

Finanstilsynet

Att.: Bo Binder Iversen
BBI@ftnet.dk
Århusgade 110
2100 København Ø



28. september 2018
Underdirektør, cheføkonom
Morten Marott Larsen
Telefon +45 33 12 03 30
mml@ejendomsforeningen.dk

Høringssvar vedrørende bekendtgørelser om måling af ejendomme til dagsværdi

Finanstilsynet har den 4. september 2018 sendt udkast til nye bekendtgørelser om ændring af bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. samt bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser samt vejledning om oplysninger om aktiver og forpligtelser til dagsværdi i årsrapporter for forsikringsselskaber i høring.

Ejendomsforeningen Danmark vil, som erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer gerne rose Finanstilsynet for at præcisere bilag om måling af ejendomme til dagsværdi i forhold til internationale og danske vurderingsstandarder. Det gælder ændringerne:

I) I bilag vedrørende måling af ejendomme til dagsværdi under hovedafsnittet »2. Fastsættelse af ejendommens forrentningskrav« ændres »Prioritetsrenter« til: »Finansieringsomkostninger«.

II) I bilag vedrørende måling af ejendomme til dagsværdi under hovedafsnittet »2. Fastsættelse af ejendommens forrentningskrav« indsættes som sidste afsnit:
»Ved fastsættelsen af forrentningskravet skal der kun tages hensyn til forhold vedrørende indretning og vedligeholdelsestand, lejekontrakters løbetid og lejereguleringsklausuler, hvis der ikke er taget hensyn til disse forhold på anden vis, enten ved korrektion af dagsværdien (afkastmetoden), eller ved indregning i betalingsstrømmen (DCF-metoden).«

III) I bilag vedrørende måling af ejendomme til dagsværdi under hovedafsnittet »4. Opgørelse af de estimerede betalinger i planlægningsperioden« affattes afsnittet således:
»Der fastsættes en planlægningsperiode for ejendommen, der skal vare frem til ejendommens pengestrømme er stabiliseret. Perioden vil typisk være 5-10 år, men kan efter omstændighederne være længere eller kortere. Betalingsstrømmen i form af indtægter og omkostninger skal estimeres for hvert enkelt år i planlægningsperioden. I betalingsstrømmen indgår de i pkt. 1 og 3 anførte indtægter og omkostninger. «

Ejendomsforeningen Danmark

Nørre Voldgade 2, 1358 København K, +45 33 12 03 30, www.ejendomsforeningen.dk, CVR-nr. 10 39 02 14

Gennemsigthed og åbenhed omkring værdiansættelse af investeringsejendomme er til gavn for hele samfundet, og det kan blandt andet opnås ved at ensrette antagelserne og anvendelsen af måling af ejendomme i overensstemmelse internationale og danske 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 – Definition af forrentningskrav, udgivet i 2013
- Anbefalinger til områdeinddeling i København og omegn, udgivet i juni 2018

Derudover vil vi gerne gentage følgende bemærkninger til bilaget om måling af ejendomme til dagsværdi:

A) Hovedafsnit 2

I hovedafsnit 2 anføres en række forhold, som influerer på forrentningskravet. Vi er enige i, at ejendomstype, 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.

De nye tilføjelser præciserer, at der ikke må ske dobbeltregning ved både at indregne i pengestrømme og forrentningskrav. Det præciseres derimod ikke, om indregningen skal ske i forrentningskrav eller pengestrømme. Dette medfører en uheldig og manglende gennemsigthed i værdiansættelserne.

B) Hovedafsnit 5

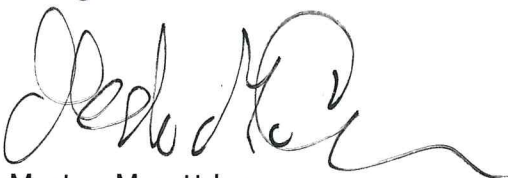
I hovedafsnit 5 kan med fordel anføres, at terminalværdien skal tilbagediskonteres til nutidsværdi. Herudover kan hovedafsnit 5 mere detaljeret beskrive opgørelse af terminalperioden. Terminalperioden bør afspejle ejendommens stabiliserede pengestrømme på markeds-mæssige vilkår, herunder blandt andet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

C) Hovedafsnit 6

I hovedafsnit 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 bekendtgørelserne.

Venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Morten Marott Larsen', with a long, sweeping horizontal stroke at the end.

Morten Marott Larsen