

Du vet väl om att Fastighetsnytt presenterar inlägg i aktuella frågor på hemsidan under rubriken Opinion? Vill du också debattera kan du kontakta vår webbredaktör Mattias Fröjd (mattias.froj@fastighetsnytt.se). Publicerad på webben 2012-11-04

OPINION

BO NORDLUND
TEKN DR

VERKSAM I BREC AB, VID KTH OCH KARLSTADS UNIVERSITET
SAMT ASSOCIERAD TILL KPMG.



Värdefull information för värderingskalkyler

På senare tid har det diskuterats en del kring fastighetsbolagens redovisning av underhållskostnader. En synpunkt som framförts är att fastighetsbolagen skulle föra upp för stor andel av underhållsutgifterna som investeringar i fastigheterna och därigenom få fram ökade driftnetton i resultaträkningen. Redan inledningsvis vill jag påpeka att det som kommer att diskuteras nedan kommer att leda fram till att resultaträkningen inte är rätt plats att titta i när man ska göra en analys av ett driftnetto för värderingsändamål. Åtminstone räcker det inte att enbart använda denna redovisningsrapport i sådana sammanhang.

"Någon sådan regel finns inte"

Driftnettot är centralt eftersom det uttrycker fastighetens förmåga att förränta kapital. Framförallt har framförda synpunkter avseende klassificering av tillkommande utgifter (underhåll och investeringar) hittills handlat om företag som redovisar enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Snart aktualiseras dock denna fråga även när det gäller så kallade större företag som framgent ska följa Bokföringsnämndens (BFN) K3-regelverk.

Det måste dock understrykas att de aktuella redovisningsregelverken som omnämnts ovan har ett så kallat "asset/liability-approach". Annorlunda uttryckt är regelverken fokuserade på att identifiera

vad som är tillgångar respektive skulder. Redovisning av intäkter och kostnader blir en följd av om tillgångs- respektive skulddefinitionen är uppfylld. Om företagen byter ut en identifierad komponent, eller tillskapar en ny komponent, ska anskaffningsutgiften för denna åtgärd läggas i balansräkningen. Det är alltså inte fråga om att fundera över om marknadsvärdet på fastigheten ökar i samma utsträckning som utgiften för

bedömning normalt aktuell. Det har dock kanske upplevts av olika aktörer som att gränsdragningskriteriet mellan underhåll och investering här handlat om just denna fråga – hur mycket marknadsvärdet ökar när åtgärden genomförs – men någon sådan regel finns inte i varken årsredovisningslagen (ÅRL) eller tilläggsnomening från BFN. Gräns mellan underhållskostnad respektive investering sker istället efter andra kriterier, nämligen om utgif-

Eftersom det är min övertygelse att avskrivningsbeloppet hänförligt till fastigheter ger värdefull information om framtida kassautflöden för reinvesteringar, ger avskrivningsbeloppen ett underlag för att bedöma ett uthålligt långsiktigt driftnetto i värderingssammanhang.

den åtgärd som genomförts. Det var förvisso inte heller aktuellt att göra en sådan bedömning enligt det regelverk som tidigare följdes innan IFRS-tillämpare bytte till nuvarande regelverk. Inte heller i det regelverk som i nuläget följs av de flesta andra fastighetsföretag är en sådan

ten är prestandahöjande i förhållande till tillgångens skick när den ursprungligen anskaffades vilket ofta är någonting helt annat än att göra överväganden kring hur marknadsvärdet påverkas av åtgärden ifråga.

K3-reglerna som ska följas av onoterade större företag från och med räkenskapsår

som påbörjas närmast efter den 31 december 2013, föreskriver att företagen ska göra så kallad komponentavskrivning. Det vill säga om en materiell anläggningstillgång, såg en byggnad, består av olika komponenter ska varje komponent skrivas av var för sig under sina respektive nyttjandeperioder.

Den gamla tumregeln att avskrivningar inte är några kassaflöden gäller förvisso fortfarande när man gör historiska kassaflödesanalyser med utgångspunkt från ett företags resultat- och balansräkningar med mera. Att göra kassaflödesprognoser i värderingskalkyler är dock någonting helt annat. Här avses ofta att försöka bedöma en tillgångs eller ett företags framtida uthålliga kassaflöde. Att utgå från resultaträkningens redovisade nivåer på driftnetton kan här bli mycket missvisande. En stor del av de reinvesteringar som behövs för att hålla tillgången (fastigheten) i produktivt skick aktiveras ju enligt de ovan omnämnda regelverken, vilket innebär att de bokas mot balansräkningen istället för mot resultaträkningen. De företag som kommer att redovisa enligt BFN:s K3-regelverk kommer dock att bli tvungna att göra så kallad komponentavskrivning på sina byggnader. Det innebär att den avskrivning som sker ger viktig information om framtida kassautflöden som är nödvändiga för att hålla tillgången i produktivt skick. Fastigheter/byggnader har den egenheten som tillgångsslag att dessa utgifter kommer i periodiska intervall. Att bedöma ett uthålligt driftnetto utan att beakta den framtida kassaflödespåverkan som kommer att ske vid framtida komponentbyten ger med stor sannolikhet en överskattning av driftnettot och därmed den uthålliga direktavkastningen.

Värdefull information om framtida kassautflöden

Eftersom det är min övertygelse att avskrivningsbeloppet hänförligt till fastigheter ger värdefull information om framtida kassautflöden för reinvesteringar, ger avskrivningsbeloppen ett underlag för att bedöma ett uthålligt långsiktigt driftnetto i värderingssammanhang. Därför tycker jag att det är av godo att detta avskrivningsbelopp framgår av resultaträkningen. Viktigt är alltså att inte utan eftertanke tillämpa den gamla tumregeln att "avskrivningar inte är kassaflöden och att vi därför kan bortse från avskrivningen". Om så sker är risken stor att man hamnar fel i sin analys och överskattar tillgångens avkastningsförmåga.

När det gäller de företag som redovisar sina förvaltningsfastigheter enligt verkligt värde metod som finns i IFRS-standardens IAS 40 så redovisar ju dessa inte någon avskrivning i resultaträkningen. Hur ska då analytiker och värderare få den information som diskuterades i föregående stycke? Jo, genom att företagen upplyser om beloppen för framtida reinvesteringar på ett transparent sätt i noterna i anslutning till upplysningar om tillämpade värderingsmetoder och viktiga antaganden vid tillämpning av metoden ifråga. Ett sätt skulle exempelvis kunna vara att upplysa om vad komponentavskrivning i de juridiska personerna i koncernen uppgår till beloppsmässigt och hur denna avskrivning stämmer med bedömt framtida reinvesteringar i fastigheterna, eller annorlunda uttryckt bedömda framtida kassautflöden för sådana åtgärder. ■