

NOTE 2 ESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER

Ledelsen har benyttet estimater og forutsetninger ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Dette gjelder for eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og noteopplysninger. Estimater og forutsetninger som er lagt til grunn for verdsettelse er basert på historisk erfaring og andre faktorer som vurderes å være relevante for estimatet på balansedagen. Estimatenes kan avvike fra faktiske resultater. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hovedpostene hvor estimater vil ha stor innvirkning på regnskapsførte verdier er omtalt under. Metode for estimering av virkelig verdi på finansielle eiendeler er også beskrevet under.

Ferd er av den oppfatning at estimatene på virkelig verdi reflekterer rimelige estimater og forutsetninger for alle vesentlige faktorer som partene i en uavhengig transaksjon forventes å vektlegge, inkludert de faktorer som har innvirkning på forventet kontantstrøm, og av graden av risiko forbundet med disse.

Fastsettelse av virkelig verdi på finansielle eiendeler

Ferd - konsernets balanse består av en stor andel finansielle eiendeler som bokføres til virkelig verdi. Måling til virkelig verdi av de finansielle eiendelene vil i ulik grad være påvirket av estimater og forutsetninger knyttet til blant annet fremtidige kontantstrømmer, avkastningskrav og rentenivå. Det er størst usikkerhet knyttet til fastsettelse av virkelig verdi på de unoterte finansielle eiendelene.

Noterte aksjer og andeler

Virkelig verdi av finansielle eiendeler som omsettes i aktive og likvide markeder fastsettes til noterte markedspriser på balansedagen (markedets offisielle sluttkurs), og verdifastsettelsen innebærer således begrenset estimatusikkerhet.

Unoterte aksjer og andeler

Posten "Unoterte aksjer og andeler" består av unoterte aksjer og investeringer i Private Equity fond. Virkelig verdi estimeres ved hjelp av anerkjente verdsettelsesmodeller. Bruken av disse modellene krever innleggelse av data som dels består av noterte markedspriser og dels estimater om fremtidig utvikling, samt vurderinger vedrørende en rekke faktorer som eksisterer på balansedagen.

Hedgefond

Hedgefondene er eksternt forvaltet. Ferd mottar månedlige, kvartalsvise eller halvårlige estimater på virkelig verdi fra forvalterne. Estimatenes blir etterprøvd av uavhengige administratorer. I tillegg utøves det en rimelighetsvurdering av fondenes samlede avkastning mot referanseindekser.

Renteinvesteringer

Virkelig verdi av renteinvesteringer verdsettes ut fra noterte markedskurser. Dersom det ikke finnes markedskurser på renteinvesteringen, verdsettes renteinvesteringen i samsvar med prismodeller basert på gjeldende rentekurve og eksterne kredittratinger.

Derivater

Virkelig verdi av derivater verdsettes ut fra noterte markedskurser. Der markedskurs ikke er tilgjengelig, beregnes verdien utfra gjeldende rentekurve og andre relevante faktorer.

Fastsettelse av virkelig verdi på investeringseiendommer

Ferd-konsernet har flere investeringseiendommer som verdsettes til virkelig verdi. Virkelig verdi fastsettes til neddiskontert verdi av fremtidige kontantstrømmer og estimatet vil være påvirket av forventede fremtidige kontantstrømmer og avkastningskrav. Hovedprinsippene for fastsettelse av kontantstrømmer og avkastningskrav er beskrevet under.

Fremtidige kontantstrømmer baseres på følgende forhold:

- Eksisterende kontrakter
- Forventet fremtidig utleie
- Forventet ledighet

Avkastningskravet fastsettes ved å ta utgangspunkt i et markedsbasert avkastningskrav for eiendommer med antatt beste beliggenhet (prime-yield CBD) tillagt risikopremie for eiendommen.

Risikopremien baseres på:

- Beliggenhet
- Standard
- Forventet markedsutvikling
- Leienivå sammenlignet med resten av markedet
- Kvalitet på leietakers soliditet
- Eiendomsspesifikk kunnskap

Dersom det er gjort transaksjoner av sammenlignbare eiendommer nært opp mot balansedagen, benyttes disse verdien som en kryssreferanse for verdsettelsen.

Eiendommer som inngår i utbyggingsprosjekter verdsettes ved bruk av samme metode, men usikkerheten i estimatene er større. I utbyggingsprosjekter økes verdien av prosjektet etter hvert som definerte milepæler nås.

Nedskrivningsvurderinger goodwill

Goodwill testes årlig for verdifall. Verdifall testes ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer på den kontantgenererende enheten som goodwill er henført til. Dersom neddiskontert verdi av fremtidige kontantstrømmer er lavere enn bokført verdi, gjennomføres nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Verdifalltestene bygger på forutsetninger om fremtidig forventet kontantstrøm og estimat på diskonteringsrente.

Det vises til note [13](#) for nærmere beskrivelse av nedskrivningsvurderinger for goodwill.

Avskrivninger og nedskrivninger av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Bokført verdi av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler med begrenset levetid innregnes til anskaffelseskostnad. Anskaffelseskostnad fratrukket restverdi avskrives over forventet brukstid. De bokførte verdiene vil avhenge av konsernets estimer på brukstid og restverdi. Disse parameterne estimeres på bakgrunn av erfaring, historikk og skjønnsmessige vurderinger. Estimatene justeres dersom det oppstår endringer i forventningene.

Ved identifisering av indikator på varig verdifall på varige driftsmidler eller immaterielle eiendeler foretas verdifalltest. Verdifalltestene vil basere seg på estimer og forutsetninger om fremtidige kontantstrømmer og diskonteringsrente.

Pensjonsmidler og pensjonsforpliktelser

Beregning av pensjonsforpliktelse innebærer bruk av skjønn og estimer på en rekke økonomiske og demografiske forutsetninger. Det henvises til note [19](#) for en nærmere beskrivelse av hvilke forutsetninger som er lagt til grunn. Endringer i forutsetninger kan medføre betydelige endringer i balanseførte pensjonsforpliktelser og pensjonsmidler.

Utsatt skattefordel

Utsatt skattefordel av fremførbare underskudd og andre skattereduserende forskjeller balanseføres i den utstrekning det er sannsynlig at utsatt skattefordel vil kunne utnyttes mot framtidig skattepliktige inntekter. Vesentlig skjønn fra ledelsen er påkrevd for å bestemme størrelsen på balanseført utsatt skattefordel. Balanseført utsatt skattefordel baseres på forventning om størrelse på framtidig skattepliktig inntekt, tidspunkt for forventet bruk av utsatt skattefordelen og fremtidige strategier for skatteplanlegging.

Avsetning for tap på fordringer

Avsetning for tap på fordringer estimeres på bakgrunn av sannsynligheten for at de utestående fordringene ikke vil bli gjort opp. Vurderingen bygger på historisk erfaring, fordringens alder og motpartens finansielle situasjon.