

# Álit reikningsskilaráðs nr. 1/2020

Efni: Reikningshaldsleg meðferð fjárfestingareigna

## Inngangur

Reikningsskilaráði barst þann 28. apríl 2020 fyrirspurn um reikningshaldslega meðferð fjárfestingareigna hjá félögum sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni og hafa það hlutverk að reka leiguhúsnæði til handa þeim sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrði eða annarra félagslegra aðstæðna (fyrirspyrjandi vísar til einföldunar til þeirra félaga sem „slíkra félaga“ í sumum spurningum sínum). Í fyrirspurninni er tekið fram að spurningar sem lagðar eru fram varði reikningsskil ýmissa slíkra íslenskra félaga, bæði í eigu opinberra aðila og félagasamtaka, en að spurningarnar hafi þó flestar ekki síður þýðingu við uppgjör annarra félaga sem stunda útleigu á almennum markaði og færa fjárfestingareignir í sinni eigu í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 *Fjárfestingareignir*.<sup>1</sup>

Reikningsskilaráð setur þann fyrirvara við álit sitt að það er ekki hlutverk þess að túlka alþjóðlega reikningsskilastaðla og það er ekki eftirlitsaðili með reikningsskilum félaga. Þá tekur reikningsskilaráð fram að það getur almennt ekki tjáð sig um sértæk atriði tengd einstökum félögum. Ráðið veitir hins vegar eftir því sem við á almenna umsögn um þau álitaefni sem beint er til þess þegar fyrirspurnir lúta að beitingu staðlanna. Hjá alþjóða reikningsskilaráðinu (IASB) er starfandi túlkunarnefnd sem hægt er að beina fyrirspurnum til. Jafnframt er hægt að beina fyrirspurnum til ársreikningaskrár. Öðru máli myndi gegna um túlkun reglna sem reikningsskilaráð setur en það hefur ráðið ekki gert vegna fjárfestingareigna.

## Fyrirspurn

Tilteknum spurningum er beint til ráðsins. Þeim er svarað í sömu röð og í bréfi fyrirspyrjanda.

### **Spurning 1**

„Er eitthvert misræmi milli skilgreininga IAS 40, annars vegar og ákvæða 15. tl. 2. gr. og 39. gr. I. 3/2006 um ársreikninga hins vegar og þá hvert?“

### **Svar reikningsskilaráðs við spurningu 1**

*Fjárfestingareign<sup>2</sup> er skilgreind þannig í alþjóðlegum reikningsskilastaðli IAS 40:*

---

<sup>1</sup> Þegar vísað er til IFRS í þessu áleti er átt við alþjóðlega reikningsskilastaðla (International Financial Reporting Standards eða International Accounting Standards). IAS 40 *Investment properties* er í opinberri íslenskrí útgáfu staðals IAS 40 þýtt sem *fjárfestingareignir* en þess háttar eignir eru í daglegu tali oft nefndar *fjárfestingarfasteignir*.

<sup>2</sup> Bls. 49 í íslenskrí þýðingu IFRS 16 Leigusamningar, viðbættir D um breytingar á öðrum stöðlum vegna útgáfu IFRS 16. Þá var skilgreiningu IAS 40 á fjárfestingareign breytt á þann veg að í stað þess að vísa til fjármögnunarleigu er vísað til afnotaréttar.

„Fjárfestingareign er fasteign (land eða húseign – eða hluti húseignar – eða hvort tveggja) í vörslu (eigandans eða leigutakans sem afnotaréttur) til öflunar leigutekna eða til verðmætisaukningar eða hvors tveggja fremur en til:

a) nota við framleiðslu eða afhendingu á vörum eða þjónustu í stjórnunarlegum tilgangi eða

b) sölu í reglubundinni starfsemi.“

*Fjárfestingarfasteign er skilgreind þannig í 15. tl. 2. gr. ársreikningalaga:*

„Fasteign, land, bygging eða hluti byggingar, sem ætluð er til öflunar tekna, svo sem til útleigu eða í öðru ágóðaskyni en ekki til notkunar í rekstri félags við framleiðslu, vörslu vörubirgða, þjónustu í rekstri félagsins, í stjórnunarlegum tilgangi eða til sölu í hefðbundnum rekstrartilgangi.“

Í 39. gr. ársreikningalaga kemur fram að félög, sem eru með starfsemi á sviði fjárfestinga í fjárfestingarfasteignum, megi meta eignir og skuldbindingar, sem þeim tengjast innan þessarar starfsemi, til gangvirðis. Sama val er að finna í IAS 40.30. Félög geta því valið milli þess að færa þessar eignir á gangvirði eða afskrifuðu kostnaðarverði, hvort heldur sem þau beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eða ársreikningalögum.

Reikningsskilaráð telur að það sé enginn efnislegur munur milli skilgreininga ársreikningalaga annars vegar og IAS 40 hins vegar. Í ársreikningalögum eru þessar eignir reyndar nefndar *fjárfestingarfasteignir* en *fjárfestingareignir* samkvæmt opinberri þýðingu á IAS 40<sup>3</sup> og í ársreikningalögum er notað orðið *húseign* en *bygging* samkvæmt IAS 40. Reikningsskilaráð telur að þessi orðanotkun skipti engu máli enda er ljóst um hvers kyns eignir er að ræða og því enginn efnislegur munur hvað þetta varðar á ársreikningalögum annars vegar og IAS 40 hins vegar.

## **Spurning 2 (ásamt inngangi frá fyrirspyrjanda)**

„Næstu spurningar varða val á mismunandi aðferðum innan marka IAS 40 staðalsins.

Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar fyrir opinbera aðila (IPSAS) eru útgefnir af Alþjóða reikningsskilaráðinu fyrir opinbera aðila, IPSASB (International Public Sector Accounting Standards Board). IPSAS staðlarnir eru byggðir á IFRS. Í stöðlunum segir: „*Property held to provide a social service and which also generates cash inflows. For example, a housing department may hold a large housing stock used to provide housing to low income families at below market rental. In this situation, the property is held to provide housing services rather than for rentals or capital appreciation and rental revenue generated is incidental to the purposes for which the property is held. Such property is not considered an “investment property” and would be accounted for in accordance with IPSAS 17.*

Er Reikningsskilaráð því sammála að slíkar eignir sem um er fjallað í fyrstu málsgrein hér að ofan skuli meðhöndlaðar með sama hætti og vera myndi samkvæmt IPSAS 17 og því ekki skilgreindar sem fjárfestingareignir í reikningsskilum nefndra félaga?“

---

<sup>3</sup> Þýðingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum má nálgast á vefsíðu Stjórnarráðsins: <https://www.stjornarradid.is/verkefni/atvinnuvegir/vidskipti/arsreikningar/althjodlegir-reikningsstadlar/ifrs-stadlar/>

## **Svar reikningsskilaráðs við spurningu 2**

Ef um er að ræða félag sem fellur undir gildissvið ársreikningalaga, samanber 1. gr. ársreikningalaga, kemur að mati reikningsskilaráðs ekki til álita að færa þess háttar eignir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla fyrir opinbera aðila (IPSAS). Væri ekki fjallað um reikningshaldslega meðferð umræddra eigna í ársreikningalögum eða alþjóðlegum reikningsskilastöðlum væri mögulegt að félag sem fellur undir gildissvið ársreikningalaga myndi enda á því að færa eignirnar í samræmi við IPSAS.<sup>4</sup> Það á hins vegar ekki við um félög sem falla undir gildissvið ársreikningalaga enda er bæði í ársreikningalögum og alþjóðlegum reikningsskilastöðlum að finna ákvæði um reikningshaldslega meðferð fjárfestingareigna.

## **Spurning 3**

„Ber þá, líkt og að framan greinir, að meta fasteignir sem leigðar eru út í félagslegum tilgangi til verðs miðað við gildandi leigusamninga?“

## **Svar reikningsskilaráðs við spurningu 3**

Þrátt fyrir fyrrnefndan fyrirvara um hlutverk reikningsskilaráðs telur ráðið sjálfsgagt að setja fram hugleiðingar um þá spurningu sem fyrirspyrjandi setur fram.

*Ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna sem leigðar eru út í félagslegum tilgangi og glögg mynd.*

Í IAS 40.40 kemur fram að við ákvörðun á gangvirði fjárfestingareigna í samræmi við IFRS 13 skuli félag tryggja að gangvirði endurspegli meðal annars leigutekjur af núgildandi leigusamningum og aðrar forsendur sem markaðsaðilar myndu byggja á við verðlagningu (e. pricing) fjárfestingareigna við núverandi markaðsaðstæður.<sup>5</sup> Ekki er að finna ítarlegri leiðbeiningar um hvernig slíkt skuli tryggt í gangvirðismatinu, þ.e. hvernig núgildandi leigusamningar koma inn í ákvörðun gangvirðis, hvorki í IAS 13 *Gangvirðismat* né IAS 40.

Að mati reikningsskilaráðs eru líkur á því að hér sé verið að gera kröfu um að við gangvirðismat sé tekið tillit til eftirfarandi greina IFRS 13 (áherslubreytingar reikningsskilaráðs).

IFRS 13.11:

A fair value measurement is for a particular asset or liability. Therefore, when measuring fair value an entity shall take into account the characteristics of the asset or liability if market participants would take those characteristics into account when pricing the asset or liability at the measurement date. Such characteristics include, for example, the following: [...] (b) restrictions, if any, on the sale or use of the asset.

---

<sup>4</sup> Reikningsskilaráð telur ekki ástæðu til að fjalla nánar um hvort sú hefði getað orðið niðurstaðan enda tekið á viðfangsefninu í ársreikningalögum og alþjóðlegum reikningsskilastöðlum.

<sup>5</sup> Í enskri útgáfu staðalsins hljóðar greinin svo: „Measuring the fair value of investment property in accordance with IFRS 13, an entity shall ensure that the fair value reflects, among other things, rental income from current leases and other assumptions that market participants would use when pricing investment property under current market conditions.“

IFRS 13.27:

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its *highest and best use* or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

IFRS 13.28:

The highest and best use of a non-financial asset takes into account the use of the asset that is physically possible, legally permissible and financially feasible, as follows [...] (c) A use that is legally permissible takes into account any legal restrictions on the use of the asset that market participants would take into account when pricing the asset (eg the zoning regulations applicable to a property).<sup>6</sup>

Að ofangreindu leiðir, að mati reikningsskilaráðs, að við ákvörðun á gangvirði félagslegra íbúða sem leigðar eru út þyrfti að horfa til nógildandi leigusamninga og tímalengdar þeirra og hvað markaðsaðilar myndu geta gert til að hámarka virði þessara eigna. Hafa þarf í huga að gangvirði er samkvæmt IFRS 13 markaðsmiðað mat og miðast við útgönguverð (e. exit price). Ef á annað borð er heimilt að selja eignirnar þyrfti að horfa til þess hvernig markaðsaðilar gætu nýtt þessar eignir. Þeir þyrftu þá að standa við nógildandi leigusamninga og taka tillit til þess hvort þeir væru skuldbundnir af því að leigja þessar eignir áfram út í félagslegum tilgangi og þá e.t.v. jafnframt að leigja þær út við leigu sem væri undir markaðsleigu. Slíkar kvaðir myndu að öðru óbreyttu leiða til þess að gangvirði yrði lægra en ella, þ.e. ef engar kvaðir væru til staðar.

*Notkun söluverðs við ákvörðun á gangvirði fjárfestingareigna sem ekki er fyrirhugað að selja.*

Það skiptir ekki máli við ákvörðun á gangvirði hvort fyrirhugað er að selja viðkomandi eignir eða ekki. Fjallað er um þetta í IFRS 13 (áherslubreytingar reikningsskilaráðs).

IFRS 13.Appendix A (skilgreining):

Fair value: The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

IFRS 13.9:

IFRS defines fair value as the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

IFRS 13.BC30:

Like the previous definition of fair value, the revised definition assumes a hypothetical and orderly exchange transaction (ie it is not an actual sale or a forced transaction or distress sale).

Einnig er að finna frekari staðfestingu á þessu í IAS 40.B36 þar sem fram kemur:

In the Board's view, the fair value model provides useful information about property held for rental, even if there is no immediate intention to sell the property. The economic performance of a property can be regarded as being made up of both rental income earned during the period (net of expenses) and changes in the value of future net rental income. The fair value of an investment property can be regarded as a market-based representation of the value of the future net rental income, regardless of whether the entity is likely to sell the property in

---

<sup>6</sup> Gagnlegt kann að vera að skoða dæmi 9 í viðauka við staðalinn.

the near future. Also, the Standard notes that fair value is determined without deducting costs of disposal—in other words, the use of the fair value model is not intended as a representation that a sale could, or should, be made in the near future.

#### *Glögg mynd.*

Að mati reikningsskilaráðs gefur það glögga mynd að færa fjárfestingareignir við gangvirði óháð því hver tilgangur með eignarhaldi eignanna er. Séu kvaðir á nýtingu kemur það væntanlega fram í gangvirðismatinu sem verður þá lægra en ella, sbr. umfjöllun hér að framan.

Ársreikningar eru ekki síst settir fram til notkunar fyrir utanaðkomandi haghafa, þ.e. þá sem ekki hafa aðgang að ítarlegri upplýsingum um rekstur og efnahag félags (svo sem stjórnendauppgjörum). Sem dæmi má nefna að hafi félag gefið út skuldabréf á markaði er viðeigandi að fram komi upplýsingar um raunvirði fjárfestingareigna félagsins, þ.e. gangvirði.

Glögg mynd er skilgreind með eftirfarandi hætti í ársreikningalögum, sbr. 20. tl. 2. gr.:

„Glögg mynd felst í áreiðanlegri framsetningu á áhrifum viðskipta, öðrum atburðum og skilyrðum í samræmi við skilgreiningar og reglur um skráningu eigna, skulda, tekna og gjalda sem fram koma í lögum þessum, reglugerðum og settum reikningsskilareglum“.<sup>7</sup>

Að mati reikningsskilaráðs yrði erfitt að halda því fram að ársreikningur gæfi ekki glögga mynd ef farið væri eftir skýrri heimild laganna um að beita gangvirðismati.

Jafnframt má benda á að samkvæmt IAS 40 er félögum sem færa fjárfestingareignir á afskrifuðu kostnaðarverði skylt að upplýsa um gangvirði í skýringum (IAS 40.79(e)) svo upplýsingar um gangvirði eru álitnar vera mikilvægar. Jafnframt segir í staðlinum í umfjöllun um breytingar á reikningsskilaaðferðum að það væri afar ólíklegt að það gæfi betri mynd (e. more relevant presentation) ef félag hætti að beita gangvirðislíkani og færi yfir í kostnaðarverðslíkan (IAS 40.31).

Reikningsskilaráð, 3. júlí 2020

Aðalsteinn Hákonarson

Elín Hanna Pétursdóttir

Signý Magnúsdóttir

Sigurjón G. Geirsson

Unnar Friðrik Pálsson

---

<sup>7</sup> Um ákvæði IFRS má vísa til KPMG Insights into IFRS 2019/20, gr. 1.1.190.10: „The overriding requirement of IFRS is for the financial statements to give a fair presentation (often referred to as a ‘true and fair view’). [IAS 1.15]“