

## Ny regnskapspraksis:

# Avtaler om bygging av fast eiendom

**Fra og med 1.1.2010 vil IFRS-rapporterende bolig- og eiendomsutviklere ikke uten videre kunne benytte løpende avregningsmetode for inntektsføring av prosjekter. Dette vil kunne medføre en vesentlig svekkelse av både egenkapital og egenkapitalandel.**

Artikkelen er forfattet av:



Statsautorisert revisor  
Svein Wiig  
Partner KPMG



Statsautorisert revisor  
Anfinn B. Fardal  
Senior manager KPMG

Årsaken til endringen kommer som en følge av at EU i juli 2009 vedtok at tolkningsuttalelsen IFRIC 15, *Agreements for construction of real estate* (av juli 2008), skal benyttes for alle IFRS-regnskaper som avlegges i EU/EØS-området senest fra og med 1.1.2010. Prinsippendringen skal regnskapsføres retrospektivt i samsvar med IAS 8 *Regnskapsprinsipper, endringer i regnskapsmessige estimater og feil*. Følgelig må inngående balanse pr. 1.1.2009 omarbeides i samsvar med det nye prinsippet. Det samme gjelder resultatet for 2009 samt eventuelle perioderegnskaper for 2009 når det gjelder sammenligningstall i 2010.

Konsekvensen av bestemmelsen vil for alle IFRS-rapporterende være at det i mange tilfeller ikke lenger vil være anledning til inntektsføring i takt med produksjon av boliger eller bygg som det er inngått salgsvilkår på – inntektsføring skal dermed først skje når kjøper overtar risikoen for eiendom ved ferdigstillelse, typisk ved overtagesforretning.

Tolkningen omhandler to spørsmål. Det første er om avtalen om bygging av fast

eiendom skal regnskapsføres i samsvar med IAS 11 *Anleggskontrakter* eller IAS 18 *Driftsinntekter*. Det andre er spørsmålet om på hvilket tidspunkt inntektene fra slike avtaler skal innregnes. Svarene på disse to spørsmålene kan føre til vesentlig forskjellige regnskapsmessige løsninger og konsekvenser.

### Hovedprinsipp

De nye reglene gjelder generelt og skiller ikke mellom bygging i såkalt fremmedregi eller bygging i egenregi. Likevel vil de nye reglene få størst betydning for foretak som starter opp og gjennomfører såkalte egenregiprojekter. Avtaler om bygging av fast eiendom i egenregi kan eksempelvis gjelde boliger, forretningsbygg eller produksjonslokaler. En avtale om bygging av fast eiendom i egenregi kjennetegnes gjerne ved at byggingen:

- går over mer enn én regnskapsperiode,
- finner sted på en tomt som selger opprinnelig eier, og
- utbygger inngår avtaler med en eller flere kjøpere av den prosjekterte eiendommen før byggingen starter opp eller er fullført.

Spørsmålet som da stilles, er når inntektene skal resultatføres; skal det skje ved inngåelsen av kontrakten, under produksjon, ved overlevering, ved betaling eller på et annet tidspunkt?

IFRS har to standarder som omhandler inntektsføring av denne type avtaler. Det avgjørende for hvilken standard som skal anvendes, er det reelle innholdet i de enkelte avtalene. Avtaler som oppfyller vilkårene i IAS 11 *Anleggskontrakter*, skal innregnes ved bruk av løpende avregningsmetode. Dette innebærer at inntekter og

kostnader resultatføres i forhold til fullføringsgraden av det utførte arbeidet. Regnskapsføring i samsvar med IAS 18 *Driftsinntekter* har i praksis medført innregning av inntekter og kostnader ved ferdigstillelse og overlevering til kjøper. Valg av IAS 11 *Anleggskontrakter* eller IAS 18 *Driftsinntekter* kan derfor gi svært forskjellige regnskapsmessige konsekvenser når det gjelder tidspunkt for resultatføring. Inntil IFRIC 15 kom, har det vært usikkert hvilken av disse to standardene som skulle anvendes for bygging av fast eiendom, og praksis har av den grunn vært uensartet. Formålet med IFRIC 15 er å klargjøre regnskapsføringen på dette området for å oppnå en likeartet regnskapsmessig behandling.

### IFRIC – tolkning 15, Avtaler om bygging av fast eiendom

*(Agreements for the Construction of Real Estate)*

IFRIC 15 gir rettleiding for regnskapsføring av inntekter og tilhørende kostnader knyttet til bygging av fast eiendom. Dette gjelder uavhengig av om utbygger forestår byggingen direkte eller bruker underleverandører.

Som nevnt innledningsvis omhandler tolkningen to spørsmål. Det første spørsmålet er hvorvidt en avtale om bygging av fast eiendom oppfyller IAS 11s definisjon av en anleggskontrakt – og som dermed skal regnskapsføres i samsvar med IAS 11. Dernest gir den rettleiding om hvordan slike inntekter skal resultatføres. Tolkningen handler spesielt om avtaler som ikke omfattes av IAS 11, men som skal regnskapsføres etter IAS 18.

## Inneholder avtalen også andre elementer?

Det må først tas stilling til om avtalen om bygging av fast eiendom inneholder andre elementer i tillegg til selve byggingen. Dette kan for eksempel være salg av tomt eller yting av eiendomsforvaltningstjenester. I den grad dette er tilfeller, skal avtalen separeres i de ulike delene som avtalen består av. Den delen av avtalen som gjelder bygging av fast eiendom, skal vurderes etter IFRIC 15, mens salg av andre varer som for eksempel tomt eller levering av tjenester, skal regnskapsføres i samsvar med IAS 18 *Driftsinntekter*.

## Skal avtalen behandles i samsvar med IAS 11 *Anleggskontrakter* eller IAS 18 *Driftsinntekter*?

IAS 11 skal anvendes når avtalen oppfyller definisjonen av en anleggskontrakt slik dette er definert i IAS 11 pkt. 3: «en kontrakt som er særlig fremforhandlet for tilvirkning av en eiendel eller en kombinasjon av eiendeler [...]». IFRIC 15 utdyper dette ved å slå fast at en avtale om bygging av fast eiendom oppfyller definisjonen av en anleggskontrakt når:

«kjøperen har rett til å spesifisere de viktigste bygningsmessige elementene ved eiendommens utforming før byggingen begynner og/eller spesifisere viktige bygningsmessige endringer under byggingen (uansett om kjøperen utnytter denne muligheten eller ikke)».

En avtale der kjøperen bare har begrenset mulighet til å påvirke eiendommens utforming og for eksempel kan velge blant flere forslag som foretaket har spesifisert (for eksempel type parkett, kjøkkeninnredning, farger osv.) eller spesifisere mindre endringer av den grunnleggende utformingen (for eksempel rominndeling), er derimot en avtale om salg av varer innenfor virkeområdet for IAS 18.

## Regnskapsføring når avtalen er en anleggskontrakt

Når avtalen er innenfor virkeområdet til IAS 11, og resultatet kan estimeres på en pålitelig måte, skal inntekten innregnes

med en andel tilsvarende fullføringsgraden i samsvar med IAS 11.

Hvis avtalen ikke oppfyller definisjonen av en anleggskontrakt, skal den regnskapsføres i samsvar med IAS 18. Utbygger må da vurdere om avtalen er å anse som yting av tjenester eller salg av varer.

## Regnskapsføring når avtalen er yting av tjenester

Hvis det er inngått en avtale der utbygger ikke skal anskaffe eller levere byggematerialer, gjelder avtalen bare yting av tjenester. Slike avtaler skal behandles i samsvar med IAS 18. Et eksempel på en slik avtale er en entreprenør som bare skal levere byggetjenester og ikke skal anskaffe og levere byggematerialene som skal brukes i byggingen. Under forutsetning av at utfallet av avtalen kan estimeres på en pålitelig måte, skal inntektene innregnes i forhold til fullføringsgraden ved bruk av løpende avregningsmetode. Kravene i IAS 11 kan generelt anvendes for innregning av inntekter og tilhørende kostnader ved en slik transaksjon som gjelder tjenester.

## Regnskapsføring når avtalen er salg av varer

Hvis utbygger skal yte tjenester sammen med byggematerialer for å oppfylle forpliktelsen til å overlevere fast eiendom til kjøper, er avtalen en avtale om salg av varer som skal regnskapsføres i samsvar med IAS 18.

I enkelte tilfeller kan avtalen være utformet slik at kontroll og det vesentligste av risiko og avkastning overføres til kjøper etter hvert som bygget oppføres. Hvis alle de øvrige vilkårene i IAS 18 oppfylles fortløpende, skal inntekten i dette tilfellet regnskapsføres i samsvar med fullføringsgraden ved bruk av løpende avregningsmetode.

I forarbeidene til IFRIC 15 er følgende punkter nevnt som indikatorer på at kontroll og det vesentligste av risiko og avkastning løpende vil kunne anses overført til kjøper:

- Bygningen settes opp på tomt eid av kjøper
- Kjøper har rett til å ta over arbeidet under utførelsen og kan eksempelvis engasjere en annen entreprenør
- I tilfelle kontrakten blir terminert før bygget er ferdig, vil kjøper overta det som på termineringstidspunktet er utført, og entreprenøren/selger har rett til å få betalt for det samme.

Avtaler om salg av varer som ikke anses å bli overlevert fortløpende, innebærer at kontroll og det vesentligste av risiko og avkastning overføres til kjøper på et enkelt tidspunkt, det vil si ved fullføring eller overlevering. I disse tilfellene skal inntektene innregnes først når alle vilkårene i IAS 18 er oppfylt.

## Konsekvenser

Tolkningen klargjør hvordan definisjonen av en anleggskontrakt i IAS 11 skal forstås, og denne klargjøringen medfører en klart snevrere ramme for bruk av løpende avregningsmetode enn tidligere praksis. Norske virksomheter har i stor grad regnskapsført inntektene fra slike avtaler etter løpende avregningsmetode i samsvar med IAS 11 *Anleggskontrakter* (for øvrig sammenfallende med praksis etter NRS 2 *Anleggskontrakter*). Som en konsekvens av ovennevnte innsnevring, vil IFRIC 15 medføre at en vesentlig del av slike kontrakter må inntektsføres ved ferdigstillelse og overlevering til kjøper i samsvar med IAS 18 *Driftsinntekter*.

Dette kan illustreres med et eksempel:

- Utbygger utvikler et ferdighusprosjekt og begynner å markedsføre enhetene før byggingen starter. Det inngås bindende avtaler med kjøpere som gir rett til å kjøpe et bestemt hus når det er klart til å overtas. Kjøperne betaler et depositum som kun blir refundert hvis utbygger ikke klarer å levere huset i samsvar med vilkårene i avtalen. Videre skal kjøperne foreta delbetalinger i perioden mellom inngåelsen av avtalen og fullføringen av prosjektet. Den resterende kjøpesummen skal betales når prosjektet er ferdigstilt og



**Vi søker revisorer** - som ønsker fleksibel arbeidstid, og som kan tenke seg et frittstående arbeidsforhold.

**Vi søker revisjonsfirmaer** - som har for meget å gjøre, og som har bruk for innleid arbeidskraft.

Kontaktperson: Jan Du Menil Nielsen Telefon: 95 45 60 57 E-post: hamnil@start.no

System - Revisjon AS Brynsveien 96 1352 Kolsås Telefon: 67 18 00 70 Fax: 67 18 00 71



*SVEKKER EGENKAPITALEN: Nye regler fra 1.1.2010 vil kunne føre til en vesentlig svekkelse av både egenkapital og egenkapitalandel for IFRS-rapporterende bolig- og eiendomsutviklere.*

kjøperne overtar husene. Kjøperne kan foreta flere tilvalg av utstyr og farger til husene, men kan ikke endre de viktigste bygningsmessige elementene ved husene.

Ut fra disse forutsetningene vil en slik avtale etter IFRIC 15 ikke bli definert som

en anleggskontrakt, men som salg av en vare. Inntekten vil da bli resultatført når husene er fullført og overtatt av kjøperne. Etter dagens praksis ville mange utbyggere regnskapsføre disse avtalene i samsvar med IAS 11 *Anleggskontrakter* med inntektsføring i forhold til fullføringsgraden for de husene det var inngått salgskontrakter på.

IFRIC 15 vil da i dette tilfellet medføre utsatt inntektsføring sammenlignet med dagens praksis.

#### **Økt risiko for brudd på lånebetingelser**

Det er viktig å være klar over at regnskapsføring etter IFRIC 15 vil kunne medføre en vesentlig svekkelse av både egenkapital

og egenkapitalandel (soliditet). Dette vil igjen kunne få konsekvens for eventuelle lånebetingelser (covenants) hvor det er stilt krav om minimumsstørrelser for et eller begge av disse parametrene.

Nedenfor følger et eksempel som illustrerer hvordan egenkapital og egenkapitalandel vil kunne bli påvirket av IFRIC 15. Avslutningsvis illustreres hvordan en endret transaksjonsstruktur vil kunne påvirke regnskapsføringen:

- En entreprenør fører opp en kontoreiendom på egen tomt som tidlig i byggefasen selges til eiendomsinvestor.
- Kostpris for entreprenør utgjør 1000 (200 tomt og 800 bygg). Salgspris utgjør 1500 (400 tomt og 1100 bygg). Dvs. fortjeneste utgjør 500 (200 på tomt og 300 på bygg). Byggetiden er på tre år og akontoinnbetalinger skjer iht utført produksjon med 500 pr. år.
- Inntektsføring etter tidligere praksis (IAS 11):

	2009	2010	2011	SUM
<b>Inntekt</b>	500	500	500	1500
<b>Kostnader</b>	333	333	333	1000
Fortjeneste	167	167	167	500

NB: Kundefordringen som løpende oppstår i produksjonsperioden, skal reduseres med akontoinnbetalingene. Nettoføringen reduserer total balansesum og får sammen med løpende resultatføring av fortjeneste positiv effekt på egenkapital/egenkapitalandel (soliditet).

#### Inntektsføring etter IFRIC 15:

	2009	2010	2011	SUM
<b>Inntekt</b>	0	0	1500	1500
<b>Kostnader</b>	0	0	1000	1000
Fortjeneste	0	0	500	500

#### Konsekvens for balansesum og egenkapital pga. IFRIC 15:

	2009	2010	2011
<b>Balansesum</b>	+333	+666	0
<b>Egenkapital</b>	-167	-334	0

Hvis transaksjonen i stedet struktureres slik at utbygger først selger og overfører tomten til kjøper, og deretter avtaler å oppføre bygget på kjøpers eiendom, vil

oppføringen bli å anse som en tjenesteleveranse. Den kan regnskapsføres som følger:

	2009	2010	2011	SUM
<b>Inntekt</b>	766	366	366	1500
<b>Kostnader</b>	466	266	266	1000
Fortjeneste	300	100	100	500

Som det fremgår av eksempelet, vil en endret transaksjonsstruktur kunne få vesentlige konsekvenser for virksomhetens resultat og egenkapital i byggeperioden.

#### Kritikk av IFRIC 15

Det har blitt hevdet at IFRIC 15 vil være et klart tilbakeblikk når det gjelder regnskapskvalitet og muligheten til å analysere regnskapet til bolig- og eiendomsutviklere. Regnskapet vil etter de nye reglene ikke lenger reflektere byggeaktivitet og produksjon, men kun resultatet av overlevert og ferdigstilt fast eiendom. Dette skjer på et vesentlig senere tidspunkt enn selve den inntektsgenererende aktiviteten. Til dette skal det bemerkes at det fortsatt vil være anledning til å rapportere etter dagens prinsipper i segmentrapporteringen, selv om det her da vil være påkrevd med en avstemming mot nytt prinsipp.

Et annet forhold er at det i praksis vil komme til å oppstå en rekke uklare og tilfeldige grensedragninger. Dette innebærer at det fortsatt vil være usikkerhet knyttet til hvordan slike avtaler skal regnskapsføres.

Det har også blitt påpekt at IFRIC 15 kan gi muligheter for å strukturere kontrakter slik at man oppnår en ønsket regnskapsmessig behandling (jf. eksempelet ovenfor). Det vil alltid være en risiko for slike tilpasninger, men det antas at det er lettere å motvirke slike uønskede effekter med et prinsippbasert regelverk enn i et detaljregulert system.

#### Konsekvenser for god regnskapsskikk

IFRIC 15 er foreløpig ikke innarbeidet i norsk god regnskapsskikk og det er uklart om prinsippene i IFRIC 15 kan legges til grunn i et regnskap som avlegges i samsvar med god regnskapsskikk. Etter vår oppfatning vil det imidlertid foreligge gode argumenter for at IFRIC 15-løsningen også vil kunne velges som et alternativ innenfor norsk god regnskapsskikk. Spørsmålet vurderes for øyeblikket av Norsk RegnskapsStiftelse/regnskapsstandardstyret.



På vegne av våre oppdragsgivere søkes:

- Business Controller - Logistikk
- Økonomisjef
- Regnskapskonsulent
- Credit Management Controller
- Revisor
- Autoriserte regnskapsførere
- Analytikertalenter
- Group Controller kjede
- Statsautorisert revisor
- CFO
- Fagansvarlig – regnskap og skatt
- Analytikere Corporate Finance
- Credit Controller telecom

*Capus jobber for organisasjoner som anerkjenner verdien av dyktige medarbeidere. Våre konsulenter har lang erfaring og ønsker å bidra til din karriereutvikling innen regnskap, økonomi og finans.*

*Om dette er relevant for deg ønsker vi en tettere dialog om fremtiden.*

*Kontakt leder i Capus Financials, Svein Sørensen, for en uforpliktende prat på 22 94 11 00.*

[www.capus.no](http://www.capus.no)