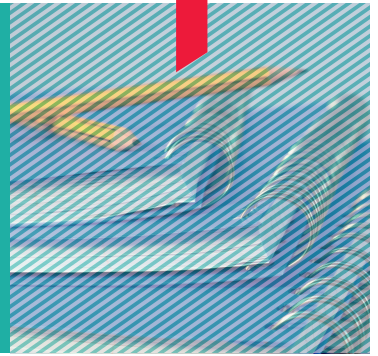


VÆRD AT VIDE OM

Investeringsejendomme – regnskabsmæssig behandling



En virksomhed kan besidde ejendomme med vidt forskellige formål: Domicilejendomme der besiddes med henblik på anvendelse i virksomhedens produktion eller administration. Handelsejendomme der besiddes med henblik på videresalg inden for en kortere årrække, og investeringsejendomme der besiddes med henblik på indtjening i form af lejeindtægter eller kapitalgevinst.

Regnskabsmæssig behandling

Investeringsejendomme kan indregnes og måles i årsregnskabet efter forskellige bestemmelser i Årsregnskabsloven. De forskellige indregnings- og målemetoder giver forskellige præsentationer i årsregnskabet.

Kostpris

Hovedreglen i Årsregnskabsloven er, at investeringsejendomme indregnes og måles til kostpris, som er det beløb, der er ydet som vederlag ved anskaffelsen af ejendommen. I kostprisen indregnes ligeledes handelsomkostninger som fx skødestempel og salæromkostninger samt eventuelle tilslutningsafgifter. Er der for en ejendom ikke sammenfald mellem anskaffelsestidspunktet og ibrugtagningstidspunktet, må omkostninger i tomgangsperioden ikke medregnes i kostprisen.

Ved indregningen af ejendommen fastlægges en restværdi (scrapværdi) efter særlige regler. Grunde antages ikke at have en begrænset brugstid, hvorfor der normalt ikke skal foretages afskrivninger herpå. Ved fast ejendom og særligt ved fx beboelses- og kontorejendomme kan restværdien ofte få en ikke ubetydelig størrelse.

Herudover fastlægges brugstiden, som er den periode, hvor virksomheden vurderer at vil gøre anvendelse af ejendommen til sit formål.

Uanset anvendelsen af ejendommen skal der foretages systematiske afskrivninger på bygningerne, når der sker indregning og måling til kostpris. Der foretages således også afskrivninger på administrationsbygninger og beboelsesejendomme mv. Det er ikke tilladt at fastsætte en restværdi, der er lig kostprisen for herved at undgå afskrivninger.

Er den bogførte værdi højere end en såkaldt genindvindingsværdi, skal der foretages nedskrivning. Nedskrivninger føres over resultatopgørelsen.

Eksisterer forudsætningerne for en foretaget nedskrivning ikke længere, skal nedskrivningen tilbageføres. Tilbageførslen af en tidligere foretaget nedskrivning sker via resultatopgørelsen. Samtidig med tilbageførsel af en nedskrivning skal der ske korrektion af de akkumulerede afskrivninger, så værdien efter korrektionen ikke er højere end den værdi, som aktivet ville have haft, hvis der ikke var foretaget nedskrivning.

Dagsværdi, opskrivning, jf. ÅRL § 41

Ejendomme, der indregnes og måles til kostpris, kan efterfølgende frivilligt vælges reguleret til dagsværdi ved anvendelsen af muligheden for opskrivning af ejendommen efter ÅRL § 41. Tilvælges denne mulighed, opskrives ejendommen til en vurderet dagsværdi. Dagsværdien skal løbende revurderes med et tidsinterval, der svarer til de forventede udsving i dagsværdien.

VÆRD AT VIDE OM

Januar 2011

Denne publikation er skrevet i generelle vendinger og skal alene betragtes som generel vejledning. Publikationen dækker ikke specifikke situationer, og du bør ikke handle - eller undlade at handle - uden at have fået professionel rådgivning. Kontakt venligst BDO for at drøfte de specifikke problemstillinger. BDO, vores partnere og medarbejdere påtager os ikke ansvar for tab foranlediget af en handling, der er taget - eller ikke er taget - på baggrund af oplysningerne i denne publikation.

Ved overgang fra kostpris til opskrevne værdier er der tale om ændring i anvendt regnskabspraksis. Der skal ikke foretages tilretning af sammenligningstal i forbindelse med ændring af regnskabspraksis.

Opskrivningen til dagsværdi placeres, med modregning af udskudt skat, direkte på egenkapitalen som en bunden opskrivningshenlæggelse. Sælges ejendommen, skal der ske en opløsning af opskrivningshenlæggelsen ved, at den overføres direkte til de frie reserver.

De fremtidige afskrivninger beregnes på grundlag af den opskrevne værdi. Det er ikke tilladt at modregne den del af afskrivningerne, der vedrører den foretagne opskrivning på opskrivningshenlæggelsen under egenkapitalen.

Hvis der på en ejendom, hvorpå der er foretaget opskrivninger efter ÅRL § 41, konstateres, at grundlaget for opretholdelsen af opskrivningen eller en del heraf ikke længere er til stede, skal der ske en tilbageførsel af opskrivningen. Tilbageførsel af opskrivninger må ikke passere resultatopgørelsen.

Dagsværdi, investeringsvirksomhed, jf. ÅRL § 38

Bestemmelsen i ÅRL § 38 er en særregel, der udelukkende kan anvendes af virksomheder, der har investeringsvirksomhed som hovedaktivitet. En virksomhed kan kun have én hovedaktivitet. Det er frivilligt, om man vil anvende bestemmelsen i ÅRL § 38. Ved tilvalg af bestemmelsen skal det ske for samtlige investeringsejendomme, som virksomheden er i besiddelse af og de hertil hørende gældsforpligtelser.

På anskaffelsestidspunktet indregnes ejendommen til kostpris med tillæg af handelsomkostninger. Herefter skal der hvert år foretages en værdiregulering til dagsværdi, der opgøres uden handelsomkostninger. Den årlige værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt post som en del af den ordinære drift. Der beregnes og foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, der indregnes efter denne bestemmelse.

De årlige værdireguleringer overføres til de frie reserver under egenkapitalen. Der er ikke krav om, at værdireguleringen skal bindes på en opskrivningshenlæggelse under egenkapitalen.

De til investeringsejendommene tilhørende gældsforpligtelser skal ligeledes indregnes og måles til dagsværdi. Den årlige værdiregulering af gældsforpligtelsen sker ligeledes over resultatopgørelsen og placeres sammen med værdireguleringen af aktivet, investeringsejendomme.

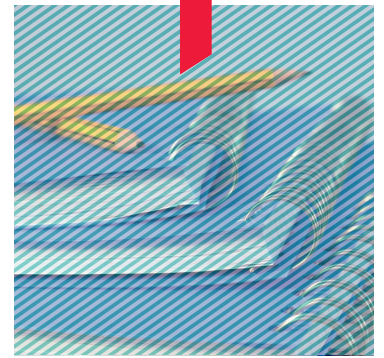
Som en del af beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis skal der for investeringsejendomme oplyses, om de forudsætninger og valgte beregningsmetoder, der er lagt til grund for den dagsværdi, der indregnes i årsregnskabet.

Hvis en dattervirksomhed i en koncern har investeringsejendomme som hovedaktivitet, kan bestemmelsen anvendes i dattervirksomheden. I koncernregnskabet vil bestemmelsen derimod ikke kunne anvendes, hvis hovedaktiviteten for hele koncernen ikke er investeringsvirksomhed. Det betyder, at der i koncernregnskabet skal ske omregning af dattervirksomhedens årsregnskab til koncernens regnskabspraksis. Dette gælder ligeledes, hvor ejendomme udlejes internt i koncernen.

Oversigt

Indregning og måling efter henholdsvis kostpris, dagsværdi efter ÅRL § 41 og dagsværdi efter ÅRL § 38 kan sammenfattes således:

Behandling af:	Afskrivning	Værdiregulering	Placering under egenkapital	Eventuelle nedskrivninger
Indregning og måling til:				
Kostpris	Resultatopgørelse	Ingen	IR	Over resultatopgørelsen
Dagsværdi, opskrivning ÅRL § 41	Resultatopgørelse	Over egenkapitalen	Bunden reserve	Over resultatopgørelsen
Dagsværdi, investeringsaktivitet ÅRL § 38	Ingen	Over resultatopgørelsen	Frie reserver	IR



**HAR DU SPØRGSMÅL
SÅ KONTAKT DIN REVISOR**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab og BDO Kommunernes Revision, Godkendt revisionsaktieselskab, begge danskejede revisions- og rådgivningsvirksomheder, er medlemmer af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og dele af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer. BDO er varemærke for både BDO netværket og for alle BDO medlemsfirmaerne. BDO i Danmark beskæftiger godt 1.100 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO netværk har over 47.000 medarbejdere i 119 lande.

WWW.BDO.DK