

Kendelse af 4. februar 2011 (J.nr. 2010-0022470)

Nedskrivning af værdi af filialejendom af pengeinstitut.

Bekendtgørelse nr. 1305 af 16. december 2008 om finansielle rapporter for kreditinstitutter og
fondsmæglerselskaber m.fl., § 61, stk. 1.

(Preben Lund Hansen, Ingrid Henriksen og Steen Mejer).

Ved skrivelse af 28. juli 2010 har advokat A på vegne af K [pengeinstitut] klaget over, at Finanstilsynet ved skrivelse af 7. juli 2010 har vurderet markedsværdien af pengeinstitutts filialejendom beliggende ... til 18,2 mio. kr. og vurderet, at ejendommen regnskabsmæssigt skal nedskrives med 19,7 mio. kr.

Sagens omstændigheder:

Finanstilsynet har i skrivelse af 7. juli 2010 vurderet, at markedsværdien af Ks filialejendom beliggende ... er 18,2 mio. kr. og fastslået, at ejendommen følgelig regnskabsmæssigt skal nedskrives med 19,7 mio. kr. Ved skrivelse af 12. juli 2010 har Finanstilsynet givet pengeinstituttet klagevejledning.

I klageskrivelse af 28. juli 2010 har advokat A anført:

”...

På vegne K skal jeg herved i henhold til § 372, stk. 1 i lov om finansiel virksomhed klage over denne vurdering, da den er for lav.

Finanstilsynets vurdering er ifølge brev af 7. juli 2010 ”*baseret på en bruttoleje på 1,2 mio.kr. pr. år og driftsudgifter på 49 t.kr. excl. skatter, afgifter og forsikring, som forventes betalt af lejer. Nettolejen er herefter 1,16 mio.kr. Den anvendte forrentningsprocent er 6,5 %.*”

Ejendommen er på 1.590 kvm og med en nettoleje anslået af Finanstilsynet til kr. 1,16 mio., svarer dette til en leje på **kr. 730 pr. kvm.**

Dette er i forhold til det generelle lejeniveau i X-by og tilsvarende byer en meget lav kvadratmeterpris. Som eksempel vedlægges annonce fra [Ejendomsmæglerfirma], hvor kontorlejemål i Y-by udlejes til en kvadratmeterpris på kr. 1.300 til kr. 1.450 eksklusive moms og drift. Y-by, Z-by og X-by ligger traditionelt på samme prisniveau for kontorlejemål. Lejemålet i Y-by kan også ses på [Ejendomsmæglerfirma]s hjemmeside per dags dato.

Ejendommen i X-by har også, som lejemålene i vedlagte annonce, en unik beliggenhed, da den er beliggende midt i X-by med en unik arkitektur og indretning, jf. vedhæftede præsentation af ejendommen. Som det også er gjort gældende overfor Finanstilsynet, er ejendommen indrettet således, at den med få tilpasninger kan ændres til retail-ejendom f.eks. som konceptbutik for møbel-, eller tøjbutikker. Dette forøger også ejendommens værdi.

Ejendommen ejes af Ks datterselskab K betaler en leje på **kr. 1.400 pr. kvm** eksklusive moms og driftsudgifter. Dette beløb er netop fastsat ud fra, at der skulle betales en markedsleje.

Det er derfor uforståeligt, hvorfor Finanstilsynet har beregnet ejendommens værdi ud fra en leje på kr. 730 kvm pr. år. Dette er væsentlig under markedslejen, hvilket som ovenfor nævnt illustreres af lejeniveauet på tilsvarende ejendomme i området, og af den leje K betaler, som netop er fastsat ud fra et ”arms længde” princip.

Det bemærkes, at Finanstilsynet i en tilsvarende afgørelse af 5. oktober 2009 vedrørende [pengeinstitut] på side 28 øverst anfører:

”Finanstilsynet skal gøre opmærksom på, at Finanstilsynet i udpræget grad har anvendt de af banken anførte oplysninger om faktisk leje ved opgørelse af ejendommenes værdier. Finanstilsynet har endvidere anvendt højere nettolejeindtægter end faktisk oplyste lejeindtægter, når de aktuelle omkostninger blev vurderet som ekstraordinært store, jf. også boks 4.1.”

Som nævnt ovenfor betaler K kr. 1.400 pr. kvm. eksklusive moms og driftsudgifter.

På baggrund af ovenstående påklager K derfor Finanstilsynets vurdering på kr. 18,2 mio., som tager udgangspunkt i en kvadratmeterpris på kr. 730. Det er Ks opfattelse, at ejendommens markedsværdi er kr. 37,9 mio. baseret på en kvadratmeterpris på kr. 1.400 eksklusive moms og driftsudgifter.
...”

I anledning af klagen har Finanstilsynet i en redegørelse af 1. september 2010 udtalt:

”...

2. Det retlige grundlag

De regnskabsmæssige regler for pengeinstitutters værdiansættelse af anlægsaktiver fremgår af bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. af 16. december 2008.

Værdiansættelse af pengeinstitutters anlægsaktiver, herunder ejendomme, fremgår af bekendtgørelsens §§ 58 – 62:

Af § 58, stk. 1, fremgår, at materielle anlægsaktiver, som besiddes til brug i virksomheden eller til udlejning, og som forventes at skulle benyttes i mere

end et regnskabsår på tidspunktet for første indregning, skal måles til kostpris.

I henhold til stk. 2 medregnes alle de omkostninger i kostprisen, der er foranlediget af anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug, eller som direkte kan henføres til det fremstillede aktiv.

Efter § 61, stk. 1, måles domicilejendomme efter første indregning til omvurderet værdi, som er dagsværdien på omvurderingstidspunktet med fradrag af efterfølgende akkumulerede afskrivninger og efterfølgende tab for værdiforringelse. Omvurdering skal foretages så hyppigt, at den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra domicilejendommens dagsværdi på balancetidspunktet.

Definitionen på dagsværdi fremgår af bekendtgørelsens bilag 1, nr. 27:

”Det beløb, som et aktiv kan omsættes til, eller en forpligtelse kan indfries til, ved handel mellem kvalificerede, villige indbyrdes uafhængige parter”.

Efter § 61, stk. 2, skal dagsværdien på omvurderingstidspunktet opgøres i overensstemmelse med bekendtgørelsens bilag 8. Dette er vedlagt

Endvidere vedrører § 61, stk. 3 og 4, stigninger og fald i domicilejendomme, og stk. 5 vedrører afskrivninger, jf. § 59, stk. 2.

Af bemærkninger af 18. december 2009 til bekendtgørelse nr. 1305 af 19. december 2008 om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl., side 42 ad § 57, fremgår:

”... en ejer af en domicilejendom [er] underlagt risikoen for svingninger i priserne på ejendomsmarkedet. De nævnte forhold anses bedst afspejlet regnskabsmæssigt ved en måling af domicilejendomme til dagsværdi.”

Endvidere fremgår det af bemærkningerne, side 43 ad § 58:

”reglerne for indregning og måling af materielle anlægsaktiver, herunder domicilejendomme ved første indregning, findes i IAS 16 (7-28).”

Endelig følger det af bemærkningerne, side 64 ad § 61:

”domicilejendomme skal reguleres til omvurderet værdi som er dagsværdien på omvurderingstidspunktet med fradrag af efterfølgende akkumulerede afskrivninger og efterfølgende tab ved værdiforringelse (omvurderingsmodellen). Omvurdering skal foretages så hyppigt, at den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra domicilejendommens dagsværdi på balancetidspunktet jf. IAS 16 (31). Reglen om

afskrivning følger IAS 16 (43.-62), mens reglen om nedskrivning følger af IAS 36, jf. IAS 16 (63)."

3. Finanstilsynets vurdering

Grundlaget for Finanstilsynets vurdering af ejendommen Z-by ... X-by, er:

- Finanstilsynet besigtigede ejendommen den 1. juli 2010. Ved besigtigelsen deltog pengeinstitutts direktør... og .. fra Finanstilsynet.
- Udleveret materiale i forbindelse med besigtigelsen omfatter:
- Brochure over ejendommen, som er udarbejdet af Dette materiale er af pengeinstituttet også fremsendt til Erhvervsankenævnet som bilag til klageskrivelsen.
- Plantegninger i mål 1:100 over bebyggelsens 3 etager.
- Ejendomsskattebillet for 2010, hvoraf det fremgår, at aktuel grundværdi er kr. 773.700 og ejendomsskatten for 2010 er kr. 14.195.
- Mundtlige oplysninger vedrørende myndighedsbehandlinger.
- Finanstilsynets opmåling af legebærende arealer. Ud fra det udleverede tegningsmateriale er bygningens etageareal excl. "vinge" og pengeautomatsilo opmålt til 1.475 m2. Arealet er fordelt på:
 - 598 m2. i underetagen
 - 494 m2. i stueplan
 - 383 m2. på 1. salI alt: 1475 m2
- Indhentede oplysninger fra X-by kommune, hvor det bl.a. er oplyst, at der i X-by kommune pt. opkræves en dækningsafgift på 9 promille.
- Diverse aktuelle udbud på kontorer og butikker i nærområdet omkring Z-by.
- ... fra ejendomsmæglerfirmaet ... fra januar 2010.
- Markedsrapport fra ... [Ejendomsmæglerfirma], forår 2010
- Pengeinstitutts mail af 23. februar og intern mailkorrespondance i Finanstilsynet henholdsvis den 23. og 24. februar 2010. Vedlagt som bilag

3.1. Ejendommens beliggenhed

Ejendommen er beliggende i den nord-vestlige udkant af X-by, på hjørnet af ... og Z-by ... vest for X-by jernbanestation og ca. 2 km. fra X-by bymidte/gågader.

Området er et blandet bolig- og erhvervsområde. Nærmeste nabo er I vejkrydset Z-byvej og ... er der, foruden pengeinstitutts bygning, en ...-tankstation, en ældre 1½ plans villa og en ældre 1½ plans bebyggelse, som

tidligere var indrettet til bankfilial for ...[pengeinstitut]. [Pengeinstituttet] er fraflyttet denne bygning for nogle år siden, og i dag drives der antikhandel fra bygningen. For at illustrere området yderligere kan nævnes, at der inden for en radius af 300 meter fra ejendommen er følgende typer ejendomme ud mod Z-byvej:

- 3 autoforretninger.
- 3 tankstationer - (...).
- X-by Sten- og Billedhuggeri med stor udendørs udstilling af gravstene.
-
- "...", som er en grillbar.
- Projektejendom, hvor der tidligere var benzintank. Denne ejendom er også nævnt under finanstillsynets referenceejendomme.
- 4 ældre 1½ plans villaer.

Ud mod ... er der hovedsageligt boligbebyggelse i form af parcelhuse og etageboligbyggeri.

I en afstand af ca. 500 meter og længere mod vest ad Z-byvej er der et område med flere dagligvarebutikker/supermarkeder i form af, som er beliggende i et indkøbscenter betegnet "...". Herudover er der en del nonfood-forretninger i form af møbelbutikker, ..., ... og flere automobilforretninger. Desuden er ... hovedcenter og stor kontorbebyggelse for ... beliggende i området.

Området har ikke nogen deciderede detailbutikker eller lignende. Disse forretningstyper er beliggende i X-by centrum, hovedsageligt på gågader.

3.2. Bebyggelsen

I udleveret brochure fra ... er bebyggelsen beskrevet således:

"Ind i mellem opføres arkitektur, der har potentiale til at ændre byrummet. K i X-by er sådan en bygning. Bygningen i hvid Corian er tegnet af arkitekterne B og alt andet end gennemsnitlig. Facadernes skæve felter veksler mellem det lukkede og åbne, mellem indkig og udsyn, og den vekslen gennemsyrrer også indretningen. Det er Duba-B8, der har leveret møblerne og ... rumdesigner, der har fortolket det ydre og omsat det til en indretning, der afspejler aktiviteterne i et moderne pengeinstitut. I det 1.200 m². store hus er der rum for såvel lukkede møder, kurser, afslapning og leg. Kunstværkerne i huset er transparente og i klare farver og møblerne indgår som en integreret del af arkitekturen".

Supplerende til ... beskrivelse kan Finanstillsynet oplyse, at der er tale om et specielt byggeri med en meget markant udformning. Den akkumulerede anskaffelsessum er ikke oplyst, men det vurderes, at udgiften har været høj. Det fremgår af noter til årsrapporten for at den samlede anskaffelsessum for igangværende byggeri med udgangen af 2009 var kr. 43.795.026. Finanstillsynet formoder, at dette beløb alene omfatter byggeriet på Z-byvej ...

i X-by. Dette er en særdeles høj pris og svarer til en m2. pris på godt kr. 27.500. Det er dog ikke overraskende, bl.a. på grund af følgende forhold:

- Den specielle arkitektur har antageligvis medført høje projekteringsudgifter med høje udgifter til såvel arkitekter, ingeniører og byggeledelse.
- Grund/ejendom er erhvervet i 2004 for kr. 5.400.000.
- Grunden er byggemodnet, herunder med nedrivning af muret 2-etagers kontorbebyggelse fra 1979. Denne bygning var på i alt 806 etagemeter.
- Der er betalt for brug af adgangsvej via naboejendommen ..., idet pengeinstituttet ikke kunne få myndighedernes godkendelse til udkørsel direkte fra egen grund. Denne udgift er oplyst til ca. kr. 500.000.
- Den specielle facadebeklædning er udført af specialister fra Italien. Facaden er inddelt i felter/mønstre efter et særskilt arkitektprojekt. Det blev ved besigtigelsen oplyst, at der kun er et sted yderligere i Europa, hvor denne facadebeklædning også er anvendt. Det er ved et hotelbyggeri i Sydfrankrig.
- Der er opført en markant beton-støttemur, som har været påkrævet at udføre i skel til den ene nabo.
- Bygningen er velmøbleret og har en omfattende kunstudsmykning.
- Bygningen har et særdeles veludstyret fitnessrum i underetagen.

3.3. *Finanstilsynets værdiansættelse*

Finanstilsynets ansættelse af ejendommens markedsværdi er fastsat uden hensyn til, at ejendommen aktuelt anvendes som filial for pengeinstituttet. Der henvises i den forbindelse til 7 sammenlignelige sager på værdiansættelse af pengeinstitutters domicil eller filialejendomme, som Erhvervsankenævnet har behandlet i perioden 1997 til 2004.

Markedsværdien vurderes til kr. 18.200.000 og fremgår af ejendomsvurderingsskema dateret 6. juli 2010, som er vedlagt

Vurderingen er her gengivet:

Markedsleje:

Plan 0, Kælder/underetage

Møderum, køkken,

personalefaciliteter m.v. 437 m2. x kr. 700 = kr. 305.900

Lager- og depotrum 161 m2. x kr. 400 = kr. 64.400

Plan 1, stueetage

Storrumskontor med

diverse mindre lokaler 451 m2. x kr. 1.100 = kr. 496.100

Bagtrappe, cykelparkering,

Personaleindgang m.v. 43 m2. x kr. 600 = kr. 25.800

Plan 2, 1. sal

Kontorer	292 m2. x kr. 1.000=	kr. 292.000
Ventilationsrum m.v.	91 m2. x kr. 300=	kr. 27.300
Markedsleje i alt		kr. 1.211.500

Driftsudgifter:

Skatter & afgifter herunder dækningsafgift som forudsættes afholdt af lejer	kr.	0
Forsikringer som forudsættes afholdt af lejer	kr.	0
Vedligeholdelse	1.475 m2. x kr. 25	kr. 36.875
Administration	1 % af markedsleje	kr. 12.115
Driftsudgifter i alt	kr.	48.990

Nettoleje	kr.1.162.510
Tillæg for 6 måneders deposita kr. 605.700	
x 3 % =	kr. 18.173
I alt til forrentning af den investerede kapital	kr.1.180.683

Markedsværdi ved forrentning 6,5 %	kr. 18.164.346
Forhøjet til	kr. 18.200.000

Som det fremgår, er Finanstilsynets vurdering baseret på tilsynets egen konkrete opmåling af lejeværende arealer. Det bemærkes i den forbindelse, at "vingen" som forbinder bygningen og pengeautomatsiloen ikke kan oppebære en selvstændig lejeværdi, idet "vingen" er lukket og ikke tilgængelig, og derfor ikke brugbar. "Vingen" har kun synsmæssig og arkitektonisk effekt. Arealet af denne "vinge" er ca. 90 m2.

Der er stor forskel på lejeværdierne, afhængigt af om der er tale om et lagerlokale i kælderen, et forretningslokale i stueetagen eller et ventilationsrum på 1. sal. Finanstilsynets værdiansættelse er baseret på en konkret markedsvurdering af de forskellige typer lejeværende arealer.

Markedslejer og forrentning er fastsat på basis af tilsynets referencer under punkt 3.5 samt på basis af tilsynets øvrige overvågning af ejendomsmarkedet. Finanstilsynet skal i den forbindelse bemærke, at usikkerhed vedrørende lejeniveau og afkastniveau i alle tilfælde er kommet pengeinstituttet til gode, idet der er anvendt højeste lejer og laveste forrentningsprocent indenfor et defineret skønnsinterval.

Ligeledes har Finanstilsynet forudsat, at forsikring samt alle skatter og afgifter betales af lejer ud over den leje, som er angivet i vurderingen. Denne udgift er ikke uvæsentlig, idet der i X-by kommune pt. betales 9 promille i dækningsafgift. Forudsættes det, at den kommende nye ejendomsvurdering for ejendommen vil have en dækningsafgiftspligtig forskelsværdi på kr. 16.000.000, vil dækningsafgiften alene udgøre kr. 144.000 årligt. Dette er ikke et usandsynligt scenarie. Den nye ejendomsvurdering vil blive fastsat af myndighederne, når ibrugtagningstilladelse for byggeriet foreligger.

3.4. Pengeinstituttets værdiansættelse

Advokat A oplyser på vegne af pengeinstituttet, at det er pengeinstituttets opfattelse, at ejendommens markedsværdi er kr. 37.900.000 baseret på en kvadratmeterpris på kr. 1.400 eksklusive moms og driftsudgifter.

Det er ikke oplyst, hvordan pengeinstituttet er kommet frem til denne værdi, men det fremgår af skrivelsen, at det samlede areal for bygningen efter pengeinstituttets oplysninger er på 1.590 m².

Finanstilsynet må forstå det sådan, at pengeinstituttet vurderer den gennemsnitlige leje for alle etagemeter incl. "vinge" og pengeautomatsilo til kr. 1.400. Dette giver en bruttoleje på kr. 2.226.000. For at opnå en værdi på kr. 37.900.000 må der være anvendt en forrentning på 5,9 % baseret på bruttolejen.

Dette er efter Finanstilsynets opfattelse ikke niveauet for hverken leje eller forrentning i det pågældende område. Yderligere har Pengeinstituttet tilsyneladende medtaget lejeværdier for ikke-brugbare arealer i "vinge" og pengeautomatsilo. Der henvises i den forbindelse til tilsynets bemærkninger under afsnit "3.3. Finanstilsynets værdiansættelse".

3.5. Finanstilsynets referencer

I forbindelse med Finanstilsynets værdiansættelse er der blandt andet anvendt følgende fire referencer:

Z-byvej 20, ... X-by (ca. 100 meter fra pengeinstituttet)

På denne ejendom har der tidligere været en tankstation, som nu er fjernet. Den tilbageværende bygning anvendes pt. af X-by bilsyn. På ejendommen påtænkes opført en ny bebyggelse med et samlet etageareal på 800 m². Der har igennem en længere periode været søgt efter lejere. Der søges efter lejere til både butik og kontor. Fælles for begge kategorier er, at lejemålene vil blive opført af udlejer efter lejers ønsker. Udbudslejen incl. drift for kontorlokaler er kr. 920 pr. m². Udbudslejen incl. drift for butikslokaler er kr. 1.170 pr. m² ...

Finanstilsynet finder denne reference relevant fordi:

- ejendommen er beliggende ca. 100 meter fra pengeinstituttet.
- der er tale om nybyggeri, hvor såvel butik og kontorer opføres af udlejer efter lejers ønske, og
- udbudslejen for disse nyindrettede lokaler udgør kr. 920 pr.m². incl drift for kontor og kr. 1.170 incl. drift for butik.

I tilsynets vurdering af pengeinstituttets bygning indgår kontorlokaler i stueetagen med en lejeværdi på skønsmæssigt kr. 1.200 pr. m². incl. drift og kr. 1.100 pr. m². incl. drift for kontorlokalerne på 1. sal. (driftsudgifterne omfatter ejendomsskatter, dækningsafgift og forsikringer som i vurderingen forudsættes afholdt af lejer).

..., 7000 X-by (ca.1 km. fra pengeinstituttet)

I denne ejendom er pt. udbudt et lejemål. Lejemålet er et kombineret butiks- og kontorlejemål på i alt 562 m²., fordelt med 406 m². butik i stueetagen og 156 m². kontor på 1. sal. Butikken anvendes pt. som

gulv og tæppebutik, men vil kunne anvendes til alle former for detailbutik. Den aktuelle årlige udbudsleje er kr. 382.160 svarende til kr. 680 pr. m2. incl. drift for butiksareal i stuen og kr. 680 pr. m2. incl. drift for kontor på 1. sal.

Finanstilsynet finder denne reference relevant fordi:

- der er tale om et nyere byggeri med god placering som nabo til ... m.fl., hvorfor lejemålet har gode alternative anvendelsesmuligheder.
- lejemålet kan sammenlignes med den del af underetagen i pengeinstitutts bygning, som indeholder møderum, køkken og personalefaciliteter.

I tilsynets vurdering af pengeinstitutts bygning indgår møderum, køkken og personalefaciliteter i underetagen med en lejeværdi på skønsmæssigt kr. 800 pr. m2. incl. drift.

... i X-by bymidte

Nyopførte butikslokaler til udlejning, beliggende i forbindelse med større nyopført butikscenter – ... – blandt andet indeholdende ... samt parkeringshus. I dette nye center kan lejes 1.050 m2. butikslokaler. Butikslokalerne kan opdeles i enheder på 175 m2. Udbudslejen er kr. 1.350 pr. m2. + driftsudgifter på anslået kr. 175 pr. m2 ...

Finanstilsynet finder ikke, at denne reference kan bruges som sammenligningsgrundlag med pengeinstitutts bygning. Referencen er der imod medtaget for at illustrere lejeniveauet for nyopførte butikslokaler med central beliggenhed midt i X-bys bymidte, hvor lejeniveauet grundet den mere centrale beliggenhed er væsentlig højere.

... fra [Ejendomsrådgiverfirma], januar 2010

- *Moderne kontorejendomme*, som er opført enten som et-plans-ejendomme eller etage-byggeri i moderne konstruktioner, og
- som har en høj tilpasningsevne til lejere.

For denne type ejendomme angiver ..., at der i X-by er et lejeniveau excl. drift på kr. 950 pr. m2., og afkastkravet/forrentningsniveauet er 6,5 %

- *Retail ejendomme/butiksejendomme*, som er beliggende i fx gågader, med lejemål som henvender sig til udvalgsvarerforretninger. Lejemålene er regulære med passende facadebredde og i størrelsesordenen 100-400 m2.

For denne type ejendomme angiver ..., at der i X-by er et lejeniveau excl. drift på kr. 1.800 pr. m2., og afkastkravet/forrentningsniveauet er 6 %. For dagligvarebutikker er afkastkravet/forrentningsniveauet dog 7 %.

- *Ejendomme med boksbutikker* i eksterne handelsområder, som henvender sig til udvalgsforretning.

For denne type ejendomme angiver ..., at der i X-by er et lejeniveau på kr. 700 pr. m²., og afkastkravet/forrentningsniveauet er 7 %.

Markedsrapport fra [Ejendomsmæglerfirma] ...

I [Ejendomsmæglerfirma]s markedsrapport er X-by beliggende i Region [Ejendomsmæglerfirmaet] angiver, at regionens højeste kontorlejeniveau ligger i Y-by. Her udlejes moderne kontorlejemål i centrum til kr. 1.100 – kr. 1.200 pr. m². Herefter kommer Z-by, som ligger i tæt konkurrence om regionens højeste kontorlejeniveau. Det bemærkes, at [Ejendomsmæglerfirmaet] ikke nævner X-by.

Afkastkravet/forrentningsniveauet for Y-by ligger i niveau 6,5 til 7,75 % og for Z-by i niveau 7,0 til 7,75 %.

Finanstilsynet finder, at ovennævnte markedsrapporter fra ...[Ejendomsmæglerfirma] og ... [Ejendomsmæglerfirma] er relevante referencer, da:

- både ... og ... angiver, at den laveste forrentningsprocent for nyopførte kontorejendomme med bedre beliggenhed er i niveau 6,5 %.
- de højeste lejeniveauer for moderne kontorejendomme ligger i niveau kr. 1.100 – kr. 1.200 pr. m². incl. drift

3.6. Pengeinstituttets referencer

Advokat A oplyser, at pengeinstituttets bygning har en unik beliggenhed midt i X-by med unik arkitektur og indretning.

Samtidig henvises til, at kontorlejemål i Y-by, Z-by og X-by traditionelt ligger på samme prisniveau.

Som eksempel er derfor vedlagt en annonce fra [Ejendomsmæglerfirma], hvor kontorlejemål i Y-by udlejes til en kvadratmeterpris på kr. 1.300 til kr. 1.450 eksklusive moms og drift. Der henvises samtidig til [Ejendomsmæglerfirma]s hjemmeside.

Finanstilsynet har efterfølgende udskrevet det pågældende lejemål, som er vedlagt som bilag ...

Herudover har pengeinstituttet ikke yderligere referencer.

Pengeinstituttet har dog i mail af 6. juli 2010 oplyst, at en leje på kr. 1.400 pr. m². er realistisk, hvilket er dokumenteret ved tilsvarende lejemål i området. Denne dokumentation har pengeinstituttet dog ikke gjort Finanstilsynet bekendt med.

3.7. Finanstilsynets kommentar til Pengeinstituttets referenceejendom

Finanstilsynet har besigtiget den pågældende referenceejendom og kan i den forbindelse oplyse følgende:

Ejendommen er beliggende i Y-by bymidte på hjørnet af Ejendommen har en god beliggenhed få hundrede meter fra Y-bys gågader og Y-bys Jernbanestation. Afstanden til Y-byhus er ca. 400 meter. En central og god placering i Y-by.

Det pågældende referencelejemål er beliggende i en 5-etagers nyere tårnbebyggelse. Denne tårnbebyggelse er opført ovenpå en 3-etagers parkeringskælder. Parkeringskælderens har, på grund af store niveauforskelle, direkte indkørsel fra Referencelejemålet har derfor en beliggenhed på 8. etage i relation til ... og på 5. etage i relation til det øverste og åbne parkeringsdæk. Der er derfor en flot udsigt over havnen og Y-by bymidte fra det pågældende lejemål.

Bebyggelsen, hvor det pågældende lejemål er beliggende, indgår som en samlet bebyggelse sammen med [pengeinstitut]s afdelingskontor i Y-by, [pengeinstitut]s afdelingskontor i Y-by og et lokalt revisionsfirma. Der er således tale om et "finanscenter".

Finanstilsynet stiller sig uforstående over for, at klager vælger at bruge denne ejendom som referenceejendom.

3.8. Finanstilsynets kommentar til advokat As bemærkninger

Pengeinstituttets advokat A gør gældende, at Finanstilsynet i en tilsvarende afgørelse af 5. oktober 2009 vedrørende [pengeinstitut] på side 28 øverst har anført:

"Finanstilsynet skal gøre opmærksom på, at Finanstilsynet i udpræget grad har anvendt de af banken anførte oplysninger om faktisk leje ved opgørelse af ejendommens værdier. Finanstilsynet har endvidere anvendt højere nettoglejendtgæfter end faktisk oplyste lejeindtægter, når de aktuelle omkostninger blev vurderet som ekstraordinært store, jf. også boks 4.1."

Det er åbenbart, at selvom Finanstilsynet i én sag i "udpræget grad" har lagt de af banken anførte oplysninger til grund, kan dette ikke bruges som argument for, at Finanstilsynet skal lægge klagers oplysninger til grund.

Finanstilsynet finder derfor ikke, at det pågældende eksempel kan anvendes som referencegrundlag i nærværende sag.

4. Konklusion

Under henvisning til foranstående redegørelse finder Finanstilsynet at markedsværdien for pengeinstituttets nyopførte filial i X-by maksimalt kan sættes til kr. 18.200.000

Finanstilsynet har i den forbindelse lagt vægt på følgende forhold:

1.
Det er ikke Finanstilsynets opfattelse, at ejendommen, som pengeinstituttet angiver, har en unik beliggenhed i X-by. Ejendommen er beliggende på en indfaldsvej til X-by ca. 2 km. fra bymidten. Det er derfor tilsynets opfattelse, at ejendommen ikke kan sammenlignes med de mere attraktive udlejningsejendomme i X-by m.v.
2.
Bebyggelsen er særindrettet til pengeinstituttets behov. Der er i den forbindelse en del indretninger, som ikke er hensigtsmæssige til alternativt brug. I den forbindelse kan bl.a. nævnes nogle smalle gangarealer, indvendig kerne for elevator, thé-køkken, toiletter og boksrum m.v. på alle etager.
3.
Finanstilsynet har ved vurderingen medtaget ejendommens lokaliteter til højeste markedsleje, d.v.s. kr. 700 pr. m². i kælderen, kr. 1.100 i stueetagen og kr. 1.000 pr. m². på 1. sal. Hertil kommer skatter, afgifter og forsikring som forudsættes afholdt af lejer.
4.
Finanstilsynet har medtaget de højeste lejeværdier, jf. de af tilsynet angivne referencer. I den forbindelse bemærkes, at sparekasses reference ikke efter tilsynets vurdering er brugbar, idet der her er tale om en betydeligt bedre beliggenhed.
5.
Det skal bemærkes, at Finanstilsynet ikke har vurderet ejendommen ud fra en leje på kr. 730 pr m². som angivet af pengeinstituttet.

Finanstilsynet har, efter opmåling af bygningen, foretaget en konkret markedsvurdering af de forskellige typer legebærende arealer. Tilsynets opmåling er på i alt 1.475 m².

Pengeinstituttet angiver derimod et samlet areal på 1.590 m². I dette areal indgår ”vinge” som forbinder bygningen med pengeautomatsilo. Dette areal har en arkitektonisk effekt og sandsynligvis også en vis form for værdi for pengeinstituttet. Men til alternativ anvendelse vurderes dette areal ikke at have nogen værdi.

På det foreliggende grundlag fastholder Finanstilsynet derfor værdiansættelsen på kr. 18.200.000, idet usikkerheden vedrørende lejeniveauer og forrentningsprocent i alle tilfælde er kommet pengeinstituttet til gode.”

Advokat A har ved skrivelse af 11. oktober 2010 yderligere anført:

”...

Ad punkt 3.1. Ejendommens beliggenhed

K kan ikke helt genkende den beskrivelse af området, der har dannet grundlag for Finanstilsynets værdiansættelse. Ved beskrivelsen af ejendomme inden for en radius på 300 meter, burde det være nævnt, at der udover de nævnte ejendomme også ligger en dagligvarebutik, ..., samt at hele området langs Z-byvej af X-by Kommune påtænkes anvendt til retail- og kontorbyggeri. Indenfor kort tid påbegyndes således opførelse af et stort drive-in ... – på et areal, der huser/har huset parcelhuse.

Tilsvarende påtænkes det at fjerne flere parcelhuse som erstattes af andre ejendomstyper. Det ses således, at der er tale om et område i udvikling med heraf følgende stigende ejendomspriser til følge.

I Finanstilsynets beskrivelse af området i en afstand på ca. 500 meter og længere mod vest ad Z-byvej beskrives kort de butikker, som efter Finanstilsynets opfattelse er beliggende i området. Det nævnes her, at der ikke er nogen deciderede detailbutikker eller lignende. Denne beskrivelse er K uforstående overfor, idet "...t," er et center med flere forskellige butikstyper, herunder også detailbutikker. Det samme gælder i øvrigt også for arkaden omkring Fakta, som blandt andet indeholder detailbutikker.

Fælles for [Centeret] og butikkerne som f.eks. ... m.fl. er, at de pågældende forretninger er af den type, som placerer sig på særligt attraktive steder. De ønsker at være placeret ved attraktive indfaldsveje, herunder i forbindelse med f.eks. storcentre eller lignende.

Et andet forhold, som Finanstilsynet ikke nævner, er, at et af de meget store messecentre i Danmark, nemlig X-by ... – eller ...hallerne - med ... kvm. indendørs lokaler, befinder sig indenfor en meget kort afstand af Ks ejendom.

Det nævnes heller ikke i Finanstilsynets redegørelse, at der passerer mere end 30.000 biler dagligt i krydset Z-byvej – ...j. Krydset passerer således uanset man kommer fra Y-by, fra Z-by eller fra [Æ-by]. Dette er et vigtigt forhold ved bedømmelsen af hvor attraktiv Ks ejendom er for potentielle købere eller lejere. Da netop synlighed og tilgængelighed er blandt de vigtigste parametre ved værdiansættelsen af erhvervsejendomme og herunder navnlig for supermarkeder, detailforretninger samt pengeinstitutter.

Sammenfattende er det således Ks opfattelse, at ejendommens beliggenhed er meget ideel – også for retailbutikker – konceptbutikker. Det er tilsyneladende også det overordnede billede af forretningslivet i Danmark, idet tendensen er, at der sker en koncentration af mange forskellige butikstyper omkring centre beliggende udenfor bymidten – hvor kodeordene er tilgængelighed og parkeringspladser. Til gengæld reduceres antallet af butikker i bymidten kraftigt, og mange byer har svært ved at opretholde en attraktiv bymidte. Et nærliggende eksempel er Y-by, hvor bymidten syner hen på bekostning af Y-by Storcenter.

På baggrund af ovenstående er det derfor Ks opfattelse, at ejendommens beliggenhed er meget bedre end den beliggenhed, som Finanstilsynet tilsyneladende har lagt til grund.

Ad punkt 3.2. Bebyggelsen

K er enig i, at ejendommen fremstår som en markant og fremtrædende ejendom. Det er derimod noget sværere at forstå, hvorfor dette tilsyneladende nærmest har trukket ned ved Finanstilsynets værdiansættelse. Det er muligvis en betragtning om, at K har opført en alt for dyr ejendom, som ikke kan sælges eller lejes ud for et beløb svarende til udgiften ved opførelsen af ejendommen.

Dette kan ikke tiltrædes. Der er ikke tale om en ekstravagant luksusbebyggelse, og det kan herunder ikke tiltrædes, at beton-støttemuren har været særlig dyr, ligesom det ikke kan tiltrædes, at bygningen *"har en omfattende kunstudsmykning."* Kunstudsmykning har ikke været særlig dyr, så hvorfra Finanstilsynet har fået den opfattelse, står K uforstående overfor.

Ad punkt 3.5. Finanstilsynets referencer

Finanstilsynet anvender her to referenceejendomme, Z-byvej ... og

Efter Ks opfattelse er disse to ejendomme ikke velvalgte som referenceejendomme, idet beliggenheden for disse er væsentlig forskellig fra Ks ejendom. Det skyldes først og fremmest synligheden. Ks ejendom er beliggende direkte i et trafikkrøds, hvor 30.000 biler passerer dagligt, hvilket medfører stor synlighed, som er væsentlig for såvel et pengeinstitut som andre butikker herunder retailbutikker. De to nævnte ejendomme har ikke en beliggenhed med samme synlighed og kan derfor ikke direkte bruges som referenceejendomme.

Anvendelsen af en referenceejendom i X-bys bymidte (...), fremhæves som væsentlig mere attraktiv, idet lejebeløbet angives som lejen for nyopførte lejemål med central beliggenhed midt i X-by bymidte, *"hvor lejemålet grundet den mere centrale beliggenhed er væsentlig højere."*

Udgangspunktet for Finanstilsynet er åbenbart, at en bymidte er væsentlig mere central og dermed væsentlig mere attraktiv. Dette er ikke tilfældet for f.eks. en sparekasse, hvor tilgængelighed og parkeringspladser er det mest afgørende, jf. også det ovenfor beskrevne om Y-by. En placering udenfor bymidten vil således ofte være mere attraktiv.

Ad punkt 3.7. Finanstilsynets kommentarer til Pengeinstitutets referenceejendom

Finanstilsynet stiller sig uforstående overfor, hvorfor ejendommen i Y-by er valgt som referenceejendom. Som nævnt ovenfor synes det at bygge på en opfattelse hos Finanstilsynet om, at attraktivt er lig med bymidte og at være tæt på en gågade. Dette er som nævnt ovenfor ikke tilfældet, da mange an-

dre parametre spiller ind, herunder synlighed og tilgængelighed. To forhold som i meget høj grad er til stede ved Ks ejendom i X-by.

Ad punkt 4. Konklusion

Finanstilsynet nævner igen under afsnit 1, at ejendommen ikke har en unik beliggenhed. Til støtte herfor anføres det, at ejendommen er beliggende ved en indfaldsvej. Som nævnt ovenfor er det netop en fordel, da det gør ejendommen mere tilgængelig for Pengeinstitutts kunder. Desuden passerer dagligt cirka 30.000 biler, således at synligheden også er meget høj. Det kan derfor ikke tiltrædes, at ejendommen er mindre attraktiv, end hvis den havde ligget i X-by bymidte. Tvært i mod.

Under afsnit 2 anfører Finanstilsynet, at bebyggelsen er særindrettet til Ks brug. Efter Ks opfattelse er ejendommen ikke mere særindrettet, end andre bygninger er det til den til enhver tid værende ejer eller lejer. Ejendommen vil således uden de store omkostninger kunne bruges af andre end K.

Finanstilsynet nævner i den forbindelse smalle gangarealer, indvendig kerne for elevator, toilet, the-køkken og boksrum. Der er kun ganske få smalle gangarealer, hvilket ikke er noget særligt for et pengeinstitut. Toilet, elevator og the-køkken skal alle vel anvende, så det er svært at forstå, hvorfor det nævnes som særindretninger. Det er således efter Ks opfattelse kun boksrummene, som kan betragtes som en særindretning. Men dette bør i sig selv ikke kunne begrunde en lavere ejendomsvurdering.

På baggrund af ovenstående fastholder K derfor klagen over Finanstilsynets vurdering på kr. 18,2 mio. Det er således fortsat Ks opfattelse, at ejendommens markedsværdi er kr. 37,9 mio.
..."

Finanstilsynet har ved skrivelse af 5. november 2010 bemærket:

”..

Pengeinstitutts udtalelse giver ikke Finanstilsynet anledning til at ændre på tilsynets værdiansættelse på kr. 18,2 mio.

Finanstilsynet finder dog behov for at kommentere visse punkter i pengeinstitutts bemærkninger.

Forhold som pengeinstituttet ikke har kommenteret

Først skal dog kort anføres de forhold, som pengeinstituttet ikke har kommenteret.

Finanstilsynet har i forbindelse med værdiansættelsen af pengeinstitutts nye filial i X-by foretaget en konkret markedsvurdering af de forskellige typer leiebærende arealer i bygningen.

I den forbindelse har tilsynet opmålt bebyggelsen til i alt 1.475 m² fordelt med 598 m² i underetagen, 494 m² i stueetagen og 383 m² på 1. sal.

Pengeinstituttet nævner overhovedet ikke det aktuelle areal, som pengeinstituttet baserer markedsværdien på, men fastholder blot at markedsværdien efter pengeinstituttets opfattelse er kr. 37,9 mio. Finanstilsynet må derfor formode, at pengeinstituttet fastholder, at bebyggelsen har et areal på 1.590 m², som kan oppebære en lejeværdi. Der henvises i den forbindelse til afsnit 3.3 i tilsynets brev angående Finanstilsynets værdiansættelse af 1. september 2010, idet tilsynet fastholder, at arealet er 1.475 m².

Pengeinstituttets bemærkninger

1.

Pengeinstituttet angiver, at pengeinstituttet ikke helt kan genkende den beskrivelse af området, som tilsynet har beskrevet i brev af 1. september 2010. Pengeinstituttet angiver bl.a., at tilsynet burde have oplyst, at der inden for en radius af 300 meter fra ejendommen også er en ... dagligvarebutik.

Det er korrekt, at der er en ... dagligvarebutik beliggende ca. 200 meter fra pengeinstituttets bygning. Denne ... butik er beliggende i tilknytning til den ... tankstation, der er nævnt i tilsynets beskrivelse.

Det er dog Finanstilsynets opfattelse, at dette forhold ikke har nogen afgørende betydning for værdien af ejendommen, idet tilsynet overordnet finder, at området er objektivt beskrevet.

2.

Pengeinstituttet angiver, at butikstyper som eksempelvis ... m.fl. er af den type, som placerer sig på særligt attraktive steder. Pengeinstituttet angiver tillige, at de nævnte type butikker ønsker at være placeret ved attraktive indfaldsveje herunder i forbindelse med f.eks. storcentre eller lignende.

Finanstilsynet er uforstående over for pengeinstituttets bemærkning om, at tilsynets referenceejendomme ikke er velvalgte. Finanstilsynet har nemlig i forbindelse med værdiansættelsen udvalgt referenceejendomme netop inden for det område, som pengeinstituttet selv betragter som attraktivt. Der henvises i den forbindelse til afsnit 3.5 om Finanstilsynets referencer i tilsynets brev af 1. september 2010. Her er tilsynets referencer uddybende beskrevet.

Tilsynets første reference er Z-byvej ..., ... X-by. Denne reference er en projektejendom, hvor der igennem en længere periode har været søgt efter potentielle lejere. Her har tilsynet i forbindelse med værdiansættelsen af pengeinstituttets ejendom anvendt et højere lejeniveau end den udbudsleje, som forventes i den pågældende projektejendom.

Den anden referenceejendom beliggende ..., ... X-by er beliggende som naboejendom til ...m.fl. Finanstilsynet forstår pengeinstituttets brev således, at netop dette område er et område, som pengeinstituttet betragter som attraktivt.

Tilsynet har anvendt butiksljemålet i stueplan på ... som reference for pengeinstituttets lokaler i underetagen, og for pengeinstituttets lokaler i stueetagen og på 1. sal er anvendt referencen på Z-by..

Samlet set så har Finanstilsynet anvendt højeste lejeniveauer og laveste afkast, hvorfor eventuelle usikkerheder i alle tilfælde er kommet pengeinstituttet til gode.

På det foreliggende grundlag er Finanstilsynet derfor uforstående overfor, at pengeinstituttet betragter disse referenceejendomme som "ikke valgte"

Der henvises i øvrigt til Finanstilsynets konklusion i afsnit 4 i brev af 1. september 2010.

3.

Pengeinstituttet angiver, at Finanstilsynet åbenbart er af den opfattelse, at en bymidte er væsentlig mere central og dermed væsentlig mere attraktiv. Pengeinstituttet oplyser, at dette ikke er tilfældet for f.eks. en sparekasse, hvor tilgængelighed og parkeringspladser er det mest afgørende. En placering uden for bymidten vil således ofte være mere attraktiv efter pengeinstituttets opfattelse.

Finanstilsynet skal i den forbindelse oplyse, at det ikke er tilsynet som fastlægger hvilke områder, der skal opfattes som attraktive henholdsvis ikke attraktive. Finanstilsynet følger markedssituationen på forskellig vis med jævnlig kontakt med de forskellige aktører på markedet. Ved værdiansættelsen er der anvendt den leje, der kan opnås ved en alternativ anvendelse af ejendommen. Der kan derfor ikke lægges vægt på det forhold, at pengeinstituttet vil være villig til at betale mere end markedslejen.

Det er også i den forbindelse, at tilsynet i afsnit 3.5 om Finanstilsynets referencer i brev af 1. september 2010 har videregivet oplysninger fra

4.

Pengeinstituttet angiver, at der ikke er tale om en ekstravagant luksusbebyggelse, og at pengeinstituttet ikke kan tiltræde, at beton-støttemuren har været særlig dyr. Pengeinstituttet kan heller ikke tiltræde, at bygningen "har en omfattende kunstudsmykning". Kunstudsmykningen har ikke været særlig dyr, oplyser Pengeinstituttet.

Finanstilsynet er ikke bekendt med udgifterne til nævnte 2 forhold. Men de 2 nævnte forhold indgår som 2 delelementer ud af i alt 8 elementer, hvor tilsynet prøver at få en indikation for, hvorfor byggeriet åbenbart har medført en så høj pris. Der henvises i den forbindelse til 3.2 om bebyggelsen i tilsynets brev af 1. september 2010.

5.

Pengeinstituttet oplyser yderligere, at ejendommen passeres af mere end 30.000 biler dagligt, og at X-by ... er beliggende inden for kort afstand m.v.

Finanstilsynet skal i den forbindelse oplyse, at alle ovennævnte forhold indgår i tilsynets samlede vurdering, dog således at værdiansættelsen overordnet set er baseret på den aktuelle markedsværdi.
...”

Heroverfor har advokat A den 2. december 2010 bemærket:

”...

Ad ”Forhold som pengeinstituttet ikke har kommenteret”

Finanstilsynet anfører, at deres ejendomsinspektør har foretaget en opmåling af den samlede lejbærende bebyggelse til i alt 1.475 kvm. fordelt med 598 kvm. i underetagen, 494 kvm. i stueetagen og 383 kvm. på 1. sal.

Det er korrekt at der i mit brev af 11. oktober 2010 ikke er kommenteret på forskellen af det af pengeinstituttet oplyste samlede areal på 1.590 kvm. i forhold til Finanstilsynets opmåling på 1.475 kvm.

Det skal oplyses, at Pengeinstituttet ikke på samme måde har foretaget en konkret opmåling af den samlede bebyggelse, men har støttet arealangivelsen på udbuds-/tegningsmateriale anvendt i forbindelse med byggeriet. Det skal dog fremføres, at Finanstilsynet, i forhold til det samlede byggeri, har fravalgt medregning af areal til huset/armen, der indeholder pengeautomat.

Samlet set tillægger Pengeinstituttet ikke den tilbageværende divergens på dette område som væsentligt i forhold til den samlede vurdering.

Ad punkt 1

Når ... [dagligvarebutikken] specifikt blev nævnt i mit brev var det alene for at tilføje en oplysning, som var undladt i Finanstilsynets beskrivelse af området.

Ad punkt 2

Under dette punkt stiller Finanstilsynets sig uforstående overfor Pengeinstituttets bemærkninger om de af Finanstilsynets valgte referenceejendomme og henviser her bl.a. til Finanstilsynets valg af Z-byvej ... som referenceejendom.

Det er fortsat Pengeinstituttets opfattelse, at den pågældende ejendom ikke med rimelighed kan anvendes som referenceejendom, idet følgende forhold afviger fra Pengeinstituttet ejendom:

Beliggenhed:

Pengeinstituttets ejendom er beliggende direkte i et stærkt trafikeret kryds, der dagligt passeres af 30.000 biler med stor synlighed og tilgængelighed.

Z-by ... er klemmt inde mellem en tankstation (...) og ..., og er dermed uden samme synlighed og tilgængelighed.

... fremføres som værende en direkte sammenlignelig ejendom f.s.v. angår beliggenhed m.v. Hertil vil Pengeinstituttet gerne gøre opmærksom på, at det samlede areal af lejemålet i den pågældende ejendom ikke umiddelbart ses at kunne sammenlignes med Pengeinstituttets ejendom, da der er tale om vidt forskellige arealer.

Ad punkt 3

Under dette punkt henviser Finanstilsynet til, at de ikke fastlægger hvilke områder, der kan betegnes som attraktive men, at de følger markedssituationen. Det angives, at der ved værdiansættelsen er anvendt den leje, der kan opnås ved en alternativ anvendelse af ejendommen, hvorfor der ikke lægges vægt på det forhold, at Pengeinstituttet er villig til at betale mere end markedslejen.

Som tidligere nævnt i mit brev af 28. juli 2010 er fastsættelse af lejen i lejeaftalen mellem ejeren af ejendommen ... og K, fastsat ud fra markedslejen i henhold til ”arms længde” princippet.

Ad punkt 4

Som tidligere nævnt er der ikke tale om noget ekstravagant byggeri, herunder at de, af Finanstilsynet, fremhævede forhold – nemlig betonstøttemur og kunstudsmykning ikke har været ekstraordinært dyre. Den samlede byggesum er derimod påvirket af det tidligere grundkøb, nedrivningen af de eksisterende bygninger, fjernelse af forurenede jord og en forholdsvis lang myndighedsbehandling.

Uanset Pengeinstituttets valg af et specielt facademateriale, leveret og monteret af et italiensk firma, er den samlede pris herfor på nogenlunde samme niveau som traditionelle facadematerialer.

Ad punkt 5

Det skal blot her gentages, at forholdet omkring afstanden til X-by ... ses at være et vigtigt parameter for enhver retailejendom, hvilket er årsagen til, at dette blev nævnt, idet Finanstilsynet ikke havde medtaget dette i deres beskrivelse af området.

På baggrund af ovenstående fastholder K derfor klagen over Finanstilsynets vurdering på kr. 18,2 mio. Det er således fortsat Ks opfattelse, at ejendommens markedsværdi er kr. 37,9 mio.
...”

Ankenævnet udtaler:

Det følger af § 61, stk. 1, i den i medfør af lov om finansiel virksomhed udstedte bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. (bekendtgørelse nr. 1305 af 16. december 2008), at domicilejendomme efter første indregning skal måles til omvurderet værdi, som er dagsværdien på omvurderingstidspunktet med fradrag af efterfølgende akkumulerede afskrivninger og efterfølgende tab for værdiforringelse. Omvurderingen skal foretages så hyppigt, at den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra domicilejendommens dagsværdi på balancetidspunktet. Dagsværdien på omvurderingstidspunktet skal, jf. § 61, stk. 2, opgøres i overensstemmelse med bekendtgørelsens bilag 8.

Efter de foreliggende oplysninger finder ankenævnet ikke grundlag for at tilsidesætte Finanstilsynets vurderingsgrundlag eller tilsynets anvendelse heraf. Ankenævnet kan derfor tiltræde, at filialejendommen vurderes til en dagsværdi på 18,2 mio. kr., og at ejendommen regnskabsmæssigt skal nedskrives med 19,7 mio. kr.