

Revision i andelsboligforeninger

Når revisor reviderer årsregnskabet for en andelsboligforening, skal revisor ikke blot revidere balance og resultatopgørelse, men også årsregnskabets øvrige oplysninger. Revisor skal således også revidere oplysningerne om andelsværdi i årsregnskabet. Er ejendommens værdi fastsat på baggrund af en valuarvurdering, er der grund til, at revisor udviser særlig opmærksomhed.

Indledning

Der var i 2017 en del presseomtale af de problemer og usikkerheder, der kan være forbundet med at værdiansætte andelsboligforeningers ejendom og dermed andelsværdien. Fokus var især rettet mod valuarvurderinger, som ofte ligger til grund for værdiansættelsen.

Det har givet anledning til at overveje, hvordan revisor skal forholde sig til værdiansættelsen af en andelsboligforenings ejendom – ikke mindst, når værdiansættelsen baseres på en valuarvurdering.

Artiklen skitserer lovgivningens forskellige muligheder for at værdiansætte en andelsboligforenings ejendom i henholdsvis årsregnskabets balance og ved beregning af andelsværdien. Artiklen slår fast, at revisor under alle omstændigheder skal forholde sig revisionsmæssigt til ejendommens værdi, når revisor reviderer en andelsboligforenings årsregnskab. Når ejendommens værdi og/eller andelsværdien er fastsat på baggrund af en valuarvurdering, er der grund til, at revisor udviser særlig opmærksomhed. I denne forbindelse er revisionsstandarderne ISA 500 (revisionsbevis) og ISA 540 (regnskabsmæssige skøn) særlig relevante.

Ny branchenorm skal anvendes ved valuarvurderinger

Vær opmærksom på, at der gælder nye regler for valuarvurderinger, når vurderingsaftalen indgås den 1. oktober 2018 eller senere. Valuarvurderinger skal fremadrettet udarbejdes efter Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm, som er optaget som bilag til bekendtgørelse nr. 978 af 28.6.2018. Værdiansættelsen skal som udgangspunkt baseres på en DCF-beregning. Skønnes ejendommens aktuelle drift at være stabil, kan værdiansættelsen dog baseres på den afkastbaserede model.

Dansk Ejendomsmæglerforening har offentliggjort en vejledning til branchenormen, hvor interesserede kan læse mere om kravene og fortolkningen heraf.

[Se bekendtgørelsen med branchenormen her.](#)

[Se vejledningen her.](#)

Ejendommens værdi i andelsboligforeningers årsregnskab

Andelsboligforeninger skal som udgangspunkt følge reglerne i årsregnskabslovens regnskabsklasse A, når årsregnskabet udarbejdes. Endvidere skal relevante bestemmelser i andelsboligloven og foreningens vedtægter iagttages. I årsregnskabets balance værdiansættes foreningens ejendom efter årsregnskabslovens regler:

- Kostpris (med eller uden afskrivninger) med eventuelle nedskrivninger, eller
- Dagsværdi

Selvom ejendommen værdiansættes til kostpris efter reglerne i årsregnskabslovens regnskabsklasse A, er der ikke krav om afskrivning på ejendommen. Det fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, februar 2015.

Ud over de få notekrav i ÅRL klasse A fastsætter andelsboligloven – og den tilhørende bekendtgørelse – en lang række oplysningskrav. Blandt andet bestemmer andelsboliglovens § 6, stk. 8, at andelenes værdi på balancedagen skal oplyses i årsregnskabet. Denne værdi skal opgøres i overensstemmelse med andelsboliglovens § 5 og eventuelle vedtægtsbestemmelser.

Andelsværdiberegning efter andelsboliglovens § 5

Ved beregning af andelsværdien ansættes ejendommen og prioritetsgælden efter én af følgende metoder:

- a) Ejendommens kostpris (anskaffelsespris) med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen og forbedringer. Herfra trækkes prioritetsgælden, opgjort til nominel restgæld (pantebrevsrestgæld).
- b) Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom, fastsat af en ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel. Herfra trækkes prioritetsgælden, opgjort til kursværdi.
- c) Den seneste offentlige ejendomsvurdering, evt. tillagt værdien af efterfølgende forbedringer. Herfra trækkes prioritetsgælden, opgjort til kursværdi.

I visse tilfælde skal der anvendes særlige regler, jf. andelsboliglovens § 5.

Forskellige regler kan give forskellige værdier

På grund af de forskellige regler om værdiansættelse i henholdsvis årsregnskabsloven og andelsboligloven kan der forekomme forskelle i ejendommens opgjorte værdi i henholdsvis årsregnskabets balance og i noteoplysning om beregning af andelsværdien. Fx kan ejendommen værdiansættes til kostpris i årsregnskabets balance og til dagsværdi (valuarvurdering) ved beregning af andelsværdien.

Hvis revisor i den konkrete situation finder det relevant, kan revisor i revisionspåtegningen give en "fremhævelse af forhold i regnskabet", hvor revisor henleder opmærksomheden på, at der er anvendt forskellige metoder til at værdiansætte ejendommen i henholdsvis balancen og ved andelsværdiberegningen.

Lovlige forskelle i værdiansættelse i henholdsvis balance og noteoplysning om andelsværdien skal naturligvis ikke i sig selv medføre en modifikation af revisionspåtegningens konklusion.

Revisor skal revidere andelsværdiberegningen

Revisor skal revidere beregningen af andelsværdien, når beregningen indgår som noteoplysning i årsregnskabet. Uanset hvilken metode ledelsen anvender til at fastsætte ejendommens værdi, og dermed andelsværdien, skal revisor opnå tilstrækkeligt og egnet bevis for, at ejendommens værdi er korrekt i forhold til den valgte værdiansættelsesmetode i henholdsvis balancen og noteoplysning om andelsværdien. Er revisor uenig med ledelsen i værdiansættelsen, skal revisor modificere konklusionen i revisionspåtegningen efter de almindelige regler, blandt andet under hensyntagen til væsentlighed.

Anvendes kostpris eller offentlig vurdering ved beregning af andelsværdien, er det typisk forholdsvis ukompliceret at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for ejendommens kostpris eller den offentlige vurdering.

Når **kostprisen** udelukkende anvendes ved beregning af andelsværdien, skal revisor forholde sig til, om den anvendte kostpris er opgjort korrekt. Revisor skal ikke forholde sig til, om ejendommens kostpris skal nedskrives til en eventuelt lavere værdi, da andelsboligloven ikke kræver dette. Hvis ejendommen værdiansættes til kostpris i balancen, skal revisor derimod forholde sig til et eventuelt nedskrivningsbehov, da årsregnskabslovens regler jo kræver dette.

Når den **offentlige vurdering** anvendes ved beregning af andelsværdien, skal revisor sikre, at det er den nyeste, aktuelle offentlige vurdering, der er lagt til grund for beregningen, men skal fx ikke forholde sig til, om den offentlige vurdering er "rimelig" eller "retvisende". Værdien af forbedringer, der er foretaget på ejendommen efter seneste vurdering, kan tillægges værdien. Revisor skal forholde sig til, hvorledes bestyrelsen har håndteret værdien af sådanne efterfølgende forbedringer, og om der er tale om reelle forbedringer på ejendommen som sådan.

Den offentlige vurdering kan som udgangspunkt ikke anvendes ved værdiansættelsen af ejendommen i balancen, da offentlig vurdering ikke kan anses som et udtryk for dagsværdien inden for årsregnskabslovens regler.

Anvendes **valuarvurdering** ved beregning af andelsværdien, er der typisk usikkerhed forbundet med værdiansættelsen. Valuarvurderingen skal fastsætte ejendommens skønnede kontante markedsværdi (handelsværdi) som udlejningsejendom ved en overdragelse fra andelsboligforeningen til en investor. Valuaren skal altså forsøge at beregne den pris, som ejendommen vil kunne sælges til som udlejningsejendom, og ved vurderingen skal valuaren iagttage en række krav, som fremgår af den nye branchenorm fra juni 2018.

Ved revisionen skal revisor blandt andet forholde sig til, om valuarens anvendte forudsætninger og brug af modeller er rimelige. Revisor skal forholde sig til valuarvurderingen på samme måde, uanset om valuarvurderingen udelukkende anvendes ved beregning af andelsværdien, eller om valuarvurderingen også anvendes til at værdiansætte ejendommen til dagsværdi i balancen.

Revisionsstandarder

Når revisor skal forholde sig revisionsmæssigt til valuarvurderingen, er særlig ISA 500 (revisionsbevis) og ISA 540 (regnskabsmæssige skøn) relevante standarder.

ISA 500 beskriver de overordnede krav til revisionsbevis, når der udføres ISA-revision. Når vurderingen af foreningens ejendom er udarbejdet af en valuar, skal revisor være særlig opmærksom på kravene til revisors arbejde, når der anvendes en "ledelsesudpeget eksperts arbejde". Revisor skal i nødvendigt omfang:

- a) vurdere valuarens kompetencer, færdigheder og objektivitet
- b) opnå en forståelse af valuarens arbejde
- c) vurdere egnetheden af valuarens arbejde som revisionsbevis.

Se nærmere i ISA 500, afsnit 8, og de uddybende afsnit A34 - A48.

ISA 540 indeholder krav og vejledning til revisor ved revision af regnskabsmæssige skøn, herunder skøn over dagsværdi. Revisor skal opnå tilstrækkeligt og egnet bevis for, at de regnskabsmæssige skøn er rimelige, og at oplysningerne i årsregnskabet er fyldestgørende og baseret på den regnskabsmæssige begrebsramme (årsregnskabsloven og andelsboligforeningsloven). Når revisor vurderer risikoen for væsentlig fejlinformation, skal revisor blandt andet:

- a) vurdere, om den anvendte målemetode er passende (DCF eller afkastbaseret model)
- b) vurdere, om de anvendte forudsætninger er rimelige (afkastkrav, diskonteringsrente, indtægter, omkostninger, terminalværdi mv.)
- c) opstille/beregne ejendommens værdi (et punktestimat eller interval), som revisor kan sammenholde med valuarens værdi.

Se nærmere i ISA 540, afsnit 13, og de uddybende afsnit A71 – A91.

FSR – danske revisorer, den 24. august 2017. Opdateret den 6. juli 2018.