



TransaksjonsABC – Del 8 – Estimert og revidert kjøpesum



Anders Bergene
Partner



Thorstein Vale Opdal
Senioradvokat

Etter meglerstandardens punkt 2.2 og 2.3 estimeres kjøpesummen ved avtaleinngåelsen og beregnes endelig etter overtakelse. Denne artikkelen omhandler derfor punkt 2.2 og 2.3.

Prinsippene for kjøpesumsberegningen fastsettes ved inngåelse av kjøpekontrakten, se [TransaksjonsABC del 7](#). Kjøpesummen baseres normalt på selskapets faktiske balanse og skatteposisjoner på overtakelsestidspunktet. Den estimerte kjøpesummen på signeringstidspunktet tar utgangspunkt i estimater. Den endelige kjøpesummen kan dermed avvike betydelig fra den estimerte. Selv om kjøpesumsberegningen er basert på balansen, er det avtalerreguleringen som er avgjørende for hva kjøper betaler for og selger får betalt for. Det er derfor viktig å tydeliggjøre prinsippene i selve kjøpsavtalen.

Generelt

Etter meglerstandarden skal kjøpesummen som kjøper skal betale ved overtakelse (estimert kjøpesum) fastsettes med utgangspunkt i en avtalt eiendomsverdi og med kjøpesumsjustering basert på en balanse for selskapet slik denne forventes å være per overtakelse (estimert balanse). Når regnskapstallene er klare utarbeides en oppdatert balanse med de faktiske tallene per overtakelse, som kontrolleres av revisor (revidert balanse). På grunnlag av kjøpekontraktens regulering og den reviderte balansen beregnes den endelige kjøpesummen (revidert kjøpesum).

Estimert balanse og kjøpesum

Estimert balanse er et avtalevedlegg som skal føres i samsvar med god regnskapskikk med utgangspunkt i selskapets «vanlige» balanse. Meglerstandarden oppstiller særlige krav til estimert (og senere revidert) balanse sammenlignet med regnskapsreglene. Partene bør vurdere om det foreligger forhold som bør behandles særskilt. Eksempelvis avsetninger til konkrete arbeidere eller til utarbeidelse av årsregnskap og skattemelding, eller at enkelte fordringer ikke skal hensyntas.

Videre bør estimert balanse følge alminnelige regnskapsoppsett. DLA Piper erfarer at noen selgere engasjerer sin revisor/regnskapsfører til å utarbeide den estimerte balansen uten instruks om å følge prinsippene i kjøpekontrakten. Dette kan skape uklarheter og bør unngås.

Beregningen av «Estimert kjøpesum» kan med fordel utarbeides i excel med henvisning til balansepostene, samt vise utregningen av skatterabatten.

Selger bør fremlegge estimert balanse og beregning av estimert kjøpesum tidlig i prosessen for å avklare at partene er enige om kjøpesumsberegningen.

Selskapets lån

Selskapets lån (intern og ekstern) innfris normalt ved overtakelse. I balansen skal også kostnadene (eller eventuelle inntekter) ved terminering av eventuell rente- eller valutasikring medtas.

Før overtakelse skal estimert balanse og kjøpesum oppdateres basert på restgjeldsoppgaver. Summen av estimert kjøpesum og gjeld skal være uendret i den oppdaterte balansen for å unngå økt finansieringsbehov for kjøper rett før overtakelse. Endringer i øvrige poster, eksempelvis skattekonskvenser av rentesikringsavtaler, håndteres i revidert kjøpesum med mindre annet er avtalt.

Gjeld som eventuelt ikke fremgår av restgjeldsoppgavene skal likevel hensyntas i revidert balanse, se punkt 2.3.6 og 7.1 e).

Ved innfrielsen av selskapets gjeld får kjøper en tilsvarende fordring på selskapet. Dette bør nedfelles i en låneavtale.

Konsernintern gjeld

Etter meglerstandarden bekrefter selger at all konsernintern gjeld er gjort opp når «Selgerlånet» er innfridd. Hva som inngår i «Selgerlånet» bør derfor presiseres. Punkt 2.2.5 forutsetter at interngjelden også kan justeres i revidert balanse.

Ved positivt netto konsernmellomværende bør mellomværende innfris ved at den overtas av kjøper og motregnes i kjøpesummen.

Revidert balanse og kjøpesumsberegning

Revidert balanse skal utarbeides etter de samme prinsippene som estimert balanse, se punkt 2.3.1. Den reviderte kjøpesumsberegningen bør derfor settes opp tilsvarende som estimert kjøpesumsberegning. Formålet er å verifisere tall og justere eventuelle avvik mellom estimerte og faktiske balansetall.

Etter meglerstandarden skal revidert balanse godkjennes og signeres av de som var styremedlemmer før overtakelse. Etter regnskapsloven skal årsregnskapet undertegnes av det sittende styret. Dersom revidert balanse baseres på årsregnskapet bør det presiseres hvilket ansvar selger skal ha for riktigheten av årsregnskapet som sådan og ikke bare revidert balanse.

Revidert balanse skal være gjenstand for forenklet revisorkontroll. Alternativt kan balansen revideres etter reglene for årsregnskap. Behovet for slik revisjon bør vurderes konkret.

Selger skal innen 45 dager etter overtakelse oversende revidert balanse og kjøpesumsberegning til kjøper. Innsigelser må fremsettes skriftlig innen én måned, ellers blir kjøpesumsberegningen endelig og bindende.

Det bør vurderes om meglerstandardens frister er tilstrekkelige. Dette gjelder særlig i lys av ferieavvikling og ved anvendelse av årsregnskapet som grunnlag.

Tvist om kjøpesumsberegningen

Dersom partene ikke blir enige innen 14 dager etter at kjøper har fremmet innsigelse, kan hver av partene ta rettslige skritt. Terskelen for å få løst kjøpesumstvister kan derfor bli høy, og alternative løsninger kan vurderes. DLA Piper erfarer at det sjeldent oppstår rettslige tvister knyttet til kjøpesumsberegningen.

Avvik mellom estimert og revidert balanse

Den som blir skyldig den annen part et beløp basert på revidert balanse, betaler normalt en lav rente, eksempelvis 1 % på avviket i perioden fra overtakelse og frem til oppgjør. I noen tilfeller kan beløpet som skal betales være betydelig. Partene bør derfor vurdere rentesatsen konkret. Dersom kjøper antar at estimert kjøpesum er for høy og er usikker på selgers oppgjørsevne, kan sikkerhet etter meglerstandardens punkt 10 vurderes. Etter DLA Pipers erfaring er det ikke vanlig at kjøper stiller sikkerhet for etteroppgjøret.

Justering etter endelig kjøpesumsberegning

Etter meglerstandarden blir kjøpesumsberegningen endelig og bindende for partene, se punkt 2.3.3. Samtidig blir eventuelle konserninterne krav som er uteglemt i revidert balanse ettergitt etter punkt 2.2.5. Det er derfor viktig at partene er sikre på at både kjøpesumsberegningen og avregningen er korrekt.

Dersom det er feil i balansen kan det likevel bli aktuelt med senere etteroppgjør dersom feilen skyldes garantibrudd, særlig garantiene i punkt 7.1 (e), (f) og (g). Selgers garantier er imidlertid undergitt begrensningene i punkt 8. Enkelte kjøpere krever derfor at balansegarantiene skal være objektive og unntatt fra tersklene i punkt 8. Dette for å sikre seg at kjøpesumsberegningen og kjøpesumsavregningen skal være riktig selv om feil oversees ved revidert kjøpesumsavregning. Merk også punkt 8.5 om feil som er gjort ved forsett eller grovt uaktsomme handlinger.

Som følge av ordlyden i punkt 2.3.3 og ansvarsfraskrivelsene i punkt 6.4, har selger normalt ikke noe ansvar for kjøpesumsberegningen utover garantiene. Det kan dog ikke utelukkes situasjoner hvor det bør eller skal foretas etteroppgjør dersom kjøpesumsberegningen og/eller avregningen var i strid med kjøpsavtalens punkt 2.1, 2.2 og 2.3.1 (a).

Unntaksvis kan det tenkes ansvar for revisor eller annen rådgiver som bistøt selskapet ved utarbeidelse av balansen.

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



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
