1 800
<b>Resultat</b>			
Inntekter	1 500	1 500	1 500
Avskrivninger	200	200	100
Nedskrivninger	0	300	-100
Kostnader	1 000	1 000	1 000
Resultat	300	0	500

Figur 3: Selskapet kjøper forretningsbygg som skal benyttes til utleie for NOK 1 000 i år 0. I år 2 viser en takst at verdien er NOK 300. I år 3 viser en takst at bygget nå er verdt NOK 300. Selskapet har NOK 1 500 i inntekter og NOK 1 000 i driftskostnader alle tre årene. Avskrivninger utgjør 200.



Figur 4: Endret avskrivningsplan etter kostmodellen.

### Verdifall og reversering av verdifall – verdireguleringsmodellen

Det kan virke litt uklart hvordan IAS 36 skal anvendes på eiendeler balanseført i henhold til verdireguleringsmodellen under IAS 16. I utgangspunktet regulerer IAS 16.40 hvordan negative verdireguleringer skal innregnes. Tilsvarende er innregning av positive verdireguleringer også beskrevet i IAS 16.39. Begge paragrafene benytter begrepet negativ verdiregulering. IAS 36.31 sier at "Verdireguleringer skal gjøres med en tilstrekkelig hyppighet til at den balanseførte verdien ikke avviker vesentlig fra den verdi som ville ha blitt beregnet ved hjelp av den virkelige verdien på slutten av rapporteringsperioden". Videre sier IAS 36.34 at hyppigheten av verdireguleringen avhenger av endringene i den virkelige verdien, og at behovet for verdiregulering kan variere fra hvert rapporteringstidspunkt opptil intervaller opp til periode fra tre til fem år.

Som nevnt tidligere opererer IAS 36 med en metodikk for hvordan en først skal identifisere indikasjoner på verdifall, bestemme vurderingsenhet og hvordan teste for verdifall. I IAS 36.60 og IAS 36.61 refereres det til kostmodellen i IAS 16. Her benytter standarden begrepet tap ved verdifall. Dette kan kanskje være en indikasjon for at en skal benytte begrepet negativ verdiregulering når en estimerer virkelig verdi i IAS 16.31, og begrepet innregning av verdifall når reduksjonen initieres av en indikasjon på verdifall i IAS 36.

Et annet forvirrende element her er at IAS 16.31 benytter begrepet virkelig verdi, mens IAS 36 benytter gjenvinnbart beløp som benchmark for verdifall. Disse to er ikke nødvendigvis sammenfallende. Det avklares i IAS 36.5, hvor en slår fast at foretaket skal benytte denne standard for å slå fast om eiendommen har falt i verdi.

Eks.: Samme eksempel som over, men etter verdireguleringsmodellen. Også graf

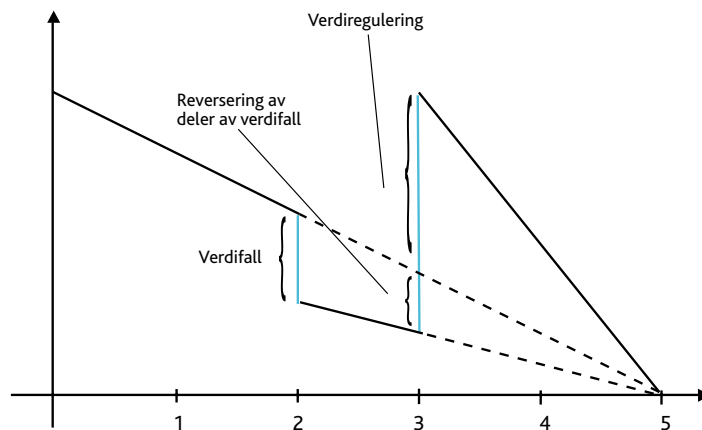
Verdifall og reversering av verdifall – kontantgenererende enhet (KGE)

Etter at bruksverdien for vurderingsenheten er beregnet, må eiendelene som inngår i vurderingsenheten identifiseres. Dersom samlet balanseført verdi av disse eiendelene er høyere enn bruksverdi, foreligger det et verdifall som må innregnes i resultatet. Verdifallet skal redusere balanseført verdi av eiendeler i følgende rekkefølge:

1. Balanseført goodwill
2. Proratarisk nedskrivning av øvrige eiendeler som omfattes av IAS 36

Det må imidlertid påpekes at individuelle eiendelers balanseførte verdi ikke kan settes lavere enn eiendelens gjenvinnbare beløp hvis dette kan fastsette på eiendelsnivå.

Når foretaket kan reversere tidligere innregnet verdifall i henhold til kravene i IAS 36, skal det tidligere tapet ved verdifallet reverseres proratarisk. Tidligere verdifall på goodwill skal ikke reverseres.



Figur 5: Endret avskrivningsplan etter verdireguleringsmodellen

Balansen	År		
	1	2	3
Bygg	800	300	300
Bank	500	1 000	1 500
Egenkapital	1 300	1 300	1 800
Verdireguleringsreserve			700
<b>Resultat</b>			
Inntekter	1 500	1 500	1 500
Avskrivninger	200	200	100
Nedskrivninger	0	300	-100
Kostnader	1 000	1 000	1 000
Resultat	300	0	500
<b>Andre inntekter og kostnader</b>			
Verdiregulering etter IAS 16	0	0	700

Figur 6: Selskapet kjøper forretningsbygg som skal benyttes til utleie for NOK 1 000 i år 0. I år 2 viser en takst at verdien er NOK 300. I år 3 viser en takst at bygget nå er verdt NOK 1 000. Selskapet har NOK 1 500 i inntekter og NOK 1 000 i driftskostnader alle tre årene. Avskrivninger utgjør 200.

## KONTAKTPERSONER

Hans Robert Schwencke  
Professor, Handelshøyskolen BI  
E-post: [hans.schwencke@bdo.no](mailto:hans.schwencke@bdo.no)

Reidar Jensen  
Statsautorisert revisor,  
medlem av RSS  
E-post: [reidar.jensen@bdo.no](mailto:reidar.jensen@bdo.no)

Børre Skisland  
Statsautorisert revisor,  
medlem av FO-IFRS  
E-post: [borre.skisland@bdo.no](mailto:borre.skisland@bdo.no)

Rakhee Sethi  
Statsautorisert revisor  
E-post: [rakhee.sethi@bdo.no](mailto:rakhee.sethi@bdo.no)

Kristian Skibenes  
Statsautorisert revisor  
E-post: [kristian.skibenes@bdo.no](mailto:kristian.skibenes@bdo.no)

[www.bdo.no](http://www.bdo.no)

Innholdet i denne publikasjonen er kun for generell informasjon og kan ikke erstatte profesjonell veiledning om de enkelte emner som omtales. Vennligst ta kontakt med ett av våre kontorer dersom du ønsker svar på dine spesifikke spørsmål vedrørende omtalte emner. BDO, bedriftens partnere, ansatte eller samarbeidspartnere, er ikke å regne som ansvarlig for eventuelle tap som er resultat av handlinger eller beslutninger basert på innholdet.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. BDO er varemerkenavnet for BDO-nettverket og for hvert enkelt BDO medlemsfirma.

BDO i Norge har nærmere 600 ansatte og kontorer over hele landet.