

Nyhedsbrev nr. 143

Renteswappernes markedsværdi i Årsrapporten (Årsregnskabet)

Bestyrelsen er blevet opmærksom på, at den negative markedsværdi af renteswapper i én af foreningens naboafdelinger fra og med Årsregnskabet for 2020 ikke mere er opført i en note som en eventualforpligtelse men i stedet i balancen er ført direkte på egenkapitalen og - som om det var prioritetsgæld – opført under langfristede gældsforpligtelser.

Denne ændring af den tidligere regnskabspraksis forklares bl.a. med, at den negative værdi af en renteswap *"anses for en integreret del af låningen af foreningens ejendom"*.

Ændringen i regnskabspraksis er uden betydning ved beregning af andelsværdi.

Ændringen er ikke sket i afd. D's Årsregnskab 2020. Det skyldes alene, at Afd. D's Årsregnskab er underskrevet dagen før, at der kom nye regler, medens naboafdelingens Årsregnskab er underskrevet senere. Næste år kan foreningen således forvente de nye regler taget i brug.

Hvis de nye regler havde været benyttet i Årsregnskab 2020, ville konsekvensen være følgende i balancen under passiver:

Egenkapital før andre reserver: -3.817.730 kr. i stedet for + 5.736.805 kr.

Langfristede gældsforpligtelser i alt: 26.602.787 i stedet for 17.048.252 kr.

De nye regler forklares med, at *"indregningsmetoden giver et bedre retvisende billede"*.

Bestyrelsen har den 5. juli 2021 haft et opklarende møde med foreningens revisor. Bl.a. var bestyrelsen interesseret i at få oplyst, hvorfor markedsværdien af renteswapper ikke mere var en eventualforpligtelse men var blevet gjort til en integreret del af låningen af foreningens ejendom, ligestillet med foreningens prioritetsgæld. Revisor forklarede, at det var Erhvervsstyrelsen, der havde besluttet dette, at han var uenig i beslutningen men måtte indrette sig efter det og at der allerede i nogle år med andre regelændringer havde været optræk til, at den her omtalte regelændring skulle gennemføres.

Revisor var enig med bestyrelsen i, at der med den nye regel skete sammenblanding af *"æbler og pærer"*.

Bestyrelsens bekymring over, at den nye regel måske kunne påvirke salget af boliger, forstod revisor ikke med henvisning til den uændrede andelsværdiberegning.

Bestyrelsen har haft kontakt til ABF i sagen, som er omtalt på ABF's hjemmeside.

ABF's svar er:

Årsregnskabsloven foreskriver, og har altid foreskrevet, at renteswapaftaler indregnes i balancen, hvis det vurderes væsentligt af hensyn til det retvisende billede.

Det er derfor ABF's opfattelse, at en renteswapaftale ikke kan holdes ude af balancen, uanset hvilken værdiansættelsesmetode, der anvendes i andelsværdiberegningen.

Bestyrelsen har endvidere kontaktet Erhvervsstyrelsen men har endnu ikke fået svar.

Bestyrelsen vil afklare, hvad der evt. kan gøres for igen at få renteswapper gjort til en eventualforpligtelse, alternativt for at afbøde virkningerne mest muligt.

BESTYRELSEN