



TransaksjonsABC – Del 7 – Kjøpesummen



Anders Bergene
Partner

Kjøpesummen for aksjene i et selskap fastsettes normalt basert på en eiendomsverdi med tilhørende avregning/justering i tråd med meglerstandardens punkt 2.1. Dette punktet i meglerstandarden behandles nærmere i denne del 7 av TransaksjonsABC.

Mens eiendomsverdien forhandles konkret, overlates kjøpesumsberegningen i mange tilfeller til meglerstandarden med utgangspunkt i selskapets balanse. Balanseposter reflekterer ikke nødvendigvis de reelle verdiene. Det er viktig å være klar over når det er behov for presiseringer og tilføyelser i meglerstandarden. Manglende bevissthet rundt kjøpesumsmekanismen kan resultere i «feilprising» av aksjene.

Generelt

Meglerstandardens punkt 2 bygger på kjøpesumsjustering hvor balansepostene det skal justeres for eksplisitt er inntatt. Kjøpesumsberegningen vil ofte langt på vei nøytralisere effekten av selskapsformen og sette kjøper i tilnærmet samme økonomiske stilling som ved direktesalg av eiendommen. Den av partene som ønsker andre poster hensyntatt må sørge for å innarbeide dette i kjøpekontrakten.

Et alternativ til balansejustering per overtakelse, som meglerstandarden bygger på, er å beregne kjøpesummen basert på et balansetidspunkt forut for avtaleinngåelsen uten etterfølgende justering (såkalt «locked box»). DLA Piper erfarer at noen velger mellomvarianter hvor balansen etter signering, men på et annet tidspunkt enn overtakelse (typisk 31. desember), legges til grunn. Slike varianter krever tilpasninger i kjøpesumsbestemmelsene og kan nødvendiggjøre endringer av andre klausuler.

Eiendomsverdien og skatterabatt

Eiendomsverdien utgjør et fast beløp etter meglerstandardens punkt 2.1 a). Dette forutsetter at faktorer som påvirker eiendomsverdien er avklart. Hvis eiendomsverdien eksempelvis avhenger av endelig leie eller

bebyggbart areal, må justeringsmekanismer innarbeides. Se også [UtviklingsABC del 14](#) om fastsettelse av eiendomsverdi ved kjøp av utviklingseiendom.

Ofte diskuterer partene om eiendomsverdien skal beregnes brutto før skatterabatt (slik meglerstandarden legger opp til) eller netto etter skatterabatt, eventuelt at skatterabatten settes til et fast beløp. Dersom partene benytter netto eiendomsverdi eller fast skatterabatt bør det avklares om avskrivninger frem til overtakelse skal hensyntas etter punkt 2.2.1 c) og om forutsetningene for den faste rabatten skal garanteres.

Etter meglerstandardens punkt 2.1 e) gis det fradrag for skatterabatt. Gjeldende markedspraksis for forretningsbygg som avskrives etter 2 %-satsen synes å være 8-10 % av differansen mellom eiendomsverdi, etter fradrag for tomtens markedsverdi, og skattemessig saldooverdi. DLA Piper erfarer at tomteverdien fastsettes svært ulikt. Markedsverdien av tomten gir ofte betydelige utslag i kjøpesumsberegningen. For «4 % - bygg» settes skatterabatten gjerne til 10-12 %. Forretningsbygg ervervet før 1984 kan være underlagt særlige avskrivningsregler. For utviklingsseiendom gis det normalt rabatt for fremtidig skattemessig gevinst ved salg.

Bankinnskudd

Etter meglerstandardens punkt 2.1 b) gjøres tillegg for selskapets bankinnskudd.

Depositumskonto i leietakers navn skal ikke balanseføres av utleier. DLA Piper erfarer at depositum i noen tilfeller er innbetalt til utleiers konto. I slike tilfeller bør midlene holdes utenfor kjøpesumsberegningen. Etter meglerstandarden skal bankinnskudd fra forsikringsoppgjør ved skade på eiendommen ikke medtas.

Noen kjøpere ønsker å begrense størrelsen på bankinnskudd. Reduksjon kan eksempelvis skje gjennom nedbetaling av lån eller utbytte. Selgerkreditt er også et alternativ. Et tak på bankinnskudd medfører ofte behov for særregulering, særlig dersom fordringer skal omfattes av det samme taket.

Fordringer

Det gjøres tillegg for fordringer, se punkt 2.1 c), mot at kjøper holdes skadesløs etter punkt 9.1 b). Logikken er at fordringene garanteres av selger dersom skyldner ikke betaler. Fordringene hensyntas derfor til pålydende verdi.

Denne logikken forutsetter at fordringene gir selskapet krav på en ytelse i form av penger, varer eller tjenester, etter overtakelse. Enkelte periodiserte fordringer representerer ikke en slik verdi, typisk fordi de er utgifter som etter regnskapsreglene skal kostnadsføres sammen med fremtidige inntekter. Dette er forsøkt presisert i form av alternativ i) og ii) i punkt 2.1 c). Partene bør være bevisste på hvilke fordringer som dermed unntas og om nødvendig gjøre tilpasninger.

Noen budgivere inntar i tilbudet at kun «erholdelige» fordringer skal medtas. Om selskapets fordringer er «erholdelige» bør avklares i forbindelse med due diligence, og begrepet bør normalt ikke inntas i kjøpekontrakten.

Fordringers forfall og/eller faktisk innfrielse kan ligge langt frem i tid. Noen kjøpere krever derfor at de først betaler for fordringen hvis og når den gjøres opp.

Konsernkontoer og konsernmellomværende

Meglerstandarden forutsetter at konsernmellomværende, herunder konserninterne fordringer, gjøres opp ved overtakelse. Utmelding fra eventuelle konsernkontoordninger og skadesløs holdelse for historiske forhold bør behandles særskilt.

Fremførbart underskudd

Etter meglerstandardens punkt 2.1 d) skal det gjøres tillegg for en prosentsats av fremførbart underskudd. Selger garanterer for underskuddets størrelse, se punkt 7.1 (f). Procentsatsen er normalt basert på nåverdien av skatteposisjonen, og bør avklares i forbindelse med tilbud og budaksept. Det kan forekomme at en selger forsøker å få betalt for avskåret rentefradrag, men dette er i de fleste tilfeller av begrenset verdi for en kjøper.

Gjeld

All gjeld i selskapets balanse skal etter punkt 2.1 e) gå til fradrag med enkelte unntak. Selger garanterer i punkt 7 e) at selskapet ikke har andre forpliktelser enn de som er balanseført. Dersom «off-balance» forpliktelser foreligger bør dette reguleres særskilt. Alle kostnader til innfrielse av gjelden skal medtas, se punkt 2.2.1. Etter regnskapsreglene omfatter gjeldsbegrepet også avsetninger for forpliktelser. Meglerstandarden unntar nå avsetninger for forhold som kjøper overtar risikoen for ved signering av kjøpekontrakten. Risikoovergangen etter meglerstandarden er ikke alltid like klar, og det kan være vanskelig å vurdere omfanget av ordlyden i dette unntaket.

Prisavslag

Eventuelle prisavslag for due diligence-funn må inntas i kjøpesumsberegningen, eksempelvis prisavslag for tekniske strakstiltak eller feil i leietakeroversikten.

Prisavslagets størrelse er avhengig av om et forhold er gjentakende (eksempelvis lavere leie) eller har engangseffekt (typisk tekniske strakstiltak). Er omfanget av forpliktelsen uklar, kan det avtales en særskilt avregning når utfallet er kjent.

Skatte- og avgiftsmessige konsekvenser av prisavslaget bør hensyntas. Hvis prisavslaget reduserer eiendomsverdien, vil skatterabatten normalt bli tilsvarende justert. Hvis prisavslaget kun reduserer kjøpesummen, inntreer ikke denne effekten. Konsekvensen bør beregnes konkret.

Sameier

Dersom den aktuelle eiendommen er en del av et sameie, kan det være både eiendeler og gjeld tilknyttet sameieandelen som bør hensyntas.

Felleskostnader

Avsetning for fremtidig avregning av felleskostnader – både i sameier og for øvrig – fremgår ikke nødvendigvis av selskapets balanse selv om det kan medføre en tilbakebetalingsforpliktelse eller krav på tilleggsbetaling for selskapet. Det bør foretas en vurdering av om slike forhold skal hensyntas.

[Se også vår samleside for TransaksjonsABC.](#)



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
