

Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø



6. april 2016
Ref: TOC

Adm. direktør
Torben Christensen
Telefon +45 33 12 03 30
toc@ejendomsforeningen.dk

Hørings svar vedrørende måling af ejendomme til dagsværdi

Finanstilsynet har den 22. marts 2016 sendt udkast til ny bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikrings selskaber og tværgående pensionskasser i høring.

Ejendomsforeningen Danmark vil, som erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer gerne rose Finanstilsynet for at ændre 6 måneders reglen vedrørende måling af ejendomme til dagsværdi, da reglen ikke kan genfindes i de internationale vurderingsstandarder.

Det er til gavn for alle, at der er gennemsigtighed og åbenhed omkring værdiansættelse af investeringsejendomme, og det kan blandt andet opnås ved at ensrette antagelserne og anvendelsen af måling af ejendomme i overensstemmelse internationale definitioner. Følgende publikationer om værdiansættelse er udarbejdet med udgangspunkt i internationale definitioner:

- Værdiansættelse af fast ejendom – en introduktion til DCF-modellen, udgivet i 2006
- Værdiansættelse af investeringsejendomme – anbefalinger til DCF-modellen, udgivet i 2010
- Værdiansættelse af investeringsejendomme – Værdiansættelse af investeringsejendomme - Definition af forrentningskrav, udgivet i 2013

Derudover vil vi gerne gentage følgende bemærkninger til bilag 7 om måling af ejendomme til dagsværdi.

Afsnit 1

I afsnit 1 anføres, at prioritetsrenter ikke må indgå i driftsomkostningerne. Det er vores opfattelse, at finansieringsomkostninger generelt ikke skal indgå i opgørelsen af markedsværdi.

Afsnit 2

I afsnit 2 anføres en række forhold, som influerer på forrentningskravet. Vi er enige i, at ejendomsstype, anvendelsesmuligheder, beliggenhed samt lejers bonitet vil påvirke forrentningskravet. Det er derimod vores opfattelse, at indretning og vedligeholdelsesstand, lejekontraktens løbetid og lejereguleringsklausuler skal reguleres i fase tre i afkastmetoden og i ejendommens pengestrømme efter DCF-metoden.

Afsnit 4

I afsnit 4 anføres, at planlægningsperioden skal være mindst 5 år. Vi foreslår, at planlægningsperioden skal være frem til tidspunktet, hvor ejendommens pengestrømme stabiliseres. Det vil typisk være efter 5-10 år, men kan være både længere og kortere.

I afsnit 4 henvises endvidere til afsnit 1. Efter vores opfattelse skal henvisningen både være til afsnit 1 og 3, idet afsnit 3 tillige omfatter forhold, der skal medregnes i pengestrømmene.

Afsnit 5

I afsnit 5 kan med fordel anføres, at terminalværdien skal tilbagediskonteres til nutidsværdi. Herudover kan afsnit 5 mere detaljeret beskrive opgørelse af terminalperioden. Terminalperioden bør afspejle ejendommens stabiliserede pengestrømme på markedsmæssige vilkår, herunder blandt andet lejeniveau, vedligeholdelse og administration.

Afsnit 6

I afsnit 6 anføres ikke, hvorvidt betalingsstrømmene skal tilbagediskonteres fra primo, medio eller ultimo året. Det er vores opfattelse, at pengestrømmene bør tilbagediskonteres fra ultimo året. Ydermere er det vores opfattelse, at den anvendte inflationsprocent skal være den Europæiske Centralbanks langsigtede inflationsmål, der pt. er 2,0 procent.

Ejendomsforeningen Danmark har ingen øvrige bemærkninger til bekendtgørelsen.

Venlig hilsen



Torben Christensen
Adm. direktør