

Note **13** Investeringseiendommer

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 investeringseiendom. Investeringsseiendommer verdsettes til virkelig verdi og består av bygninger og tomter. På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi. Virkelig verdi av investeringseiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedsituasjon. 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 investeringseiendommer».

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom 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 investeringseiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investeringseiendom til forventet virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader. Dersom virkelig verdi av en investeringseiendom under bygging ikke kan måles pålitelig, måles eiendommen til anskaffelseskost frem til virkelig verdi kan måles på en pålitelig måte eller til eiendommen er ferdigstilt.

Konsernet reklassifiserer en eiendom til eller fra investeringseiendom 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 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	2016	2015
Per 1. januar	7 723 168	7 011 185
Kjøp av investeringseiendommer	1 587 624	99 931
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-29 381	-27 156
Akkumulert verdistigning, solgte investeringseiendommer	-50 482	-
Investeringer/påkostninger	689 820	385 991
Reklassifiseringer ¹⁾	-625 086	31 905
Verdiendring investeringseiendommer	794 144	220 079
Valutaeffekter	-918	1 233
Per 31. desember	10 088 888	7 723 168

¹⁾ Hovedsakelig reklassifisering fra investeringseiendom til eiendeler holdt for salg på 657 millioner kroner. Reklassifiseringer til/fra eierbenyttede eiendommer og varelager som følge av bruksendringer er også inkludert.

Forretningsledelsen i segmentet Næringseiendom er ansvarlig for utarbeidelsen av de ulike verdivurderingene av konsernets investeringseiendommer. Disse gjennomgås av konsernets sentrale økonomiavdeling. 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 for virkelig verdi på konsernets investeringseiendommer. Det foretas jevnlig befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Se også note 2 for beskrivelse av estimatusikkerhet.

Investeringsseiendommer 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 %. 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 %. Dette gjelder ikke utviklingseiendom som ligger noe høyere. 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 2016 verdsatt til en virkelig verdi på omtrent 10,1 milliarder kroner (7,7 milliarder kroner per 31. desember 2015).