



Redovisning av fastigheter enligt K3

Djursholms AB

KPMG AB

2020-04-14

Antal sidor 10

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	2
2	K3	2
2.1	Till vilket värde redovisas en fastighet (17.7)?	2
2.2	Ska en fastighet redovisas som en tillgång eller flera (17.4)?	3
2.3	Hur ska tillkommande utgifter på en fastighet redovisas (17.5)?	3
2.4	Vad är avskrivning och hur ska avskrivning av en fastighet ske (17.12-17.13, 17.6)?	3
2.5	Vad är nedskrivning och när ska nedskrivning av en fastighet ske (27.3)?	4
2.6	Hur ska nedskrivning av en fastighet göras (27.2, 27.5-27.7)?	4
2.7	Vad är en uppskrivning och när får uppskrivning av en fastighet ske?	4
2.8	Vad är en förvaltningsfastighet och vilka upplysningar ska lämnas (16.2, 16.4)?	5
3	Tillämpade redovisningsregelverk och skillnader	5
4	Nedskrivning av fastighet i K3	5
4.1	Indikation på nedskrivning	5
4.2	Nedskrivningsprövning	6
4.3	Nedskrivningsprövning enligt andra principer	6
5	Alternativ för Djursholms ABs fastigheter	7
5.1	Alternativ 1 – Fastigheter som omfattas av självkostnadsprincipen	7
5.2	Alternativ 2 – Fastigheter med positivt kassaflöde	7
5.3	Alternativ 3 – Fastigheter med försäljningsvärde högre än redovisat värde	8
5.4	Alternativ 4 – Övriga fastigheter	8
6	Sammanfattning och slutsats	9
6.1	Avgränsningar	9

1 Bakgrund

Djursholms AB har som ändamål att främja kommunens exploateringsverksamhet i form av bebyggelse och anläggningar genom att förvärva, äga och förvalta eller försälja fastigheter bebyggda eller obebyggda för kommunal verksamhet, näringsverksamhet och fritidsändamål. Djursholms AB är ett aktiebolag och redovisar enligt Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning BFNAR 2012:1 (K3).

KPMG har fått i uppdrag att beskriva hur fastigheter ska redovisas och värderas enligt K3 och hur det blir tillämpligt för Djursholms AB utifrån deras verksamhet och ändamål.

Promemorian inleds med en beskrivning av punkter i K3 som tar upp hur fastigheter redovisas och värderas. Efter det beskrivs när ett företag kan hamna i en situation med nedskrivning av en fastighet. Promemorian avslutas med en beskrivning av vad det finns för möjligheter kring värdering och uppskrivning av fastigheter i de fall Djursholms AB riskerar att hamna i en situation med nedskrivning.

2 K3

K3 är ett regelverk för redovisning utgivet av Bokföringsnämnden. K3 får tillämpas av alla juridiska personer i Sverige som är bokföringsskyldiga enligt bokföringslagen, med undantag företag som upprättar en koncernredovisning enligt IFRS vilket framförallt är bolag noterade på en reglerad marknadsplats.

En fastighet består av byggnad och mark. I K3 klassificeras byggnad och mark som en materiell anläggningstillgång. En tillgång redovisas i balansräkningen när de ekonomiska fördelarna förknippande med posten sannolikt kommer att tillfalla företaget i framtiden samt postens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt enligt 2.18 i K3.

Kapitel 17 Materiella anläggningstillgångar, i K3 beskriver redovisning av materiella anläggningstillgångar. Kapitel 16 Noter om förvaltningsfastigheter i K3 beskriver vad en förvaltningsfastighet är samt vilka upplysningar som ska lämnas om förvaltningsfastigheter. Kapitel 27 Nedskrivningar beskriver hur samt när en fastighet ska skrivas ner. Nedan följer några aktuella punkter från nämnda kapitel i K3 för att ge en bild kring redovisning och värdering av fastigheter.

2.1 Till vilket värde redovisas en fastighet (17.7)?

Ett företag ska vid det första redovisningstillfället, redovisa en materiell anläggningstillgång till anskaffningsvärdet.

Anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång består av följande:

- Inköpspris ökat med tullavgifter, arvoden till t.ex. advokater och mäklare samt punktskatter, efter avdrag för handelsrabatter och liknande.
- Eventuella utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas på det sätt som var företagsledningens avsikt. Detta kan inkludera utgifter för att ställa i ordning en plats eller ett område för installation eller uppförande av tillgången, utgifter för leverans

2020-04-14

och hantering, installations- och monteringsutgifter samt utgifter för provning av tillgångens funktioner.

Utgifter för pantbrev uppfyller normalt kriterierna för aktivering och ska i så fall räknas in i anskaffningsvärdet för fastigheten.

2.2 Ska en fastighet redovisas som en tillgång eller flera (17.4)?

Förväntas skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter vara väsentlig, ska tillgången delas upp på dessa.

2.3 Hur ska tillkommande utgifter på en fastighet redovisas (17.5)?

Har en tillgång delats upp i komponenter enligt punkt 17.4, ska utgifter för utbyte av en sådan komponent räknas in i tillgångens redovisade värde. Detta gäller även för tillkommande nya komponenter.

2.4 Vad är avskrivning och hur ska avskrivning av en fastighet ske (17.12-17.13, 17.6)?

Avskrivning är en systematisk periodisering av en tillgångs avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod.

Nyttjandeperiod är

a) den period under vilken en tillgång förväntas vara tillgänglig att användas av ett företag, eller

b) det antal tillverkade enheter, eller motsvarande, som förväntas bli producerade med tillgången av ett företag.

Har en tillgång delats upp på olika komponenter enligt punkt 17.4 ska respektive komponent skrivas av separat över dess nyttjandeperiod. I annat fall ska tillgången skrivas av som en helhet över nyttjandeperioden.

Mark har, med några undantag, en obegränsad nyttjandeperiod och ska därför inte skrivas av.

Förklaring:

Avskrivning innebär att en tillgångs anskaffningsvärde minskas systematiskt under den perioden som tillgången kommer användas inom företaget. Då kommer tillgångens värde vara noll när företaget inte kan använda den längre. Exempel: Taket på en byggnad har ett anskaffningsvärde på 1 000 tkr (inköpspris). Taket bedöms användas i 20 år innan det behöver bytas ut. Taket skrivs därför av med 50 tkr per år (1 000 tkr/20 år) och kommer därför ha ett redovisat värde på 0 kr år 20.

2.5 Vad är nedskrivning och när ska nedskrivning av en fastighet ske (27.3)?

Har en fastighet på balansdagen ett lägre värde än det redovisade värdet ska tillgångens redovisade värde minskas genom en nedskrivning.

Ett företag ska per varje balansdag bedöma om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation, ska företaget beräkna tillgångens återvinningsvärde. Går det inte att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde ska återvinningsvärdet beräknas för hela den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

2.6 Hur ska nedskrivning av en fastighet göras (27.2, 27.5-27.7)?

För övriga tillgångar ska ett företag skriva ned en tillgång endast om återvinningsvärdet är lägre än tillgångens redovisade värde. I det fallet ska det redovisade värdet skrivas ned till återvinningsvärdet.

Återvinningsvärdet är för en tillgång eller en kassagenererande enhet det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som ett företag beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter, som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen.

Nyttjandevärdet är nuvärdet av framtida kassaflöden som en tillgång eller en kassagenererande enhet väntas ge upphov till.

2.7 Vad är en uppskrivning och när får uppskrivning av en fastighet ske?

En fastighet som har ett tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger redovisat värde får skriva upp det redovisade värdet. Uppskrivning får ske högst till det högre värdet.

Uppskrivning får endast ske om uppskrivningsbeloppet används för avsättning till en uppskrivningsfond eller ökning av aktiekapitalet. Uppskrivningsfonden är en post inom bundet eget kapital och kan ej delas ut till ägarna.

Avskrivningar och nedskrivning av tillgången som skrivits upp beräknas utifrån det uppskrivna värdet.

Uppskrivningsfonden löses upp från bundet eget kapital till fritt eget kapital i motsvarande omfattning som den underliggande tillgången som skrevs upp.

I samband med en uppskrivning uppstår uppskjuten skatt, det är ej behandlat i denna promemoria.

2.8 Vad är en förvaltningsfastighet och vilka upplysningar ska lämnas (16.2, 16.4)?

En förvaltningsfastighet är en fastighet som innehas av en ägare eller en leasetagare enligt ett leasingavtal i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring.

Ett större företag ska lämna följande upplysningar om förvaltningsfastigheter, åtminstone på aggregerad nivå:

- a) Redovisat värde.
- b) Verkligt värde.
- c) Metoder och betydande antaganden som använts för att fastställa verkligt värde.
- d) I vilken utsträckning verkligt värde baserats på värdering utförd av en oberoende värderingsman.
- e) Om det finns begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresinkomst eller försäljningslikvid.
- f) Väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra förvaltningsfastigheterna.

3 Tillämpade redovisningsregelverk och skillnader

Djursholms AB har enligt årsredovisningarna sedan år 2014 tillämpat Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag (K2) och från och med år 2017 tillämpat K3.

K2 ger till skillnad från K3 inte lika omfattande beskrivning av hur nedskrivning av en tillgång ska ske som kapitel 27 i K3 gör.

Punkt 10.32 i K2 beskriver att varje avskrivningsenhet ska nedskrivningsprövas för sig. Byggnad och mark är olika avskrivningsenheter och ska följaktligen nedskrivningsprövas var för sig.

Enligt K2 ska en tillgång skrivas ner till en uppskattning av dess återstående värde när det är uppenbart att värdet på byggnaden eller marken är lägre än det redovisade värdet.

4 Nedskrivning av fastighet i K3

4.1 Indikation på nedskrivning

Djursholms AB ska varje balansdag bedöma om det finns en indikation på att någon av tillgångarna har ett lägre värde än det värde som är redovisat. En sådan indikation kan enligt K3 vara att betydande förändringar har ägt rum, t.ex. i form av renoveringar eller större ombyggnation. Det kan även vara att tillgången inte nyttjas för närvarande eller att avkastningen på tillgången sjunkit under räkenskapsåret.

2020-04-14

Bedömer Djursholms AB att det finns en indikation för nedskrivning ska de göra en nedskrivningsprövning.

4.2 Nedskrivningsprövning

Nästa steg är att bedöma om Djursholms AB ska beräkna byggnadens respektive markens återvinningsvärde var för sig eller om hela fastighetens återvinningsvärde ska beräknas. Avser det förvaltningsfastigheter beräknas ofta fastighetens återvinningsvärde eftersom det är fastigheten som genererar oberoende inbetalningar. Motsvarande bedömning behöver göras för de fastigheter som finns inom Djursholms AB. Eftersom en enskild fastighet kan generera inbetalningar genom uthyrning eller försäljning för sig, ska inte flera fastigheter värderas tillsammans.

Därefter beräknar företaget återvinningsvärdet för tillgången genom att utgå från det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Verkligt värde kan Djursholms AB fastställa genom en värdering av vad som skulle erhållas från en extern part vid försäljning av fastigheten under normala förhållanden. Det kan exempelvis göras genom att ett externt oberoende värderingsföretag lämnar ett utlåtande. Det externa oberoende värderingsföretaget ska basera sitt utlåtande om marknadsvärdering utifrån ovanstående förutsättningar.

Nyttjandevärde beräknas genom att Djursholms AB uppskattar de framtida kassaflöden som tillgången kommer generera i framtiden genom löpande verksamhet och när den avyttras. De framtida kassaflödena diskonteras med ränta som återspeglar pengars tidsvärde och marknadsmässig bedömning av risk. Utifrån detta erhålls ett nuvärde av alla framtida kassaflöden.

Framtida kassaflöden inkluderar inbetalningar från uthyrning och/eller drift av verksamhet i den aktuella tillgången samt utbetalningar förknippade med underhåll och/eller drift.

Det högsta av verkligt värde och nyttjandevärdet ses som återvinningsvärdet och jämförs med det nuvarande redovisade värdet. Är återvinningsvärdet lägre än det redovisade värdet ska en nedskrivning göras till redovisat värde.

4.3 Nedskrivningsprövning enligt andra principer

En tillgång som omfattas av självkostnadsprincipen enligt kommunallagen eller motsvarande bestämmelser i annan lag får tillämpa reglerna i 37.23 - 27 i K3 istället för reglerna i kapitel 27 vid nedskrivningsprövning. För en tillgång som delvis omfattas av självkostnadsprincipen får endast den del som omfattas av principen värderas enligt 37.23 - 27 i K3.

Nedskrivning enligt 37.23 - 27 i K3 sker med motsvarande process som beskrivits ovan, men bedömningen ska göras mellan redovisat värde och förlustvärde. Förlustvärdet är det lägsta av återvinningsvärdet (beskrivet ovan under rubrik 4.2) och återanskaffningsvärdet. Återanskaffningsvärdet är det värde som krävs för att anskaffa tillgången på nytt.

Vid beräkning av verkligt värde som återvinningsvärde ska restriktioner kring fastigheten beaktas.

2020-04-14

Förlustvärde får som förenkling bestämmas till tillgångens försäkringsvärde. Detta innebär det högsta värde en försäkringsgivare skulle ersätta tillgången med, oberoende hur den faktiska försäkringen för tillgången ser ut.

Vilka tillgångar som omfattas av självkostnadsprincipen och är möjliga att värdera enligt ovan och om det är ett möjligt alternativ för Djursholms ABs olika fastigheter är ej behandlat i denna promemoria.

5 Alternativ för Djursholms ABs fastigheter

Enligt samtal 2019-04-01 med VD för Djursholms AB är vår förståelse för att det finns många olika typer av fastigheter, med olika typer av verksamhet och syfte. Ändamålet med en fastighet är enligt inledande beskrivning i rubrik 1 inte alltid att generera avkastning i form av hyresintäkter.

I samband med att renoveringsbehov uppstår i äldre fastigheter hamnar Djursholms AB i en situation där det troligtvis kommer finnas indikationer på att en nedskrivningsprövning behöver göras.

Som nämnt under rubrik 4.2 ska en fastighet enligt 27.3 i K3 värderas som en enskild tillgång och det är inte möjligt att värdera flera fastigheter gemensamt.

Bokföringsnämnden har i ett brevsvår 2016-05-02 förtydligat att en tillgång i ett kommunalägt företag som tillämpar K3 och som inte omfattas av självkostnadsprincipen i kommunallagen ska värderas utifrån samma grundläggande principer i kapitel 27 som för ett företag som ej är ägt av kommunen. Bokföringsnämnden förtydligar även att vid värdering av en tillgång ska beräkningen bestå av kassaflöden för det faktiska utnyttjande av tillgången och diskonteringsfaktorn ska återspegla relevanta avkastningskrav för den aktuella tillgången.

Mot bakgrund av dessa begränsningar presenterar KPMG nedan några alternativ för möjlig hantering av fastigheter i K3. Det finns flera aspekter som påverkar om nedan alternativ är möjliga för Djursholms AB och en ytterligare översyn behöver ske innan det kan fastställas att alternativen är möjliga.

5.1 Alternativ 1 – Fastigheter som omfattas av självkostnadsprincipen

För fastigheter som omfattas av självkostnadsprincipen i kommunallagen kan återanskaffningsvärdet eller försäkringsvärdet beräknas och jämföras med redovisat värde. KPMG har inte behandlat frågan om Djursholms ABs olika fastigheter omfattas av självkostnadsprincipen.

5.2 Alternativ 2 – Fastigheter med positivt kassaflöde

Fastigheter som hyrs ut eller i vilka det bedrivs kommersiell verksamhet som bedöms generera ett positivt kassaflöde kan värderas enligt nyttjandevärdet. Redovisat värde jämförs sedan med nyttjandevärdet för att fastställa om det finns ett nedskrivningsbehov för fastigheten.

5.3 Alternativ 3 – Fastigheter med försäljningsvärde högre än redovisat värde

För fastigheter där verksamhet bedrivs, men som inte klassificeras under någon av ovanstående alternativ kan en bedömning göras om det verkliga värdet vid en försäljning skulle generera ett pris som överstiger redovisade värdet. I värderingen av det verkliga värdet ska kostnader för försäljningen, t.ex. mäklararvoden inkluderas. Det verkliga värdet med avdrag för försäljningskostnader jämförs sedan med redovisat värde för att fastställa om ett nedskrivningsbehov finns.

En marknadsvärdering av en fastighet i enlighet med förutsättningarna i K3 kan inhämtas från ett oberoende externt värderingsföretag.

5.4 Alternativ 4 – Övriga fastigheter

Fastigheter som inte klassificeras under någon av ovanstående rubriker behöver bedömas om de kan generera intäkter på något annat sätt.

Kan de inte generera intäkter är det svårt att inte behöva skriva ned sådana fastigheter i samband med en nedskrivningsprövning utifrån ramarna i K3.

5.4.1 Hantering av en nedskrivning

Djursholms AB har per 2019-12-31 ett eget kapital på cirka 25 mkr samt ett aktiekapital om 800 tkr. Om eget kapital understiger hälften av aktiekapitalet hamnar ett aktiebolag i en situation där en kontrollbalansräkning behöver upprättas. Med nuvarande eget kapital kan Djursholms AB redovisa nedskrivningar motsvarande ca 24 mkr utan att behöva upprätta kontrollbalansräkning.

Även om Djursholms AB skulle hamna i en situation med kontrollbalansräkning finns det möjligheter att eget kapital överstiger hälften av aktiekapitalet i kontrollbalansräkningen, genom att det vid upprättande av kontrollbalansräkningen är möjligt att värdera anläggningstillgångar till verkligt värde. Upprättande av kontrollbalansräkningen påverkar dock inte värdet i redovisningen.

5.4.1.1 Uppskrivning

Ett annat alternativ för att öka eget kapital och minska risken för att hamna i en situation med kontrollbalansräkning är att göra en uppskrivning av fastigheter där det finns ett tillförlitligt och bestående värde som är väsentligt högre än redovisat värde.

Kan Djursholms AB identifiera andra markområden och/eller byggnader som har ett marknadsvärde som är väsentligt högre än redovisade värdet på mark och/eller byggnad kan de redovisade värdena skrivas upp.

Uppskrivningen innebär att eget kapital ökar, se beskrivning under rubrik 2.7, och minskar risken för att en situation med kontrollbalansräkning ska uppstå.

5.4.1.2 Aktieägartillskott

En ägare av ett aktiebolag kan under vissa förutsättningar tillföra medel genom ett aktieägartillskott som ökar eget kapital med värde motsvarande tillskottet. För en



Djursholms AB

Redovisning av fastigheter enligt K3

2020-04-14

kommun som ägare finns flera aspekter som behöver beaktas innan det går att uttala sig ifall detta är ett genomförbart eller lämpligt alternativ för Djursholms AB.

5.4.1.3 Försäljning av fastigheter

Ett annat alternativ för Djursholms AB är att undersöka möjligheten att sälja fastigheter för att öka eget kapital genom en realisationsvinst. Alternativt att undersöka möjligheten att sälja fastigheter som riskerar att behöva skrivas ner. Det finns flera aspekter från såväl kommunen som för Djursholms AB som behöver beaktas innan det går att uttala sig ifall detta är ett genomförbart eller lämpligt alternativ.

6 Sammanfattning och slutsats

I promemorian har redogjorts hur en fastighet ska redovisas och värderas vid en nedskrivningsprövning i K3. Värdering vid nedskrivningsprövning i K3 ska göras utifrån nyttjandevärde, verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader eller i vissa fall försäkringsvärdet. Enligt K3 ska varje fastighet värderas för sig vid en nedskrivningsprövning.

Eftersom Djursholms AB innehar många olika typer av fastigheter rekommenderas en översyn av möjliga värderingsalternativ vid en nedskrivningsprövning för respektive fastighet. Samt en vidare översyn av verksamhet som bedrivs utan primärt vinstsyfte i ett aktiebolag som tillämpar K3.

6.1 Avgränsningar

KPMG har endast beaktat redovisningsmässiga konsekvenser i denna promemoria. Det kan finns skatterättsliga, kommunrättsliga eller andra legala konsekvenser som kan behöva beaktas vid bedömningen av ovan.

Då KPMG inte har full insyn i verksamheten tar vi inte ställning till om alternativen ovan är genomförbara eller lämpliga för Djursholms AB. Olika alternativ kan vara användbara för olika fastigheter. Det är upp till styrelse, ledning och ägare för Djursholms AB att göra den bedömningen.

2020-04-14

KPMG AB

Helle Kant

Director, Redovisningsspecialist

Fredrik Andersson

Senior Associate, Redovisningsspecialist