



Redovisning

BO NORDLUND

REDOVISNINGSSPECIALIST KPMG/TEKN DR KTH

Vad kan IASB:s utkast till ny värderingsstandard innebära för fastighetsvärderarkåren?

International Accounting Standards Board (IASB) publicerade strax före sommaren sitt utkast till ny värderingsstandard – Exposure Draft Fair Value Measurements, nedan kallat ED. Tanken är att denna standard ska tillämpas i alla IFRS-regler inom redovisningen som kräver eller tillåter att tillgångar eller skulder värderas till verkligt värde (marknadsvärde). I det fortsatta nedan utvecklar jag tankarna ur ett tillgångs-/fastighetsvärderingsperspektiv.

Efter att ha gått igenom ED:n, som beräknas bli en ny standard under första halvåret 2010, kan konstateras att den innehåller förslag till nya regler som sannolikt kommer att påverka fastighetsvärderarkåren på olika sätt. I sammanhanget kan noteras att denna standard med tiden kommer att bli lagstiftning om den antas. Andra värderingsstandarder som fastighetsvärderare ofta hänvisar till, exempelvis RICS Red Book eller International Valuation Standards är att se som rekommendationer utan ”enforcement power” vilket

ger en viss skillnad i tyngd i ED:n i jämförelse med de andra värderingsstandarderna.

Definitionen av verkligt värde

I ED:n tydliggörs nu att verkligt värde är ett ”exit price”, det vill säga vad man skulle kunna sälja tillgången för på marknaden. Man gör också klart att det konceptuellt är skillnad mellan vad ett företag köper en tillgång för, ”entry price” och vad man kan sälja tillgången för, ”exit price”. Förvisso menar man att det i många situationer kommer att vara så att ”exit price” och ”entry price” kan antas vara ganska lika till belopp, men det är helt klart att standarden tar sikte på att verkligt värde är just ett ”exit price”. Detta leder också fram till att det sannolikt blir svårare att argumentera för att det man betalat för en tillgång, exempelvis en fastighet, också duger bra som approximation på vad som är tillgångens verkliga värde efter den tidpunkt då tillgången redovisas hos det köpande

bolaget för första gången (”initial recognition”).

Det verkliga värdet ska också enligt ED:n bedömas utifrån ett antagande om tillgångens ”highest and best use”. Med andra ord, om det skulle finnas en realoption kopplad till fastigheten, exempelvis en byggrätt, och det är sannolikt att denna option har ett värde på marknaden så ska värdet på denna option ingå i det bedömda verkliga värdet.

Liksom i IAS 40 bedöms det verkliga värdet utifrån hur hypotetiska aktörer resonerar. Det vill säga, den nuvarande innehavaren av en viss fastighet kan mycket väl tycka att fastigheten är mera värd än vad som är möjligt att få betalt på marknaden i en viss situation. I en sådan situation bortser man från vad den nuvarande innehavaren tycker att värdet ska vara.

Vidare ska man bortse från transaktionskostnader när man bedömer verkligt värde.

Värderingsmetoder

ED:n anger att man kan tillämpa olika typer av värderingsmetoder som är baserade på ”market approach” (exempelvis ortsprismetod), ”income approach” (exempelvis kassaflödesmetod) eller ”cost approach” för att bedöma det verkliga värdet. Detta i sig innebär inte direkt några nyheter. En nyhet gentemot redovisningsstandardens IAS 40 – Förvaltningsfastigheter är däremot att ED:n inte ger preferens för någon särskild värderingsmetod utan istället tar sikte på vilken typ av inputs man har tillgång till för att sedan använda i den valda värderingsmodellen.

Inputs i värderingsmodeller och verkligt värde-hierarki

IAS 40 innehåller en verkligt värde-hierarki som i korthet anger att ortsprismetod är det bästa sättet att bedöma verkligt värde på en förvaltningsfastighet. Förslaget i ED:n är dock att paragraferna i IAS 40 som innehåller vägledning om hur fastighetsvärdering ska ske, nu stryks ur IAS 40. Istället ska en hänvisning läggas in i IAS 40 som hänvisar till den nya standarden – Fair Value Measurements. När det gäller verkligt värde-hierarki så vänder ED:n på steken genom att utgå från vilka inputs man har tillgång till för sina värderingsmodeller. Dessa inputs ska indelas i olika nivåer som är beroende på kvaliteten i dessa. ED:n ger med andra ord inte företräde för vissa värderingsmetoder framför andra. Det klargörs också att inputs kan indelas i observerbara inputs och icke observerbara inputs samt att ett företag ska maximera relevanta observerbara inputs vid värderingen och minimera icke observerbara inputs. I korthet kan den nya hierarkin sammanfattas enligt nedan:

Nivå 1 = Inputs kräver inga justeringar (exempelvis, om värderingsobjektet är en Ericssonaktie så kan man läsa av på börsen, observerbart, vad ett exakt likadant instrument är värt på marknaden).

Nivå 2 = Inputs vilka är direkt eller indirekt observerbara från marknaden samt kräver olika grader av justeringar (exempelvis sålda jämförbara objekt på

fastighetsmarknaden som ligger nära i tid i jämförelse med värdetidpunkten samt att de sålda objektens övriga egenskaper¹ skiljer sig i mindre väsentlig omfattning från värderingsobjektet).

Nivå 3 = Icke observerbara inputs. Till denna grupp kan även räknas inputs från marknaden som kräver väsentliga justeringar. Exempel på det sistnämnda skulle kunna vara sålda ”jämförbara objekt” på fastighetsmarknaden som ligger längre tillbaka i tiden eller då de sålda objektens övriga egenskaper skiljer sig i väsentlig omfattning från värderingsobjektet.

Nivå 2 torde vara den dominerande nivån man hämtar inputs från i fastighetsvärderingssammanhang under normala marknadsförhållanden. I sammanhanget kan det vara intressant att notera att ED:n under rubriken ”Nivå 2 inputs” bland annat tar upp att inputs i denna hierarki-nivå kan vara information som härleds på olika sätt från observerbara marknadsdata. Exempelvis kanske ett samband kan påvisas genom en korrelation. Under det gångna året har det bland annat diskuterats mycket huruvida man, vid fastighetsvärdering, kan (eller överhuvudtaget ska) dra några slutsatser om underliggande fastighetsvärden från det faktum att börskurserna för noterade fastighetsbolag har sjunkit kraftigt de senaste 2 åren. Eftersom många studier visar på en positiv korrelation mellan värdet på fastighetsaktier och underliggande fastighetstillgångar i ett längre perspektiv, så innebär detta att mycket talar för att man inte kan bortse från sådan observerbar input till förmån för icke observerbar input vid fastighetsvärdering. Sådan icke observerbar input (nivå 3) kan exempelvis utgöras av förhandlade prisnivåer i affärer som aldrig blev av.

Figuren på sidan 30 innehåller ett försök att illustrera olika tänkbara informationskällor som kan ge indata i en värderingsmodell för fastigheter utifrån ovanstående resonemang, där det också kan konstateras att så kallade nivå 1-inputs normalt saknas i dessa typer av värderingar:

Tilläggsinformation om värderingen i de finansiella rapporterna

ED:n anger i likhet med IAS 40 att företaget som avger finansiella rapporter bland annat ska ge information om värderingsmetoder och inputs som använts i värderingen vid bedömningen av verkliga värden. Vidare anges också att företaget ska ange vilken information man använt för att få fram dessa inputs. Enligt min bedömning räcker det alltså inte med att skriva exempelvis att det sedan en tid tillbaka varit få transaktioner på fastighetsmarknaden, att köpare och säljare ofta står långt ifrån varandra i förhandlingar och sedan avrunda detta med att man bedömt att avkastningskraven ökat med exempelvis 0,5 procent. Det intressanta blir här att föra diskussionen i mål och tala om hur man trots denna knapphändiga information på transaktionsmarknaden för fastigheter kom fram till just 0,5 procent. Varifrån fick man informationen som gjorde att det landade just där?

Företagen ska också upplysa om var i värderings-hierarkin inputs har hämtats till värderingar, nivå 1, 2 eller 3. Bilagan till ED:n med ”illustrativa exempel” ger också intrycket av att man ska dela upp exempelvis posten fastigheter, om relevant, mellan hur stora belopp av värderade värden som exempelvis baseras på nivå 2-inputs och hur stora belopp som baseras på nivå 3-inputs. För sådana poster som värderats med nivå 3-inputs krävs härutöver extra upplysningskrav som exempelvis känslighetsanalyser.

Ytterligare en intressant iakttagelse från genomgången av ED:n ger vid handen att företagen ska upplysa om förhållandet då ”highest and best use” skiljer från nuvarande användningsområde för en tillgång. I sådana fall ska man upplysa om vilket värde som genereras av den nuvarande användningen och vilket belopp som skiljer detta värde från det värde som blir följden av ett ”highest and best use”. Dessutom föreslås att företaget, i sådana fall, ska uppge orsaken till varför man använder tillgången på ett annat sätt än ”highest and best use”.

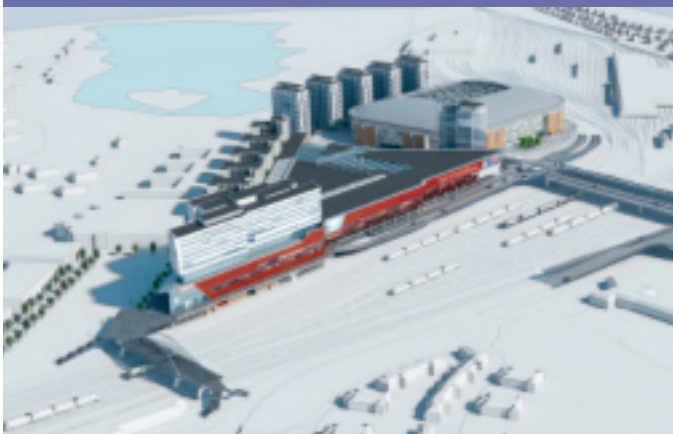
Den bilaga med ”illustrativa exempel” som hör till ED:n ger också intrycket av

¹) Exempelvis läge, byggnadsålder, hyresnivåer, vakanser, tekniskt skick etc

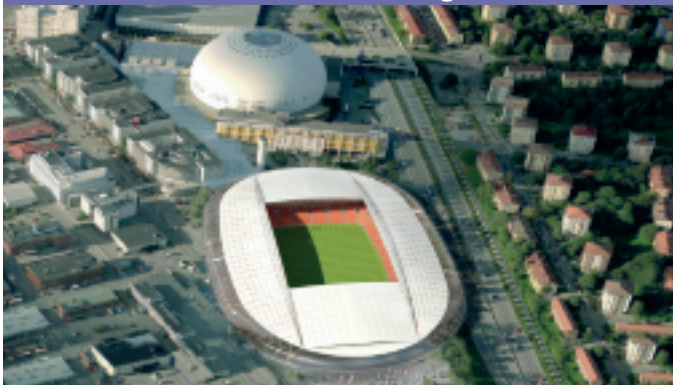
Modemet 1, Kista. Vasakronan



Mall of Scandinavia, Solna.
UnibailRodamco



Stockholmsarenan, SGA Fastigheter



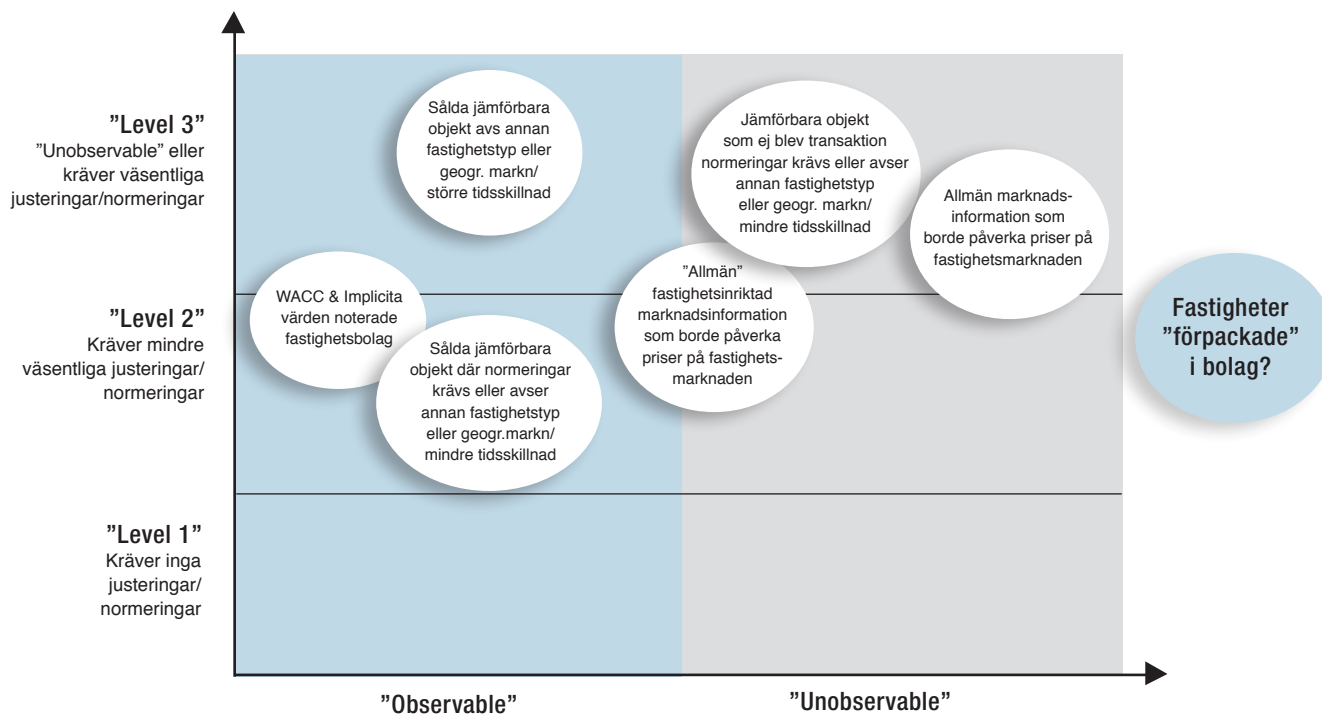
Project Management
Cost Management
www.bygganalys.se

**I oktober
blir vissa
energi-
smartare
än andra.**

”Fair value hierarkin” och fastighetsvärdering”

Exempel på principiellt tankeresonemang - ej uttömmande

(Observera: Bedömningar avseende gradering kan variera från fall till fall).



I ovanstående illustration görs ett försök att åskådliggöra olika tänkbara inputs i en värderingsmodell vid fastighetsvärdering utifrån ED:ns synsätt. Med "Allmän marknadsinformation som borde påverka..." menas exempelvis allmänna BNP-, inflations-, befolknings- och ränteprognoser m.m. Med "Allmän" fastighetsinriktad marknadsinformation..." menas exempelvis intervall med marknadshyror, vakanser, direktavkastningskrav m.m. för en viss delmarknad som går att återfinna i olika typer av marknadsrapporter eller databaser.

Illustrationen ovan visar även på den intressanta frågan om hur transaktioner med bolagsandelar (fastigheter förpackade i bolag) ska placeras in i verkligt värde-hierarkin. Kanske kan vissa sådana transaktioner placeras i nivå 2 om de på något sätt är allmänt kända. Annars riskerar dessa att hamna i nivå 3. För att kunna klassificeras som nivå 2-inputs är det dock min uppfattning att säljare och köpare måste gå med på ganska långtgående transparens runt sådana transaktioner. Exempel på information som torde krävas för detta är tillkännagivanden om underliggande fastighetsvärden, driftnettonivåer (direktavkastning), hur uppskjuten skatteskuld värderats i transaktionen etc.

att fastighetsvärderare förväntas dela upp det totala verkliga värdet för en fastighet fördelat på mark och byggnader.

Avslutande kommentarer

I det som framkommit ovan framskymtar att förslaget till nya redovisningsregler avseende värdering till verkligt värde mycket väl kan komma att påverka fastighetsvärderares sätt att arbeta på olika sätt. Dels genom avvägningen mellan observerbara och icke observerbara inputs i värderingsmodeller, men också även genom förslaget på upplysnings-

krav. När det gäller upplysningskraven tänker jag bland annat på upplysningskravet som handlar om hur man fått fram olika inputs till värderingsmodeller, men också även på uppdelning av verkliga värden mellan byggnader och mark samt om det föreligger skillnader mellan verkligt värde i "highest and best use" och värdet som genereras i nuvarande användning.

ED:n är nu ute på remiss och det kan givetvis inte uteslutas att det blir förändringar från nuvarande lydelse till en slutlig version som sedan blir antagen

som standard. Man bör dock ha i minnet att man i USA redan har antagit en standard, SFAS 157 – Fair Value Measurements, som till stora delar innehåller samma grundläggande synsätt som framkommer i denna ED. En inte alltför vågad gissning är därför att man kanske inte ska förvänta sig alltför revolutionerande förändringar i dessa avseenden när det gäller den färdiga standarden avseende Fair Value Measurements signerad IASB. ■