



Bestyrelsen for Cemat A/S

13. december 2018

Sendt til virksomhedens digitale postkasse

Ref./MetGyd

J. nr. 2018-4321

RegnskabskontROLSAG vedrørende årsrapporten for regnskabsåret 2017 for Cemat A/S, CVR-nr. 24 93 28 18

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus

Langelinie Allé 17

2100 København Ø

Indledning

Erhvervsstyrelsen har gennemført en kontrol af årsrapporten for 2017 for Cemat A/S¹.

Tlf. 35 29 10 00

Fax 35 46 60 01

CVR-nr 10 15 08 17

erst@erst.dk

www.erst.dk

Koncernregnskabet og årsregnskabet for modervirksomheden er aflagt efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU. Årsrapporten er herudover udarbejdet i overensstemmelse med yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Års- og koncernregnskabet er revideret af BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab. Revisionspåtegningen er uden anmærkninger.

ERHVERVS MINISTERIET

Afgørelse

Erhvervsstyrelsen har den 13. december 2018 truffet følgende afgørelse vedrørende årsrapporten for regnskabsåret 2017 for Cemat A/S, jf. årsregnskabslovens § 159 a, stk. 5 og 6, sammenholdt med årsregnskabslovens § 161.

Erhvervsstyrelsen påbyder virksomheden, at;

- offentliggøre følgende korrigerende information til årsrapport for 2017:
 - Tilrettede sammenligningstal for regnskabsåret 2016, hvor værdireguleringen på investeringsejendommen som følge af reklassificeringen fra domicil til investeringsejendom skal indregnes direkte på egenkapitalen og ikke i resultatopgørelsen, jf. IAS 40, afsnit 61.

¹ Jf. årsregnskabslovens § 159 a, jf. kapitalmarkedslovens § 213, stk. 1-3 og 8 samt årsregnskabslovens § 160.

- Oplysninger om regnskabspraksis for investeringsejendomme, hvor den faktiske anvendte regnskabspraksis fremgår, jf. IAS 40, afsnit 75.
- Oplysning om væsentlige forudsætninger ved opgørelsen af dagsværdi, herunder afkastkrav, jf. IFRS 13, afsnit 91.
- Oplysning om effekten af en korrekt indregning i balancen af forbedringer af investeringsejendomme i 2016 og 2017, jf. IAS 40, afsnit 17.
- Oplysning om at hele dagsværdien af investeringsejendommen er henført til niveau 3 i dagsværdihierarkiet i såvel 2017 som 2016, jf. IFRS 13, afsnit 73. De tabeller, som viser indplaceringen i dagsværdihierarkiet, skal opdateres og medtages i den supplerede information.

Den korrigerede information skal udarbejdes i overensstemmelse med IAS 8.

Erhvervsstyrelsen påtaler, at;

- Link til lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse ikke virker i årsrapporten for 2017.

Erhvervsstyrelsen finder ikke, at der er tale om en sag af principiel karakter eller en sag med videregående betydelige følger. Afgørelsen har derfor ikke været forelagt Finanstilsynets bestyrelse.

Erhvervsstyrelsen gør endvidere opmærksom på, at det tidligere Fondsråd har udsendt en vejledning om virkningen af Fondsrådets afgørelser om ændring af regnskabsinformation i års- og delårsrapporter. Vejledningen kan findes på Finanstilsynets hjemmeside, <https://www.finanstilsynet.dk/Tilsyn/Regnskabskontrol/Vejledninger/Vejledning-41-om-Fondsraadets-afgoerelser>.

Valget af reaktion er begrundet nedenfor.

Det er Erhvervsstyrelsens vurdering, at de konstaterede fejl og mangler er af et sådant omfang og betydning for forståelsen af årsrapporten, at offentliggørelse af supplerende information er nødvendig.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort i henhold til § 234, stk. 1, nr. 1, stk. 3 og 4, i lov om kapitalmarkeder.

Øvrige forhold

I Erhvervsstyrelsens høringsbreve af 5. april 2018 og 4. juli 2018 har Erhvervsstyrelsen ligeledes rejst spørgsmål vedrørende:

- Beskrivelse af den forventede effekt af de nye regnskabsstandarder IFRS 15 og IFRS 9

- Ikke indregnet skatteaktiv
- Fejl vedrørende regnskabsåret 2016
- Funktionel valuta
- Sproglige fejl og mangler

Erhvervsstyrelsen har på baggrund af virksomhedens redegørelse og ud fra en væsentlighedsbetragtning ikke fundet anledning til at foretage sig yderligere vedrørende disse.

Erhvervsstyrelsen bemærker dog, at omfanget af sproglige fejl og mangler i årsrapporten nærmer sig et sådant omfang, at årsrapporten fremstår svært tilgængelig. Styrelsen skal derfor kraftig opfordre til, at der foretages en sproglig gennemgang af den kommende årsrapport.

Vurdering af væsentlighed

Erhvervsstyrelsen er af den opfattelse, at udgangspunktet er, at en virksomhed, der aflægger årsrapport efter IFRS og årsregnskabsloven, skal overholde alle relevante krav heri. Et krav kan dog fraviges, hvis fravigelsen er uvæsentlig for regnskabsbrugeren, og virksomheden kan sandsynliggøre dette.

Erhvervsstyrelsen har foretaget en vurdering af, om de af virksomheden foretagne fravigelser fra reglerne, hvorom styrelsen har givet påbud og påtale, kan betragtes som uvæsentlige.

Vurderingen er foretaget efter retningslinjerne i Fondsrådets notat af 17. december 2008 om generelle overvejelser og afvejning ved vurdering af væsentlighed i forbindelse med regnskabskontrollen. Notatet kan findes på Finanstilsynets hjemmeside.²

For så vidt angår den konstaterede fejl vedrørende indregning i resultatopgørelsen af dagsværdiregulering af ejendomme ved reklassificering fra domicil til investeringsejendomme, er det Erhvervsstyrelsens vurdering, at der som følge af fejlens størrelse er tale om et væsentligt forhold.

For så vidt angår uoverensstemmelser mellem den beskrevne og den faktiske anvendte regnskabspraksis, manglende oplysninger om væsentlige forudsætninger ved beregning af dagsværdi, manglende indregning i balancen af forbedringsomkostninger samt forkert klassificering i dagsværdihierakiet, har Erhvervsstyrelsen ud fra en samlet betragtning fundet disse forhold væsentlige, idet de alle vedrører investeringsejendomme, som er koncernens væsentligste aktiv og primære aktivitet.

Virksomheden har ikke anført, at fravigelserne er uvæsentlige.

² www.finanstilsynet.dk/da/Regler-og-praksis/Regnskabskontrol/Vejledninger.aspx

Klagevejledning

Afgørelsen kan indbringes for Erhvervsankenævnet pr. e-mail til adressen ean@erst.dk eller pr. post til Erhvervsankenævnet, Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg, senest fire uger efter, at afgørelsen er meddelt virksomheden.³

Afslutning

Det skal bemærkes, at gennemgangen af årsrapporten ikke kan anses for udtømmende.

Med venlig hilsen

Mette Gydemand
Chefkonsulent
Tlf. direkte 3529 1433
E-mail metgyd@erst.dk

³ Jf. årsregnskabslovens § 163, stk. 3, jf. lov om kapitalmarkeder § 232, stk. 1 og 3.

Sagsfremstilling

Sagsforløb

5. april 2018	Erhvervsstyrelsen sender 1. høringsbrev til Cemmat A/S
27. april 2018	Erhvervsstyrelsen modtager 1. hørings svar fra Cemmat A/S
4. juli 2018	Erhvervsstyrelsen sender anmodning om yderligere oplysninger til Cemmat A/S
4. august 2018	Erhvervsstyrelsen modtager svar på anmodning fra Cemmat A/S

Gennemgang af afgørelsen

Nedenfor er følgende forhold gennemgået:

1. Investeringsejendomme
 - a) Utilstrækkelig beskrivelse af anvendt regnskabspraksis og manglende oplysninger om forudsætninger til fastlæggelse af dagsværdi
 - b) Investeringsejendomme henført til niveau 2 i dagsværdihierarkiet skulle have været henført til niveau 3
 - c) Manglende indregning i balancen af forbedringsudgifter på investeringsejendomme
2. Sammenligningstal for 2016 vedrørende værdiregulering af ejendom som følge af reklassificering fra domicil- til investeringsejendom
3. Link til lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse

For hvert forhold præsenteres en sagsfremstilling samt Erhvervsstyrelsens vurdering af forholdet.

Ad 1. Investeringsejendomme

Sagsfremstilling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi og er indregnet i balancen til 109.422 t.kr. Den samlede balancesum udgør 134.221 t.kr.

Investeringsejendommene består af ca. 152.000 m² jord i udkanten af Warszawa med 41.000 m² bygninger. Jorden og bygningerne ejes af den polske dattervirksomhed (87,09%) Cemmat'70 S.A.

Dagsværdien er beregnet af en ejendomsmægler og fremgår af en vurderingsrapport fra januar 2018. Ledelsen arbejder efter det oplyste på en afståelse af ejendommene.

a) Utilstrækkelig beskrivelse af anvendt regnskabspraksis og manglende oplysninger om forudsætninger/input til fastlæggelse af dagsværdi

Ifølge anvendt regnskabspraksis måles investeringsejendomme ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme, og ændringer indregnes i resultatopgørelsen.

Det fremgår af note 13, materielle anlægsaktiver, at den indregnede værdi repræsenterer ejendomsmæglerens vurdering af den aktuelle dagspris. Det fremgår, at følgende hovedantagelser er anvendt:

- Den aktuelle brug af ejendommen
- Bygningernes stand
- Procentdelen af ejerskabet
- Indtægt skabt af ejendommen
- Områdets zoneinddeling

Det fremgår endvidere, at der ved målingen skelnes mellem følgende 4 grupper:

- 1) Interne veje
- 2) Industrielle planer (bygninger)
- 3) Udstykningsgrunde
- 4) Parceller beregnet til eksterne veje

Det oplyses, at målingen af interne veje, udstykningsgrunde og parceller beregnet til eksterne veje er foretaget ud fra nylige salg af sammenlignelige ejendomme. Det fremgår, at der indhentes mindst 3 sammenlignelige salg, og gennemsnitsprisen herefter reguleres for en række faktorer i forhold til, hvordan den konkrete ejendom afviger.

Revisor har i revisionspåtegningen omtalt måling af investeringsejendomme som et centralt forhold ved revisionen. Det fremgår af påtegningen, at de væsentligste forudsætninger anvendt ved målingen er:

- Afkastkrav
- Fremtidig markedsleje
- Fremtidigt driftsresultat
- Ejerskab

Det oplyses endvidere i note 13, at industrielle planer (bygninger) måles efter samme metode for så vidt angår udbyttet. Erhvervsstyrelsen forstår dette således, at der ved "udbytte" er tale om udlejning af eksisterende bygninger.

Derudover fremgår nedenstående i note 13, for så vidt angår udlejningsbygningernes arealkilde. Erhvervsstyrelsen forstår dette således, at der ved "arealkilde" er tale om grunde uden bebyggelse

- 64% af indtægten kommer fra planerne på parcellerne underlagt besiddelsesretten (100% andel).

- 36% kommer fra planen med grundene, som holdes uanset procentvis brugsret med Cemat 70's andel på 71,4%.

Det fremgår herefter, at 62 % af den samlede ejendomsværdi derfor er beregnet efter en indtægtsmetode yderligere opbrugt med 20% på grund af risikoen forbundet med den aktuelle ret og de potentielle omkostninger i overgangsfasen.

Erhvervsstyrelsen har modtaget den vurderingsrapport, som der henvises til i regnskabet, og ifølge denne er de 20% udtryk for et nedslag i værdien som følge af usikkerheden omkring ejendomsretten.

Note 13 indeholder en oversigt, hvoraf fremgår, at målingen er følsom over for de anvendte hovedfaktorer:

- +/- DKK 3.800.000 for ændring i prisen på grunde med 10%
- +/- DKK 6.600.000 for ændring i prisen i udbyttet på 10%
- +/- DKK 1.100.000 for ændring i nedslag på ejendomsretten på 10%

Ledelsen har efterfølgende oplyst, at følsomhedsberegningerne skal forstås således, at en ændring i prisen på grunde vedrører målingen af ejendomsgruppe 1), 3) og 4), mens de to øvrige vedrører målingen af ejendomsgruppe 2).

Retligt grundlag

I henhold til IAS 40, om investeringsejendomme, afsnit 40, skal en virksomhed, der måler dagsværdien af en investeringsejendom efter IFRS 13, sikre at dagsværdien afspejler de vurderinger, som markedsdeltagere vil anvende ved prissætning af investeringsejendomme under de aktuelle markedsforhold.

I henhold til IFRS 13, om dagsværdi, afsnit 91, skal virksomheden oplyse om de anvendte målingsmetoder, herunder de inputs som anvendes i modellen. Er modellen baseret på et væsentligt omfang af ikke-observerbare data, skal der endvidere oplyses om effekten på resultatopgørelsen og anden totalindkomst.

Erhvervsstyrelsens vurdering

Det er Erhvervsstyrelsens opfattelse, at den beskrevne målemetode i note 13, for så vidt angår gruppe 1), 3) og 4) ikke kan anses som en kapitalværdimetode, som det fremgår i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Virksomheden bekræfter overfor Erhvervsstyrelsen, at der er tale om henholdsvis en indtægtsmetode og sammenligningsmetode. Det er dog virksomhedens opfattelse, at beskrivelsen af de anvendte målemetoder i note 13 skal anses som en uddybning af anvendt regnskabspraksis.

Det er Erhvervsstyrelsens vurdering, at der ikke er tilstrækkelig sammenhæng mellem beskrivelsen i afsnittet om anvendt regnskabspraksis og beskrivelse af de anvendte målemetoder i note 13. Erhvervsstyrelsen anerkender, at det kan være formålstjenstligt at uddybe den anvendte regnskabspraksis i forbindelse med de krævede noteoplysninger. Når virksomheden har valgt at opdele beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, er det Erhvervsstyrelsens opfattelse, at der skal være overensstemmelse mellem den beskrevne praksis.

Forståelsen reduceres også væsentligt af den anvendte sprogbrug, som er højst usædvanlig.

For så vidt angår den beskrevne målemetode for ejendomsgruppe 2) finder Erhvervsstyrelsen det uklart, hvad der skal forstås ved begrebet "udbyttet". Det fremgår efter Erhvervsstyrelsens vurdering endvidere ikke tydeligt, om der er anvendt en DCF-model eller en afkastbaseret model på baggrund af et normalindtjeningsår. Ved anvendelse af disse metoder er det Erhvervsstyrelsens opfattelse, at det anvendte afkastkrav er en væsentlig forudsætning ved beregningen af dagsværdi. Det fremgår af revisors påtegning, at afkastsatsen anses som en væsentlig forudsætning, men årsrapporten indeholder ikke oplysning om, hvilken afkastsats som er anvendt.

En af årsagerne til, at det er væsentligt at oplyse, om der er anvendt en DCF-model eller en afkastbaseret model på baggrund af et normalindtjeningsår, er, at afkastkravet vil variere alt efter hvilken model som anvendes. Årsagen er, at der ved en DCF-model tages højde for forventet inflation, mens dette ikke er tilfældet ved en afkastbaseret model.

Det er Erhvervsstyrelsens opfattelse, at beskrivelsen i årsrapporten af den anvendte metode for måling af ejendomsgruppe 2) ikke er tilstrækkelig forståelig for regnskabslæser. Erhvervsstyrelsen finder således, at det fremstår uklart hvilken metode, der er anvendt ved målingen, samt hvad der skal forstås ved, at den del af ejendomsværdien, som er beregnet ved en indtægtsmetode, er "yderligere opbrugt med 20%". Erhvervsstyrelsen finder endvidere, at der skulle have været oplyst om det anvendte afkastkrav.

For så vidt angår følsomhedsberegningerne, fremstår det efter Erhvervsstyrelsens opfattelse ligeledes uklart, hvilke af de 4 ejendoms kategorier, der er tale om.

Erhvervsstyrelsens forståelse af de anvendte metoder mv. bygger på ledelsens forklaring samt i høj grad på indblik i den eksterne vurderingsrapport.

b) Investeringsejendomme henført til niveau 2 i dagsværdihierarkiet skulle have været henført til niveau 3

Note 13 indeholder et dagsværdihierarki for den samlede investerings- ejendom, hvoraf 35.400 t.kr. henføres til niveau 2 og 74.042 t.kr. til niveau 3. Det oplyses, at sammenligningstallene fra 2016 er ”omformuleret på grund af ukorrekt tildeling af hierakieniveuaet for en del af investerings- ejendommen værdiansat efter sammenligningsmetoden”.

Det fremgår ikke af årsrapporten, hvor stor en korrektion i sammenlig- ningstallene for 2016 der er tale om. Virksomheden har efterfølgende op- lyst, at korrektionen udgør 30.730 t.kr., idet hele ejendommen tidligere blev anset som niveau 3.

Den anvendte målemetode for den del af ejendommen, som henføres til niveau 2, beskrives i vurderingsrapporten således:

”For the purpose of the valuation we have used a compara- tive approach whereby recent sales are used to determine the likely value of the subject. This approach assumes the variation in prices between at least three comparable prop- erties can be explained by the differences in their individual attributes such as location, surroundings, accessibility, de- velopment potential etc. The influence of each of these at- tributes on value is assigned a percentage weighting, and the characteristics of each comparable and the subject are then rated, typically from 1 – 5, very good to very poor. The price of each comparable is adjusted according to how it differs from the subject, with the resulting adjusted average price from the comparables taken as providing a reasonable indication of the subject’s value.”

I vurderingsrapporten anvendes følgende parametre til justering af de sammenlignelige handler:

Features	Influence	Rating	Considerations
Location in the city	20%	1	Praga Północ
		2	Włochy
		3	Bielany
		4	Białoleka/Targówek
Surrounding	30%	1	Intensive mixed multifamily residential and commercial
		2	Mixed residential - intensive and extensive
		3	Warehouse and extensive residential
		4	Extensive - undeveloped land, single family residential ttc.
Accessibility	15%	1	Excelent
		2	Good
		3	Poor
Investment and planning potential	15%	1	site density 2
		2	site density 1.5
		3	site density 1.2
		4	site density 1.0
Site area	10%	1	<2,000 m2
		2	<2,000; 10,000m2>
		3	>10,000 m2
Physical conditions	10%	1	Regular in shape ready for development
		2	Regular in shape , preparation works must be done (deforestation, demolition)
		3	Irregular in shape ready for development
		4	Irregular in shape , preparation works must be done (deforestation, demolition)
		5	Impossible to developed due to the physical conditions
100%			

Nedenstående er et eksempel fra vurderingsrapporten på den anvendte metode:

	Subject	1	4	5
Date		11-maj-17	17-mar-15	05-maj-16
Address		Kopalniana Street,	Rzemieślników Street	Matki Teresy z Kalk
Tenure	RPU	RPU	Ownership	Ownership
Site area (sqm)	5 608	13 554	1 335	1 275
Site density	3,50	2,40	2,80	2,00
PLN/sqm site	Δ 187	605	783	596
PLN/sqm gross buildable	Δ 46	252	280	298

Adjustments based on:	Influence	PLN/sqm	Subject Rating	PLN/sqm	1 Rating	PLN/sqm	4 Rating	PLN/sqm	5 Rating	PLN/sqm
PLN/sqm site		T2		661		605		783		596
Location in the city	20%	37	2	- 12	1	- 37	2	-	2	-
Surrounding	30%	56	3	- 28	3	-	1	- 56	2	- 28
Accessibility	10%	19	1	6	2	19	1	-	1	-
Investment and planning	10%	19	1	9	2	9	1	-	3	19
Site area	20%	37	2	- 25	2	-	1	- 37	1	- 37
Physical conditions	10%	19	1	6	1	-	1	-	2	19
Adjusted values		187		618		596		689		568

	PLN	EUR	Comments
Indicated value (/sqm)	618		
Site area (sqm)	5 608		
Market Value	3 464 159	830 554	EUR 1 : PLN 4,17 as at 31-gru-17
Market Value (rounded)	3 460 000	830 000	Rounding to (sf) 4
Value/sqm site area	617	148	

Det er virksomhedens opfattelse, at de justeringer, som foretages, er baseret på observerbare input og den anvendte metode er almindelig standard ved værdiansættelse efter sammenligningsmetoden. Virksomheden anser ikke de foretagne justeringer for væsentlige og finder derfor, at klassifikation i niveau 2 i dagsværdihierarkiet er i overensstemmelse med IFRS 13, afsnit 87.

Retligt grundlag

Det fremgår af IFRS 13, afsnit 24, at dagsværdien er den pris, som vil blive modtaget ved salg af aktivet ved et ikke-forceret salg på måletidspunktet under de aktuelle markedsforhold, uanset om der er tale om en direkte observerbar pris eller en estimeret pris.

Det fremgår af IFRS 13, afsnit 27, at dagsværdimålingen af et ikke-finansielt aktiv skal tage højde for en markedsdeltagers evne til at genere økonomiske fordele ved at anvende aktivet på den mest fordelagtige måde (highest and best use).

I henhold til IFRS 13, afsnit 67 skal der anvendes en målemetode, som i størst muligt omfang baseres på observerbare data.

Det fremgår endvidere af IFRS 13, afsnit 73, at i nogle tilfælde kan input anvendt til at måle dagsværdien af et aktiv eller en forpligtelse kategoriseres på forskellige niveauer i dagsværdihierarkiet. I disse tilfælde kategoriseres dagsværdimålingen i sin helhed på samme niveau i dagsværdihierarkiet som inputtet på det laveste niveau, der har betydning for den samlede måling. Vurdering af betydningen af et bestemt input på hele målingen kræver bedømmelse, der tager hensyn til faktorer, som er specifikke for aktivet eller forpligtelsen.

I henhold til IFRS 13, afsnit 74, kan tilgængeligheden af relevante input og disses forholdsmæssige subjektivitet indvirke på valget af relevante målingsmetoder. Dagsværdihierarkiet har fokus på, hvilke input som anvendes ved dagsværdiberegningen. Det er således ikke den anvendte metode, som er afgørende for indplaceringen i dagsværdihierarkiet.

Det fremgår af IFRS 13, afsnit 75, at hvis et observeret input skal reguleres ved hjælp af et ikkeobserveret input, og denne regulering fører til en væsentligt højere eller lavere dagsværdimåling, kategoriseres den deraf følgende måling på niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Ifølge IFRS 13, afsnit 83, varierer regulering af niveau 2-input afhængigt af faktorer, der er specifikke for aktivet eller forpligtelsen. Disse faktorer omfatter følgende:

- a) aktivets tilstand og placering,
- b) i hvor stort omfang inputtene vedrører poster, der kan sammenlignes med aktivet eller forpligtelsen
- c) omfanget eller niveauet af aktivitet på de markeder, hvor inputtene observeres.

Erhvervsstyrelsens vurdering

Målingen af dagsværdien af den del af ejendommen, som er henført til niveau 2, er foretaget på baggrund af 3 sammenlignelige handler.

De udvalgte handler er efterfølgende justeret for 6 forskellige faktorer bestående af: beliggenhed, omgivelser, adgangsmuligheder, udviklingspotentiale, areal og stand. Det er Erhvervsstyrelsens opfattelse, at bedømmelsen af hver af disse 6 faktorer kan foretages tilnærmelsesvist objektivt.

Det er imidlertid Erhvervsstyrelsens opfattelse, at fastlæggelsen af betydningen for dagsværdien af de enkelte faktorer, dvs. den procentmæssige regulering i forhold til de sammenlignelige handler, i høj grad er baseret på en subjektiv bedømmelse. Det er således Erhvervsstyrelsens opfattelse, at der er tale om ikke-observerbare data og dermed niveau 3 input. Det er endvidere Erhvervsstyrelsens opfattelse, at det er tilfældigt, om de samlede justeringer af alle faktorer er væsentlige eller uvæsentlige, idet justeringerne enkeltvis er både positive og negative og dermed kan opveje hinanden.

Som følge heraf, er det Erhvervsstyrelsens vurdering, at dagsværdien af hele investeringsejendommen skal henføres til niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

c) Manglende indregning i balancen af forbedringsudgifter på investeringsejendomme

Sagsfremstilling

Ifølge anlægsnoten for investeringsejendomme består årets bevægelser af valutakursregulering på 6.088 t.kr. (positiv) og nedskrivning til markedsværdi på 2.781 t.kr. (negativ), i alt 3.307 t.kr. (positiv).

Det fremgår endvidere, at ”urealiseret dagsværdiregulering af investeringsejendom” i resultatopgørelsen på 4.254 t.kr. (negativ) er sammensat af:

- Opskrivning (reelt nedskrivning) af investeringsejendomme til markedsværdi, 2.727 t.kr.
- Udregning af kapitaludgifter, 2.413 t.kr.
- Afskrivning af procentvis brugsret, 886 t.kr.

Virksomheden har efterfølgende oplyst, at ”kapitaludgifter” dækker over omkostninger til forbedring af ejendommen samt omkostninger til ekstern rådgivning i forbindelse med virksomhedens proces med afståelse af ejendommen.

Virksomheden oplyser endvidere, at valutakursreguleringen på 6.088 t.kr., som fremgår af noten, er posteret på omregningsreserven under egenkapitalen via anden totalindkomst.

Retligt grundlag

I henhold til IAS 40, afsnit 17, skal en virksomheden vurdere alle omkostninger på det tidspunkt, omkostningerne afholdes. Sådanne omkostninger omfatter startomkostninger i forbindelse med køb af en investeringsejendom og omkostninger, der er afholdt efterfølgende for at udvide, udskifte en del af eller vedligeholde en ejendom.

Det fremgår af afsnit B40, i Basis for Conclusions⁴ til IAS 40, at i lighed med en ejendom, der indregnes efter IAS 16 om anlægsaktiver, skal det for investeringsejendomme efter IAS 40 vurderes, om der er tale om forbedringsomkostninger, som skal indregnes i investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Erhvervsstyrelsens vurdering

Erhvervsstyrelsen finder, at omkostninger, som kan anses som forbedringsomkostninger, skal anses som en forøgelse af kostprisen for ejen-

⁴ Basis for Conclusion er ikke en del af standarden men giver udtryk for IASBs vurderinger i forbindelse med udarbejdelsen af standarden.

dommen og tillægges investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Erhvervsstyrelsen finder det væsentligt, at der sker en korrekt fordeling mellem valutakursregulering, dagsværdiregulering og øvrige bevægelser på investeringsejendommen.

Ad 2. Sammenligningstal for 2016 vedrørende værdiregulering af ejendom som følge af reklassificering fra domicil- til investeringsejendom

Sagsfremstilling

I regnskabsåret 2016 overgik koncernens ejendomme fra domicilejendomme til investeringsejendomme i forbindelse med afståelse af siliciumforretningen. Ejendommene blev tidligere målt til kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger.

Det fremgår af resultatopgørelsen i årsrapporten for 2017, at sammenligningstallet for 2016 vedrørende ”urealiseret dagsværdiregulering af investeringsejendom” udgør – 48.161 t.kr. (udgift). Ifølge årsrapporten for 2016 er der tale om en indtægt.

Virksomheden har overfor Erhvervsstyrelsen bekræftet, at beløbet er angivet med forkert fortegn i årsrapporten for 2017, idet der er tale om en værdistigning.

Virksomheden har oplyst, at dagsværdien af investeringsejendommen efter virksomhedens vurdering er uændret fra tidspunktet for reklassificering den 1. juli 2016 til den 31. december 2016.

Retligt grundlag

I henhold til IAS 40, afsnit 61, skal domicilejendomme måles efter IAS 16 indtil det tidspunkt, hvor klassifikationen skifter til investeringsejendom. Herefter måles ejendommen efter IAS 40. Overstiger dagsværdien den tidligere regnskabsmæssige værdi på tidspunktet for reklassifikationen, indregnes forskelsbeløbet direkte i egenkapitalen. Et værdifald indregnes derimod i resultatopgørelsen.

Erhvervsstyrelsens vurdering

Det er Erhvervsstyrelsens vurdering, at værdistigningen på investeringsejendommen som følge af reklassificeringen skulle have været indregnet direkte på egenkapitalen, idet hele værdistigningen kan henføres til tidspunktet før reklassificeringen.

Dette medfører, at årets resultat før skat for regnskabsåret 2016 er 48.161 t.kr. for højt. Erhvervsstyrelsen finder, at der er tale om en væsentlig fejl.

Ad 3. Link til lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse

Sagsfremstilling

Erhvervsstyrelsen konstaterede ved sin kontrol af årsrapporten for 2017, at det anførte link til den lovpligtige redegørelse for virksomhedsledelse på virksomhedens hjemmeside ikke virkede. Det var således ikke muligt, at komme direkte til redegørelsen. Virksomheden har efterfølgende rettet linket, således at linket nu virker.

Retligt grundlag

I henhold til § 38, stk. 1, i bekendtgørelse om offentliggørelse af en række redegørelser efter årsregnskabsloven, skal det oplyses i ledelsesberetningen i årsrapporten, hvis virksomheden har valgt at offentliggøre redegørelsen for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107 b, på virksomhedens hjemmeside.

Det fremgår endvidere af § 38, stk. 2, at URL-adressen, hvor redegørelsen er offentliggjort, skal oplyses i tilknytning til oplysningen efter stk. 1. Med URL-adressen menes den internetadresse, der skal benyttes for at komme direkte til redegørelsen eller til den side, hvor samtlige offentliggjorte redegørelser er tilgængelige.

Erhvervsstyrelsens vurdering

Erhvervsstyrelsen finder, at virksomheden har overtrådt bekendtgørelsen for offentliggørelse af en række redegørelser efter årsregnskabsloven, idet linket til den lovpligtige redegørelse ikke virker i den offentliggjorte årsrapport.