

ANNONS



Tipsa

Kontakt

Tidningen

Prenumerera

Annonsera

Nyhetsbrev

Om oss

Vad letar du efter?

In english

Nyheter

Branschnytt

Jobb & kunskap

För studenter

Business Arena

Fastighetsjobb

Fastighetslitteratur

Studentresurs

Förstasidan

Fastighetsmarknad

Uthyrning

Transaktioner

Hållbarhet

Samhälle

Opinion

Krönikor

Nyheter

Opinion

Driftnetto, vad är det? Länge leve det operativa kassaflödet!



Bo Nordlund

Driftnetto, vad är det? Länge leve det operativa kassaflödet!

PUBLICERAD 2013-02-06 AV MATTIAS FRÖJD

UPPDATERAD: 2013-02-06 16:55

Jag har själv, eller tillsammans med professor Stellan Lundström på KTH, tidigare debatterat frågor kring vad som ingår i ett driftnetto och även att korrekt beräknade byggnadsavskrivningar borde bära värdefull information om framtida kassautflöden av reinvesteringsskatt för en fastighet. Glöm inte att fastigheterna ofta förutsätts ha, om inte evigt, så åtminstone mycket "långt liv" när vi gör olika typer av lönsamhetsbedömningar för sådana tillgångar. Dessa debattinlägg har mötts av både stort intresse och frågetecken från olika aktörer.

Textstorlek

DELA MED ANDRA

Like 0 Send

Tweeta 1

MAILA PRINTA PDF

TAGGAR

BO NORDLUND

Jag tror det är dags för fastighetsbranschens olika aktörer att inse att det behövs åtminstone ett alternativt sätt att rapportera avkastningen från fastighetsinvesteringar. Jag tänker på det operativa kassaflödet som inrymmer även utbetalningar för reinvesteringar i fastigheterna. Ett sådant mått minskar risken för missförstånd som kan uppstå på grund av att företag tillämpar olika redovisningsregler eller gör olika tolkningar av vad som är investeringar respektive reparations- och underhållskostnader.

En annan viktig gränsdragningsfråga är huruvida central administration ska anses belasta kassaflöden som ska hänföras till fastighetsrelaterad avkastning eller ej. När jag pratar med olika aktörer finner jag att det finns olika uppfattningar även på detta område. Tolkningar försvåras av att vissa företag redovisar hela administrationskostnaden som "central administration" nedanför driftnettot medan andra gör uppdelningar på fastighetsadministration, som belastar driftnettot, och central administration, som redovisas nedanför driftnettot.

SENASTE NYTT

Driftnetto, vad är det? Länge leve det operativa kassaflödet!

Citycon förändrar organisationen

Skanska bygger åt Svenska Bostäder

Byggstart för Ikano i Borlänge

Storpost i Diös mäklars

Huge rekryterar

Konkurserna ökade

Vasallen: 6,5 procent avkastning 2012

Samverkanscentral med takpark



Stockholms stad planerar för en ny byggnad på Kungsholmen som ska ligga på Lindhagensgatan, intill Essingeleden.

Har skogen en framtid?



Göran Persson ser en gyllene möjlighet att gjuta nytt liv i landsbygdens ekonomi och hålla de leende svenska hagarna öppna.

Ägarlägenheter i Solna och Stockholm



Wählin Fastigheter bygger åtta radhus ovanpå en före detta kontorsfastighet på Jungfrudansen i Solna.

ANNONS

KURSER

NYTT SAMARBETE!

2013 ÅRS KURSER

HITTAR DU HÄR!

Läs mer om MAH:s och Fastighetsnytt kursutbud

SENASTE KOMMENTARER

Ägarlägenheter i Solna och Stockholm

Lagförslag om tomträttsavgäld får mothugg

Viss optimism hos mäklare

Infrastruktur bygger staden

Konkurrensverket kritiserar subventionerad bostadsproduktion

Överinvesterar vi i köpcentrum?

Konkurrensverket kritiserar subventionerad bostadsproduktion

Överinvesterar vi i köpcentrum?

IPD rekryterar från CBRE

ANNONS

REKRYTERING

Huge rekryterar

NAI Svefa etablerar ny koncernledningsgrupp

Ny centrumchef till Gallerian

Hifab rekryterar

Chefsekonomen får nya jobb

Skanska rekryterar

ANNONS

...DU KAN LÄGGA UT DINA LEDIGA SOMMARJOBB KOSTNADSFRITT?

För mer information, klicka här!

fastighetsjobb.se

Originalt sedan 2005!

REKRYTERING



Huge rekryterar

NAI Svefa etablerar ny koncernledningsgrupp

Ny centrumchef till Gallerian

Hifab rekryterar

Chefsekonomen får nya jobb

Skanska rekryterar

HANDEL

Byggstart för Ikano i Borlänge

Ny centrumchef till Gallerian

NREP köper i Arninge

Nacka Forum är Stockholmarnas

Jag föreslår därför att aktörer i fastighetsbranschen framöver enas om att rapportera två olika "kassaflödesmått", nämligen:

- » Driftnetto = Hyra minskat med drift- och underhåll samt i förekommande fall fastighetssatt och tomträttsavgälder. I driftposten ingår då en skäligen del av total administration som kan hänföras till fastighetsadministration.
- » Operativt kassaflöde = Hyra minskat med drift- och underhåll samt i förekommande fall fastighetssatt och tomträttsavgälder. I driftposten ingår då en skälig del av total administration som kan hänföras till fastighetsadministration. Dessutom sker avdrag för reinvesteringar i befintligt fastighetsbestånd samt avdrag för central administration.

Kassaflödesmåttan enligt ovan används sedan för att rapportera följande nyckeltal/avkastningsmått.

- » Direktavkastning 1 på totalt kapital (driftnetto enligt ovan dividerat med marknadsvärde på fastigheterna)
- » Direktavkastning 2 på totalt kapital (operativt kassaflöde enligt ovan dividerat med marknadsvärde på fastigheterna)

Varför är nu detta intressant? Jo, hur man än vänder och vrider på saker och ting så är det ändå så att på riktigt lång sikt måste nog trots allt all avkastning materialiseras i ett kassaflöde någon gång. Om tillgångars avkastning under alltför lång tid, och till allt för hög grad, kommer från värdestegringar borde marknadens aktörer komma till insikt att detta inte kommer att hålla på sikt. Risk uppstår då att informationsasymmetrier/brist på adekvat information kan skapa obalanser i prissättning av tillgångar på marknaden som kan riskera att leda till väsentliga negativa priskorrigeringar. Min uppfattning är att ovanstående förslag skulle kunna leda ett steg i rätt riktning när det gäller transparens och kommunikation mellan aktörerna på marknaden.

Ett vanligt argument mot att ovanstående information skulle vara nödvändig (det operativa kassaflödet/driftnetto 2) är att de effekter som tydliggörs i detta kassaflöde redan skulle finnas med i avkastningskravets riskpremie. Innan jag helt köper detta måste nog dock marknadsinformationen som dessa avkastningskrav extraheras från bli betydligt bättre. Önskan om förbättringar gäller framförallt underliggande fastighetsvärden i indirekta fastighetstransaktioner (fastigheter i bolag) samt bl.a. vilken nivå på driftnetton och schabloniserade nivåer på drift- och underhåll som använts vid framtagandet av dessa avkastningskrav. Sedan finns det ett antal andra frågor som är viktiga när det gäller transparens på fastighetsmarknaden och olika typer av marknadsinformation, men de frågorna får bli ämnen för andra debattinlägg.

Bo Nordlund

Tekniker och verksam i BREC AB samt på KTH. Ledamot i FARs Policygrupp för redovisning samt associerad till KPMG.

Kommentera artikeln

E-postadressen publiceras inte. Obligatoriska fält är märkta

Ditt namn

Din e-postadress

Blogg eller webbplats

http://

Din kommentar

Vänligen håll en god ton när du kommenterar.
Personangrepp, rasistiska uttalanden och dylikt är inte tillåtet.
Kommentarer som går över gränsen kommer att raderas.