



TransaksjonsABC – Del 32 – Finansiering og avregning av byggekostnaden i forwardtransaksjoner



Line Ravlo-Losvik
Partner, Dr. juris



Melissa Ystenes Dahl
Advokatfullmektig

I forwardtransaksjoner foretas det per overtakelse avsetning for restbyggekostnaden. I denne Del 32 går vi nærmere inn på hva partene bør vurdere hva gjelder muligheter og utfordringer tilknyttet finansiering og avregning av byggekostnadene.

I såkalte «egentlige» forwardtransaksjoner, blir etterfølgende finansiering og avregning av byggekostnaden viktig for å sikre finansiering av byggearbeidene i tråd med partenes intensjon. Manglende bevissthet kan medføre likviditetsmessige utfordringer eller at en av partene dekker andre kostnader enn det som er forutsatt mellom partene.

Utgangspunkt

I denne artikkelen vises til standarden for «egentlig forward» med umiddelbar aksjeovertakelse. Ettersom nybygget forutsettes ferdigstilt før overtakelse ved «uegentlig forward» er mekanismen på dette punktet noe forskjellig.

I forwardtransaksjoner er det selgeren som har risikoen totallestkostnadene for oppføringen av «Nybygget», herunder eventuelle kostnadsoverskridelser, se TransaksjonsABC Del 31. Det gjøres fradrag for estimert restbyggekostnad ved beregning av kjøpesummen for aksjene i målselskapet.

Det er målselskapet som løpende skal dekke kostnadene. Kjøper skal sørge for at målselskapet gis lån til finansieringen. Ettersom kjøper har fått fradrag for beløpet ved beregning av kjøpesummen er dette nøytralt for kjøper. Eventuelle overskridelser sammenliknet med estimatet finansieres av selger og avregnes i kjøpesummen. Det er viktig å samordne kriteriene for trekk på lånefasiliteten med långiver med kriteriene for belastning av byggekostnader under forwardkontrakten slik at det ikke oppstår mislighold under en av avtalene for å kunne oppfylle den andre.

Alternativer

Et lite brukt alternativ til finansiering via lånefasilitet er en depotkonto, hvor avtalt estimert restbyggekostnad settes inn per overtakelse, og hvor målselskapets kostnader til oppføring av nybygget deretter trekkes løpende. Depotkonto er normalt ugunstig for kjøper. Egenkapitalen eller fremmedkapitalen som skal dekke byggekostnadene må da innbetales allerede per overtakelse, selv om byggekostnadene pådras senere. En slik ordning påvirker avkastningen i prosjektet, og DLA Piper erfarer at den svært sjelden er benyttet.

Dersom hele eller deler av restbyggekostnaden skal finansieres via egenkapital vil det være behov for særlige reguleringer om hvordan dette skal gjennomføres.

Løpende kostnadsdekning – behov for adskilte konti

Uavhengig av om partene benytter lånefasilitet, depotkonto eller andre alternative løsninger, er det viktig at byggekostnader – som skal inngå i avregning av restbyggekostnaden – holdes adskilt fra andre kostnader i målselskapet. Dette dels for å vite hvor stor kostnaden er, og dels for å trekke på eventuelle tilleggs lån. DLA Piper anbefaler at den konto som benyttes til dekning av byggekostnader er en annen konto enn målselskapets øvrige konti. DLA Piper har erfart at det er viktig at rutineene går opp med forretningsfører for å unngå misforståelser. Dersom kostnader som ikke inngår i byggekostnadene belastes byggeregnskapet, risikerer selger at selger dekker mer enn selgers forpliktelse, og visa-versa, dersom kostnader som skal inngå i byggekostnadene dekkes av målselskapets driftskonto, risikerer kjøper å dekke kostnader som skulle vært avregnet.

Tilleggs lån

Teoretisk – dersom restbyggekostnaden hadde vært identisk med faktisk gjenstående byggekostnader – ville finansiering og avregning av byggekostnadene vært enkelt:

- Beløpet ble avsatt eller fasilitet tilgjengeliggjort per aksjeovertakelse
- Kostnadene ble dekket løpende
- Det gjensto 0 kroner til slutt, og den opprinnelige avregningen som ble gjort mellom kjøper og selger kunne legges til grunn som endelig.

I praksis er det ikke alltid like enkelt. Estimatet vil normalt være foreløpig og omtrentlig, og DLA Piper har erfart at restbyggekostnaden i flere tilfeller er estimert for lavt. Selger er da normalt pliktig til å yte et tilleggs lån til målselskapet slik at målselskapet kan dekke byggekostnaden. Plikten til å yte tilleggs lån kan dels inntre (i) i situasjoner hvor budsjetterte kostnader er overskredet (sett hen til tilførte verdier), (ii) når restbyggekostnaden i

sin helhet er oppbrukt, eller (iii) når det er likviditetsbehov for å finansiere merverdiavgift (midlertidig). Kravet om balanse mot «tilførte verdier» vil ofte være et krav fra långiver.

DLA Piper har erfart at noen kjøpere/målselskaper glemmer selgers plikt til å yte tilleggs lån som følger av forwardkontrakten, og i stedet overfører penger fra andre konti for å dekke løpende faktura når byggekostnader forfaller. Slike mellomregninger vil kunne vanskeliggjøre den endelige avregningen.

Likviditetsbehov som følge av skatterabatt

Dersom faktisk restbyggekostnad er høyere eller lavere enn estimert restbyggekostnad, vil det foretas en endelig kjøpesumsavregning mellom partene. I avregningen vil det tas hensyn til skatterabatt ettersom økt byggekostnad også resulterer i økt skattemessig saldo og visa-versa. Dersom skatterabatten er avtalt til 10 %, er det således vanlig at kjøpesumsjusteringen utgjør 90 % av avviket. Dersom faktiske byggekostnader utgjorde 10 000 000 mer enn estimerte byggekostnader, skjer da følgende:

- De 10 000 000 er løpende finansiert ved tilleggs lån fra selger til målselskapet. Målselskapet skal ved ferdigstillelse tilbakebetale tilleggs lånet til selger.
- Kjøpesummen var da 10 000 000 for høy, som følge av at det var gjort fradrag for 10 000 000 for lite i restbyggekostnad. Samtidig skal skatterabatten justeres fordi saldo var for lav. Totalt sett betyr dette at kjøpesummen for aksjene reduseres med 90 % av 10 000 000 – det vil si 9 000 000 som skal betales fra selger til kjøper.
- Disse to oppgjørene motregnes mot hverandre, men slik at det etableres en gjeld mellom målselskapet og kjøper.
- Kjøper/målselskapet «mangler» etter dette 1 000 000 som ikke motregnes, og som må finansieres på annen måte.

Kjøper og målselskapet vil ikke alltid ha tilstrekkelig arbeidskapital for å dekke ovennevnte likviditetsbehov. DLA Piper har erfart at dette i noen tilfeller løses via en selgerkreditt som forfaller etter hvert som målselskapet mottar tilstrekkelig leie til å låne ut penger til kjøper for å dekke både løpende kostnader og nedbetaling av selgerkreditten. En slik rett følger dog ikke av meglerstandarden og må avtales konkret.

Avregningstidspunkt

Etter meglerstandarden skjer det flere avregninger av restbyggekostnaden, og det er viktig å dokumentere hvilke tall som er lagt til grunn ved hvilke oppgjør slik at etterfølgende avregning skjer på riktig grunnlag. Partene bør vurdere behovet for å avtale avvikende oppgjør fra meglerstandardens regulering for å sikre tilstrekkelig likviditet/fleksibilitet.

Sikkerhet

Partene bør ta standpunkt til om noen av partene skal stille sikkerhet eksempelvis for forpliktelsen til å yte eventuelle tilleggs lån eller for fremtidig avregning. Om det er behov for dette må vurderes konkret.

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



TRANSAKSJONSABC

Finansiering og avregning av byggekostnaden i forwardtransaksjoner

DEL 32

Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
