

NOTE 2 ESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER

Ledelsen har benyttet estimater og forutsetninger ved utarbeidelsen av regnskapet. 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.

Fastsettelse av virkelig verdi på finansielle eiendeler

Ferds balanse består av en stor andel finansielle eiendeler som bokføres til virkelig verdi. Virkelig verdivurdering av 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 med standard betingelser som omsettes i aktive og likvide markeder fastsettes til noterte markedspriser på balansedagen (markedets offisielle sluttkurs).

Unoterte aksjer og andeler

Klassen Unoterte aksjer og andeler består av unoterte aksjer og investeringer i Private Equity fond. Virkelig verdi fastsettes ved hjelp av anerkjente verdsettelsesmodeller. Input til verdsettelsesmodellene er knyttet til fremtidsrettede estimater og vurderinger vedrørende en rekke faktorer som eksisterer på balansedagen.

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.

Hedgefond

Hedgefondene er eksternt forvaltet. Ferd mottar månedelige, 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 kreditt-rating.

Derivater

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

Fastsettelse av virkelig verdi på datterselskaper med eiendommer

Ferd har datterselskaper med betydelige eiendommer som verdsettes til virkelig verdi. Virkelig verdi fastsettes til neddiskontert verdi av fremtidige kontantstrømmer og estimatet vil være påvirket av estimert 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 til risikofri rente 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.

Fastsettelse av virkelig verdi på datterselskaper med finansielle og industrielle investeringer

Ferd AS eier finansielle og industrielle investeringer indirekte gjennom datterselskaper som er holdingselskaper for disse

investeringene. Virkelig verdi av disse datterselskapene er verdsatt til bokført verdi av egenkapitalen, justert for ikke-innregnede urealiserte gevinster på de underliggende investeringene. De underliggende investeringene er verdsatt etter de samme prinsipper og metoder som Ferd AS' direkteinvesteringer.

Pensjonsmidler og pensjonsforpliktelser

Beregning av pensjonsforpliktelse innebærer bruk av skjønn og estimater på en rekke økonomiske og demografiske forutsetninger. Det henvises til [note 15](#) for en nærmere beskrivelse av hvilke forutsetninger som er lagt til grunn. Endringer i forutsetninger kan medføre betydelige endringer i balanseførte pensjonsforpliktelser og pensjonsmidler.