

Bestyrelsen for
North Media A/S
Gladsaxe Møllevej 28
2860 Søborg

Dato 11. marts 2013

Ref. MiaSim

J.nr. 2012-0026831

ERHVERVSSTYRELSEN
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 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

Vejledning vedrørende årsrapporten for regnskabsåret 2011 for North Media A/S, CVR-nr. 66 59 01 19

Indledning

Erhvervsstyrelsen¹ har gennemført en kontrol² af virksomhedens årsrapport for regnskabsåret 2011. Årsrapporten er offentliggjort i henhold til værdipapirhandelslovens § 27, stk. 7.

Koncernregnskabet er aflagt efter IFRS, som godkendt af EU, og yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede selskaber. Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse D og yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

**ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTERIET**

¹ Fondsrådet og Det Finansielle Virksomhedsråd er pr. 1. januar 2013 sammenlagt og opgaverne vedrørende regnskabskontrol er videreført i Det Finansielle Råd. Det Finansielle Råd er ikke en selvstændig myndighed på regnskabskontrolområdet, men fungerer derimod som en del af Finanstilsynet. Erhvervsstyrelsen træder i Finanstilsynets sted for så vidt angår regnskabskontROLSager vedrørende ikke-finansielle, børsnoterede virksomheder. Etableringen af det Finansielle Råd samt ændring af reglerne om regnskabskontrollen er gennemført ved ændringer i blandt andet lov om finansiell virksomhed, lov om værdipapirhandel m.v. og årsregnskabsloven. Lovændringerne er vedtaget ved lov nr. 1287 af den 19. december 2012.

² Finanstilsynet skal for udstedere af værdipapirer, der er optaget til notering eller handel på en fondsbørs eller autoriseret markedsplads, kontrollere, at reglerne for finansiell 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. Ved behandling af sager, der vedrører virksomheder omfattet af årsregnskabsloven, træder Erhvervsstyrelsen i Finanstilsynets sted.

Års- og koncernregnskabet er revideret af Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Revisionspåtegningen er uden forbehold eller supplerende oplysninger.

Virksomheden har den 7. februar 2013 offentliggjort sin årsrapport for regnskabsåret 2012. Erhvervsstyrelsen har foretaget en gennemgang af årsrapporten for 2012 for så vidt angår de to forhold, hvor der er givet vejledning, jf. nedenfor.

Vejledning

Erhvervsstyrelsen yder vejledning for så vidt angår følgende forhold:

- Anvendelsen af IAS 27, afsnit 13, der definerer, hvornår en virksomhed formodes at have bestemmende indflydelse over en anden virksomhed (dattervirksomhed) og muligheden for at afkræfte denne formodning, og
- Anvendelsen af IFRS 5, afsnit 6 - 9, og appendiks B til IFRS 5 vedrørende de betingelser, der skal være opfyldt, for at et aktiv skal behandles som bestemt for salg (i 12 måneder), samt hvilke betingelser, der skal være opfyldt for at behandle aktivet som bestemt for salg i en længere periode end 12 måneder.

For selve vejledningen, se afsnittet Sagsfremstilling.

Baggrund for vejledningen

Erhvervsstyrelsen har i kontrolsagen gennemgået en række forhold, hvor der er konstateret fravigelser fra IFRS og/eller årsregnskabsloven.

For så vidt angår de to ovenfor nævnte forhold, har Erhvervsstyrelsen vurderet, at disse er af principiel karakter, idet virksomheden og styrelsen er nået til forskellige resultater ved anvendelsen af de relevante standarder.

Virksomheden har under sagens behandling overfor Erhvervsstyrelsen tilkendegivet, at den er uenig med styrelsens forståelse af IAS 27, men at den i årsrapporten for 2012 vil tilrette i overensstemmelse med styrelsens forståelse af standarden. Dog oplyste virksomheden, at den ikke ville tilrette sammenligningstallene, idet ændringen af virksomheden vurderes at være uvæsentlig. Virksomheden har i årsrapporten for 2012 fulgt denne tilkendegivelse.

Virksomheden har endvidere under sagens behandling oplyst, at den fremadrettet vil sikre, at samtlige krav i IFRS 5 i forbindelse med klassifikationen af ejendomme som bestemt for salg overholdes. Herudover fremgår det, at bestyrelsen vil overveje strategien for salget

af den pågældende ejendom, herunder overveje at opgive salg, såfremt ejendommen mod forventning ikke bliver solgt i løbet af 2013.

Erhvervsstyrelsen har vurderet, at fravigelserne konkret ikke er væsentlige, og at der dermed er tale om lovlige fravigelser. Styrelsen yder vejledning³, idet virksomheden efter styrelsens vurdering har anvendt standarderne forkert. Forholdene, der i denne sag er anset for konkret uvæsentlige, vil således kunne få karakter af fejl, hvis effekten heraf i efterfølgende regnskabsår konkret vurderes at være væsentlige.

På grund af forholdenes principielle karakter har Erhvervsstyrelsen forelagt sagen for Det Finansielle Råd på mødet den 4. marts 2013.⁴

Erhvervsstyrelsen har konstateret en række øvrige fravigelser i årsrapporten for regnskabsåret 2011, og disse er behandlet i en særskilt afgørelse truffet af Erhvervsstyrelsen. Denne afgørelse vedrører mindre overtrædelser og afgørelsen forelægges ikke for Det Finansielle Råd, idet der efter styrelsens vurdering ikke er tale om principielle forhold, og idet virksomheden har korrigeret forholdene i årsrapporten for 2012.

Sagsfremstilling

18. juli 2012	Erhvervsstyrelsen sender høringsbrev til North Media A/S
15. august 2012	Erhvervsstyrelsen modtager høringssvar fra North Media A/S
7. september 2012	Erhvervsstyrelsen sender andet høringsbrev til North Media A/S
4. oktober 2012	Erhvervsstyrelsen modtager høringssvar fra North Media A/S
17. december 2012	Erhvervsstyrelsen sender udkast til afgørelse til North Media A/S i partshøring
16. januar 2013	Erhvervsstyrelsen modtager bemærkninger til udkast til afgørelse fra North Media A/S
7. februar 2013	North Media A/S offentliggør årsrapporten for 2012

Når der nedenfor henvises til virksomhedens årsrapport, menes der årsrapporten for regnskabsåret 2011, medmindre andet er anført.

³ Ifølge lov om værdipapirhandel m.v. § 83, stk. 2 og 3, sammenholdt med årsregnskabslovens § 159a, stk. 5, udøver Erhvervsstyrelsen i forbindelse med udførelse af kontrollen med overholdelsen af IFRS og årsregnskabslovens bestemmelser i års- og delårsrapporter de beføjelser, der fremgår af årsregnskabslovens § 161. Heraf følger det således, at Erhvervsstyrelsen i forbindelse med regnskabskontrollen kan yde vejledning som nævnt i årsregnskabslovens § 161, nr. 1.

⁴ Jf. lov om værdipapirhandel m.v. § 84.

Joint ventures

Punktet omhandler, hvorvidt Tryksagsomdelingen Fyn P/S og Tryksagsomdelingen Fyn Komplementar ApS skal behandles som joint ventures eller som dattervirksomheder.

A. Faktiske forhold

Det fremgår af note 18: "*Kapitalandele i joint ventures*" på årsrapportens side 71, at virksomheden ejer 57 % af Tryksagsomdelingen Fyn P/S og 60 % af Tryksagsomdelingen Fyn Komplementar ApS. Yderligere fremgår det, at selskaberne er klassificeret som joint ventures ud fra en vurdering af de foreliggende ejeraftaler.

Virksomheden har i høringssvar af 15. august 2012 oplyst, at den ejer 60 % af driftsselskabet Tryksagsomdelingen Fyn P/S, idet virksomheden udover den direkte ejerandel på 57 % har en indirekte ejerandel via Tryksagsomdelingen Fyn Komplementar ApS.

Indtil december 2006 var Tryksagsomdelingen Fyn P/S ejet 60 % af Søndagsavisen a-s (nu North Media A/S) og 40 % af A/S Svendborg Avis. Ejerskabet er efterfølgende ændret, således at North Medias datterselskab FK Distribution A/S ejer 60 % af Tryksagsomdelingen Fyn P/S.

B. Virksomhedens kommentarer

Virksomheden har oplyst, at Tryksagsomdelingen Fyn P/S og Tryksagsomdelingen Fyn Komplementar ApS blev etableret i 2003, hvor Svendborg Avis og virksomheden indgik en aftale herom. Formålet og ånden i aftalen var ifølge virksomheden, at de to selskaber hver skulle bidrage med fælles kompetencer. Virksomheden blev etableret med separat ledelse, ligesom kundeforhold og lønvilkår blev håndteret lokalt.

Virksomheden har bl.a. oplyst følgende i høringssvaret af 15. august 2012:

"Det var derfor vurderingen, at der var tale om en fælles ledet virksomhed, og at en præsentation som joint venture med pro-rata konsolidering baseret på den reelle ejerandel var det, der bedst repræsenterede den økonomiske realitet i aftalen.

I 2007 fusioneredes Svendborg Avis og Fynske Medier og i forbindelse hermed kunne der ikke opnås enighed om en aktionæroverenskomst for det fællesejede selskab Tryksagsomdelingen Fyn P/S. En aktionæroverenskomst eksisterer således ikke, og en henvisning hertil i note 18 er så-

ledes ikke korrekt. Dette vil blive korrigeret i årsregnskabet for 2012. Ånden i aftalen og den strategiske ledelse af Tryksagsomdelingen Fyn P/S er i al væsentlighed uforandret efter 2007 og North Media har derfor fortsat med at indregne Tryksagsomdelingen ved pro-rata konsolidering.”

Virksomheden har uddybet dette i høringssvaret af 4. oktober 2012, hvoraf følgende fremgår:

”Pr. den 28. december 2006 indskød A/S Svendborg Avis 40 % af aktieandelen i selskabet Tryksagsomdelingen Fyn P/S i selskabet Fynske Medier P/S. Dette skete, uden at A/S Svendborg Avis i forbindelse med overdragelsen af aktieandelen sikrede sig, at Fynske Medier P/S havde til hensigt at tiltræde den mellem de hidtidige ejere indgåede aktionæroverenskomst (ejerftale).

Dette skabte en række uenigheder mellem parterne, der resulterede i et forhandlingsforløb, hvor parterne – den hidtidige ejer Søndagsavisen a-s (60 %) og den nye ejer Fynske Medier P/S (40 %) – uden held forsøgte at nå til enighed om en ny aktionæroverenskomst.

Da et godt samarbejde imellem FK Distribution A/S og Tryksagsomdelingen Fyn P/S er væsentligt for begge parter, har FK Distribution A/S ikke ønsket at håndhæve ejermajoriteten, og alle væsentlige forretningsmæssige beslutninger træffes i fællesskab parterne imellem. Såfremt FK Distribution på et senere tidspunkt vælger at håndhæve ejermajoriteten, vil indregningen af Tryksagsomdelingen Fyn P/S og Tryksagsomdelingen Komplementar ApS blive ændret.

Bestyrelsen vurderer, at dette forhold er helt særligt, og at det understøtter en indregning af Tryksagsomdelingen Fyn P/S og Tryksagsomdelingen Fyn Komplementar ApS som joint ventures.”

Endelig har virksomheden i sine bemærkninger til Erhvervsstyrelsens udkast til afgørelse anført, at om end Fynske Medier P/S er minoritets-ejer i Tryksagsomdelingen Fyn P/S og Tryksagsomdelingen Fyn Komplementar ApS, så er Fynske Medier P/S tillige en væsentlig kunde. Hvis virksomheden ved hjælp af sin formelle majoritet gennemtrumfer beslutninger, der ikke kan accepteres af Fynske Medier P/S, er der efter virksomhedens vurdering en risiko for, at kundeforholdet og dermed samarbejdet vil ophøre. Dette indebærer efter virksomhedens

opfattelse en balance i samarbejdet, der er at sidestille med fælles ledelse, og at ejermajoriteten dermed er uden reel betydning.

I årsrapporten for regnskabsåret 2012 har virksomheden indregnet, målt og præsenteret Tryksagsomdelingen Fyn P/S og Tryksagsomdelingen Fyn Komplementar ApS som dattervirksomheder. Virksomheden har ikke tilpasset sammenligningstallene, da virksomheden vurderer, at ændringen er uvæsentlig. Forholdet er beskrevet i note 39 i årsrapporten for regnskabsåret 2012.

C. Retligt grundlag

Det fremgår af IAS 27: "*Koncernregnskaber og separate årsregnskaber*", afsnit 4, at en dattervirksomhed er en virksomhed, der er underlagt bestemmende indflydelse af en anden virksomhed (modervirksomhed).

Det fremgår yderligere af IAS 27, afsnit 4, at bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en virksomheds økonomiske og driftsmæssige beslutninger med henblik på at opnå fordele fra dens aktiviteter.

Det fremgår af IAS 27, afsnit 13, at bestemmende indflydelse formodes at foreligge, når modervirksomheden direkte eller indirekte gennem dattervirksomheder råder over mere end halvdelen af stemmerettighederne i en virksomhed, medmindre det i særlige tilfælde klart kan påvises, at et sådant ejerforhold ikke udgør bestemmende indflydelse.

Af IAS 31: "*Kapitalandele i joint ventures*", afsnit 3, fremgår definitionen på et joint venture:

"Et joint venture er et kontraktforhold, hvorved to eller flere parter påtager sig en erhvervmæssig aktivitet, som er under fælles bestemmende indflydelse."

D. Erhvervsstyrelsens vejledning

IAS 27, afsnit 4, definerer bestemmende indflydelse som beføjelsen – dvs. retten – til at styre en virksomheds økonomiske og driftsmæssige beslutninger med henblik på at opnå fordele fra dens aktiviteter. Det afgørende for at statuere bestemmende indflydelse i IAS 27's forstand er således, at en (moder)virksomhed har *mulighed* for at udøve bestemmende indflydelse over sin (datter)virksomhed. Det er i den forbindelse derfor uden betydning, om muligheden for at udøve den bestemmende indflydelse faktisk benyttes.

Der er ifølge IAS 27, afsnit 13, en klar formodning for, at ejerskab af mere end halvdelen af stemmerettighederne, direkte eller indirekte, medfører bestemmende indflydelse. Det fremgår imidlertid, at formodningen kan afkræftes, hvis det klart kan påvises, at et sådant ejerforhold

ikke udgør bestemmende indflydelse. Det er Erhvervsstyrelsens vurdering, at dette kræver, at virksomheden kan fremvise indgåede kontrakter, ejeraftaler eller lignende, hvoraf det klart fremgår, at virksomheden, på trods af ejerskab af mere end halvdelen af stemmerne, konkret ikke kan udøve bestemmende indflydelse.

Virksomheden råder direkte og indirekte over 60 % af stemmerettighederne i Tryksagsomdelingen Fyn P/S og Tryksagsomdelingen Fyn Komplementar ApS, og der er i følge det oplyste ikke indgået ejerftaler eller andre former for kontrakter, der forhindrer, at virksomheden udøver denne bestemmende indflydelse, såfremt virksomheden ønsker det.

Der var oprindeligt indgået en aktionæroverenskomst med den oprindelige medejer, A/S Svendborg Avis, men den ophørte i 2007. Uanset om ånden i aftalen efter det oplyste i al væsentlighed er uforandret siden 2007, hvor ejerftalen blev opsagt, er dette efter Erhvervsstyrelsens vurdering ikke tilstrækkeligt til at afkræfte formodningsreglen i IAS 27, afsnit 13. Uanset at virksomheden har anført i høringsvaret af 4. oktober 2012, at den ikke ønsker at håndhæve ejermajoriteten, er den ikke afskåret herfra. Virksomheden har således muligheden for til enhver tid at udøve bestemmende indflydelse. Det er i denne forbindelse efter styrelsens vurdering uden betydning, at virksomheden ikke ønsker at gennemtvinge beslutninger uden den anden investors accept, herunder om det måtte skyldes forretningsmæssige årsager, som eksempelvis ønsket om at bevare et kundeforhold.

Det er på denne baggrund Erhvervsstyrelsens vurdering, at Tryksagsomdelingen Fyn P/S og Tryksagsomdelingen Fyn Komplementar ApS er dattervirksomheder til virksomheden, jf. IAS 27, afsnit 4, og at dattervirksomhederne derfor regnskabsmæssigt skal behandles som sådant. Forholdet vurderes imidlertid, som tidligere nævnt, at være konkret uvæsentligt.

Aktiv bestemt for salg

Forholdet vedrører spørgsmålet om, hvorvidt en af virksomheden ejet ejendom, der blev sat til salg i 2009, opfylder betingelserne for at være klassificeret som et aktiv bestemt for salg i overensstemmelse med IFRS 5.

A. Faktiske forhold

Det fremgår af note 17: "*Materielle anlægsaktiver*" på årsrapportens side 70, at koncernens tidligere trykkeriejendom har været til salg siden 2009. Trykkeriejendommen har været klassificeret som "aktiv bestemt for salg" i årsrapporterne for 2009, 2010 og 2011. Yderligere fremgår det af note 17, at:

”Der er endnu ikke lykkedes at sælge ejendommen, men salgsbestræbelserne fortsættes, og derfor er ejendommen fortsat klassificeret som ”aktiver bestemt for salg”. Den regnskabsmæssige værdi udgør 32 mio. kr.

Ejendommen står til salg hos ejendomsmægler til en salgspris, der overstiger ejendommens regnskabsmæssige værdi. Den regnskabsmæssige værdi er som følge af vanskelighederne med at sælge ejendommen behæftet med usikkerhed.”

Ejendommen var i efteråret 2012 annonceret til salg til 39 mio. kr.⁵

Det fremgår desuden af side 13 i årsrapporten, at trykkeriejendommen i 2011 er blevet istandsat for at fremme salgsprocessen.

Virksomheden har i sit høringssvar af 4. oktober 2012 oplyst, at ejendommen blev sat til salg i 3. kvartal 2009, hvilket skete i forlængelse af beslutningen om at lukke de tidligere trykkeriaktiviteter. I forbindelse med at ejendommen blev sat til salg, blev salget af trykkerimaskiner samt pakke- og sorteringsudstyr ligeledes iværksat.

Virksomheden har oplyst, at trykkerimaskinerne i januar 2010 blev fremvist til flere interesserede købere. Salget heraf skete i juni 2010, og i forbindelse hermed blev det aftalt, at maskinerne skulle være demonteret og fjernet senest 31. december 2010. I november 2010 konstateredes det, at demonteringen af maskinerne blev forsinket, idet køberen afventede færdiggørelse af den bygning, maskinerne skulle installeres i. I april 2011 var maskinerne helt fjernet, og arbejdet med at renovere huller i gulv, tag og vægge påbegyndtes. I juni 2011 var renoeringen af ejendommen efter demonteringen af trykkerimaskinerne afsluttet. Forløbet med salg af trykkerimaskinerne og den efterfølgende istandsættelse af bygningen beskrives af virksomheden selv som et langstrakt forløb.

Virksomheden har desuden oplyst, at ejendommen består af en kontorafdeling samt en lager-/produktionsafdeling. Kontorlokalerne i ejendommen anvendes fortsat i relation til virksomhedens bladdrift, men de hertil knyttede medarbejdere kan fraflytte med kort varsel, når ejendommen bliver solgt.

⁵ Jf. salgsannonce på internettet (<http://www.lokaleportalen.dk/Nordsjaelland-Lager/3000-Helsingoer/Klostermosevej/1510>). Primo februar 2013 er det konstateret, at ejendommen er sat til salg hos en anden mægler, og at salgsprisen nu er 31,5 mio. kr. Samtidig er ejendommen nu også annonceret til udlejning til 2.597.385 kr. årligt.

B. Virksomhedens kommentarer

Styrelsen har ved brev af 7. september 2012 spurgt til hvilke udefrakommende begivenheder, der af virksomheden tidligere var anset for usandsynlige, men som indtraf i løbet af det første år, hvor ejendommen var indregnet som aktiv bestemt for salg. Endvidere er virksomheden blevet bedt om at redegøre for, hvilke konkrete tiltag virksomheden har foretaget for at imødegå de ændrede forudsætninger. Virksomheden har hertil i høringsvaret af 4. oktober 2012 oplyst:

”Da ejendommen blev sat til salg i september 2009, var prisen baseret på et marked, der var stærkt præget af finanskrisen. I slutningen af 2009 vurderede ejendomsmægleren, at markedet for erhvervsejendomme forventedes at blive bedre i 2010, og at dette i sammenhæng med ejendommens attraktive beliggenhed skulle sandsynliggøre et salg.

Markedet blev imidlertid ikke bedre i løbet af 2010, snarere tværtimod grundet fortsatte problemer med bankers ejendomsengagementer. Det er bestyrelsens vurdering, at det ikke var prisen, der er årsagen til at ejendommen ikke blev solgt, men snarere erhvervsejendomsmarkedet generelt og mulighederne for at opnå finansiering.

I løbet af året 2011 diskuteres salgsforløbet af ejendommen løbende. Det vurderes, at processen med at sælge og fjerne trykkerimaskinerne samt den efterfølgende istandsættelse af bygningen har gjort ejendommen betydeligt mere salgbar. I denne forbindelse er det bestyrelsens vurdering, at det langvarige forløb, der strakte sig fra foråret 2010 til sommeren 2011, var uventet og ikke oprindeligt kunne forudses. Salgsaktiviteterne blev endvidere udvidet til at omfatte undersøgelse af, om udlejning kunne være et alternativ til et direkte salg med den hensigt, at det er lettere at sælge en ejendom til en ejendomsinvestor, hvor der er indgået en langvarig lejekontrakt.

Det er endvidere bestyrelsens vurdering, at det ikke kun var det langstrakte forløb omkring salg af trykkerimaskinerne, der var uventet. Også markedet for erhvervsejendomme udviklede sig i en fortsat uventet negativ retning.

Samlet set er det bestyrelsens vurdering, at der er foretaget væsentlige konkrete tiltag for at imødegå de ændrede forudsætninger i løbet af perioden, hvor ejendommen har været til salg. Det er samtidig bestyrelsens vurdering, at det langstrakte forløb med salg af trykkerimaskiner og efterfølgende istandsættelse af bygningen samt det generelle

marked for salg af erhvervsejendomme har været uforudsigeligt.”

Det er yderligere oplyst i høringsvaret, at virksomheden har vurderet, at det fortsat er inden for rammerne af IFRS 5 at have ejendommen klassificeret som et aktiv bestemt for salg.

Det fremgår desuden af virksomhedens kommentarer, at:

”En opretholdelse som aktiv bestemt for salg er i overensstemmelse med IFRS 5, jf. IFRS 5.9, selvom et salg ikke har fundet sted senest 12 måneder efter, at aktivet blev sat til salg. Bestyrelsen vurderer, at det i overvejende grad opfylder betingelserne for at opretholde klassifikationen, jf. IFRS 5, Appendiks B.”

Virksomheden har yderligere oplyst i høringsvaret, at det er dens vurdering, at det tidligere kunne betegnes som usædvanligt, at et aktiv var til salg i mere end ét år, men at finanskrisen imidlertid har betydet, at det mere er reglen end undtagelsen, at det tager mere end ét år at sælge en ejendom.

Virksomheden har endeligt i høringsvaret oplyst følgende om klassifikationen af ejendommen efter IFRS 5, fremfor anvendelse af IAS 16:

”Da den vurderede salgpris overstiger ejendommens regnskabsmæssige værdi, vil en ændret klassifikation til langfristede aktiver ikke give anledning til, at der skulle indregnes en afskrivning i totalindkomstopgørelsen, jf. IAS 16.54. Klassifikationen som aktiv bestemt for salg frem for langfristet aktiv ville således ikke have haft nogen indflydelse på de rapporterede resultater i 2009-2011.

[...]

Bestyrelsen har derfor også haft fokus på at forklare årsagen til, at klassifikationen som aktiv bestemt for salg opretholdes, jf. senest note 17 i årsregnskabet for 2011, hvoraf det fremgår, at der er vanskeligheder ved at sælge ejendommen, men at salgsbestrebelse fortsættes. Bestyrelsen har således åbent forklaret, at der er tale om en vanskelig situation, men det ændrer ikke på, at det fortsat er bestyrelsens beslutning, at ejendommen skal sælges fordi den ikke kan udnyttes fuldt ud, og dermed er det bestyrelsens opfattelse, at det må det være mest retvisende at klassificere ejendommen som et aktiv bestemt for salg inden for rammerne af IFRS 5, jf. IFRS 5.9 og Appendiks B.”

C. Retligt grundlag

Det fremgår af IFRS 5: "Anlægsaktiver, som besiddes med henblik på salg og ophørte aktiviteter", afsnit 6, at en virksomhed skal klassificere et anlægsaktiv (eller en afståelsesgruppe) som besiddelse med henblik på salg, hvis den regnskabsmæssige værdi hovedsagelig genindvindes ved en salgstransaktion frem for gennem fortsat brug.

Af IFRS 5, afsnit 7, fremgår det, at for at ovenstående skal være tilfældet, skal aktivet være disponibelt for umiddelbart salg i sin aktuelle tilstand i henhold til normale og sædvanlige vilkår for salg af sådanne aktiver. Salget skal desuden være *højest sandsynligt*.

Følgende fremgår desuden af IFRS 5, afsnit 8:

"For at salget kan anses for højest sandsynligt, skal der på det relevante ledelsesniveau vedtages en plan for salg af aktivet (eller afståelsesgruppen), og der skal være iværksat en aktiv proces for at finde en køber og fuldføre planen. Desuden skal aktivet (eller afståelsesgruppen) aktivt sættes til salg til en pris, der er rimelig i forhold til aktivets aktuelle dagsværdi. Derudover skal salget forventes at opfylde kravene til indregning som et fuldført salg inden for et år fra tidspunktet for klassifikationen, bortset fra som tilladt i afsnit 9, og handlinger, der kræves for at udføre planen, skal indikere, at det ikke er sandsynligt, at der vil blive foretaget væsentlige ændringer i planen, eller at planen bliver trukket tilbage..."

Af IFRS 5, afsnit 9, fremgår, at:

"Begivenheder eller omstændigheder kan få den periode, der er nødvendig for at fuldføre salget, til at strække sig ud over ét år. En forlængelse af den periode, der er nødvendig for at fuldføre salget udelukker ikke, at et aktiv (eller en afståelsesgruppe) kan klassificeres som besiddelse med henblik på salg, hvis forsinkelsen skyldes begivenheder eller omstændigheder, der er uden for virksomhedens kontrol, og der er tilstrækkelig dokumentation for, at virksomheden fastholder sin plan om at sælge aktivet (eller afståelsesgruppen). Dette vil være tilfældet, når kriterierne i appendiks B er opfyldt."

I appendiks B til IFRS 5 er der oplyst kriterier for, hvornår perioden, et aktiv er bestemt for salg, kan forlænges. Heraf fremgår bl.a. af afsnit B1:

- ”(c) *i løbet af den første 1-årige periode indtræffer der omstændigheder, som tidligere blev anset for usandsynlige, og som følge heraf sælges et anlægsaktiv (eller en afståelsesgruppe), som tidligere blev klassificeret som besiddelse med henblik på salg, ikke ved udgangen af denne periode, og:*
- (i) *i løbet af den første 1-årige periode, har virksomheden foretaget de tiltag, som er nødvendige for at reagere på de ændrede omstændigheder*
 - (ii) *anlægsaktivet (eller afståelsesgruppen) sættes aktivt til salg til en pris, der er rimelig under de ændrede omstændigheder, og*
 - (iii) *kriterierne i afsnit 7 og 8 er opfyldt.”*

Følgende fremgår af IAS 16: ”*Materielle anlægsaktiver*”, afsnit 54:

”Et aktivs restværdi kan stige til et beløb, der er lig med eller større end aktivets regnskabsmæssige værdi. I så fald er afskrivningen på aktivet nul, medmindre og indtil dets restværdi efterfølgende falder til et beløb, der er lavere end aktivets regnskabsmæssige værdi.”

D. Erhvervsstyrelsens vejledning

Årsrapporten for 2009

Virksomheden klassificerede første gang trykkeriejendommen som et aktiv bestemt for salg i årsrapporten for 2009. Det er oplyst, at ejendommen, da den blev sat til salg, indeholdt en række trykkerimaskiner, som først i foråret 2011 blev endeligt fjernet. Dette forhold rejser efter Erhvervsstyrelsens vurdering tvivl om, hvorvidt betingelsen i IFRS 5, afsnit 7, om, at aktivet skal være disponibelt for umiddelbart salg i sin aktuelle tilstand i henhold til normale og sædvanlige vilkår for salg af sådanne aktiver, var opfyldt, da ejendommen i årsrapporten for 2009 blev klassificeret som et aktiv bestemt for salg.

Det følger af den til IFRS 5, afsnit 7 knyttede implementeringsguide⁶, at en ejendom ikke behøver at være tømt, men at den skal kunne tømmes indenfor en tidshorisont, der må anses for ”usual and customary” ved salg af den type ejendomme. Implementeringsguiden bidrager imidlertid ikke til en nærmere afklaring af, hvad der skal forstås ved sådanne normale og sædvanlige vilkår, hvorfor dette må afgøres konkret.

⁶ Guidance on implementing IFRS 5 Non-current assets held for sale and discontinued operations. Guiden er ikke en del af selve standarden, men kan anvendes som fortolkningsbidrag hertil.

Erhvervsstyrelsen har ikke foretaget nærmere undersøgelser af, hvad der må siges at være normale og sædvanlige vilkår for salg af en ejendom som den omhandlede. Erhvervsstyrelsen har heller ikke forespurgt, om virksomheden kunne have tømt ejendommen hurtigere, end det faktisk skete. Imidlertid er det Erhvervsstyrelsens vurdering, at betingelsen i IFRS 5, afsnit 8, om, at salg skal forventes at være fuldført indenfor ét år, må indebære, at den normale og sædvanlige overtagelsesperiode i forbindelse med et salg i hvert fald ikke kan være længere end ét år.

Ejendommen rummede trykkerimaskiner, der skulle sælges og demonteres først, hvilket konkret først skete ca. 16 måneder efter udgangen af regnskabsåret for 2009. Dette indikerer efter styrelsens vurdering, at ejendommen ved den oprindelige klassifikation som aktiv bestemt for salg i årsrapporten for 2009, ikke opfyldte betingelsen i IFRS 5, afsnit 7, om at være disponibel for salg i sin aktuelle stand på sædvanlige vilkår.

Erhvervsstyrelsen har på grund af, at trykkerimaskinerne er endeligt fjernet i foråret 2011 og på grund af forholdets konkrete uvæsentlighed ikke foretaget yderligere vurderinger af forholdet i 2009.

Årsrapporten for 2011

Erhvervsstyrelsen har herefter valgt at vurdere forholdet i årsrapporten for 2011, idet der er foretaget en vurdering af, hvorvidt betingelserne for en førstegangsklassifikation, jf. IFRS 5, afsnit 6 – 8, er opfyldt. Hvorvidt en egentlig vurdering af, om betingelserne for forlængelse af den 1-årige periode er relevant i den konkrete sag, afhænger af, om det lægges til grund, at ejendommen i 2010 vurderes at opfylde betingelserne for at være klassificeret som et aktiv bestemt for salg. Erhvervsstyrelsen har, som nævnt ovenfor, imidlertid ikke foretaget en endelig vurdering heraf for hverken 2009 eller 2010. Betragtningerne vedrørende betingelserne i IFRS 5, afsnit 9 samt i appendiks B til IFRS 5 er imidlertid medtaget som vejledning.

Indledningsvis har Erhvervsstyrelsen således vurderet nogle af de grundlæggende betingelser for at kunne klassificere ejendommen som et aktiv bestemt for salg i årsrapporten for 2011.

Erhvervsstyrelsen har ingen bemærkninger til, at ejendommen opfylder den grundlæggende betingelse i IFRS 5, afsnit 6, om, at den bogførte værdi af ejendommen hovedsageligt genindvindes ved en salgstransaktion frem for gennem fortsat brug. Denne vurdering er bl.a. baseret på, at ejendommen er sat til salg, ligesom trykkeriaktiviteten er opgivet og trykkerimaskinerne er solgt og demonterede.

I henhold til IFRS 5, afsnit 7, er det en betingelse for klassifikation som aktiv bestemt for salg, at aktivet er disponibelt for umiddelbart salg *i sin aktuelle stand* i henhold til normale og sædvanlige vilkår for salg af sådanne aktiver, samt at salget er højst sandsynligt.

Erhvervsstyrelsen lægger til grund, at den tidligere trykkeriejendom efter salg og endelig demontering af trykkerimaskinerne og den efterfølgende istandsættelse (juli 2011) var disponibel for salg i den aktuelle stand. Kontorlokalerne i ejendommen anvendes fortsat i relation til virksomhedens bladdrift, men de hertil knyttede medarbejdere kan ifølge det oplyste fraflytte med kort varsel, når ejendommen bliver solgt. Erhvervsstyrelsen vurderer på den baggrund, at ejendommen på tidspunktet for klassifikationen kunne anses for disponibel for salg i sin aktuelle stand på sædvanlige vilkår.

Herudover er det ifølge IFRS 5, afsnit 7, en betingelse, at et salg på tidspunktet for klassifikationen kunne anses for højst sandsynligt.

Herved forstås bl.a., jf. IFRS 5, afsnit 8, at salgsprisen skal være rimelig i forhold til den aktuelle dagsværdi, og at det forventes, at ejendommen kan sælges inden for ét år. Erhvervsstyrelsen har ikke foretaget en vurdering af, om den annoncerede salgspris på 39 mio. kr. kunne anses for en realistisk salgspris (eller en realistisk pris som udgangspunkt for salgsforhandlinger) ved regnskabsårets udløb (ultimo 2011). Erhvervsstyrelsen har dog noteret sig virksomhedens bemærkninger om, at det ikke er prisen, der er årsagen til at ejendommen ikke hidtil er blevet solgt, men snarere erhvervsejendomsmarkedet generelt og mulighederne for at opnå finansiering. Ejendommen er primo februar 2013 sat til salg hos en ny mægler, og salgsprisen er sat ned til 31,5 mio. kr. Samtidig er ejendommen i årsrapporten for regnskabsåret 2012 nedskrevet til 25 mio. kr. I årsrapporten for regnskabsåret 2011 var ejendommen opført til 32 mio. kr.

For så vidt angår kravet om forventningen til et salg inden for ét år har virksomheden anført, at det efter dens vurdering snarere er reglen end undtagelsen, at det tager mere end ét år at sælge en ejendom på grund af finanskrisen og den negative udvikling på markedet for erhvervsejendomme. Det skal hertil bemærkes, at 1-års perioden i IFRS 5, afsnit 8, efter Erhvervsstyrelsens vurdering er en fast tidsgrænse, der ikke påvirkes af udviklingen i markedet for et givent aktiv. Det er herudover Erhvervsstyrelsens vurdering, at i det omfang, virksomheden ikke selv på tidspunktet for klassifikationen i årsrapporten for 2011 forventede at kunne sælge ejendommen inden for ét år, kunne ejendommen ikke klassificeres som bestemt for salg, jf. IFRS 5, afsnit 8.

Erhvervsstyrelsen finder ikke, at virksomheden har godtgjort, at betingelsen i IFRS 5, afsnit 8, om forventet salg af ejendommen indenfor et år, var opfyldt på tidspunktet for klassifikationen.

Endvidere har Erhvervsstyrelsen noteret sig, at virksomheden har anført, at den betragter ejendommen som et aktiv bestemt for salg, fordi den ikke længere anvender ejendommen. Erhvervsstyrelsen skal i den forbindelse bemærke, at dette ikke er en tilstrækkeligt for at kunne anse ejendommen som et aktiv bestemt for salg ifølge IFRS 5.

Erhvervsstyrelsen har, som nævnt ovenfor, ikke har haft grundlag for at tage stilling til, hvornår betingelserne for at anse ejendommen som et aktiv bestemt for salg *første gang* var opfyldt. Erhvervsstyrelsen har derfor ikke forholdt sig konkret til kravene i IFRS 5, afsnit 9, om betingelserne for at forlænge 1-års perioden. Erhvervsstyrelsen skal derfor blot bemærke, at det er en betingelse for at kunne forlænge en 1-årig periode, at der i løbet af denne indtræffer omstændigheder, som tidligere blev anset for usandsynlige. Det er desuden en betingelse, at virksomheden i den forrige 1-årige periode har foretaget de tiltag, som er nødvendige for at reagere på de ændrede omstændigheder, at prisen er rimelig under de ændrede omstændigheder, og at betingelserne i afsnit 7 og 8 er opfyldte, jf. appendiks B til IFRS 5. Endelig bemærker Erhvervsstyrelsen, at samtlige betingelser i de nævnte standarder skal være opfyldt, og at det således ikke er tilstrækkeligt, at betingelserne, som anført af virksomheden, *i overvejende grad* anses for at være opfyldt.

Virksomheden har også anført, at en ændret klassifikation af ejendommen til langfristede aktiver ikke vil medføre indregning af afskrivninger. Virksomheden anfører, at dette skyldes, at den vurderede salgspris⁷ overstiger ejendommens regnskabsmæssige værdi, og som følge heraf vil der ikke skulle foretages afskrivning, jf. IAS 16, afsnit 54.

Såfremt forholdet bliver væsentligt, er det en forudsætning for at kunne klassificere ejendommen som et aktiv bestemt for salg ved fremtidig regnskabsaflæggelse, at alle kravene i IFRS 5, afsnit 6 - 8, er opfyldt. Virksomheden skal herunder være opmærksom på kravet om, at ejendommen skal være sat til salg til en pris, der er rimelig i forhold til aktivets aktuelle dagsværdi, og at det skal være højst sandsynligt, at salget vil ske inden for ét år fra tidspunktet for klassifikationen.

⁷ Styrelsen lægger til grund, at det i givet fald skal være salgsprovenuet (og ikke den vurderede salgspris), der skal overstige den regnskabsmæssige værdi som en forudsætning for at undlade afskrivning.

Opmærksomheden skal desuden henledes på de klare betingelser, der skal være opfyldt ved en forlængelse af den 1-årige periode, jf. IFRS 5, afsnit 9 samt appendiks B til IFRS 5.

Med venlig hilsen

Mia Simonsen

Fuldmægtig

Tlf. direkte 5086 2547

E-mail MiaSim@erst.dk