

IFRS och värdering av förvaltningsfastigheter

Risk för missförstånd och felaktiga värderingar

Hur ska man värdera förvaltningsfastigheter enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) när fastigheter har utvecklingspotential? Detta är en fråga där det förefaller finnas olika åsikter om det rätta svaret. I den här artikeln går **Bo Nordlund** igenom vad man bör tänka på vid värdering av förvaltningsfastigheter.

ENLIGT IAS 40 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER ska fastigheter som omfattas av redovisningsstandarderna alltid värderas till verkligt värde. Beroende på vald redovisningsmodell, anskaffningsvärde (cost model) eller verkligt värde (fair value model), kommer verkligt värde att användas för att lämna tilläggsupplysning (cost model) eller för redovisning i balansräkningen (fair value model).

IAS 40 är dock något förbryllande skriven i ett avseende som väckt frågor både från revisorer och från fastighetsvärderare. Vad jag åsyftar är paragraf 51 i nämnda standard som uttrycker följande regel: »Det verkliga värdet på en förvaltningsfastighet återspeglar varken framtida investeringar i syfte att förbättra fastigheten eller framtida fördelar till följd av sådana investeringar.«

Frågor som uppkommer som en följd av IAS 40 paragraf 51, är ofta baserade på resonemang som utgår från följande typer av situationer:

»Vi äger mark med byggrätt och markens värde konstitueras ju av den avkastning fastigheten kan ge i framtiden. Med andra ord måste vi genomföra byggnadsinvesteringar på fastigheten för att kunna komma åt framtida kassaflöden. Det är potentialen att utnyttja marken för bebyggelse som ger marken det värde den har på marknaden.«

»Vi äger en bebyggd fastighet där det finns möjlighet att utöka uthyrbar area från 40.000 kvm till 60.000 kvm. För att kunna genomföra denna ökning av uthyrbar area krävs dock byggnadsinvesteringar någon gång i framtiden. Marknaden är idag beredd att betala för denna utbyggnadspotential.«

»Vi äger en kontorshyresfastighet där vi regelbundet måste göra hyresgäst Anpassningar när kontraktet löper ut.«

Det finns i många fall anledning att anta att värdet på fastigheten kommer att öka mer än själva utgiften för byggnadsinvesteringen vid någon tidpunkt i framtiden. Med andra ord kan det finnas ett mervärde i fastighetens utvecklingspotential. Detta mervärde prissätts ibland av aktörerna på marknaden, då det görs affärer med dessa fastigheter. Annorlunda uttryckt kan man säga att det finns en realoption (en möjlighet, men inte en skyldighet att genomföra en investering/förbättring) i/på fastigheten. Ska man läsa IAS 40 paragraf 51 på så sätt att man måste exkludera detta mervärde som följer av realoptionen vid värderingen av fastigheten enligt IAS 40?

För att kunna besvara en sådan fråga måste man först läsa standarden mycket noggrant. Låt oss börja i definitionen på verkligt värde i paragraf 5 i nämnda standard: »Verkligt värde är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.« Med andra ord är det fråga om ett sannolikt försäljningspris som kan förväntas uppnås på marknaden. I bl.a. paragraf 42 ges ytterligare information om hur parterna förväntas agera. Där framgår: »Definitionen av verkligt värde hänvisar till »kunniga parter som har ett intresse av att transaktionen genomförs«. I detta sammanhang innebär »kunniga« att både den intresserade köparen och säljaren är rimligt informerade om den aktuella fastigheten, dess nuvarande och möjliga användningsområde och om marknadsvillkoren på balansdagen.« Detta uttrycks ibland på »fastighetsvärderarspråk« som att man ska värdera fastigheten i enlighet med »highest and best use«, om ej annat särskilt angetts i värderingsföreskrifterna.

Enligt IAS 40, är vidare, den bästa metoden för bedömning av verkligt värde grundad i en så kallad ortsprismetod, eller annorlunda uttryckt, det verkliga värde som kan bedömas med ledning av prisnivåer på sålda jämförbara objekt (transaktioner) på marknaden¹. Om värdering skett med ortsprismetod kan det ofta sannolikt vara svårt att urskilja värdet av själva realoptionerna från observerade prisnivåer i transaktioner på marknaden i syfte att eventuellt kunna exkludera detta optionsvärde. IAS 40 p. 46 anvisar också till alternativa värderingsmetoder, när det inte finns information från transaktioner på marknaden som uppfyller de relativt högt ställda kraven i IAS 40 p. 45. En av de anvisade alternativa metoderna i den efterföljande paragrafen är den så kallade kassaflödesmetoden. Det är mycket vanligt att fastighetsföretag som tillämpar IFRS anger att man tillämpat en sådan metod för fastighetsvärderingarna.

Hur ska man ställa sig till kravet i IAS 40 p. 51 när man tillämpar

kassaflödesmetoden vid fastighetsvärdering? Innebär denna paragraf att man inte får lägga in framtida scenarion som innefattar investeringsutbetalningar samt effekter på hyresinbetalningar av potentiella framtida investeringar i kassaflödesmodellen som används vid fastighetsvärderingen, dvs förbjuder IAS 40 p. 51 att realoptioner värderas? Förutom osäkerheten kring hur IAS 40 p. 51 ska tolkas finns en betydande osäkerhet kring hur de facto realoptioner idag hanteras i fastighetsvärderingar, då det saknas en etablerad enhetlig praxis kring hur realoptioner hanteras i fastighetsvärderingar.

Åter till frågan om värdet av »realoptionen« – får denna inrymmas i verkligt värde eller inte? Den korta analys som gjordes ovan leder, enligt min uppfattning, ofelbart till slutsatsen att värdet av realoptionen självklart ska ingå i verkligt värde på fastigheten om, men bara om, marknadens aktörer prissätter denna i en transaktion på marknaden. En annan slutsats skulle leda till direkt konflikt med grunddefinitionen på verkligt värde och är således inte möjlig enligt min uppfattning. Hur hanterar man då den osäkerhet som är förknippad med värderingen av realoptionen i många fall? Enligt min bedömning så är den gamla försiktighetsprincipen i traditionell mening (värdera hellre tillgångar lågt än för högt) utfasad ur den redovisning som upprättas enligt IFRS. Osäkerhet förmedlas till användare av årsredovisningarna via tilläggsupplysningar om vilken typ av osäkerhet som föreligger och dess omfattning². Det är således inte ett alternativ att utesluta värdet av realoptionen, om den prissätts på marknaden, och luta sig tillbaka baserat på resonemanget att det känns tryggt att tillgången i varje fall inte är för högt värderad i redovisningen. Det resonemanget höll i den »gamla« redovisningen före IFRS, men är knappast gångbar inom ramen för IFRS-systemet. Återstår då att ge tilläggsinformation som får läsaren att förstå hur värderingen gått till och vad som ingår i det verkliga värdet som presenteras i balansräkningen, eller i not. Ett sådant upplysningskrav torde innefattas i det krav som anges i IAS 40 p. 75 d, som anger att fastighetsföretagen ska ge upplysning om tillämpade metoder och väsentliga antaganden med mera i den genomförda fastighetsvärderingen.

Nu kan det emellertid vara så att marknadsförhållandena är sådana att det visserligen finns en byggrätt på fastigheten, eller realoption om man föredrar den terminologin, men det finns inga förutsättningar under överskådlig tid att nyttja denna möjlighet. Exempelvis, byggkostnaden för att bebygga fastigheten överstiger värdetillskottet till följd av investeringen och detta förhållande förväntas bestå. I en sådan situation är det sannolikt så att marknadens aktörer inte åsätter denna realoption något värde i de affärer som görs upp på den marknaden. Skulle detta vara fallet så ingår inte värdet av realoptionen i fastighetens verkliga värde, men det behöver man i och för sig inte läsa ända till paragraf 51 i IAS 40 för att förstå, det framgår redan av grunddefinitionen i paragraf 5 med efterföljande förtydliganden i bl.a. paragraf 42. Slutsats, paragraf 51 i IAS 40 förefaller vara onödig. Det faktum att den står där i standarden ökar dock risken för missförstånd – felaktig värdering och med efterföljande felaktiga effekter på själva externredovisningen. ■

Fotnoter

- 1) IAS 40 p 45.
- 2) IASB Framework p 37.



Bo Nordlund är redovisningsspecialist på KPMG och tekn lic på KTH