

IAS 40 og økonomiske realiteter?

Eiendomskonsern med eiendommer organisert som Single Purpose Vehicles (SPV) bør kunne vurdere disse til virkelig verdi redusert for en «aksjerabatt». En slik vurdering reflekterer ikke bare økonomisk realitet, men gir også et mer rettviseende bilde.

Artikkelen er forfattet av:



Førsteamanuensis
Terje Heskestad
Universitetet i Agder
I tillegg til stillingen som førsteamanuensis ved Universitetet i Agder har han bistillinger i Deloitte og ved Norges Handelshøyskole.



Siviløkonom
Asgeir Indrebø
Senior manager Deloitte
Han har et særskilt ansvar for IFRS-rapporterende klienter for Deloitte Sørlandet



AStatsautorisert revisor
Roar Skuland
Daglig leder av Deloitte Sørlandet

Regnskapsmessig behandling

I forbindelse med oppkjøp vil transaksjonsprisen normalt reflektere nåverdien av utsatt skatt. Det er derfor vanskelig å være uenig i at det er prinsipielt riktig i forbindelse med oppkjøp å regnskapsføre utsatt skatt til nåverdi. Dette krever en plan for når reverseringen av forskjellene til fremføring forventes å finne sted. En nåverdiberegning er derfor beheftet med usikkerhet, og det er følgelig behov for estimater. I motsetning til GRS er det etter IFRS (IAS 12.53) ikke tillatt å neddiskontere eiendeler og forpliktelser ved utsatt skatt. At IFRS forbyr å estimere en virkelig verdistørrelse der usikkerheten bare reflekterer seg til oppgjørstidspunktet, er etter forfatterens mening vanskelig å forstå (se også Kvifte, Tofteland og Bernhoft, 2011). For det første er det tillatt å nåverdiberegne andre avsetninger når både forfallstidspunktet og størrelsen er ukjent. For det andre vil dette forbudet mot diskontering knyttet til oppkjøp som anses som virksomhet medføre overvurdert goodwill, og bokført forpliktelse ved utsatt skatt vil være høyere enn nåverdien på utsatt skatt som aktørene har lagt til grunn i sin vurdering ved oppkjøpet. Riktignok vil det være slik at konsernets egenkapital ikke er påvirket på oppkjøpstidspunktet.

Investerings eiendom

Eiendom som oppfyller kravene til å være en investerings eiendom etter IAS 40, kan måles enten til virkelig verdi eller anskaffelsesmodellen. Førstnevnte krever at virkelig verdi kan måles pålitelig. Dersom man velger virkelig verdi, skal de årlige verdiendringene innregnes i selskapets resultat (ikke i det utvidede resultatbegrepet). Dersom anskaffelseskostmodellen i stedet benyttes, er det krav om at det opplyses om virkelig verdi i note. En studie av børsnoterte foretak viser at utbredelsen av virkelig verdi for investerings eiendom i London og Oslo er hhv. 72 % og 69 %, men bare 33 % i Paris (Hinnaland Stendal og Nordgarden, 2015). En mulig forklaring på den lave andelen som innregner investerings eiendom til virkelig verdi i Paris kan være at franske selskaper tradisjonelt har vært mer konservative i sin rapportering enn selskaper notert på børsen i London og Oslo.

Innen eiendomsbransjen i Norge er det nå vanlig å organisere investerings eiendommer som SPVs. Anta at et konsern har valgt å benytte virkelig verdi som prinsipp i sitt konsernregnskap, og at markedsverdien til en eiendom i SPV har økt fra 100 til 200. For å forenkle eksemplet forutsettes skattemessig inngangsverdi også lik 100. Med en (nominell) skattesats på 25 % vil man etter IAS 12 innregne en økning i utsatt skatteforpliktelse på 25. Konsekvensen av dette er at egenkapitalen til konsernet som følge av denne verdiøkningen øker med 75. På den annen side er det slik

Salg av investerings eiendom som er organisert som SPV, vil ikke utløse skatt når aksjene selges i stedet for salg av eiendommen ved overskjøting. Det blir imidlertid vanligvis gitt en rabatt på i underkant av 10 % som følge av eierskapet gjennom SPV. Artikkelen løfter frem noen sentrale motforestillinger mot at det internasjonalt ikke er tillatt å ta hensyn til at man i realiteten er innenfor et skattefritt regime for investerings eiendommer. Dette er underlig i lys av at andre forpliktelser skal neddiskontes, og dette er med på å forringe regnskapets relevans i forbindelse med «covenants»-krav. Til slutt knyttes det også noen kommentarer til forslaget til ny regnskapslov som åpner for mer bruk av virkelig verdi.

Aksjerabatt for nærings eiendom

Fritaksmodellen har som kjent i Norge ført til at selskapets aksjonærer som er aksjeselskap, ikke skatter av gevinst ved salg av aksjer i EØS-selskap. Dette har medført at man vanligvis innenfor eiendomsbransjen i Norge har valgt å organisere nærings eiendommer i SPV. Selger kan dermed nyttiggjøre seg av fritaksmetoden, mens kjøper slipper å betale dokumentavgift. På den annen side får kjøper en ulempe i form av at man viderefører eksisterende skattemessig avskrivningsgrunnlag som vanligvis ofte er godt under markedsverdien til eiendommen. Dette gir lavere skattemessige avskrivninger enn ved overskjøting av selve eiendommen, og er årsaken til en praksis med en rabatt knyttet til kjøpesummen for aksjene som følge av lavere avskrivningsgrunnlag. Det blir vanligvis oppnådd en aksjerabatt på i underkant av 10 %. Denne rabatten beregnes riktig nok ved å diskontere den økte fremtidige skatten som følge av redusert avskrivning inn i evigheten (Gordons formel)⁵, men er i realiteten en rabatt som følger av eierskap gjennom SPV.

⁵ Denne fremgangsmåten tar imidlertid ikke hensyn til skattekravets asymmetriske form (det betales ingen skatt hvis skattepliktig overskudd ikke skulle være positivt) og forskyningseffekten av skattekrav som følge av eventuelt fremførbart overskudd.

at ingen rasjonell eiendomsaktør vil finne på å selge eiendommen ved overskjøting, og den mest sannsynlige salgsmåten er ved realisasjon av aksjene i SPV som eier eiendommen. Siden det finnes en markedsklaring på salg av eiendommer som er organisert som SPV, innebærer dette at en mer riktig regnskapsmessig rapportering vil være at man legger til grunn at markedsverdien på eiendommen har økt til 190 $[(200 \text{ minus } 100) * 10 \text{ \%}]$ – ikke en økning til 200, og at man ikke innregner noen forpliktelse knyttet til utsatt skatt. Det er vanskelig å være uenig i at egenkapitalen har økt med 90 – ikke 75, som først ble illustrert. Enkelte vil muligens hevde at dette kun er av akademisk interesse, dog er det hevet over enhver tvil at egenkapitalens størrelse er av vesentlig betydning for eiendomsinvestorer i forbindelse med ulike typer «covenants»-krav. Dette må naturligvis ses i sammenheng med at långivere ofte legger til grunn bokført egenkapital i forbindelse med fastsettelse av selskapets «covenants»-krav.

Forslag til ny regnskapslov

Forslaget til ny regnskapslov legger til grunn en videreføring av innregning og måling etter den historiske kostmodellen som nåværende regnskapslov bygger på, men det er åpnet opp for større adgang til bruk av virkelig verdi, bl.a. knyttet til investeringseiendom. I tillegg ser det ut til at man velger å introdusere investeringseiendom slik vi kjenner til det etter IAS 40. Hvorvidt fremtidige norske regnskapsstandarder legger til grunn et forbud mot å neddiskontere eiendeler og forpliktelser ved utsatt skatt, er det ikke tatt noe standpunkt til, men i lovforarbeidene til ny regnskapslov er det uttrykkelig understreket at det legges til grunn en lojal implementering av regnskapsdirektivet. Det er grunn til å frykte at dette betyr at det i fremtiden også etter norske regnskapsbestemmelser legges til grunn et forbud mot neddiskontering av eiendeler og forpliktelser ved utsatt skatt, dog burde argumentene som er presentert i denne artikkelen trekke i motsatt retning.

Avslutning

Investeringseiendom skiller seg fra andre anleggsmidler ved at eiendommen ikke er et driftsmiddel slik som i andre sammenhenger hvor disse er anskaffet for forbruk og derved gjenstand for avskrivninger som følge av bruk. Forfatterne setter spørsmålstegn ved om de formelle bestemmelsene i IAS 12 gir et rettviseende bilde av konsernregnskapet knyttet til behandlingen av



Artikkelforfatterne mener at eiendomskonsern med eiendommer organisert som Single Purpose Vehicles bør kunne vurdere disse til virkelig verdi redusert for en «aksjerabatt».

aksjerabatten som i realiteten blir gitt i forbindelse ved omsetning av investeringseiendom. Korreksjon for «aksjerabatt» vil føre til at konsernregnskapet viser økonomiske realiteter, og gir følgelig også et mer rettviseende bilde. Man kan også stille spørsmål om en «aksjerabatt» oppstått fra «verdi av tapte avskrivninger» på grunn av fritaksmetoden, egentlig faller inn under IAS 12.

Referanser

Beisland, L. A. og Heskestad, T.: *Regnskapsføring av goodwill – En sammenlikning av GRS og IFRS*, Praktisk Økonomi og Finans, 2016, s. 216–227.

EY: IFRS i Norge, Bransje- og temaartikler, 2014, 7. utgave.

EY: IFRS Håndboken 2011.

EY: IFRS Håndboken 2014.

Kvifte, S. S., Tofteland, A. og Bernhoft, A.-C.: *Finansregnskap – God regnskapskikk og IFRS*, Bergen, Fagbokforlaget, 2011.

Hinnaland Stendal, L. og Nordgarden, T. Ø.: *Virkelig verdimåling for ikke-finansielle eiendeler i IFRS*, En empirisk analyse av regnskapspraksis, Mastergradsutregning NHH, 2015.

NOU 2015:10: Lov om regnskapsplikt.

AKTUARBREGNINGER OG TJENESTER

Kollektiv pensjonsforsikring og AFP.

Aktuarberegning av pensjonsforpliktelser utføres av NIA til konkurransedyktige priser. Hurtig leveringstid.

NIA – Nordic Insurance Administration AS

Forskningsparken –Gaustadalleen 21 – 0349 Oslo

Tlf: 99 56 89 48 – E-post: nia@aktuar.com