



Anpassningar av redovisningsföreskrifterna med anledning av IFRS-regler om fastighetsredovisning

2005-12-30

Motivpromemoria 4 om
ändringar i redovisningsföreskrifter
för 2005 och 2006

Från redovisningsenheten

1.	SAMMANFATTNING OCH BAKGRUND	1
2.	ÖVERVÄGANDEN	2
2.1	Värdering av fastigheter i försäkringsföretag	2
2.2	Redovisning av fastigheter i resultaträkningen	4
2.3	Upplysningar om fastigheter	5
2.4	Särregler för redovisning av rörelsefastigheter i försäkringsföretag	8
2.5	Upplysningar om verkligt värde på materiella tillgångar	10
2.6	Ikraftträdande- och övergångsfrågor	10

FFFS 2004:20	Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2004:20) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag
FFFS 2004:21	Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2004:21) om årsredovisning i försäkringsföretag
FFFS 2005:33	Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2005:33) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag
FFFS 2005:34	Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2005:34) om årsredovisning i försäkringsföretag
FRL	Försäkringsrörelselagen (1982:713)
BRD	Rådets direktiv 86/635/EEG av den 8 december 1986 om årsbokslut och sammanställd redovisning för banker och andra finansiella institut inklusive ändringar enligt rådets direktiv 2001/65/EG och 2003/51/EG (Bankredovisningsdirektivet)
FRD	Rådets direktiv 91/674/EEG av den 19 december 1991 om årsbokslut och sammanställd redovisning för försäkringsföretag inklusive ändringar enligt rådets direktiv 2001/65/EG och 2003/51/EG (Försäkringsredovisningsdirektivet)
ÅRL	Årsredovisningslagen (1995:1554)
ÅRFL	Lagen (1995:1560) om årsredovisning i försäkringsföretag
ÅRKL	Lagen (1995:1559) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag

Kontaktperson på FI: Åsa Andersson 08-787 82 29, asa.andersson@fi.se

1. Sammanfattning och bakgrund

Från och med räkenskapsåret 2005 tillämpas internationella redovisningsstandarder (IFRS) i alla finansiella företags årsredovisningar och koncernredovisningar, med vissa begränsningar och tillägg.¹ Undantagna är sådana redovisningar som upprättas enligt äldre redovisningsregler med stöd av särskilda övergångsbestämmelser.

För att underlätta de finansiella företagens övergång till IFRS har ytterligare IFRS-anpassningar gjorts av Finansinspektionens (FI) redovisningsföreskrifter med avseende på fastighetsredovisning. Motiven för ändringarna kommenteras närmare i denna promemoria. Ändringarna innebär att intäkter och kostnader för fastighetsförvaltning ska bruttoredovisas i resultaträkningen (se avsnitt 2.2). Vidare utmönstras vissa särföreskrifter om notupplysningar (se avsnitt 2.3). I ett avsnitt diskuteras också möjligheten för försäkringsföretag att i årsredovisningen värdera fastigheter enligt godkända internationella redovisningsstandarder (se avsnitt 2.4). Det sägs här att försäkringsföretag får, som ett undantag från IAS 16 Materiella anläggningstillgångar, tills vidare redovisa rörelsefastigheter på samma sätt som förvaltningsfastigheter enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

Vissa särupplysningar om fastigheter som går längre än IFRS har vi övervägt att behålla. Dessa skulle i så fall lämnas i förvaltningsberättelsen. Vi har emellertid inte bedömt att särupplysningarna är så väsentliga att de måste behållas i årsredovisningen för räkenskapsåret 2006.² Även dessa överväganden återges i denna promemoria (se avsnitt 2.5).

De nya föreskrifterna tillämpas från det räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2006 eller senare. Reglerna får dock frivilligt tillämpas redan i årsredovisningar för räkenskapsåret 2005, om nya redovisningsföreskrifter i sin helhet tillämpas. I årsredovisningar och koncernredovisningar som upprättas enligt äldre redovisningsregler ska fastigheter redovisas på samma sätt som tidigare i förening med tidigare upplysningskrav. (Se avsnitt 2.6.)

Motivpromemorian har föregåtts av en Förslagspromemoria från redovisningsenheten med samma namn. Förslagspromemorian remitterades den 14 oktober 2005 tillsammans med ett förslag till ändringar i redovisningsföreskrifterna. Efter bearbetningar remitterades den 2 december 2005 ett utkast till Motivpromemoria med samma namn och ett nytt författningsförslag. Förslagen remitterades med kort svarstid för i huvudsak tekniska synpunkter. Remissynpunkterna och FI:s slutliga ställningstagande till synpunkterna behandlas i denna promemoria.

¹ För en bakgrund och beskrivning av reglerna hänvisas till de Motivpromemorior från FI som finns till redovisningsföreskrifterna för 2005. Se dels FI:s Motivpromemoria 1, Nya koncernredovisningsföreskrifter för finansiella företag som tillämpar IAS-förordningen, 2004-12-30, dels Motivpromemoria 2, Nya årsredovisningsföreskrifter för finansiella företag som tillämpar lagbegränsad IFRS, 2004-12-30.

² Se vidare ställningstaganden i Motivpromemoria 3 till nya redovisningsföreskrifter för 2006. Ändringarna av särföreskrifter om notupplysningar om fastigheter är principiellt av samma slag som ändringarna av särföreskrifter om notupplysningar om finansiella instrument och försäkringsavtal.

2. Överväganden

2.1 Värdering av fastigheter i försäkringsföretag

Lag och EG-direktiv begränsar försäkringsföretags möjligheter att i årsredovisningen samtidigt värdera förvaltningsfastigheter till verkligt värde och rörelsefastigheter enligt anskaffningsvärdemetoden.

Remissinstanserna

Remissinstanserna har överlag inte haft någon erinran mot bedömningen. FAR anser mera generellt att det är olämpligt att FI begränsar IFRS:s valmöjligheter utöver vad lagen kräver.

Bakgrund

IAS 40 Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses enligt IAS 40 byggnader och mark (eller delar) som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. Företag har enligt IAS 40 en valmöjlighet att redovisa förvaltningsfastigheter till verkligt värde eller till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar (*anskaffningsvärdemetoden*).

Om redovisning sker till verkligt värde ska samtliga förvaltningsfastigheter redovisas till verkliga värden. (För fastigheter kopplade till skulder gäller dock inte denna begränsning.) En vinst eller förlust hänförlig till värdeförändringen ska redovisas i resultaträkningen den period som den uppstår. Om det verkliga värdet i sällsynta fall inte kan fastställas, dvs. när det inte finns någon fungerande marknad eller det inte är möjligt att göra en värdering utifrån framtida kassaflöden, ska förvaltningsfastigheterna värderas till anskaffningsvärde och särskilda upplysningar lämnas. Om förvaltningsfastigheter anskaffningsvärderas, värderas de på samma sätt som rörelsefastigheter enligt IAS 16 Materiella anläggningstillgångar.

IAS 16 Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter som innehas för produktion och tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller för administrativa ändamål klassificeras däremot som rörelsefastigheter och omfattas av IAS 16 Materiella anläggningstillgångar. Enligt huvudregeln ska den löpande värderingen av sådana fastigheter ske till anskaffningsvärdemetoden. Enligt en alternativregel i IAS 16 får materiella anläggningstillgångar redovisas till ett regelbundet ”omvärderat” värde som motsvaras av verkligt värde (*omvärderingsmetoden*). När omvärderingen innebär en ökning av redovisat värde ska ökningen redovisas direkt mot eget kapital. Ökningen ska dock redovisas som en intäkt i resultaträkningen om en tidigare värdeminskning redovisats som en kostnad. På motsvarande sätt ska en värdeminskning redovisas som en kostnad till den del som den

överstiger en värdeökning som redovisats direkt mot eget kapital. I annat fall redovisas värdeminskningen direkt mot eget kapital. Det omvärderade värdet skrivs i övrigt av och ned på samma sätt som vid anskaffningsvärdemetoden.

Finansinspektionens redovisningsföreskrifter

I punkt 4 b) i de allmänna råden till 2 kap. FFFS 2004:21 erinras om att i försäkringsföretag kan Byggnader och Mark (C.1) värderas till verkligt värde enligt 4 kap. 5 § ÅRFL.³ Detta förutsätter dock att samtliga tillgångar i posten värderas på samma sätt.

Enligt de allmänna råden till 4 § i bilaga 3 till FFFS 2004:21 omfattar posten Byggnader och mark också fastigheter där den egna verksamheten bedrivs. Detta är en följd av att artikel 6 i FRD anger att det i posten F Materiella tillgångar och varulager redovisas endast andra materiella tillgångar än Byggnader och mark.

Skäl

Lagbestämmelsen om att alla tillgångar i posten Byggnader och mark ska värderas på samma sätt, samt FI:s allmänna råd om att fastigheter där rörelsen bedrivs bör redovisas i denna post, innebär att försäkringsföretag i årsredovisningen inte samtidigt kan värdera förvaltningsfastigheter till verkligt värde och rörelsefastigheter enligt anskaffningsvärdemetoden. En sådan möjlighet står dock öppen i en koncernredovisning enligt IAS-förordningen.

En möjlighet att i årsredovisningen värdera förvaltningsfastigheter till verkligt värde och rörelsefastigheter till anskaffningsvärde skulle dock vara förenlig med gällande lagregler, om rörelsefastigheter kunde redovisas i posten F, Materiella tillgångar och varulager. Anläggningstillgångar i sistnämnda post ska nämligen anskaffningsvärderas. Vi har övervägt att göra en ändring i de allmänna råden om att fastigheter där rörelsen bedrivs bör redovisas i posten Byggnader och mark. Ändringen skulle innebära att rörelsefastigheter får redovisas i posten Materiella tillgångar och varulager samt därigenom anskaffningsvärderas. En sådan ändring torde dock inte vara förenlig med lag och FRD.

Visserligen finns ny lagstiftning som medger en värdering av rörelsefastigheter enligt anskaffningsvärdemetoden, trots att förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde.⁴ Tillämpningstidpunkten, som från början bestämdes till den 1 januari 2006, har dock skjutits upp till den 1 januari 2009.⁵

Med stöd av reglerna i 4 kap. 5 § ÅRFL och de IFRS-anpassade redovisningsföreskrifterna kan ändå alla försäkringsföretag redan under år 2005 värdera dels förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter, dels rörelsefastigheter till verkligt värde enligt omvärderingsmetoden i IAS 16 Materiella anläggningstillgångar. Båda metoderna betraktas enligt ÅRFL och föreskrifterna som en värdering till verkligt vär-

³ Jfr motsvarande punkt i FFFS 2005:34.

⁴ Se 4 kap. 14 f och 14 g §§ ÅRL som gäller enligt 4 kap. 1 § ÅRFL i lydelse enligt SFS 2004:1178.

⁵ Se SFS 2005:918, SFS 2005:936 och SFS 2005:937 samt prop. 2005/06:25 s. 81.

de. Alternativt kan båda slagen av fastigheter värderas enligt anskaffningsvärdeometoden.

Någon begränsning av värderingsalternativen i förhållande till IFRS utöver vad som följer av lag och EG-rätt är inte avsedd, vilket FAR befarat och som man felaktigt kunde få intryck av genom en skrivning i Förslagspromemorian.

2.2 Redovisning av fastigheter i resultaträkningen

De IFRS-anpassade redovisningsföreskrifterna ändras så att intäkter och kostnader från fastighetsförvaltning ska redovisas brutto i resultaträkningen.

Remissinstanserna

Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot förslaget. FAR anser mera generellt att det är olämpligt att FI, utöver de restriktioner som årsredovisningslagarna sätter, inskränker möjligheten att tillämpa de valmöjligheter som ges i IAS /IFRS.

Bakgrund

Enligt föreskrifterna för institut respektive försäkringsföretag, ska resultat från hyresförvaltning redovisas netto i resultaträkningen, dvs. hyresintäkter minus driftskostnader (driftsnetto). Driftsnettot redovisas som övriga intäkter eller övriga kostnader i institut samt specificeras i not. Driftsöverskott redovisas i försäkringsföretag i posten Kapitalavkastning, intäkter med uppgifter i not om hyresintäkter, hyreskostnader och driftsöverskott. Driftsunderskott redovisas i posten kapitalavkastning, kostnader.

Skäl

En netto-redovisning i resultaträkningen av fastighetsintäkter och -kostnader bedöms inte vara förenlig med internationella redovisningsstandarder (se punkt 32 och 33 i IAS 1). En netto-redovisning bedöms inte heller tvingande enligt lag eller EG-direktiv. BRD innehåller inga särskilda regler i detta avseende. FRD bygger snarast på att intäkter respektive kostnader från byggnader och mark ska bruttoredovisas i den icke-tekniska redovisningen (se artikel 34). Som ett led i IFRS-anpassningen föreslås därför att reglerna om redovisning i resultaträkningen ändras på denna punkt så att fastighetsintäkter och -kostnader ska bruttoredovisas.

I och för sig medför även de justerade reglerna på sitt sätt begränsningar i förhållande till IFRS. IFRS innehåller ju inget krav på att fastighetstransaktioner ska redovisas i vissa poster. Så länge som nuvarande EG-direktiv och lag ställer krav på vissa uppställningsformer är det emellertid ur jämförbarhetssynpunkt och av tillämparskäl fortfarande befogat att FI reglerar hur och var olika transaktioner ska redovisas i balansräkningen och resultaträkningen. Sådana regler bör dock inte göras mera detaljerade än nödvändigt. Reg-

lerna bör så långt möjligt också utformas så att de inte kommer i konflikt med klassificerings- och andra redovisningsregler enligt IFRS.⁶

2.3 Upplýsningar om fastigheter

Till följd av EG-direktiv och lag behålls vissa särföreskrifter om notupplýsningar om fastigheter som används i den egna verksamheten. I övrigt bör, i vart fall för räkenskapsåret 2006, upplýsningar om fastigheter kunna få lämnas enligt IFRS utan särföreskrifter.

Remissinstanserna

Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot förslaget.

Bakgrund

Skillnader mellan upplýsningsregler i de IFRS-anpassade redovisningsföreskrifterna och IFRS

Fastigheter ska enligt godkända internationella redovisningsstandarder beroende på syftet redovisas antingen som lagerfastighet enligt IAS 2, rörelsefastighet enligt IAS 16 eller förvaltningsfastighet enligt IAS 40. Beroende på klassificeringen lämnas tilläggsupplýsningar enligt tillämplig standard. Upplýsningskraven är delvis olika beroende på om värderingen sker enligt anskaffningsvärdemetoden eller till verkligt värde. En omklassificering av fastigheterna aktualiseras om syftet ändras.

För försäkringsföretag är tilläggsupplýsningarna om fastigheter enligt 5 kap. 1 och 2 §§ FFFS 2004:21 kopplade till posten Byggnader och mark inom ramen för placeringstillgångar. För institut är motsvarande upplýsningskrav enligt 5 kap. 12-17 §§ FFFS 2005:20 kopplade till övertagen egendom. För institut anges att övertagen egendom bör värderas som varulager (se 4 kap. 1 § FFFS 2004:20). En sådan redovisning bedöms inte avvika från IFRS, eftersom fastigheter avsedda att säljas i den löpande verksamheten hänförs till varulager (jfr punkt 6 i IAS 2). Upplýsningskraven överensstämmer i allt väsentligt med de krav som ställs på Byggnader och mark i försäkringsföretag.

Vissa undantag finns i föreskrifterna, bl.a. om uppgifterna kan röja affärshemligheter eller är av mindre värde för företaget.

De upplýsningar som ska lämnas enligt särföreskrifterna går i flera avseenden längre än IFRS. Å andra sidan är upplýsningskraven i IAS 16 och IAS 40 anpassade till klassificerings- och värderingsreglerna i nämnda standarder.

Sammanfattningsvis finns främst följande skillnader mellan, å ena sidan, upplýsningar enligt särföreskrifterna om Byggnader och mark i försäkrings-

⁶ FI:s ställningstagande till frågor om ändringar i uppställningsformerna utvecklas ytterligare i Motivpromemoria 3, Anpassningar av redovisningsföreskrifterna om finansiella instrument, försäkringsavtal och kapital.

företag och övertagen egendom i institut, samt, å andra sidan, upplysningar enligt IFRS om lagerfastigheter, rörelsefastigheter och förvaltningsfastigheter.

- Enligt särföreskrifterna krävs mera utförliga upplysningar om antalet fastigheter, redovisade och verkliga värden, driftsnetto, vakansgrad och direktavkastning fördelat på olika kategorier av fastigheter (bostäder, kontor och affärer, etc.). Bokfört och verkligt värde för de olika kategorierna ska dessutom delas upp geografiskt (se 5 kap. 13 § FFFS 2004:20 och 5 kap. 1 § FFFS 2004:21).
- Enligt föreskrifterna ska upplysningar lämnas om riskexponeringen i fastighetsinnehavet på ett sätt som inte säkert följer av IFRS (se 5 kap. 16 § FFFS 2004:20 och 5 kap. 4 § FFFS 2004:21).
- Institut ska ange beloppet av posten Materiella tillgångar som används i den egna verksamheten. Försäkringsföretag ska ange hur stor andel av fastigheter som används i den egna verksamheten. Enligt föreskrifterna ska andelen beräknas på den totala bruksarean (5 kap. 9 § FFFS 2004:20 och 5 kap. 5 § FFFS 2004:21).
- Enligt IAS 40 ska direkta kostnader för förvaltningsfastigheter (inklusive reparationer och underhåll) anges uppdelat på fastigheter som genererar hyresintäkter och fastigheter som inte genererar hyresintäkter (punkt 75).
- Enligt IAS 40 ska kriterier för att skilja på förvaltnings-, rörelse- och lagerfastigheter anges om gränsdragningen är svår (punkt 75).
- Enligt punkt 36 i IAS 2, punkt 74 i IAS 16 och punkt 75 i IAS 40 ska upplysningar lämnas, om lagervaror (inkl. fastigheter), rörelsefastigheter och förvaltningsfastigheter är säkerhet för skulder.
- Punkt 73 i IAS 16 samt punkt 76 och 79 i IAS 40 kräver särskilda specifikationer av förändringar genom rörelseförvärv och samgående.
- Punkt 74 i IAS 16 och punkt 75 i IAS 40 kräver även upplysningar om begränsningar för äganderätt resp. försäljning och uthyrning.
- IAS 40 kräver upplysningar om avtalsenligt förpliktelser att köpa, uppföra, exploatera, reparera, underhålla eller förbättra förvaltningsfastigheter (punkt 75).
- IAS 40 kräver upplysningar om förändringar till följd av omklassificeringar, om förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde (punkt 76).
- När anskaffningsvärdemetoden tillämpas enligt IAS 16 uppmuntras upplysningar om verkligt värde när detta väsentligt överstiger redovisat värde (punkt 79).
- När omvärderingsmetoden tillämpas enligt IAS 16 krävs för varje slag av materiella anläggningstillgångar upplysning om vad de uppgått till om de redovisats till anskaffningsvärde (punkt 77).
- Enligt IAS 40 krävs upplysningar om verkligt värde när anskaffningsvärdemetoden används (punkt 79).
- IAS 40 kräver särskilda upplysningar om anskaffningsvärdet har använts p.g.a. att ett verkligt värde inte kan erhållas (punkt 78).

Skäl

Utgångspunkter

FI:s utgångspunkt är att upplysningar om fastigheter bör lämnas enligt IFRS. Detta följer av den hänvisning till godkända internationella redovisningsstandarder som görs i de allmänna råden till 2 kap. FFFS 2004:20 respektive FFFS 2004:21. För förvaltningsfastigheter lämnas således upplysningar enligt IAS 40 och för rörelsefastigheter upplysningar enligt IAS 16. För eventuella lagerfastigheter lämnas upplysningar enligt IAS 2.

Särföreskrifter om tilläggsupplysningar i noter bör bara finnas om det krävs enligt EG-direktiv, lag eller av andra särskilda skäl. För räkenskapsåret 2006 bör i övrigt endast krävas särupplysningar som är särskilt väsentliga för externa intressenter. Sådana särupplysningar bör i så fall lämnas i förvaltningsberättelsen. Särupplysningar bör inte krävas för att enbart tillgodose FI:s informationsbehov. Motsvarande bedömning har gjorts i fråga om upplysningar om finansiella instrument och försäkringsavtal.⁷

Särföreskrifter om fastigheter som används i den egna verksamheten

Enligt ÅRFL ska ett försäkringsföretag lämna upplysningar om hur stor andel fastigheter som används i den egna verksamheten. Enligt FI:s föreskrifter ska detta anges som en andel av den totala bruksarean (5 kap. 5 § FFFS 2004:21). För institut ska för posten Materiella tillgångar (post 10) lämnas upplysningar om beloppet för byggnader och mark som till väsentlig del används i den egna verksamheten (5 kap. 9 § FFFS 2004:20).

Föreskrifter om upplysningar om fastigheter som används i den egna verksamheten bör behållas eftersom de i fråga om försäkringsföretag behövs för att tolka ett lagkrav och i fråga om institut föranleds av artikel 4 i BRD.

Enligt vår mening finns det dock anledning att förenkla redovisningen och utforma bestämmelserna enhetligt för institut och försäkringsföretag. Bestämmelserna bör också närmare ansluta till IFRS som bygger på en indelning och klassificering av rörelsefastigheter enligt närmare avgränsning i IAS 40.

I allmänna råd bör därför anmärkas att rörelsefastigheter definieras enligt IAS 40. I försäkringsföretag bör upplysningen på grund av EG-direktiv kopplas till posten Byggnader och mark (se artikel 6 i FRD). I institut bör på grund av EG-direktiv upplysningen kopplas till posten Materiella tillgångar (se artikel 4 punkt 10 i BRD).

Bör särupplysningar om fastigheter lämnas för räkenskapsåret 2006?

Upplysningen om fastigheter som används i den egna verksamheten torde ingå bland sådana upplysningar som lämnas enligt IFRS. När det gäller andra upplysningskrav har i Förslagspromemorian ingen av de tidigare särupplysningarna bedömts vara av sådan väsentlig betydelse för externa intressenter att informationen måste lämnas för räkenskapsåret 2006. Remissinstanserna har antingen tillstyrkt eller inte haft någon erinran mot bedömningen.

⁷ Se vidare Motivpromemoria 3, Anpassningar av redovisningsföreskrifterna om finansiella instrument, försäkringsavtal och kapital, Avsnitt 5.

Vi ansluter oss därför till Förslagspromemorians förslag. Upplysningarna om fastigheter bör i en redovisning enligt lagbegränsad IFRS, i vart fall för räkenskapsåret 2006, kunna lämnas enligt tillämplig IFRS.⁸ På samma sätt som för upplysningarna om finansiella instrument och försäkringsavtal bör emellertid utvecklingen i redovisningspraxis följas upp och kompletterande IFRS-anpassade särupplysningskrav vid behov införas i vart fall för räkenskapsåret 2007.

2.4 Särregler för redovisning av rörelsefastigheter i försäkringsföretag

I försäkringsföretag som värderar fastigheter till verkligt värde enligt 4 kap. 6 § ÅRFL får, som ett undantag från IAS 16, rörelsefastigheter tills vidare redovisas på samma sätt som förvaltningsfastigheter enligt IAS 40.

Remissinstanserna

FAR och *Länsförsäkringars lokalbolag* ifrågasätter om en redovisning av värdeförändringar på rörelsefastigheter direkt mot eget kapital är förenlig med ÅRFL. De anser i vart fall att värdeförändringar på sådana fastigheter bör få redovisas i resultaträkningen, på samma sätt som för förvaltningsfastigheter.

Bakgrund

Såsom framgått ovan kan försäkringsföretag värdera förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter till verkligt värde eller, alternativt, enligt anskaffningsvärdemetoden. Enligt föreskrifterna redovisas värdeförändringar vid en värdering till verkligt värde i resultaträkningen såsom realiserade vinster och förluster i särskilda poster. Enligt 32 § i bilaga 3 till FFFS 2004:21⁹ kan dock sådana värdeförändringar på rörelsefastigheter redovisas direkt mot fonden för verkligt värde, i enlighet med vad såsom förordas för omvärderingsmetoden enligt IAS 16.

Skäl

Vid en värdering av placeringstillgångar till verkligt värde enligt 4 kap. 5 § ÅRFL är utgångspunkten 4 kap. 6 § ÅRFL att värdeförändringarna redovisas som särskilda poster i resultaträkningen, om inte ”värdeförändringarna skall redovisas i en fond för verkligt värde enligt 4 kap. 14 d § andra stycket årsredovisningslagen”. I 4 kap. 14 d § andra stycket ÅRL anges att vissa värdeförändringar för säkringsinstrument och monetära poster skall redovisas mot eget kapital. I paragrafens tredje stycke anges att värdeförändringar på en

⁸ FI har i samband med införandet av nya redovisningsföreskrifter för år 2005 bedömt att särskilda redovisningsregler om klassificerings- och balansräkningsregler om egendom övertagen för skyddande av fordran i institut borde behållas, eftersom tillgångarna har en speciell karaktär i förhållande till andra tillgångar. Reglerna innebär att sådan egendom bör värderas som varulager enligt IAS 2 Varulager. När det gäller upplysningar om fastigheter behöver dock fastigheter generellt klassificeras enligt IFRS och upplysningar lämnas i enlighet med tillämpliga standarder och lag, vilket även innefattar sådana kompletterande upplysningar som behövs för att ge en rättvisande bild. Det kan också nämnas att FI begär in särskild tillsynsrapportering om övertagen egendom i institut.

⁹ Jfr 32 § bilaga 3 till FFFS 2005:34.

finansiell tillgång som inte innehas för handeländamål får redovisas i fonden för verkligt värde i stället för i resultaträkningen.

Bestämmelsen i 4 kap. 6 § ÅRFL kan å ena sidan tolkas snävt på så sätt att en redovisning mot eget kapital endast är förenlig med lag ”i de fall” som regleras i 4 kap. 14 d § andra stycket ÅRL. Bestämmelsen kan också tolkas mera vidsträckt så att redovisningen sker i resultaträkningen, om inte värdeförändringarna redovisas mot eget kapital ”på det sätt” som anges i 4 kap. 14 d § andra stycket. Förarbetena ger inget klart stöd åt någon av tolkningarna. Den senare tolkningen är dock mest förenlig med internationella redovisningsstandarder. Visserligen har tillämpningstidpunkten för en värdering av fastigheter till verkligt värde enligt 4 kap. 14 f och 14 g §§ skjutits upp till år 2009. I samband med detta konstaterade dock regeringen att det redovisningsmässigt i och för sig var lämpligt att försäkringsföretag tillämpade dessa bestämmelser och att de skattemässiga skäl som motiverade uppskjutandet inte fanns för försäkringsföretag. Det var för att inte öka komplexiteten i regelverket, och för att de flesta inte invänt mot förslaget, som tillämpningstidpunkten även flyttades fram för försäkringsföretag (prop. 2005/06:25, Följdändringar med anledning av ny aktiebolagslag m.m., s. 81). Det finns således inte några sakliga skäl som talar emot en mer IFRS-konform tolkning av bestämmelserna i nuvarande 4 kap. 6 § ÅRFL. Vi gör alltså sammantaget bedömningen att en tillämpning av omvärderingsmetoden enligt IAS 16 inte är oförenlig med nuvarande 4 kap. 6 § ÅRFL.

Såsom framgått gäller tills vidare begränsningar som innebär att inte ens försäkringsföretag får värdera rörelsefastigheter enligt anskaffningsmetoden i IAS 16 och förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. För att inte tvinga fram en tillämpning av omvärderingsmetoden i fall där olika värderingsprinciper bedöms lämpliga av ett företag och för att underlätta övergången till IAS/IFRS redan från och med 2006, bör ett särskilt undantag från IAS 16 införas. Vid en verkligt värdevärdering av fastigheter bör försäkringsföretag i vart fall tills vidare, i enlighet med tidigare redovisningspraxis, få redovisa rörelsefastigheter på samma sätt som förvaltningsfastigheter enligt IAS 40.

Till följd av denna avvikelse bör upplysningsreglerna kompletteras. När fastigheter värderas till verkligt värde bör försäkringsföretag ange särskilt hur stor andel som utgör rörelsefastigheter, vid upplysningar enligt 4 kap. 7 § ÅRFL om en alternativ värdering med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.¹⁰

Däremot anser vi inte att det finns skäl att göra undantag från komponentavskrivningskravet om anskaffningsvärdemetoden eller omvärderingsmetoden ändå tillämpas på rörelsefastigheter. Det kan påpekas att för räkenskapsåret 2006 kan företag som inte är noterade fortsätta att tillämpa äldre redovisningsföreskrifter.

Vid redovisningen av rörelsefastigheter i en koncernredovisning enligt IAS-förordningen ska noterade företag tillämpa IAS 16 och omvärderingsmetoden eller anskaffningsvärdemetoden, inklusive reglerna om komponentav-

¹⁰ Se punkt 4 b) i allmänna råd till 2 kap. FFFS 2005:34 som även gäller för räkenskapsåret 2005 enligt punkt 2 c) i övergångsbestämmelserna till nämnda redovisningsföreskrifter.

skrivningar. Företagen ska tillämpa gemensamma principer för juridisk person och koncern, om det inte finns särskilda skäl (jfr 7 kap. 12 § första stycket samt 7 kap. 7 § första stycket 2 b) ÅRKL respektive 7 kap. 5 § första stycket 2 c) och 3 ÅRFL). Vi bedömer därför att noterade försäkringsföretag regelmässigt kommer att tillämpa samma redovisningsprinciper för rörelsefastigheter i årsredovisningen som i koncernredovisningen.

2.5 Upplysningar om verkligt värde på materiella tillgångar

Särföreskrifterna om upplysningar om verkligt värde på fastigheter och andra materiella tillgångar utmönstras till förmån för motsvarande bestämmelser i IFRS.

Bakgrund

För rörelsefastigheter och andra materiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde enligt omvärderingsmetoden uppmuntras upplysningar om verkligt värde, om detta avviker väsentligt från anskaffningsvärde (punkt 79 d) i IAS 16). Motsvarande upplysningar ska lämnas för förvaltningsfastigheter (punkt 79 e) i IAS 40).

Enligt 5 kap. 22 § FFFS 2004:20 ska institut lämna upplysningar om jämförelser mellan verkligt värde och bokfört värde för *icke-finansiella* tillgångar. Upplysningar ska lämnas i en not till balansräkningen. Upplysningar om materiella tillgångar ska delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Upplysningar behöver inte lämnas om de inte kan bestämmas med tillräcklig grad av tillförlitlighet, vilket i så fall ska anges. Upplysningarna behöver inte heller lämnas om balansomslutningen underskrider en miljard kronor. Upplysningar om verkligt värde på immateriella anläggningstillgångar behöver inte heller lämnas.

Om placeringstillgångar (C) värderas till anskaffningsvärdet ska försäkringsföretag lämna upplysning om verkligt värde fördelat på de i balansräkningen upptagna tillgångsposterna (4 kap. 7 § ÅRFL).

Skäl

IFRS bör, enligt FI, tillämpas i finansiella rapporter när det gäller upplysningar om fastigheter. Även när det gäller upplysningar om verkligt värde för övriga icke-finansiella tillgångar kan IFRS tillämpas utan särföreskrifter. Det finns inte heller skäl för att ha kvar föreskrifterna för institut om verkligt värde uppdelat på materiella anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

2.6 Ikraftträdande- och övergångsfrågor

De nya reglerna tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2006 eller senare. Företag har möjlighet att tillämpa de nya reglerna redan för räkenskapsåret 2005, om den nya redovisningsföreskriften i sin helhet tillämpas tidigare.

Skäl

De nya reglerna ska som huvudregel tillämpas i redovisningar för räkenskapsåret 2006. Företag bör även ges möjlighet till en tidigare tillämpning. Detta förutsätter att nya redovisningsföreskrifter i sin helhet tillämpas tidigare.¹¹

Det bör erinras att finansiella företag som tillämpar äldre redovisningsföreskrifter under 2006 ska fortsätta att redovisa och lämna upplysningar om fastigheter på samma sätt som tidigare.

¹¹ Se punkt 3 i övergångsbestämmelserna till FFFS 2005:33 respektive FFFS 2005:34.