

Note 13

Investerings eiendommer

Regnskapsprinsipp

Eiendom som ikke benyttes av konsernet og som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning i form av leieinntekter, verdistigning eller begge deler, klassifiseres som investerings eiendom. Investerings eiendommer verdsettes til virkelig verdi og består av bygninger og tomter. På kjøpstidspunktet verdsettes investerings eiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investerings eiendom til virkelig verdi. Virkelig verdi av investerings eiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon. Verdsettelsesmetoden er basert på neddiskontering av eiendommens forventede netto kontantstrømmer med markedets avkastningskrav. Videre blir det tatt hensyn til et inntektsfradrag basert på forventet ledighet, forventede påkostninger og normale driftskostnader. Endringer i virkelig verdi resultatføres som «Verdiendring investerings eiendommer».

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investerings eiendom i balansen dersom det er sannsynlig at disse gir opphav til fremtidig verdi og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investerings eiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investerings eiendom til forventet virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader. Dersom virkelig verdi av en investerings eiendom under bygging ikke kan måles pålitelig, måles eiendommen til anskaffelseskost frem til virkelig verdi enten kan måles på en pålitelig måte eller til eiendommen er ferdigstilt.

Konsernet reklassifiserer en eiendom til eller fra investerings eiendom når en dokumenterbar bruksendring har funnet sted. Det kan være relatert til at eiendommen ikke lenger benyttes i konsernets egen virksomhet eller at eiendommen omreguleres til boligformål. Verdiendring fra bokført verdi som eierbenyttet eiendom til virkelig verdi på bruksendringstidspunktet innregnes i utvidet resultat. I 2017 var det ingen bruksendringer. I 2016 ble 36,1 millioner kroner etter skatt innregnet i utvidet resultat som følge av at enkelte kontorlokaler ikke lenger ble benyttet av konsernets selskaper.

Oversikten nedenfor viser endringene i balanseførte verdier:

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Per 1. januar	10 088 888	7 723 168
Kjøp av investerings eiendommer	12 655	1 587 624
Salg av investerings eiendommer, historisk kostpris	-15 085	-29 381
Akkumulert verdistigning, solgte investerings eiendommer	-	-50 482
Investeringer/påkostninger	683 625	689 820
Reklassifiseringer ¹⁾	-333 247	-625 086
Verdiendring investerings eiendommer	429 435	794 144
Valutaeffekter	-	-918
Per 31. desember	10 866 271	10 088 888

¹⁾ Hovedsakelig reklassifisering fra investerings eiendom til eiendeler holdt for salg på 250 millioner kroner (657 millioner kroner i 2016). Reklassifiseringer til/fra eierbenyttede eiendommer og varelager som følge av bruksendringer er også inkludert i posten.

Forretningsledelsen i segmentet Næringseiendom er ansvarlig for utarbeidelsen av de ulike verdivurderingene av konsernets investerings eiendommer. Konsernets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verdivurderinger av utvalgte eiendommer med vesentlige verdier. Disse kombineres med interne verdivurderinger og andre eksterne analyser for å kunne konkludere med beste estimat på virkelig verdi på konsernets investerings eiendommer. Det foretas jevnlig befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Se også note 2 for beskrivelse av estimatusikkerhet.

Investeringseiendommer verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer basert på ikke-observerbar markedsinformasjon (nivå 3 i verdsettelseshierarkiet, se også note 18). Kontraktsfestede og forventede kontantstrømmer inkluderes i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer er vesentlig påvirket av faktorer som forutsatt markedsleie, fremtidig vedlikehold, diskonteringsrente, inflasjon og residualverdi. Markedsleie er basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom med arealdifferensiering innenfor den enkelte eiendom hvis dette er relevant. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå og inflasjonsforventninger legges til grunn i beregningene. Inflasjonsforutsetningene er basert på langsiktig inflasjonsmål fra Norges Bank på 2,5 prosent. Vurderinger av de ulike eiendommene og leietakerne diskonteres med separate diskonteringsrenter i kontantstrømmene fra nåværende leie. Benyttede diskonteringsrenter på nåværende leie er i intervallet 7–10 prosent. Dette gjelder ikke utviklingseiendom som ligger noe høyere. Residualverdien for de ulike eiendommene er beregnet ut fra en exit yield. Utviklingstomter verdsettes basert på forventet verdi per kvadratmeter utviklingsbart areal.

Med bakgrunn i verdsettelsesprosessen som beskrevet over, ble konsernets eiendommer per 31. desember 2017 verdsatt til 10,9 milliarder kroner (10,1 milliarder kroner per 31. desember 2016).