

Bestyrelsen for
Trigon Agri A/S
Sundkrogsgade 5
2100 København Ø

Dato 12. december 2012

Ref. jesjes

J.nr. 2012-0027259

Afgørelse vedrørende årsrapporten for 2011 for Trigon Agri A/S, CVR-nr. 29 80 18 43.

Indledning

Fondsrådet har gennemført en regnskabskontrol¹ af virksomhedens årsrapport for regnskabsåret 2011. Årsrapporten er den 30. marts 2012 offentliggjort i henhold til værdipapirhandelslovens § 27, stk. 7. Årsrapporten er aflagt efter IFRS og danske oplysningskrav for børsnoterede virksomheder. Koncern- og årsregnskabet er forsynet med en revisionspåtegning af 29. marts 2012 udarbejdet af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab uden forbehold eller supplerende oplysninger.

Afgørelse

Fondsrådet har den 10. december 2012 truffet følgende afgørelse², jf. årsregnskabslovens § 159 a, stk. 5 og 6, sammenholdt med § 161:

- 1a) Virksomheden kan ikke anse jordarealet i Samararegionen som en investeringsejendom under opførelse. Virksomheden skal derfor opgøre jordarealets dagsværdi på tidspunktet, hvor arealet bliver overført fra domicilejendom til investeringsejendom. En eventuel forskel mellem den tidligere regnskabsmæssige værdi og dagsværdien skal i overensstemmelse med IAS 40, afsnit 61 og IAS 16, afsnit 39, indregnes i øvrig totalindkomst.
- 1b) Hvis virksomheden ikke kan opgøre dagsværdien pålideligt på tidspunktet for overførslen, skal investeringsejendommen måles til kostpris, indtil den afhændes, jf. IAS 40, afsnit 53.

Sekretariat:

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Alle 17
2100 København Ø

Tlf 35 29 10 00
Fax 35 46 60 01
CVR-nr 10 15 08 17
erst@erst.dk
www.erst.dk

ERHVERVS- OG

VÆKSTMINISTERIET

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.

- 1c) Hvis virksomheden har afholdt omkostninger, der er direkte forbundet med at bringe investeringsejendommen i den stand, der kræves for at sikre anvendelsen som investeringsejendom, skal disse omkostninger indregnes i kostprisen for investeringsejendommen, jf. IAS 16, afsnit 16, litra b, og IAS 40, afsnit 53.
- 1d) Hvis virksomheden måler investeringsejendommen til dagsværdi, skal den oplyse om metoder og væsentlige forudsætninger ved opgørelsen af dagsværdien, herunder oplysning om, hvorvidt opgørelsen af dagsværdi er baseret på markedsindikatorer eller i større grad på andre faktorer, jf. IAS 40, afsnit 75, litra d.

Endvidere påtaler Fondsrådet, at

- 2) Virksomheden ikke har oplyst om størrelsen af minimumsleasingydelse vedrørende leje af jord i henhold til IAS 17, afsnit 35.

Fondsrådet påbyder med henvisning til årsregnskabslovens § 159 a, stk. 5 og 6, sammenholdt med § 161, konkret virksomheden følgende:

Virksomheden skal offentliggøre korrigerende/supplerende information vedrørende ovenstående påbud. Korrektionen af ovenstående forhold skal behandles som en rettelse af fejl, jf. IAS 8, afsnit 41-49. Dette skal ligeledes ske i virksomhedens kommende årsrapport.

Af den korrigerende/supplerende information skal det fremgå, at den tidligere offentliggjorte finansielle information i form af årsrapporten for 2011 indeholder fejl, og at korrektionen heraf offentliggøres efter påbud fra Fondsrådet. Korrektionen til 2011 årsrapporten skal i den korrigerende/supplerende information udarbejdes og opstilles, så den giver regnskabsbrugerne et klart og overskueligt billede af de korrigerede fejls indvirkning på årsrapporten for 2011, herunder indvirkning på sammenligningstal.

Endvidere skal virksomhedens ledelse afgive en ledelsespåtegning, som omfatter den korrigerende/supplerende information og heri oplyse, hvorvidt den korrigerende/supplerende information er i overensstemmelse med Fondsrådets påbud.

Den korrigerende/supplerende information skal revideres af virksomhedens revisor.

Virksomheden skal offentliggøre den korrigerende/supplerende information på samme måde, som årsrapporten for 2011 blev offentliggjort og skal indsende den til Erhvervsstyrelsen senest den 8. januar 2013.

Erhvervsstyrelsen vil offentliggøre den korrigerende/supplerende information som et bilag til virksomhedens årsrapport for 2011.

Som alternativ til ovennævnte påbud om udarbejdelse og offentliggørelse af korrigerende/supplerende information kan virksomheden i stedet vælge

- at offentliggøre årsrapporten for 2012 i overensstemmelse med de ovenfor anførte påbud 1a – 1d og godkendt af virksomhedens direktion og bestyrelse og revideret af virksomhedens revisorer hurtigst muligt og senest den 1. februar 2013,
- når der er afholdt generalforsamling, skal årsrapporten indsendes til Erhvervsstyrelsen uden ugrundet ophold,
- straks at udsende en selskabsmeddelelse, hvoraf det fremgår og redegøres for, at Fondsrådet har truffet afgørelse om virksomhedens årsrapport for 2011, jf. de ovenfor anførte påbud 1a – 1d.

Vælger virksomheden den alternative mulighed, skal ovenstående forhold ligeledes behandles som rettelse af fejl, jf. IAS 8, afsnit 41-49.

Virksomheden skal senest den 8. januar 2013 oplyse Erhvervsstyrelsen om, hvilken mulighed virksomheden vælger.

Herudover har Fondsrådet behandlet følgende mindre overtrædelser af regnskabsreguleringen:

- Virksomheden har ikke oplyst separat om indkomstskattebetalinger i pengestrømsopgørelse, jf. IAS 7, afsnit 35.
- Virksomheden har ikke oplyst om transaktioner med nærtstående parter i årsregnskabet, jf. IAS 24, afsnit 18.
- Virksomheden har ikke oplyst om datoen for en virksomheds-overtagelse, jf. IFRS 3, afsnit B64, litra b.
- Virksomheden har ikke oplyst om hjemstedet for aktionærer, der besidder over 5 % af ejer- og stemmeandelen i virksomheden, jf. årsregnskabslovens § 104, jf. IFRS-bekendtgørelsens § 4, stk. 1 og 2.
- Virksomheden har ikke oplyst om ledelsesmedlemmernes andre ledelseshverv, jf. årsregnskabslovens § 107, jf. IFRS-bekendtgørelsens § 4, stk. 1 og 2.

- Virksomheden har ikke oplyst det korrekte målegrundlag for egenproduceret og høstet korn. Jf. IAS 2, afsnit 3, litra a, måles egenproduceret korn til nettorealiseringsværdi.
- Virksomheden har ikke oplyst om den bogførte værdi af finansielt leasede aktiver, jf. IAS 17, afsnit 31, litra a.

Fondbrådet påbyder derfor virksomheden fremadrettet at udarbejde års- og delårsrapporter, hvori ovenstående forhold er korrigerede.

Fondbrådet skal henlede virksomhedens opmærksomhed på, at virksomheden 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. Fondbrådet 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 Fondbrådets afgørelser om ændring af regnskabsinformation i års- og delårsrapporter. Vejledningen kan findes på Fondbrådets hjemmeside, www.fondsraadet.dk.

Vurdering af væsentlighed

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

Vurderingen er lavet efter retningslinjer i Fondbrådets notat af 17. december 2008 om generelle overvejelser og afvejning ved vurdering af væsentlighed i forbindelse med regnskabskontrollen. Notatet kan findes på Fondbrådets hjemmeside.

Fondbrådet 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.

For så vidt angår punkterne under øvrige forhold, hvor der er givet påbud om at korrigere forholdene fremadrettet, er det Fonderådets opfattelse, at der ikke er tale om uvæsentlige forhold, om end de er i den nedre del af væsentlighedsskalaen.

Andre principielle forhold: Klassifikation af omkostninger til markarbejde før såning

Fonderådet har vurderet virksomhedens valg om at klassificere omkostninger til markarbejde før såning som en del af varebeholdninger. Fonderådet har dog ikke fundet anledning til at kritisere virksomhedens klassifikation af omkostninger til markarbejde.

Afslutning

For en konkret begrundelse og vurdering af de enkelte forhold henvises til efterfølgende sagsfremstilling.

Klagevejledning

Afgørelsen kan indbringes for Erhvervsankenævnet, Dahlerups Pakhus, Langelinie Allé 17, 2100 København Ø, senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt virksomheden³.

Afgørelsen er sendt med både almindelig og anbefalet post, ligesom en kopi er sendt til PWC Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Med venlig hilsen
På Fonderådets vegne

Jesper Jespersen
Specialkonsulent
Tlf. direkte 50 86 25 10
E-post jesjes@erst.dk

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

Sagsfremstilling

Sagsforløb

- | | |
|-------------------|---|
| 30. marts 2012 | Offentliggørelse af årsrapporten for Trigon Agri A/S for 2011 på Finanstilsynets hjemmeside |
| 13. juni 2012 | Erhvervsstyrelsen sender 1. høringsbrev til Trigon Agri A/S |
| 28. juni 2012 | Der afholdes et møde mellem styrelsen og repræsentanter for Trigon Agri A/S og PwC |
| 12. juli 2012 | Erhvervsstyrelsen modtager svar fra Trigon Agri A/S på styrelsens brev af 4. juni 2012 |
| 2. november 2012 | Erhvervsstyrelsen partshører Trigon Agri A/S om udkast til afgørelse |
| 23. november 2012 | Erhvervsstyrelsen modtager svar fra Trigon Agri A/S på styrelsens udkast til afgørelse |

Gennemgang af afgørelsens punkter

Nedenfor er følgende punkter gennemgået:

1. Overførelse af ejendom fra domicilejendom til investeringsejendom
2. Oplysninger omkring operationelle leasingforpligtelser samt finansielle leasingaktiver
3. Øvrige forhold
4. Andre principielle forhold: Klassifikation af omkostninger til markarbejde før såning

For overskuelighedens skyld er punkterne 1-2 og punkt 4 behandlet efter følgende opbygning:

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

Ad 1. Overførelse af ejendom fra domicilejendom til investerings- ejendom

Forholdet drejer sig om, hvorvidt en række markarealer, der er overført fra domicilejendom til investeringsejendom kan anses for at være en investeringsejendom "under opførelse", mens juridiske usikkerheder m.v. bliver afklaret, og om hvorvidt dagsværdien løbende kan opgøres pålideligt.

A. Faktiske forhold

Det fremgår af virksomhedens årsrapport på side 62, at virksomheden i 2011 har overført et markareal til investeringsejendom, idet virksomheden har til hensigt at udleje eller sælge arealet fremfor at benytte det i landbrugsproduktionen.

Det fremgår endvidere, at arealet på tidspunktet for overførslen til investeringsejendom ikke var i en sådan stand på grund af en uklar juridisk struktur, at arealet kunne udlejes eller sælges. Dette medførte, at ledelsen ikke kunne skønne dagsværdien på tidspunktet for overførslen. Ledelsen skønnede dog samtidig, at dagsværdien sandsynligvis ikke ville afvige væsentligt fra anskaffelsessummen.

Det fremgår tillige, at virksomheden i 3. og 4. kvartal 2011 har fået afklaret de juridiske forhold m.v., således at arealet i slutningen af 2011 stort set var klar til at kunne blive benyttet som investeringsejendom.

Det fremgår endeligt, at virksomheden har fået en vurderingsrapport fra en ekstern vurderingsvirksomhed til at støtte den af ledelsen opgjorte dagsværdi. Vurderingsrapporten angav en markedsværdi i intervallet EUR 22-29 mio. Herudover er det oplyst, at den eksterne vurderingsvirksomhed har benyttet metoden "Sales Comparison Approach Method" til at skønne dagsværdien af investeringsejendommen. Det er endvidere oplyst, at der ved beregningen af dagsværdien var taget hensyn til det udførte markarbejde, status for rydning af arealet og et omstrukturingsprogram.

Virksomheden har pr. 31. december 2011 indtægtsført t.EUR 4.386 i resultatopgørelsen i posten "Other income" som dagsværdiregulering af investeringsejendommen.

I henhold til virksomhedens delårsrapport pr. 30. september 2011 havde virksomheden ikke foretaget omklassifikationen af markarealer til investeringsejendom pr. 30. september 2011.

B. Virksomhedens kommentarer

Virksomheden har i redegørelsen af 12. juli 2012 oplyst, at markarealerne, der befinder sig i Samararegionen i Rusland, blev købt i perioden 2008-2010. Det er ifølge virksomheden en længerevarende proces at købe landbrugsjord i Rusland. Det kræver blandt andet, at der skal indsendes en række dokumenter til de russiske myndigheder.

I henhold til russisk lovgivning kan ikke-russisk ejede virksomheder ikke eje landbrugsjord i Rusland, hvorfor virksomheden har været nødt til at købe jordarealerne gennem flere juridiske enheder i Rusland. Dette har medført, at arealerne i Samara i Rusland var ejet af et stort antal forskellige juridiske enheder. Dette har medført potentielle risici og usikkerheder blandt andet vedrørende usikkerhed om ejerforhold, juridiske hindringer, forpligtelser til at beholde medarbejdere og opretholde landbrugsdrift på de købte arealer, andre forpligtelser overfor lokale myndigheder og potentielle skatterisici.

Så længe virksomheden har benyttet arealerne til landbrugsdrift, har den uklare juridiske struktur ikke haft betydning for virksomheden, men den har gjort det vanskeligt at sælge eller udleje arealerne.

Virksomhedens ledelse traf i juli 2011 beslutning om at ophøre med at have landbrugsdrift på arealerne i Samararegionen og at begynde at forberede arealerne således, at de kunne benyttes som investeringsejendom.

På tidspunktet, hvor virksomhedens ledelse traf beslutning om at forberede arealer til brug som investeringsejendom (juli 2011), var det ikke muligt for ledelsen at bestemme dagsværdien pålideligt af følgende grunde:

- Arealerne var ikke i en sådan stand, at de kunne benyttes som investeringsejendom på grund af den komplekse og uklare juridiske struktur, og de dermed tilknyttede risici og usikkerheder.
- Ledelsen vurderede, at den ikke var i stand til at bestemme dagsværdien baseret på ledelsens generelle kendskab til køb og salgstransaktioner med jordarealer. Dette blev senere bekræftet af en vurderingsvirksomhed, der udtalte, at der ikke har været nylige transaktioner med jordarealer af sammenlignelig størrelse og kompleksitet på tidspunktet for overførslen fra domicilejendom til investeringsejendom (juli 2011). Denne udtalelse var baseret på en analyse af transaktioner med køb og salg af jordarealer i Samara i perioden marts 2011 til februar 2012.

Virksomheden henviser i den forbindelse til IAS 40, afsnit 53, hvoraf det blandt andet fremgår, at hvis en virksomhed fastslår, at dagsværdien af en investeringsejendom under opførelse ikke vil kunne opgøres pålideligt, men forventer, at ejendommens dagsværdi vil kunne opgøres pålideligt, når den er færdigopført, skal den måle denne investerings-ejendom under opførelse til kostpris, indtil dens dagsværdi kan opgøres pålideligt, eller den er færdigopført (alt efter hvad der sker først).

Virksomheden har derfor på tidspunktet for overførslen til investerings-ejendomme (juli 2011) målt investeringsejendommen til kostpris.

I perioden juli – december 2011 har virksomheden haft omkostninger til at forberede og udvikle arealerne således, at de kunne sælges, udlejes eller indgå i en byttehandel. Disse omkostninger beløber sig til ca. EUR 3 mio. og er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Omkostningerne har bestået af:

- Omkostninger til at rydde arealerne for mindre træer, buske og sten samt afskedigelse af ansatte.
- Omkostninger til juridisk assistance vedrørende skabelse af en ny klar ejerstruktur.
- Omkostninger til markarbejde med henblik på at gøre arealerne klar til såning og attraktive for eventuelle købere eller lejere.

I slutningen af 2011 havde virksomheden færdiggjort udviklingen af arealerne, så arealerne var klar til at kunne bruges som investerings-ejendom. Den 31. december 2011 kunne ledelsen skønne dagsværdien pålideligt som følge af afklaringen af den juridiske struktur.

Det fremgår af IAS 40, afsnit 65, at når en virksomhed har tilendebragt opførelsen eller om- eller tilbygningen af en egenopført investerings-ejendom, som vil blive indregnet til dagsværdi, skal en eventuel forskel mellem ejendommens dagsværdi på dette tidspunkt, og dens tidligere regnskabsmæssige værdi indregnes i resultatet.

Ledelsen vurderede dagsværdien for jordarealerne til at være EUR 22,5 mio. Dette skøn var baseret på ledelsens generelle kendskab til priserne på jord i regionen. Ledelsen har senere indhentet en vurdering fra en vurderingsvirksomhed, der angav, at markedsværdien for arealerne pr. 31. december 2011 var i intervallet EUR 22-29 mio. Denne vurdering var baseret på Sales Comparison Approach Method.

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi. På tidspunktet for overførsel af arealerne til investeringsejendomme (juli

2011) var arealerne under udvikling, og det var ikke muligt at skønne dagsværdien pålideligt. I henhold til IAS 40, afsnit 53, skal arealerne måles til kostpris, indtil det bliver muligt at måle dagsværdien pålideligt eller investeringsejendommen er færdigopført (i tilfælde af jordarealer når udviklingen heraf er færdiggjort). Priserne for jord i Rusland har været mere eller mindre stabile, siden virksomheden anskaffede arealerne, og ledelsen vurderede derfor, at et rimeligt men ikke dokumenterbart gæt ville være, at arealerne kunne sælges til det samme, som de var anskaffet for, i den stand arealerne var i ved overførslen til investeringsejendomme i juli 2011.

I slutningen af 2011 havde virksomheden færdiggjort udviklingen af arealerne, og dagsværdien kunne måles pålideligt. I henhold til IAS 40, afsnit 65 blev forskellen mellem den tidligere bogførte værdi og dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen.

Den efterfølgende værdiforøgelse mener virksomheden især skyldes, at den juridiske struktur nu er afklaret, og at markarbejdet har forøget jordarealernes kvalitet. De totale omkostninger ved afklaringen af en juridiske struktur og forbedringen af arealernes kvalitet beløb sig til EUR 3 mio. og skal sammenlignes med værdistigningen på EUR 4,4 mio. De generelle priser for jord er ikke steget væsentligt i andet halvår af 2011.

Det er virksomhedens vurdering, at den har benyttet IAS 40 korrekt i denne situation, da der var forskellige opgaver, som skulle løses, før arealerne kunne bruges som investeringsejendom. Endvidere er det virksomhedens vurdering, at efter disse opgaver var udført, så kunne dagsværdien måles, hvilket er baseret på ovenfor nævnte vurderingsrapport.

Endeligt er det virksomhedens vurdering, at beskrivelsen af, at vurderingen er foretaget efter "Sales Comparison Approach Method" forklarer, at dette er en markedstilgang til at bestemme dagsværdien, hvorfor kravet i IAS 40, afsnit 75, litra d, ligeledes er opfyldt. Der er foretaget justeringer af priser, men disse har ikke været væsentlige. Det er derfor rimeligt at skrive, at dagsværdien er udledt fra sammenlignelige transaktioner.

Virksomheden har i brev af 23. november 2012 igen henvist til IAS 40, afsnit 65, hvor det er angivet, at en egenopført investeringsejendom kan være enten opført eller udviklet. Det er derfor virksomhedens opfattelse, at standardudsteder ikke havde til hensigt at afgrænse anvendelsen af undtagelsen i IAS 40, afsnit 53, til situationer, hvor en bygning eller

lignende anlægsarbejde opføres. Det er i stedet virksomhedens opfattelse, at hensigten har været at give vejledning vedrørende den regnskabsmæssige behandling i situationer, hvor det er vanskeligt at bestemme dagsværdien, fordi investeringsejendommen (uanset om det er en bygning eller en grund) er under opførelse, men hvor dagsværdien kan opgøres pålideligt, når opførelsen eller udviklingen er færdiggjort.

Virksomheden er enig i, at det almindeligvis er bygninger, der er under opførelse eller udvikling og ikke grunde. Det er dog virksomhedens opfattelse, at grunde i visse situationer kan være under udvikling. I den konkrete sag var arealerne ikke i den stand, som var nødvendig for, at arealerne kunne benyttes som investeringsejendom. Det skyldes en uklar juridisk struktur og dertilhørende usikkerheder. Det var nødvendigt at afklare disse forhold, før arealerne kunne udlejes eller sælges. Der er tale om et meget specifikt russisk problem, som måske kan være svært at forstå i andre lande. I denne sag havde den uklare juridiske struktur en afgørende betydning for mulighed for at benytte arealer som investeringsejendom, samt for muligheden for at opgøre dagsværdien pålideligt.

Virksomheden har endvidere bemærket, at termen ”grunde under udvikling” ligeledes benyttes i IFRS 13 ”Fair value measurement”. Eksempel 2 i IFRS 13, Illustrative Examples (IE7-IE8), viser en situation, hvor en virksomhed har købt grunde, som for nuværende er udviklet med henblik på industrielt brug. Dog gør bestemmelsen om ”highest and best use”, at virksomheden kan forudsætte, at lokalplanen ændres, og grunden anvendes i forbindelse med et beboelsesbyggeri.

Følgende fremgår af IE7:

“Nearby sites have recently been developed for residential use as sites for high-rise apartment buildings. On the basis of that development and recent zoning and other changes to facilitate that development, the entity determines that the land currently used as a site for a factory could be developed as a site for residential use (i.e. for high-rise apartment buildings) because market participants would take into account the potential to develop the site for residential use when pricing the land.”

Det er virksomhedens opfattelse, at ovenstående eksempel i IFRS 13 støtter, at ikke kun bygninger, men også grunde, kan være under udvikling.

Selvom det ikke fremgår af eksemplet i IFRS 13, kunne det være tilfældet, at der ikke er sammenlignelige transaktioner vedrørende handel med grunde, der er udviklet for industrielt brug (hvorfor det er vanske-

ligt at bestemme dagsværdien pålideligt), men at der et marked for lignende arealer, der skal benyttes til beboelse (kræver ændring af lokalplan). I denne situation kan man efter virksomhedens opfattelse også benytte udtagelsen i IAS 40, afsnit 53, der tillader at måle grunden til kostpris, indtil den er udviklet til beboelse (hvilket inkluderer, at lokalplanen er ændret).

C. Retligt grundlag

Det fremgår af IAS 16, afsnit 16, litra b, at kostprisen for et aktiv omfatter omkostninger, der er direkte forbundet med at bringe aktivet til det sted og i den stand, der kræves for at sikre den af ledelsen planlagte anvendelse.

Det fremgår af IAS 16, afsnit 39, at hvis et aktivs regnskabsmæssige værdi er forøget som følge af en omvurdering, skal forøgelsen indregnes i øvrig totalindkomst og akkumuleres i egenkapitalen under reserver for opskrivninger.

Det fremgår af IAS 40, afsnit 5, at domicilejendomme er ejendomme, der besiddes til anvendelse i produktionen, til levering af varer eller tjenesteydelser eller til administrative formål.

Det fremgår af IAS 40, afsnit 46, at hvis aktuelle priser på et aktivt marked ikke er tilgængelige, inddrager virksomheden oplysninger fra en række kilder i sit skøn, herunder:

- a) aktuelle priser på et aktivt marked for ejendomme, som er af en anden art, i en anden vedligeholdelsesstand eller har en anden beliggenhed
- b) nylige priser for lignende ejendomme på mindre aktive markeder, der reguleres for at afspejle eventuelle ændringer i økonomiske forhold efter det tidspunkt, hvor transaktionerne til disse priser fandt sted, og
- c) diskonterede pengestrømsprognoser baseret på pålidelige skøn over fremtidige pengestrømme på grundlag af vilkår for eksisterende leje- og andre kontraktforhold og, om muligt, ekstern dokumentation, såsom den aktuelle markedsleje for tilsvarende ejendomme med samme beliggenhed og i samme vedligeholdelsesstand. Diskonteringssatsen afspejler aktuelle markedsvurderinger af usikkerhed forbundet med beløb og tidspunkt for pengestrømmene.

Det fremgår af IAS 40, afsnit 53, at der er en afkræftelig formodning om, at virksomheden løbende kan opføre en investeringsejendoms

dagsværdi pålideligt. I sjældne tilfælde er der dog en klar indikation af, at virksomheden ved den oprindelige anskaffelse af en investeringsejendom (eller når en eksisterende ejendom bliver en investeringsejendom efter en ændring i anvendelsen) ikke løbende vil kunne opgøre investeringsejendommens dagsværdi pålideligt.

Det fremgår endvidere, at hvis en virksomhed fastslår, at den ikke løbende vil kunne opgøre dagsværdien af en investeringsejendom (der ikke er under opførelse) pålideligt, skal virksomheden måle denne investeringsejendom ved anvendelse af kostprismodellen i IAS 16, indtil ejendommen afstås.

Det fremgår ligeledes som en undtagelse for investeringsejendom *under opførelse*, at hvis dagsværdien ikke aktuelt kan opgøres pålideligt, men det forventes, at ejendommens dagsværdi vil kunne opgøres pålideligt, når den er færdigopført, skal virksomheden måle investeringsejendom under opførelse til kostpris, indtil dens dagsværdi kan opgøres pålideligt, eller den er færdigopført (alt efter hvad der sker først).

Det fremgår af IAS 40, afsnit 57, litra c, at når en ejendom ophører med at være en domicilejendom, overføres den fra domicilejendomme til investeringsejendomme.

Det fremgår af IAS 40, afsnit 61, at hvis en domicilejendom overgår til at være en investeringsejendom, som skal indregnes til dagsværdi, skal virksomheden anvende IAS 16 frem til det tidspunkt, hvor anvendelsen af ejendommen ændres. Det fremgår endvidere, at virksomheden skal behandle eventuelle forskelle på dette tidspunkt mellem ejendommens regnskabsmæssige værdi i overensstemmelse med IAS 16 og dens dagsværdi på samme måde som en omvurdering i overensstemmelse med IAS 16.

Det fremgår af IAS 40, afsnit 75, litra d, at virksomheden blandt andet skal oplyse om metoder og væsentlige forudsætninger ved opgørelsen af en investeringsejendoms dagsværdi. Der skal herunder oplyses om, hvorvidt opgørelsen af dagsværdi er baseret på markedsindikatorer eller i større grad på andre faktorer (som virksomheden skal oplyse om) på grund af ejendommens art og mangel på sammenlignelige markedsdata.

D. Fondsrådets vurdering

Det er Fondsrådets vurdering, at markarealerne på baggrund af virksomhedens oplysninger må anses for overført fra domicilejendom til investeringsejendom i juli 2011. Virksomhedens ledelse har på dette tidspunkt truffet beslutningen og er ophørt med landbrugsdriften på

markarealerne, hvorfor ejendommen skal overføres til investeringsejendomme, jf. IAS 40, afsnit 57, litra c. Det skal for en god ordens skyld bemærkes, at det i denne forbindelse ikke er tillagt vægt, at virksomheden ikke havde overført arealerne i delårsrapporten pr. 30. september 2011.

Investeringsejendomme under opførelse er ikke defineret i IAS 40 eller i andre IFRS-standarder. Det er dog Fondsrådets opfattelse, at det følger af formuleringen ”under opførelse”, at der er krav om, at der bliver bygget en bygning eller udført andet lignende anlægsarbejde på et grundstykke. Et markareal, der alene gøres klart til salg eller udlejning ved, at der udføres juridisk arbejde, og ved at markarealet klargøres, kan således ikke anses for at være en investeringsejendom under opførelse i henhold til IAS 40. Det medfører samtidig, at undtagelsesbestemmelsen i IAS 40, afsnit 53, for investeringsejendomme under opførelse ikke finder anvendelse. Bestemmelsen i IAS 40, afsnit 53, har siden 2009 alene omhandlet ”investeringsejendomme under opførelse”, hvorfor Fondsrådet ikke finder, at bestemmelsen er relevant for ”grunde under udvikling”. Fondsrådet finder således ikke, at virksomhedens henvisning til IAS 40, afsnit 65 eller IFRS 13 er relevante i denne sag.

I henhold til IAS 40, afsnit 53, er der en afkræftelig formodning for, at dagsværdien for investeringsejendomme (der ikke er under opførelse) ved første indregning løbende kan opgøres pålideligt. Fondsrådet har i den forbindelse noteret sig virksomhedens bemærkninger om, at det på tidspunktet for overførslen ikke var muligt at bestemme dagsværdien pålideligt, herunder at vurderingsvirksomheden udtalte, at der ikke på tidspunktet for overførslen til investeringsejendomme havde været nylige sammenlignelige transaktioner. Det er umiddelbart Fondsrådets vurdering, at virksomheden burde kunne bestemme dagsværdien pålideligt ved hjælp af metoderne i IAS 40, afsnit 46, eventuelt ved at benytte en diskonteret cash flow model. Fondsrådet har her taget i betragtning, at virksomheden i perioden 2008-2010 løbende har købt arealerne. Virksomheden må derfor formodes at have et godt kendskab til værdiansættelse af arealerne.

Kommer virksomheden frem til, at dagsværdien på tidspunktet for overførslen kan bestemmes pålideligt, skal forskellen mellem dagsværdien og den tidligere regnskabsmæssige værdi indregnes i øvrig totalindkomst jf. IAS 40, afsnit 61, og IAS 16, afsnit 39. Forskellen skal bindes på egenkapitalen under reserverne for opskrivninger, jf. IAS 16, afsnit 39.

Fastholder virksomheden, at den ikke kan opgøre dagsværdien pålideligt, skal den måle investeringsejendommen til kostpris ved anvendelse af kostprismodellen i IAS 16, indtil den afstås, jf. IAS 40, afsnit 53.

Fondbrådet har i øvrigt for så vidt angår opgørelsen af kostprisen noteret sig, at virksomheden har udgiftsført omkostninger på EUR 3 mio. til blandt andet juridisk assistance med henblik på at skabe en ny klar juridisk struktur. Hvis disse omkostninger havde været nødvendige for, at bringe aktivet i den stand, der kræves for at sikre den af ledelsen planlagte anvendelse, burde disse omkostninger have været aktiveret, jf. IAS 16, afsnit 16, litra b og IAS 40, afsnit 53.

Samlet set er det således Fondbrådets vurdering, at de overførte markarealer pr. juli 2011 skal indregnes som investeringsejendom og måles til dagsværdi. Kan virksomheden ved første indregning af investeringsejendommen ikke bestemme dagsværdien pålideligt, skal investeringsejendommen måles til kostpris indtil den afstås.

Det er endvidere Fondbrådets vurdering, at virksomheden skal oplyse om de metoder og væsentlige forudsætninger, den har benyttet til at opgøre dagsværdien, jf. IAS 40, afsnit 75, litra d. Virksomheden skal således oplyse, at opgørelsen af dagsværdien er baseret på virksomhedens kendskab til gennemførte transaktioner.

Ad 2. Oplysninger omkring operationelle leasingforpligtelser samt finansielle leasingaktiver

Forholdet vedrører, hvorvidt virksomheden burde have oplyst om forpligtelser vedrørende aftaler om leje af jord.

A. Faktiske forhold

Virksomheden har på side 71 anført, at virksomhedens fremtidige operationelle leasingydelse som minimum vil udgøre t.EUR 302 pr. 31. december 2011. Det er endvidere angivet, at dette er eksklusiv leje af jord.

Virksomheden har i delårsrapporten for 3. kvartal 2012 oplyst, at virksomhedens fremtidige operationelle leasingydelse inkl. forpligtelser vedrørende leje af jord som minimum vil udgøre t.EUR 79.030 (pr. 30. september 2012). Virksomheden har endvidere oplyst, at minimums leasingydelse er skønsmæssigt opgjorte, samt at usikkerheden er høj.

B. Virksomhedens kommentarer

Virksomheden har i redegørelsen af 12. juli 2012 anført, at den ikke har oplyst de fremtidige ydelser for leje af jord på grund af nedenfor nævnte forhold:

- Størstedelen af den lejede jord er beliggende i Ukraine og er lejet af virksomheden gennem indgåelse af ca. 11.000 separate lejeaftaler.
- Gældende lov i Ukraine tillader ikke ikke-ukrainske borgere og virksomheder at købe og leje landbrugsjord, ligesom det er uklart om ukrainske virksomheder, der er kontrolleret af ikke ukrainske borgere, kan eje landbrugsjord i Ukraine. Der er indført en midlertidig restriktion, der forhindrer ukrainske virksomheder i at anskaffe sig landbrugsarealer af en størrelse på mere end 100 hektarer. Endvidere er handel med landbrugsjord blevet suspenderet indtil en særlig lov herom er vedtaget.
- Lejekontrakter til jord er reguleret i Ukraine. Virksomheden kontrollerer ukrainsk jord gennem langtidleasingkontrakter med første ret til at købe jorden.
- Sædvanligvis er lejekontrakterne baseret på en standard kontrakt, som er godkendt af "Cabinet of Ministers of Ukraine", hvor lejen pr. hektar ikke er fast men afhænger af følgende:
 - a. En standard anbefaler, at lejen ikke udgør mindre end en vis procentdel af jordens værdi
 - b. Standarden anbefaler ligeledes en trinvis forhøjelse af lejen, som er afhængig af lejers finansielle resultat og stilling.
 - c. Lejen bør reguleres med inflationen.
 - d. Der kan være øvrige forhold, der er reguleret i lejekontrakten, såsom ændringer i de økonomiske forhold, ændringer i beskatningen af jord, prisforhøjelser, forhøjelser af tariffer og inflation
- Baseret på ovenstående før andre forhold tages i betragtning kan lejen beregnes således: $\text{Leje} = \text{jordværdi} \times \text{leje pct.} \times \text{jordværdi indeks} \times \text{inflation indekx}$. Disse faktorer er ikke faste og kan ændres med kort varsel
- Virksomhedens lejeaftaler løber frem til 2056
- Jordlejen betales både kontant og ved levering af egen produceret korn. Det er meget vanskeligt at forudsige forholdet mellem betalingen i kontanter og i korn i bestemte år. Endvidere svinger kornpriserne meget og det er meget vanskeligt at forudsige værdien af korn, der leveres som betaling for jordlejen.

På baggrund af det store antal af lejekontrakter og de mange usikkerheder er det særdeles vanskeligt at beregne de fremtidige minimumsbeta-

linger for jordlejen. Der vil dog være tale om et væsentligt beløb. Det er endvidere virksomhedens vurdering, at beregningerne måske ikke vil give det korrekte resultat (de faktiske betalinger vil måske være væsentligt forskellige fra de beregnede betalinger), og derfor er det bedre ikke at give sådan information, idet den måske vil forvirre læseren og måske ikke være korrekt.

Virksomheden vil dog fremadrettet give oplysningerne, såfremt Fondsrådet kræver dette, og har valgt at give oplysningerne i delårsrapporten for 3. kvartal 2012.

C. Retligt grundlag

Det fremgår af IAS 1, afsnit 125, at en virksomhed skal oplyse om forudsætninger, der er lagt til grund for fremtiden, samt andre væsentlige kilder til skønsmæssig usikkerhed ved årsregnskabet afslutning, som indebærer en betydelig risiko for at medføre en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser inden for det næste regnskabsår.

Det fremgår af IAS 17, afsnit 35, litra a, at der skal oplyses om de samlede fremtidige minimumsleasingydelse i henhold til uopsigelige operationelle leasingkontrakter for hver af følgende periode: inden for 1 år, mellem 1 og 5 år, senere end 5 år.

Det fremgår af årsregnskabslovens § 99, stk. 1, nr. 8, at ledelsesberetningen skal beskrive de særlige risici ud over almindeligt forekommende risici inden for virksomhedens branche, herunder forretningsmæssige og finansielle risici, som virksomheden påvirkes af.

D. Fondsrådets vurdering

Det er Fondsrådets vurdering, at virksomheden skal oplyse minimumsleasingydelse vedrørende leje af jord på samme måde, som virksomheden har oplyst om øvrige operationelle leasingydelse, jf. IAS 17, afsnit 35.

Fondsrådet er enig med virksomheden i, at skønnet over leasingforpligtelse kan være usikkert. Virksomheden skal således oplyse om, hvad denne usikkerhed består i, jf. en analogi til IAS 1, afsnit 125, og årsregnskabslovens § 99, stk. 1, nr. 8, jf. IFRS-bekendtgørelsens § 4, stk. 1, og stk. 2.

Ad 3. Øvrige forhold

Manglende præsentation af skattebetalinger i pengestrømsopgørelsen

I pengestrømsopgørelsen på side 39 er der ikke medtaget en linje vedrørende betalte indkomstskatter, hvilket er et krav, jf. IAS 7, afsnit 35.

Virksomheden har på side 68 i note 16 vist, at virksomheden har haft omkostninger til indkomstskat i 2010 og 2011.

Virksomheden har i redegørelsen af 12. juli 2012 anført, at den ikke viste indkomstskattebetalingerne i en separat linje i pengestrømsopgørelsen af følgende grunde:

- Det er ledelsens vurdering, at indkomstskattebetalinger er uvæsentlige. I 2011 var indkomstskattebetalingerne t.EUR 908, mens beløbet i 2010 var t.EUR 645.
- Indkomstskattebetalingerne er ikke relateret til virksomhedens produktion af korn, der er virksomhedens væsentligste aktivitet og indkomstkilde.
- Virksomheder der producerer korn bliver ikke indkomstbeskattet i Ukraine og Rusland, da de er underlagt en særlig landbrugsbeskatning.
- Virksomheder i Estland bliver kun indkomstbeskattet, når de udbetaler udbytte.
- De koncernvirksomheder, der har betalt indkomstskat i 2010 og 2011, er især holdingselskaber, hvilket vil sige, at de ikke er relateret til koncernens hovedaktiviteter.

Det er følgelig ledelsens vurdering, at oplysninger om skattebetalinger er irrelevante og uvæsentlige. Virksomheden vil dog oplyse beløbene fremadrettet, hvis Fondsrådet kræver dette.

Det er Fondsrådets vurdering, at virksomheden skal præsentere betalinger af indkomstskat i en separat linje i pengestrømsopgørelsen som enten driftsaktivitet, investeringsaktivitet eller finansieringsaktivitet, jf. IAS 7, afsnit 35.

IAS 7 åbner ikke mulighed for at undlade oplysninger om indkomstskattebetalinger, selvom de ikke måtte vedrøre virksomhedens hovedaktiviteter. Oplysning herom er krævet i IAS 7, afsnit 35, og skal som udgangspunkt gives. Det er Fondsrådets vurdering, at præsentationen i en separat linje i pengestrømsopgørelse ikke kan undlades af den grund, at virksomheden finder oplysningen irrelevant for regnskabslæser eller af de andre grunde, som virksomheden anfører.

Vedrørende væsentlighed skal Fondsrådet henvise til foranstående væsentlighedsafsnit. Fondsrådet har i øvrigt bemærket, at virksomheden har vist beløb vedrørende modtagne renter, køb af biologiske aktiver og provenu ved salg af anlægsaktiver, der alle er mindre end indkomstskattebetalingerne.

Manglende oplysninger om transaktioner med nærtstående parter i årsregnskabet

Virksomheden har ikke medtaget en note i årsregnskabet omkring transaktioner med nærtstående parter. I henhold til IAS 24, afsnit 17, skal virksomheden oplyse om transaktioner med nærtstående parter, herunder oplyse om transaktionernes beløbsmæssige størrelse.

Virksomheden oplyser, at der i 2010 og 2011 har været transaktioner mellem modervirksomheden og dattervirksomheder, som ikke er oplyst. Virksomheden vil oplyse herom fremadrettet.

I dette tilfælde har virksomhedens udeladelse af en note i årsregnskabet omkring transaktioner med nærtstående parter medført, at regnskabsbruger ikke har fået oplysninger om modervirksomhedens transaktioner med dens nærtstående parter primært dens datterselskaber.

Det er derfor Fondsrådets vurdering, at virksomheden i årsregnskabet skal oplyse om transaktioner med nærtstående parter, jf. IAS 24, afsnit 17.

Manglende oplysninger vedrørende en virksomhedsovertagelse

Virksomheden har på side 75 beskrevet overtagelsen af 100 % af PAC Molniya-1, men virksomheden har ikke anført datoen for overtagelsen, hvilket er et krav, jf. IFRS 3, afsnit B64, litra b.

Virksomheden er enig i, at oplysningen mangler, og virksomheden vil fremadrettet give oplysninger om overtagelsesdagen for virksomhedsovertagelser.

Det er Fondsrådets vurdering, at virksomheden skal oplyse datoen for virksomhedsovertagelsen, jf. IFRS 3, afsnit B64, litra b.

Manglende angivelse af hjemsted for aktionærer, der besidder over 5 % af stemmerne

Virksomheden har på side 33 anført de aktionærer, der besidder mere end 5 % af ejer- og stemmeandelen i virksomheden samt oplyst om deres nøjagtige ejer- og stemmeandele. I henhold til årsregnskabslovens § 104 skal virksomheden tillige oplyse hjemsted for de virksomheder, der

besidder mere end 5 % af ejer- og stemmeandelen i virksomheden. Ifølge IFRS-bekendtgørelsens § 4, stk. 2, finder årsregnskabslovens § 104, anvendelse, idet den ikke er nævnt i bekendtgørelsens § 4, stk. 1.

Virksomheden er enig i, at oplysningerne mangler og vil fremadrettet oplyse om hjemsted for aktionærer, der har mere end 5 % af virksomhedens ejer- og stemmeandele.

Det er Fondbådets vurdering, at virksomheden skal oplyse hjemsted på aktionærer, der besidder mere end 5 % af ejer- og stemmeandelen i virksomheden, jf. årsregnskabslovens § 104, jf. IFRS-bekendtgørelsens § 4, stk. 1, og stk. 2.

Ledelsesmedlemmernes andre ledelseshverv

Virksomheden har ikke i årsrapporten oplyst omkring ledelsesmedlemmernes ledelseshverv i andre erhvervsdrivende virksomheder. I henhold til årsregnskabslovens § 107, skal der oplyses om de ledelseshverv, som ledelsesmedlemmerne beklæder i andre erhvervsdrivende virksomheder bortset fra virksomhedens egne 100 % ejede dattervirksomheder. Ifølge IFRS-bekendtgørelsens § 4, stk. 2, finder årsregnskabslovens § 107, anvendelse, idet den ikke er nævnt i bekendtgørelsens § 4, stk. 1.

Virksomheden har henvist til, at den på side 27 i årsrapporten har oplyst, at ledelsesmedlemmernes andre ledelseshverv fremgår af virksomhedens prospekt for 2011. Der var på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten for 2011 ingen ændringer i ledelsesmedlemmernes andre ledelseshverv i forhold til prospektet. Prospektet er tilgængeligt på virksomhedens hjemmeside.

Det er Fondbådets vurdering, at oplysningerne om ledelsesmedlemmernes andre ledelseshverv skal fremgå af årsrapporten, som krævet i årsregnskabslovens § 107, jf. IFRS-bekendtgørelsens § 4, stk. 1, og stk. 2, uanset om de pågældende oplysninger måtte være tilgængelige andetsteds.

Måling af regnskabsposten ”Grain for sale, agricultural produce”

Virksomheden måler ”Grain for sale, agricultural produce” til dagsværdi. På side 60 har virksomheden anført, at dagsværdien af korn revurderes på statustidspunktet.

I posten ”Grain for sale” indregner virksomheden allerede høstet korn. Posten inkluderer både egen produceret korn samt korn, der er købt fra en tredjepart.

Virksomheden fremhæver, at virksomheden er en produktionsvirksomhed, men at virksomheden tillige har lager og broker/trading funktioner.

Virksomheden anvender IAS 2, afsnit 3, litra a og b, til at måle korn, der skal sælges. Korn tilhørende virksomhedens broker/trading funktion måles til dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger i overensstemmelse med IAS 2, afsnit 3, litra b. Øvrigt korn måles til nettorealisation sværdi i overensstemmelse med IAS 2, afsnit 3, litra a, hvilket er i overensstemmelse med praksis i branchen.

Hovedparten af virksomhedens korn sælges af virksomhedens broker/trading virksomheder og måles derfor til dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger. Idet der i praksis ikke er beløbsmæssig forskel på dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger og nettorealisation sværdi og for ikke at forvirre regnskabslæser, refererer regnskabspraksis kun til dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger.

Virksomheden vil dog fremadrettet tilpasse afsnittet om den anvendte regnskabspraksis, hvis Fondsrådet kræver dette.

Det er Fondsrådets vurdering, at virksomheden skal beskrive det korrekte grundlag for målingen af det korn, der er produceret af virksomheden. Idet virksomheden måler egenproduceret og høstet korn efter bestemmelsen i IAS 2, afsnit 3, litra a, skal den oplyse, at målegrundlaget er nettorealisation sværdi.

Manglende oplysning om bogført værdi af finansielt leasede aktiver

Virksomheden har på side 65 anført, at virksomhedens fremtidige finansielle leasingforpligtelser er opgjort til t.EUR 2.626. Virksomheden har imidlertid ikke oplyst om størrelsen af det finansielle leasingaktiv, hvilket er et krav ifølge IAS 17, afsnit 31, litra a.

Virksomheden oplyser, at beløbet ved en fejl ikke fremgår af årsrapport, samt at beløbet udgør 3.020 tEUR. Virksomheden vil oplyse herom fremadrettet.

Det er Fondsrådets vurdering, at virksomheden skal oplyse om den bogførte værdi af de finansielt leasede aktiver, jf. IAS 17, afsnit 31, litra a.

Ad 4. Andre principielle forhold

Indregning af omkostninger vedrørende markarbejde som varebeholdninger

Forholdet vedrører virksomhedens indregning af omkostninger til markarbejde i posten "Fieldworks in process" under varebeholdninger.

A. Faktiske forhold

Virksomheden har på side 60 i årsrapporten specificeret varelageret i "Grain for sale, agricultural produce", "Raw materials, supplies" og "Fieldworks in process".

På side 46 har virksomheden anført, at "Fieldworks in process" vedrører omkostninger til markarbejde indtil såning.

B. Virksomhedens kommentarer

Virksomheden har i redegørelsen af 12. juli 2012 oplyst, at den måler de omkostninger, den har haft til markarbejde før såning, i posten "Fieldwork in process". Omkostningerne er uundgåelige og kan henføres direkte til såningen. Omkostningerne omfatter brændstof, vedligeholdelse af marker, gødning, lønninger m.v. Omkostningerne er således en del af omkostningerne til et biologisk aktiv, uanset at dette biologiske aktiv ikke eksisterer før såningen.

Da der ikke er en specifik standard, der adresser den regnskabsmæssige behandling af omkostninger til såning, der er afholdt før såningen har fundet sted, har virksomheden benyttet IAS 2 med henvisning til IAS 8, afsnit 10-11. I overensstemmelse med IAS 2 måler virksomheden "Fieldwork in process" til det laveste beløb af medgåede omkostninger og nettorealiseringsværdien.

Det er endvidere virksomhedens vurdering, at aktivering af omkostninger ved markarbejde er i overensstemmelse med US GAAP, da FASB topic 905, item 330-25 anfører, at "All direct and indirect costs, such as soil preparation, are incurred before planting and shall be deferred and allocated to the growing crop".

Yderligere har virksomheden henvist til regnskabet for en lignende virksomhed, der er registreret i Luxembourg og optaget til handel i Polen, og som ligeledes indregner omkostninger ved markarbejde før såning som igangværende arbejder under varebeholdninger. Endelig har virksomheden henvist til regnskabet for endnu en lignende virksomhed, der er optaget til handel i Sverige. I dette regnskab præsenteres omkostninger før såning som et biologisk aktiv.

C. Retligt grundlag

Det fremgår af IAS 2, afsnit 6, at varebeholdninger er aktiver: som besiddes til videresalg, som led i det normale forretningsforløb, under fremstilling med henblik på et sådant salg, eller i form af råvarer og

hjælpematerialer til brug i produktionsprocessen eller levering af tjenesteydelser.

Det fremgår af IAS 2, afsnit 9, at varebeholdninger skal måles til den laveste værdi af kostpris og nettorealiseringsværdi.

Det fremgår af IAS 8, afsnit 10, at hvor der ikke findes en IFRS, som finder specifik anvendelse på bestemte transaktioner eller andre begivenheder eller forhold, skal der på baggrund af ledelsens vurdering udvikles og anvendes en regnskabspraksis, som fører til oplysninger, der er relevante og pålidelige.

Det fremgår af IAS 8, afsnit 11, at når ledelsen foretager de i afsnit 10 beskrevne vurderinger, skal den henvise til og overveje anvendeligheden af følgende kilder i prioriteret rækkefølge:

- a) krav i IFRS-standarder, der omhandler lignende forhold og dernæst
- b) definitioner, indregningskriterier og målingsbegreber for aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger i begrebsrammen

Det fremgår af IAS 8, afsnit 12, at når ledelsen foretager den i afsnit 10 beskrevne vurdering, kan den desuden tage højde for de seneste udtalelser fra andre standardudstedende organisationer, som anvender en lignende begrebsramme til udarbejdelse af regnskabsstandarder, samt anden regnskabsrelevant litteratur og anerkendt praksis for branchen, i det omfang dette ikke er i uoverensstemmelse med de i afsnit 11 anførte kilder.

D. Fondsrådets vurdering

Fondsrådet er enig med virksomheden i, at der ikke findes en IFRS, der specifikt regulerer den regnskabsmæssige behandling af omkostninger vedrørende landbrugsprodukter afholdt før, der er fremkommet et biologisk aktiv - i dette tilfælde før såning. Fondsrådet er også enig med virksomheden i, at den i dette tilfælde må benytte hierarkiet i IAS 8, afsnit 10-12, til at udvikle en regnskabspraksis på området.

Med udgangspunkt i IAS 8, afsnit 10-11 kan Fondsrådet umiddelbart forestille sig flere måder at behandle omkostninger til markarbejde før såning på, der hver især kan siges at føre til relevant og pålidelig information til regnskabsbrugerne.

Det er således Fondsrådets vurdering, at omkostninger til markarbejde før såning vil kunne anses for omkostninger, der skal indregnes i resul-

tatopgørelsen som vedligeholdelse af jorden. Et væsentligt argument for at indregne omkostningerne i resultatopgørelsen er, at der er tale om tilbagevendende omkostninger, der vedligeholder jorden, således at den kan anvendes i landbrugsproduktionen. I henhold til IAS 16, afsnit 12, indregnes vedligeholdelsesomkostninger i resultatet, efterhånden som de afholdes.

Det er desuden Fondsrådets vurdering, at omkostninger til markarbejde før såning vil kunne tænkes indregnet i balancen (aktiveret) som forbedring af jorden. Et væsentligt argument for at anse markarbejde for en forbedring af jorden er, at der er tale om nødvendige omkostninger for at bringe jorden i den stand, der kræves, for at den skal kunne bruges som landbrugsjord. I henhold til IAS 16, afsnit 16, litra b, skal disse omkostninger indregnes i aktivets kostpris.

Hvis markarbejdet anses som forbedring, vil det dog skulle afgangsføres, når der er sået, da der herved er fremkommet et biologisk aktiv. I dette tilfælde skal omkostningerne indgå i kostprisen for det biologiske aktiv. Alternativt skal forbedringen afskrives over vækstperioden, jf. IAS 16, afsnit 50.

Fondsrådet kan endvidere forestille sig, at markarbejdet kunne indregnes i balancen som et "biologisk aktiv under opførelse". I henhold til IAS 16, afsnit 11, kan startomkostninger i nogle tilfælde indregnes i balancen, hvis de opfylder kriterierne for indregning som aktiver ved at gøre det muligt for virksomheden at opnå fremtidige økonomiske fordele fra tilknyttede aktiver, der er større, end hvis disse aktiver ikke var blevet anskaffet. Det er Fondsrådets vurdering, at markarbejdet er en forudsætning for, at det biologiske aktiv senere kan opstå, og derfor ligeledes en forudsætning for, at virksomheden kan opnå økonomiske fordele fra jorden.

Der skal således efter Fondsrådets vurdering lægges vægt på, at de omkostninger, der medgår til at fremstille et produktionsmiddel, her et biologisk aktiv, adskilles fra de omkostninger, der medgår til at fremstille en vare, som virksomheden senere skal sælge. Omkostninger til fremstilling af et produktionsmiddel indregnes i kostprisen for aktivet, jf. IAS 16, mens de omkostninger, der medgår til fremstillingen af en vare, indregnes som varebeholdninger, jf. IAS 2.

Fondsrådet finder dog ikke, jf. IAS 8, afsnit 10-12, grundlag for at afvise, at virksomheden kan klassificere markarbejde som varebeholdninger i henhold til IAS 2 med henvisning til US GAAP; FASB topic 905, item 330-25. Begrundelsen herfor er, at der vælges en praksis baseret på en

specifik regulering i IFRS (her IAS 2) inspireret af en regnskabsstandard udstedt af en organisation, som udsteder standarder baseret på en begrebsramme, der svarer til IASB's begrebsramme. Fondsrådet skal dog bemærke, at US GAAP ikke anvender termen "biologiske aktiver", ligesom US GAAP heller ikke kræver måling af biologiske aktiver som eksempelvis kornplanter til dagsværdi. Dette understreger, at US GAAP ikke ukritisk kan anvendes som fortolkningsbidrag til IFRS, men alene kan anvendes, når US GAAP ikke strider mod hverken de enkelte bestemmelser i standarderne eller IASB's begrebsramme.