

FORTROLIGT

Bestyrelsen for
Nordicom A/S
Kongens Nytorv 26
1050 København K

Dato 22. februar 2010

Ref. PBJ/LAF

J.nr. 2009-0019087/pbj

**Afgørelse vedrørende årsrapporten for 2008 for Nordicom A/S,
CVR-nr. 12 93 25 02**

Indledning

Fondsrådet har gennemført en regnskabskontrol¹ af årsrapporten for 2008 for Nordicom A/S og har den 22. februar 2010 truffet afgørelse² i sagen.

Årsrapporten, der omfatter års- og koncernregnskabet, er aflagt efter IFRS. Årsrapporten er offentliggjort på Finanstilsynets hjemmeside den 27. marts 2009. Revisionspåtegningen er udarbejdet af Deloitte, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab. Påtegningen er uden forbehold eller supplerende oplysninger.

Afgørelse

Der er konstateret fejl ved måling og præsentation af visse grunde i virksomhedens koncernregnskab for 2008. Grundene er ubebyggede, men der er igangsat projekter på grundene med henblik på opførelse af byggeri.

Grundene er indregnet og målt efter IAS 40, mens projekterne er indregnet og målt efter IAS 16.

IAS 40 er ændret pr. 1. januar 2009. Dette har betydning for indregning, måling og præsentation af projekterne efter denne dato. Afgørelsen fokuserer på, hvilke krav virksomheden skal opfylde i 2009. For en gen-

¹ Fondsrådet skal for udstedere af værdipapirer, der er optaget til notering eller handel på en fondsbørs eller autoriseret markedsplads, kontrollere, at reglerne for finansiel information i årsregnskabsloven samt forordningen om anvendelse af internationale regnskabsstandarder er overholdt, jf. Europa-parlamentets og Rådets forordning (EF) nr. 1606/2002 af 19. juli 2002 og værdipapirhandelslovens § 83, stk. 2.

² Jf. værdipapirhandelslovens § 83, stk. 2, 3. pkt., og årsregnskabslovens § 159 a, stk. 1.

Sekretariat:
ERHVERVS- OG
SELSKABSSTYRELSEN
Kampmannsgade 1
1780 København V

Tlf 33 30 77 00
Fax 33 30 77 99
CVR-nr 10 15 08 17
eogs@eogs.dk
www.eogs.dk

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET

nemgang af fejlene i 2008 henvises til beskrivelsen af sagen i vedlagte bilag.

Fondbrådet træffer med henvisning til årsregnskabslovens § 159 a, stk. 5 og 6, sammenholdt med § 161, følgende afgørelse vedrørende udarbejdelsen af årsrapporten for 2009 for Nordicom A/S:

1. Fondbrådet påbyder virksomheden:
 - a. at foretage dagsværdiregulering i koncernregnskabet af de ubebyggede grunde (Ved Stigborderne, Enghave Brygge og Amager Strandvej), jf. IAS 40, afsnit 33,
 - b. for sammenligningstallene for 2008 i koncernregnskabet, jf. IAS 1, afsnit 54, at:
 - i. præsentere de pågældende ubebyggede grunde som investeringsejendomme, jf. IAS 40, samt
 - ii. præsentere de igangsatte projekter som materielle anlægsaktiver, jf. IAS 16,
 - c. at indregne og måle igangsatte projekter på de ubebyggede grunde til dagsværdi efter IAS 40³ i koncernregnskabet for 2009 med mindre undtagelsesbetingelserne i IAS 53⁴ er opfyldt,
 - d. at tilpasse beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis for ubebyggede grunde og igangsatte projekter i koncernregnskabet for 2009, således at denne svarer til påbuddet under a og c.
2. Fondbrådet påbyder virksomheden kun at omklassificere lejligheder fra projektbeholdning til investeringsejendomme, hvis der er indgået lejekontrakt for den enkelte lejlighed, jf. IAS 40, afsnit 57(d).

Fondbrådets påbud skal indarbejdes i årsrapporten for 2009. Ifølge virksomhedens finanskalender offentliggøres årsrapporten for 2009 den 30. marts 2010. Fondbrådet har ved valg af reaktion lagt vægt på, at årsrapporten for 2009 offentliggøres kort tid efter denne afgørelse. Konkret påbyder Fondbrådet med henvisning til årsregnskabslovens § 159 a, stk. 5 og 6, sammenholdt med § 161, virksomheden:

³ Undtagelsen i IAS 40, afsnit 9(d) er udgået pr. 1. januar 2009 således, at ejendomme under opførelse med henblik på fremtidig anvendelse som investeringsejendomme fra 1. januar 2009 skal indregnes og måles efter IAS 40.

⁴ IAS 40, afsnit 53 er ændret pr. 1. januar 2009 således, at byggeri med henblik på fremtidig anvendelse som investeringsejendomme, hvor dagsværdien ikke kan måles pålideligt, skal behandles til kostpris.

- at behandle ovenstående punkt 1 og 2 som rettelse af fejl, jf. IAS 8, afsnit 41-49. Rettelse af fejlene skal således i årsrapporten for 2009 foretages i overensstemmelse med disse bestemmelser, og der skal gives de heri krævede oplysninger. Herunder skal der ske tilpasning af sammenligningstal m.v.
- straks at udsende en selskabsmeddelelse, hvoraf det fremgår, at Fondsrådet har truffet afgørelse om virksomhedens årsrapport for 2008, jf. de ovenfor anførte påbud under punkt 1 og 2, samt at oplyse om den forventede effekt heraf på årsrapporten

Virksomheden har tilkendegivet, at den vil tage afgørelsen til efterretning og vil udarbejde årsrapporten for 2009 i overensstemmelse med denne afgørelse.

Fondsrådet skal henlede virksomhedens opmærksomhed på, at den i henhold til § 27, stk. 1, i lov om værdipapirhandel m.v. er forpligtet til at offentliggøre intern viden, jf. § 34, stk. 2, umiddelbart efter, at de pågældende forhold foreligger, eller den pågældende begivenhed er indtrådt, selv om forholdet eller begivenheden ikke er formaliseret.

Betydelige ændringer i allerede offentliggjort intern viden skal ligeledes offentliggøres umiddelbart efter, at disse ændringer er indtrådt og gennem den samme kanal, som blev anvendt ved offentliggørelsen af den oprindelige information. Fondsrådet skal yderligere oplyse, at en udsteder i henhold til § 27, stk. 6, kan udsætte offentliggørelsen af intern viden, for ikke at skade sine berettigede interesser. Anvendelsen af denne bestemmelse forudsætter, at udsættelsen af informationen ikke vil vildlede offentligheden, og at det sikres, at denne viden behandles fortroligt.

Der henvises i øvrigt til vejledning om virkningen af Fondsrådets afgørelser om ændring af regnskabsinformation i års- og delårsrapporter. Vejledningen kan findes på Fondsrådets hjemmeside, www.fondsraadet.dk.

Vurdering af væsentlighed

Fondsrådet har foretaget en vurdering af, om de fravigelser, virksomheden har lavet fra reglerne, kan betragtes som uvæsentlige.

Vurderingen er lavet efter retningslinjerne i Fondsrådets notat af 17. december 2008 om generelle overvejelser og afvejninger ved vurdering af væsentlighed i forbindelse med regnskabskontrol. Notatet kan findes på Fondsrådets hjemmeside.

Fondsrådet er af den opfattelse, at udgangspunktet er, at en virksomhed skal overholde alle krav i IFRS. Et krav kan dog fraviges, hvis fravigel-

sen er uvæsentlig for regnskabsbrugeren, og virksomheden kan sandsynliggøre dette.

I denne sag har virksomheden ikke anført, at nogen af ovenstående forhold er uvæsentlige fravigelser fra reglerne. Endvidere har virksomheden tilkendegivet, at den vil tage afgørelsen til efterretning og vil udarbejde årsrapporten for 2009 i overensstemmelse med denne afgørelse.

Derfor er det heller ikke sandsynliggjort, at fravigelserne ikke har betydning for regnskabsbrugerne.

Baseret på den samlede vurdering er det Fondsrådets opfattelse, at ovenstående fravigelser ikke kan anses som uvæsentlige. De indebærer derfor en overtrædelse af IFRS.

Øvrige forhold: Manglende afskrivninger på domicilejendom i Ballerup (hotel)

Fondsrådet har desuden vurderet virksomhedens manglende afskrivninger på en domicilejendom, herunder spørgsmålet om separate afskrivninger på forskellige bygningsdele samt opgørelse af scrapværdi, jf. nedenfor under punkt 3. Der er for dette punkts vedkommende tale om fravigelser, som efter Fondsrådets opfattelse ikke i den konkrete sag har en sådan karakter, at der på nuværende tidspunkt er tale om overtrædelser af IFRS. Baggrunden herfor er, at fravigelserne fra IFRS på grund af deres beløbsmæssige størrelse ikke kan siges at være væsentlige i den konkrete sag.

Da der imidlertid efter Fondsrådets opfattelse er tale om fravigelser, der – såfremt de opretholdes - de kommende år kan udvikle sig til overtrædelser af IFRS, vil Fondsrådet nedenfor under punkt 3 redegøre for sin opfattelse af de konstaterede fravigelser. Virksomheden har oplyst, at den fremadrettet vil foretage separate afskrivninger på de bygningsdele, der kan separeres fra "råhuset" og har en kostpris, der er væsentlig i forhold til ejendommens samlede kostpris.

Begrundelse

Fondsrådet har behandlet følgende problemstillinger:

1. Dagsværdiregulering af ubebyggede grunde med igangsatte projekter (i årsrapporten benævnt investeringsejendomme under udvikling)
2. Ændring i anvendelse af ejendomme som er overført fra handelsbeholdning (varelager) til investeringsejendomme

3. Øvrige forhold: Manglende afskrivninger på domicilejendom i Ballerup (hotel)

Ad 1. Dagsværdiregulering af ubebyggede grunde med igangsatte projekter (i årsrapporten benævnt investeringsejendomme under udvikling)

Forholdet omhandler ubebyggede grunde, hvor der er igangsat projekter med henblik på opførelse af byggeri.

Inden projekterne på grundene blev igangsat, blev grundene klassificeret som investeringsejendomme og målt til dagsværdi.

De ubebyggede grunde behandles i projektperioden efter IAS 40, investeringsejendomme, og projektomkostninger behandles efter IAS 16, materielle anlægsaktiver. Da virksomheden betragter de ubebyggede grunde og projektomkostninger som særskilte aktiver, er Fondbrådet enig i, at ubebyggede grunde skal behandles efter IAS 40, og projektomkostninger skulle i 2008 behandles efter IAS 16.

Virksomheden fastfros dagsværdien af de ubebyggede grunde på det tidspunkt, hvor et udviklingsprojekt blev påbegyndt. Mens der udvikles på grundene, måles grundene til dagsværdien på tidspunktet for igangsættelsen af projekterne. Der er således ikke foretaget dagsværdiregulering af de ubebyggede grunde i 2006 og 2007, efter der er igangsat projekter på grundene. Der foretages dog årligt værdiforringelsestest, jf. IAS 36, og på baggrund heraf er to af grundene nedskrevet i 2008.

Det er Fondbrådets vurdering, at de tre ubebyggede grunde eksklusive igangsatte projekter fortsat skal måles til dagsværdi efter IAS 40, afsnit 33, således at der hvert år sker en dagsværdiregulering heraf. Baggrunden herfor er, at virksomheden ved første indregning af grundene har valgt dagsværdimodellen.

Fondbrådet er enig med virksomheden i, at igangsatte projekter på de ubebyggede grunde kunne indregnes og måles til kostpris i koncernregnskabet for 2008 efter IAS 16.

IAS 40, afsnit 9(d) er udgået pr. 1. januar 2009, hvilket medfører, at projekter vedrørende opførelse af byggeri med henblik på fremtidig anvendelse som investeringsejendom som hovedregel skal indregnes og måles til dagsværdi.

IAS 40, afsnit 53, er ligeledes ændret pr. 1. januar 2009 således, at hvis dagsværdien ikke kan måles pålideligt, skal de igangsatte projekter dog fortsat indregnes og måles til kostpris.

På trods af at virksomheden har indregnet og målt ubebyggede grunde og projekter som separate aktiver, har virksomheden præsenteret de tre omhandlede grunde og de hertil knyttede projektomkostninger som et samlet aktiv i balance og noter. Posten er samlet benævnt "ubebyggede grunde med igangsatte projekter". Det er Fondsrådets vurdering, at de ubebyggede grunde og igangsatte projekter skulle præsenteres i to forskellige poster i balancen:

- Ubebyggede grunde indregnet og målt til dagsværdi efter IAS 40 skal præsenteres som investeringsejendomme.
- Igangsatte projekter indregnet og målt til kostpris efter IAS 16 skal præsenteres som materielle anlægsaktiver.

Virksomheden har anført, at de ubebyggede grundenes dagsværdi i projektperioden har været uændret eller er faldet.

Ad 2. Ændring i anvendelse af ejendomme som er overført fra handelsbeholdning (varelager) til investeringsejendomme

Virksomheden har overført en række ikke-udlejede lejligheder fra varelager til investeringsejendomme. Der er tale om lejligheder, som virksomheden både forsøger solgt og udlejet. Markedsføringen sker i begge tilfælde enkeltvist for hver lejlighed.

Det er Fondsrådets opfattelse, at overførsel fra varelager til investeringsejendomme af lejligheder, hvorpå der ikke er indgået en lejekontrakt, er i strid med IAS 40, afsnit 57, litra d. Bestemmelsen foreskriver klart, at der alene kan ske overførsel fra varelager til investeringsejendomme, når der indgås lejekontrakt med en lejer. Det er derfor ikke tilstrækkeligt, at der er indgået en formidlingsaftale om udlejning af lejlighederne med en mægler.

Ad 3. Manglende afskrivninger på domicilejendom i Ballerup (hotel)

Virksomheden har en domicilejendom (et hotel opført i 2007, som virksomheden selv driver). Der er ikke i 2008 afskrevet på ejendommen. Scrapværdien er opgjort på baggrund af hotellets nuværende driftsindtjening kapitaliseret med 6,5%.

Det er Fondsrådets opfattelse, at virksomheden har fraveget IFRS' bestemmelser om systematiske afskrivninger på bygningen, herunder se-

parate afskrivninger på de enkelte bygningsbestanddele, ligesom metoden til opgørelse af bygningens scrapværdi er en fravigelse fra IFRS, jf. IAS 16, afsnit 43 og IAS 16, afsnit 6.


Fondsrådet er dog enig med virksomheden i, at de manglende afskrivninger, herunder den ukorrekte opgørelse af scrapværdien i indeværende år, beløbsmæssigt er uvæsentlige, idet de manglende afskrivninger næppe påvirker investorenes beslutningstagen. Fravigelsen er således ikke en overtrædelse af IFRS. Virksomheden har desuden oplyst, at der fremadrettet vil ske separate afskrivninger på de enkelte bygningsbestanddele.

Klagevejledning

Afgørelsen vedrørende pkt. 1 og 2 kan indbringes for Erhvervsankennævnet, Kampmannsgade 1, Postboks 2000, 1790 København V, senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt virksomheden.⁵

Afgørelsen er sendt som anbefalet post.

Med venlig hilsen
På Fondsrådets vegne


Per Berg Jensen
Fuldmægtig
Tlf. direkte 33 30 77 96
E-post pbj@eogs.dk

Bilag:

1. Sagsfremstilling

⁵ Jf. årsregnskabslovens § 163, stk. 3, jf. værdipapirhandelslovens § 88, stk. 1.

FONDSRÅDET

Sagsfremstilling

Sagsforløb

27. marts 2009 Offentliggørelse af årsrapporten for Nordicom for 2008 på Finanstilsynets hjemmeside
2. juli 2009 Erhvervs- og Selskabsstyrelsen⁶ sender høringsbrev til Nordicom
7. juli 2009 Nordicom sender anmodning om udsættelse til den 24. august 2009 med svar
9. juli 2009 Erhvervs- og Selskabsstyrelsen sender bekræftelse på henstand med svar pr. E-mail
24. august 2009 Nordicom sender svar på Erhvervs- og Selskabsstyrelsens brev af 2. juli 2009
28. august 2009 Møde med Nordicom og deres rådgivere
8. september 2009 Erhvervs- og Selskabsstyrelsen sender 2. høringsbrev til Nordicom med supplerende spørgsmål samt referat af møde den 28. august 2009
14. september 2009 Nordicom sender svar på Erhvervs- og Selskabsstyrelsens brev af 8. september 2009
19. januar 2010 Erhvervs- og Selskabsstyrelsen sender udkast til afgørelse til Nordicom
28. januar 2010 Møde med Nordicom og deres rådgivere
3. februar 2010 Nordicom sender svar på Erhvervs- og Selskabsstyrelsens udkast til afgørelse af 19. januar 2010

⁶ Som sekretariat for Fondsrådet.

Gennemgang af afgørelsens punkter

Nedenfor er følgende punkter gennemgået:

1. Dagsværdiregulering af ubebyggede grunde med igangsatte projekter (i årsrapporten benævnt investeringsejendomme under udvikling)
2. Ændring i anvendelse af ejendomme som er overført fra handelsbeholdning (varelager) til investeringsejendomme
3. Manglende afskrivninger på domicilejendom i Ballerup (hotel)

For overskuelighedens skyld er punkterne behandlet efter følgende opbygning:

- A. Faktiske forhold
- B. Virksomhedens kommentarer
- C. Retligt grundlag
- D. Vurdering

Ad. 1. Dagsværdiregulering af ubebyggede grunde med igangsatte projekter (i årsrapporten benævnt investeringsejendomme under udvikling)

Forholdet vedrører 3 grundarealer i København. De 3 grundarealer omfatter grundene:

- Ved Stigborderne
- Enghave Brygge
- Amager Strandvej

I det efterfølgende anvendes følgende begreber:

- Ubebyggede grunde: De oprindelige grundarealer før der er igangsat projekter i forbindelse med kommende byggeri mv.
- Projekter/projektomkostninger: Nedrivning af eksisterende bygninger, udarbejdelse af forslag til lokalplaner, arkitekttegninger og 3D-visualisering m.v. der betragtes som bygningsdel.
- Ubebyggede grunde med igangsatte projekter: Grunde inklusive projektomkostninger (grunde og bygningsdele).

De ubebyggede grunde blev ved første indregning klassificeret som investeringsejendomme, idet formålet med besiddelsen ikke var fastlagt, jf. IAS 40, afsnit 8 (b). Ved første indregning blev de ubebyggede grunde målt til kostpris. Efterfølgende er grundene målt til dagsværdi.

Virksomheden har efterfølgende igangsat projekter på grundene bestående i blandt andet nedrivning af eksisterende bygninger, udarbejdelse

af forslag til lokalplaner, arkitekttegninger og 3D-visualisering m.v. Virksomheden har valgt fortsat at indregne de ubebyggede grunde som investeringsejendomme, og virksomheden har valgt at indregne projekterne for hvert grundareal som materielle anlægsaktiver i henhold til IAS 16, jf. IAS 40, afsnit 9(d).

Forholdet drejer sig om, hvorledes ubebyggede grunde og projekter skal indregnes, måles og præsenteres i koncernregnskabet.

1.A. Faktiske forhold

Når virksomheden igangsætter et projekt på en eksisterende investeringsejendom udskilles investeringsejendommen med projekt i en særskilt undergruppe under investeringsejendomme betegnet ”investeringsejendomme under udvikling” i byggeperioden.

Virksomheden ophørte med at regulere ubebyggede grunde til dagsværdi efter igangsættelse af projekter på disse.

De ubebyggede grunde blev overført til undergruppen ”investeringsejendomme under udvikling” i følgende regnskabsår:

- Ved Stigborderne: 2006
- Enghave Brygge: 2007
- Amager Strandvej: 2007

I virksomhedens redegørelse af 24. august 2009 anfører ledelsen, at ubebyggede grunde med igangsatte projekter måles til den dagsværdi, der var gældende på det tidspunkt, hvor de blev overført til ”investeringsejendomme under udvikling”. Efterfølgende måles de ubebyggede grunde til denne dagsværdi. Grundene testes årligt for værdiforringelse, jf. IAS 36. Der er således ikke foretaget dagsværdiregulering af de ubebyggede grunde i 2006 og 2007, efter der er igangsat projekter på grundene.

Endvidere anfører ledelsen, at der i 2008 var indikation på, at dagsværdien var lavere end de bogførte værdier. De tre grundenes dagsværdi blev derfor pr. 31. december 2008 vurderet af Sadolin & Albæk, som er en ekstern mægler. På baggrund heraf blev der nedskrevet 79,4 mio. kr. på Enghave Brygge og 33,5 mio. kr. på Ved Stigborderne. Der blev ikke foretaget nogen regulering af grunden Amager Strandvej i 2008.

Virksomheden oplyser under anvendt regnskabspraksis i årsrapporten for 2008, at:

"Investeringsejendomme under udvikling omfatter investeringsejendomme, hvor der er igangsat udvikling (bygninger under opførelse, tilbygning og ombygningsprojekter) med henblik på fremtidig anvendelse som investeringsejendomme. Mens investeringsejendomme er under udvikling, måles de oprindelige investeringsejendomme til dagsværdien på tidspunktet for projektets igangsætning. Afholdte omkostninger til udvikling, der forventes at forøge investeringsejendommens fremtidige afkast eller dagsværdi, måles i udviklingsperioden til kostpris og tillægges dagsværdien på den oprindelige investeringsejendom. Ved udvikling på investeringsejendomme tillægges endvidere låneomkostninger, der kan henføres til udviklingsprojektet.

Når udviklingen af investeringsejendommen er tilendebragt, overføres ejendommen til færdige investeringsejendomme og værdireguleres til den samlede dagsværdi af den færdigudviklede investeringsejendom. Værdiregulering til dagsværdi, herunder ændringer til dagsværdi, der kan henføres til den oprindelige investeringsejendom i udviklingsperioden indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiskabelse ved projektudvikling til egen beholdning".

Investeringsejendomme under udvikling testes minimum årligt for værdiforringelse."

1.B. Virksomhedens kommentarer

I virksomhedens redegørelse af 24. august 2009 begrundes ledelsen, den manglende dagsværdiregulering i 2006 og 2007 af de ubebyggede grunde således:

"Nordicom har valgt et princip, hvor man er lidt forbeholden med værdiansættelsen af udviklingsprojekter på eksisterende investeringsejendomme til dagsværdi, jf. IASB begrundelse for ikke på daværende tidspunkt at tillade måling af "ejendomme under opførelse eller udvikling med henblik på fremtidigt anvendelse som investeringsejendom" til dagsværdi. Dels er det vanskeligt at fastsætte en pålidelig dagsværdi af et udviklingsprojekt på en eksisterende investeringsejendom og dels er det vanskeligt at vurdere om prisudviklingen på en eksisterende investeringsejendom med et udviklingsprojekt skyldes almindelige prisændringer i markedet eller det pågældende udviklingsprojekt. Det vurderes imidlertid årligt om der skal foretages nedskrivning."

Herudover anfører virksomheden, at dagsværdien af en investerings- ejendom ikke må indeholde fremtidige investeringer, der vil forbedre ejendommen, jf. IAS 40, afsnit 51. Derfor er virksomheden påpasselig med ikke at medregne værdiforøgelsen af et projekt på en eksisterende investeringsejendom.

I virksomhedens redegørelse af 3. februar 2010 anfører ledelsen, at ubebyggede grunde forbliver investeringsejendomme, mens der pågår udviklingsprojekt på ejendommen. Med hensyn til igangsatte projekter anfører ledelsen, at disse indregnes efter IAS 16, materielle anlægsakti- ver, og måles til kostpris, jf. IAS 40, afsnit 9(d).

Endvidere anfører ledelsen, at fastfrysning af dagsværdien af den eksis- terende investeringsejendom på tidspunktet, hvor et udviklingsprojekt påbegyndes, ikke har medført, at der mangler at blive indregnet op- skrivning på de 3 københavnergrunde i årsrapporten, fordi dagsværdien af de ubebyggede grunde har været uændret i 2006 og 2007. Ledelsen anfører endvidere, at der er foretaget nedskrivning til en lavere dags- værdi i 2008 på to af grundene.

Angående manglende adskillelse af henholdsvis ubebyggede grunde som investeringsejendomme og igangsatte projekter som materielle anlægsaktiver i balancen, anfører ledelsen, at der vil blive foretaget en opdeling i balancen i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2009.

1.C. Retligt grundlag

Det fremgår af IAS 40, afsnit 9(d), at ejendomme under opførelse eller om- eller tilbygning med henblik på fremtidig anvendelse som investe- ringsejendomme, skal indregnes og måles efter IAS 16.

Når opførelsen eller om- eller tilbygningen er tilendebragt, skal ejen- dommen overføres til investeringsejendomme.

IAS 40, afsnit 9(d) er udgået pr. 1. januar 2009 således, at ejendomme under opførelse med henblik på fremtidig anvendelse som investerings- ejendomme fra starten skal betragtes som investeringsejendomme, jf. ny IAS 40, afsnit 8(c).

Det fremgår af IAS 40, afsnit 30, at:

"Med de i afsnit 32 A og 34 nævnte undtagelser skal virk- somheden vælge enten dagsværdimodellen i afsnit 33-55 el- ler kostprismodellen i afsnit 56 som regnskabspraksis og

skal anvende denne praksis på alle sine investeringsejendomme.”⁷

Det fremgår af IAS 40, afsnit 31, at:

”IAS 8 Anvendt regnskabspraksis, ændringer i regnskabsmæssige skøn og fejl angiver, at en frivillig ændring i anvendt regnskabspraksis udelukkende skal foretages, hvis ændringen medfører en mere hensigtsmæssig præsentation af transaktioner, andre begivenheder eller forhold i virksomhedens årsregnskab. Det er højst usandsynligt, at et skift fra dagsværdimodellen til kostprismodellen vil medføre en mere hensigtsmæssig præsentation.”

Det fremgår af IAS 40, afsnit 33, at:

”Efter første indregning skal (Fondbrådets fremhævnings) en virksomhed, som har valgt dagsværdimodellen, måle alle sine investeringsejendomme til dagsværdi, med undtagelse af de i afsnit 53 nævnte tilfælde.”

Det fremgår af IAS 40, afsnit 53, at:

”Der er en afkræftelig formodning om, at virksomheden løbende kan opgøre en investeringsejendoms dagsværdi pålideligt. I sjældne (Fondbrådets fremhævnings) tilfælde er der dog en klar indikation (Fondbrådets fremhævnings) af, at virksomheden ved den oprindelige anskaffelse af en investeringsejendom (eller når en eksisterende ejendom bliver en investeringsejendom efter opførelse eller om- eller tilbygning eller ændring i anvendelse) ikke løbende vil kunne opgøre investeringsejendommens dagsværdi pålideligt. Dette er udelukkende (Fondbrådets fremhævnings) tilfældet, når sammenlignelige markedstransaktioner ikke er særligt hyppige, og der ikke findes alternative pålidelige skøn over dagsværdi (eksempelvis baseret på diskonterede pengestrømsprognoser). I sådanne tilfælde kræver standarden, at virksomheden måler investeringsejendommen ved anvendelse af kostprismodellen i IAS 16. Investeringsejendommens restværdi skal antages at være nul. Virksomheden skal anvende IAS 16, indtil investeringsejendommen afhændes.”

IAS 40, afsnit 53, er ændret med virkning pr. 1. januar 2009. Det fremgår nu af afsnit 53, at hvis en virksomhed vurderer, at dagsværdien af en in-

⁷ Afsnit 32A og 34 er ikke relevante her, fordi de omhandler forhold, som er væsentligt forskellige i forhold til den konkrete situation.

vestingsejendom under opførelse ikke kan måles pålideligt, men at det forventes, at dagsværdien kan måles pålideligt, når ejendommen er færdigopført, skal investeringsejendommen under opførelse måles til kostprisen, indtil dagsværdien kan måles pålideligt, eller ejendommen er færdig opført.

I henhold til IAS 1, afsnit 68⁸ skal materielle anlægsaktiver og investeringsejendomme præsenteres på to separate linjer i balancen.

1.D. Vurdering

Det er Fonde rådets vurdering, at de 3 grunde (Ved Stigborderne, Enghave Brygge og Amager Strandvej) fortsat skal indregnes til dagsværdi efter IAS 40, afsnit 33, efter der er igangsat projekter på disse. Det vil sige, at der løbende skal ske værdiregulering til dagsværdi.

Da virksomheden efter første indregning af grundene valgte dagsværdimodellen, og dagsværdien kunne opgøres pålideligt, kan IAS 40, afsnit 53, ikke anvendes, idet undtagelsesbestemmelserne kun gælder i meget sjældne tilfælde, og betingelserne for at anvende undtagelsesbestemmelserne er ikke opfyldt for de tre ubebyggede grunde, efter der er igangsat projekter på disse.

Fonde rådet er enig med virksomheden i, at en ubebygget grund og projektkomkostninger i forbindelse med kommende byggeri i 2008 kunne behandles hver for sig efter henholdsvis IAS 40, investeringsejendomme, og IAS 16, materielle anlægsaktiver. Det betyder, at ubebyggede grunde skulle indregnes og måles til dagsværdi, også efter der var igangsat projekter på disse. Igangsatte projekter skulle indregnes og måles til kostpris i 2008.

Grundene og projekterne kunne dog ikke præsenteres i samme linje i balancen, jf. IAS 1, afsnit 68.

Reglerne for klassifikation, indregning og måling af de igangsatte projekter er ændret, idet undtagelsen i IAS 40, afsnit 9(d) er udgået pr. 1. januar 2009. Projekterne skal derfor i 2009 indregnes og måles efter IAS 40.

De ubebyggede grunde skal fortsat behandles efter IAS 40.

Virksomheden anfører, at den har afstået fra at foretage løbende dagsværdiregulering af de tre ubebyggede grunde med igangsatte projekter

⁸ Denne bestemmelse er pr. 1. januar 2009 flyttet til IAS 1, afsnit 54.

på grund af stor usikkerhed vedrørende opgørelsen af dagsværdien. Men når det er muligt for virksomheden at opgøre en dagsværdi i forbindelse med nedskrivning i 2008, burde det også være muligt at finde en dagsværdi på ubebyggede grunde med igangsatte projekter generelt, herunder også i tilfælde af eventuel opskrivning.

Fondbrådet har taget til efterretning, at der ikke mangler at blive indregnet en opskrivning på de tre ubebyggede grunde, efter der er igangsat projekter på disse, selvom dagsværdien blev fastfrosset på det tidspunkt, hvor et udviklingsprojekt blev påbegyndt. Ledelsen har anført i svar af 3. februar 2010, at dagsværdien af de ubebyggede grunde enten har været uændret i projektperioden eller er blevet nedskrevet til en lavere dagsværdi.

Det er Fondbrådets vurdering, at der fremover skal ske en løbende dagsværdiregulering af de ubebyggede grunde i projektperioden.

Herudover skal der ske en tilpasning af beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis for ubebyggede grunde og projekter på disse, således at beskrivelsen svarer til ovennævnte.

Som en følge af ændringer af IAS 40 med ikrafttrædelse 1. januar 2009, skal investeringsejendomme under opførelse klassificeres som investeringsejendomme efter denne dato. Det medfører, at projekter på de ubebyggede grunde skal omklassificeres fra materielle anlægsaktiver til investeringsejendomme og løbende dagsværdireguleres med virkning pr. 1. januar 2009.

Hvis virksomheden vurderer, at dagsværdien af projekterne ikke kan måles pålideligt, skal de dog fortsat måles til kostprisen, indtil dagsværdien kan måles pålideligt, jf. ændringerne til IAS 40, afsnit 53, der er trådt i kraft 1. januar 2009.

Ad. 2. Ændring i anvendelse af ejendomme som er overført fra handelsbeholdning (varelager) til investeringsejendomme

Forholdet vedrører overførsler fra projektbeholdning til investeringsejendomme, jf. IAS 40, afsnit 57.

Virksomheden har opført 146 lejligheder beliggende på Lindholm på Sluseholmen i København. Heraf er 61 lejligheder solgt, og de resterende 85 lejligheder er overført fra projektbeholdning til investeringsejendomme

2.A. Faktiske forhold

Det fremgår af virksomhedens årsrapport for 2008, note 20 – Projektbeholdninger, at der er overført ejendomme for 273 mio. kr. til investeringsejendomme i 2008.

Projektbeholdninger omfatter ifølge anvendt regnskabspraksis ejendomme anskaffet med henblik på salg.

I virksomhedens redegørelse af 24. august 2009 anfører ledelsen, at lejlighederne blev færdigbygget i 4. kvartal 2008, og der blev indgået en aftale med en ekstern mægler om udlejning af de 85 lejligheder, som ikke var solgt på færdiggørelsestidspunktet. Pr. 31. december 2008 var der underskrevet lejekontrakter på 26 lejligheder, og de resterende lejligheder forventedes udlejet i løbet af 2009.

Det fremgår af den indgåede formidlingsaftale med den eksterne mægler samt af mæglerens hjemmeside, at lejlighederne enten kan lejes eller købes.

Ledelsen har i øvrigt anført i ovennævnte redegørelse, at lejlighederne er overført til investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi, der på overførelsestidspunktet var lavere end kostprisen.

2.B. Virksomhedens kommentarer

I virksomhedens redegørelse af 24. august 2009 anfører ledelsen, at det oprindeligt var hensigten, at de 85 lejligheder skulle sælges ligesom de øvrige lejligheder, som blev solgt på projektstadiet. Men på grund af finanskrisen samt et fastlåst ejendomsmarked påbegyndte virksomheden i stedet at udleje lejlighederne med henblik på at opnå lejeindtægter.

Ledelsen anfører endvidere i redegørelsen, at indgåelse af formidlingsaftale med en ekstern mægler om udlejning anses som bevis på en ændring i ejendommenes anvendelse. Det er ledelsens opfattelse, at dette bevis er lige så håndfast som den faktiske indgåelse af lejeaftalen.

2.C. Retligt grundlag

Ejendomme/lejligheder, som opføres med henblik på salg, skal regnskabsmæssigt behandles som varelager i henhold til IAS 2.

Det fremgår af IAS 40, Investeringsejendomme, afsnit 57:

"Der skal udelukkende foretages en overførelse til eller fra investeringsejendomme ved ændring i ejendommens anvendelse:

....

(d) når en operationel leasingkontrakt indgås med anden part, overføres ejendommen fra handelsjendomme til investeringsejendomme, eller..."

2.D. Vurdering

Det er Fondsrådets vurdering, at den enkelte lejlighed skal betragtes som en selvstændig ejendom, idet den enkelte lejlighed markedsføres selvstændigt og juridisk betragtes som en separat ejendom. Der foreligger såvel udlejningsforsøg og salgsforsøg af den enkelte lejlighed.

Det fremgår klart af bestemmelsen i IAS 40, afsnit 57 (d), at der skal være indgået en lejeaftale for, at ejendommene kan overføres fra projektbeholdning til investeringsejendomme. D.v.s. at der skal være indgået en lejeaftale på tidspunktet for overførslen. Det er således ikke tilstrækkeligt, at der, som anført af ledelsen, er indgået en formidlingsaftale om udlejning af lejlighederne med en mægler.

Fondsrådet påbyder derfor virksomheden at tilbageføre ikke udlejede lejligheder til projektbeholdningen. Når der er indgået en lejeaftale, skal lejlighederne herefter overføres til investeringsejendomme.

Lejlighederne skal derfor fortsat indregnes og måles efter IAS 2, varelager.

Ad. 3. Øvrige forhold: Manglende afskrivninger på domicilejendom i Ballerup (hotel)

Virksomheden ejer og driver et hotel i Ballerup. Idet virksomheden driver hotellet, er hotellet klassificeret som domicilejendom.

Forholdet vedrører, hvorvidt der skal foretages afskrivninger på domicilejendommen, herunder separate afskrivninger på forskellige bygningsdele samt opgørelse af scrapværdi.

3.A. Faktiske forhold

Under note 15 – Domicilejendomme i virksomhedens årsrapport for 2008 er anført, at:

"Domicilejendomme vedrører pr. 31. december 2008 et hotel i Ballerup. Scrapværdien på koncernens domicilejendom skønnes at udgøre den regnskabsmæssige værdi, hvilket medfører, at der ikke er beregnet afskrivninger på ejendommen."

Under anvendt regnskabspraksis anføres, at:

"Domicilejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Domicilejendomme afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 30-50 år. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid (scrapværdi)."

3.B. Virksomhedens kommentarer

I virksomhedens redegørelse af 24. august 2009 har ledelsen anført, at der ikke er foretaget separate afskrivninger på tekniske installationer, tag eller andre bygningsbestanddele, idet disse afskrivninger ikke blev anset som væsentlige i relation til den enkelte regnskabspost eller for årsrapportens retvisende billede.

Virksomheden er dog enig med Fondsrådet i, at der skal ske separate afskrivninger på hver del af et materielt anlægsaktiv, som har en kostpris, som er væsentlig i forhold til aktivets samlede kostpris. Virksomheden vil fremadrettet indregne afskrivninger og betragte forholdet som en ændring i regnskabsmæssige skøn.

Virksomheden har opgjort scrapværdien på baggrund af hotellets nuværende driftsindtjening kapitaliseret med 6,5%. Dette medfører, at der ifølge virksomheden ikke skal afskrives på den del af bygningen, som virksomheden henfører til "råhus".

I ovennævnte redegørelse har virksomheden allokeret hele ejendommens bogførte værdi ud på grund, råhus, tagdækning og tekniske installationer. Virksomheden har opgjort afskrivningerne på tagdækning og tekniske installationer til årligt 270 t.kr.

3.C. Retligt grundlag

Det fremgår af IAS 16, afsnit 58:

"Grunde og bygninger er to forskellige aktiver og behandles regnskabsmæssigt separat, selv når de anskaffes samlet. Med visse undtagelser, såsom stenbrud og lossepladser, er brugstiden for grunde ubegrænset, og der foretages derfor ikke afskrivninger. Bygninger har en begrænset brugstid og er derfor afskrivningsberettigede aktiver. En stigning i værdien af en grund, hvorpå en bygning er opført, påvirker ikke

opgørelsen af det afskrivningsberettigede beløb for bygningen.”

Det fremgår af IAS 16, afsnit 6:

”Restværdien af et aktiv er det beløb, en virksomhed skønner, den på det aktuelle tidspunkt ville kunne opnå ved afhændelse af aktivet med fradrag af skønnede afhændelsesomkostninger, hvis aktivet allerede havde den alder og var i den stand, som kan forventes ved udgangen af dets brugstid.”

Det fremgår af IAS 16, afsnit 43:

”Der skal foretages separat afskrivning af hver del af et materielt anlægsaktiv, som har en kostpris, der er væsentlig i forhold til aktivets samlede kostpris.”

Det fremgår af IAS 16, afsnit 44:

”Virksomheden skal allokere det beløb, som oprindeligt blev indregnet for et materielt aktiv, til aktivets væsentlige dele og afskrive hver væsentlig del separat. Det kan eksempelvis være hensigtsmæssigt at foretage separat afskrivning af et flys stel og motorer, uanset om disse er ejet eller besiddes gennem en finansiel leasingkontrakt.”

3.D. Vurdering

Det er Fondsrådets opfattelse, at der som udgangspunkt skal ske separate afskrivninger på hver del af bygningen, som har en kostpris, som er væsentlig i forhold til bygningens samlede kostpris. Virksomheden er enig heri.

Under hensyntagen til, at bygningen (hotellet) er bygget i 2007, og at de samlede afskrivninger ikke i indeværende regnskabsår er væsentlige, har Fondsrådet taget virksomhedens oplysninger om, at indregning af afskrivninger vil ske fremadrettet og betragtes som en ændring i regnskabsmæssige skøn, til efterretning.

Fondsrådet er ikke enig med virksomheden i den metode, der er anvendt til fastsættelse af bygningens scrapværdi. Virksomheden har anvendt en kapitaliseret afkastmetode, som normalt anvendes i forbindelse med værdiforringelsestest.

Virksomheden skulle derimod have anvendt reglerne i IAS 16, afsnit 6, og blandt andet have taget hensyn til afhændelsesomkostninger, bygningens alder og stand ved udgangen af brugstiden m.v. uden hensyntagen til inflation.

Fondbrådet har dog konkret vurderet, at eventuelle manglende afskrivninger på rådhus er uvæsentlige i forhold til virksomhedens resultat for 2008, samt balance og egenkapital pr. 31. december 2008. Det kan ikke udelukkes, at fravigelsen med tiden vil blive væsentlig, hvis virksomheden fortsætter med at undlade at afskrive på bygningen.