

note

**22** Investeringseiendom

Konsernets investeringseiendommer verdsettes til virkelig verdi. Oversikten nedenfor viser endringen i balanseførte verdier:

Beløp i tusen kroner	2015	2014
Balanseført verdi 01.01	7 011 185	6 256 397
Tilgang ved kjøp/påkostning	491 904	434 911
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	220 079	319 877
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>7 723 168</b>	<b>7 011 185</b>

Forretningsledelsen i segmentet næringseiendom er ansvarlig for utarbeidelsen av de ulike verddivurderingene av konsernets investeringseiendommer. Disse gjennomgås av konsernets sentrale økonomiavdeling. Konsernets verdsettelsesprosess er basert eksterne verddivurderinger av utvalgte eiendommer med vesentlige verdier. Disse kombineres med interne verddivurderinger og andre eksterne analyser for å kunne konkludere med beste estimat for virkelig verdi på konsernets investeringseiendommer. Det foretas jevnlig befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Se også note 1B for beskrivelse av estimatusikkerhet.

Investeringseiendommer verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer basert på ikke-observerbar markedsinformasjon (nivå 3 i verdsettelseshierarkiet, se også note 26). 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/kontrakt, 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. Residualverdien for de ulike eiendommene er beregnet ut fra en exit yield.

Med bakgrunn i verdsettelsesprosessen som beskrevet over, ble konsernets eiendommer per 31. desember 2015 verdsatt til en virkelig verdi på 7 723,2 millioner kroner.