



cutting through complexity™

Strukturering af ejendoms- investeringer

Allan Pedersen

1. marts 2013

Agenda

- Præsentation
- Strukturering
- Overdragelsestidspunkt
- Udskudt skat
- Tinglysningsafgift
- Sambeskatning
- Tilbudspligt
- Bogføringslov
- Aktieoverdragelsesaftaler
- Købsaftaler
- Due diligence

Strukturering - koncernstruktur

Overvejelser ved valg af koncernstruktur

- Ekstra omkostninger ved flere selskaber/koncernstruktur
- Behov for at "please" banker eller andre med gennemskueligt (koncern-)regnskab?
- Tilbudspflicht for lejere (holding-modellen)
- Billigere efterfølgende at sælge ejendomme ved salg af aktier (tinglysningsafgift, genvundne afskrivninger og ejendomsavance)
- Afgrænsning af forpligtelser (cigarkasse-princippet)
- Momsbelastning på eventuelt holdingselskab (løses evt. ved fakturering af management fee)
- Juridisk koncern eller en række sideordnede selskaber?
- Negativ ejendomsavance kan kun anvendes til modregninger i senere avancer realiseret i samme selskab

Strukturering - overdragelse

Overvejelser ved valg mellem aktiv- eller selskabshandel

- Indeholder target selskabet p.t. anden aktivitet end den ejendom som ønskes overdraget? Er det muligt at udskille disse?
- Er der usikkerhed om latente forpligtelser i selskabet?
- Genvundne afskrivninger og ejendomsavance
- Muligt at fastholde eksisterende finansiering (nok sjældent)
- Tinglysningsafgift
- Ønskes ejendommen placeret i et eksisterende selskab - så er en selskabshandel ikke hensigtsmæssig
- Forpligtelser overfor nuværende og tidligere medarbejdere?
- Eksisterende aftaler om administration, facility management mv.
- Er target et nystiftet eller "gammelt" selskab?
- Har selskabet haft "problematisk" aktiviteter?

Overdragelsestidspunkt (ejendom)

Juridisk

- ?

Regnskabsmæssigt

- I regnskabet medtages en ejendom på det tidspunkt, hvor rettigheder til modtagelse af leje mv. overtages (sædvanligvis overdragelsesdagen)
- Ved aftaler om overdragelse af ejendom med tilbagevirkende kraft afregnes driften for den mellemliggende periode over refusionsopgørelsen. I regnskabet bør leje m.v. indtægtsføres fra aftaletidspunktet. Poster fra refusionsopgørelsen bør principielt anses at være et tillæg/fradrag til købesummen, men i praksis

Skattemæssigt

- I selvangivelsen medtages et ejendoms køb (og -salg) på det tidspunkt, hvor aftalen er endelig (sædvanligvis ved underskrift på ubetinget salgsaftale eller når de aftalte betingelser er opfyldt)
- Kan medføre at overdragelser får skattemæssig effekt, før de får regnskabsmæssig effekt

Udskudt skat opstår sfa. forskel mellem regnskabsmæssige og skattemæssige poster

- Regnskabsmæssige ctr. skattemæssige afskrivninger
- Regnskabsmæssige værdireguleringer (ejendom og gæld til kreditinstitutter)
- Poster, som aktiveres regnskabsmæssigt men som fratrækkes skattemæssigt (f.eks. renter i en ejendoms opførelsesperiode)
- Fremførte skattemæssige underskud

Disse poster bør **ikke** medtages ved beregning af udskudt skat:

- Fremført rentefradrag efter EBIT reglen
- Fremført negativ ejendomsavance

Husk nye regler for anvendelse af fremført underskud

- Den skattepligtige indkomst kan udover 7,5 mio.kr. kun reduceres med 60 % ved udnyttelse af fremført underskud - dvs. der skal betales skat selvom selskabet har fremførte underskud

Udskudt skat (fortsat)

Ved selskabsoverdragelser er værdien af udskudt skat (aktiv eller forpligtelse) genstand for forhandlinger

- Udskudte skatte**forpligtelser** kan som oftest udskydes i en årrække og kan derfor anses som et rentefrit lån
- Udnyttelsen af udskudte skatte**aktiver** (herunder fremførte underskud) er forbundet med usikkerheder omkring selskabets evne til at generere tilstrækkeligt overskud, ændring af skattelovgivning (herunder reduktion af selskabsskattesats!) mv. Derudover vil aktivet som oftest først kunne udnyttes over en årrække.
- Ved en aktieoverdragelse vil den aftalte værdi af udskudte skatteaktiver og -forpligtelser altid være resultatet af en forhandling og dermed afspejle parternes forhandlingsposition i den konkrete markedssituation.
 - For få år siden (2005/06) blev udskudte skatte**forpligtelser** nærmest ignoreret ved overdragelser af ejendomme.
 - Nu er det de udskudte skatte**aktiver**, som ignoreres eller overdrages til nul

Eksempel - udskudt skat ved aktiehandel

Et selskab ejer en ejendom anskaffet for 100 og har værdiansat ejendommen til skønnet dagsværdi på 120. Køber og sælger er enige om overdragelse af ejendommen for 140, men overvejer i stedet salg af selskabet. Hvad skal køber betale for aktierne?


	Regnskab	Skat	Forskel
Anskaffelsessum	100	100	0
Værdiregulering/afskrivning	20	-20	40
Dagsværdi	120	80	40
Egenkapital	110		
Udskudt skat 25%	10		
Passiver	120		



Eksempel - udskudt skat ved aktiehandel (fortsat)

Køber bør betale 125 for aktierne for fuldt ud at blive kompenseret for sin overtagelse af den udskudte skatteforpligtelse.

	Regnskab	Skat	Forskel
Anskaffelsessum	100	100	0
Værdiregulering/afskrivning	40	-20	60
Dagsværdi	140	80	60
Egenkapital	125		
Udskudt skat 25%	15		
Passiver	140		



Tinglysningsafgift

Tinglysningsafgift (udover de 1.400 kr.)

- Beregnes om 0,6 % af den aftalte købesum for ejendommen eller af seneste offentlige vurdering, såfremt denne er højere.
 - I fald vurderingen er højere, er det muligt at påklage vurderingen (§ 4 anmodning). Såfremt handlen er indgået mellem uafhængige parter på arms-længde vilkår bør vurderingen kunne nedsættes til den aftalte købesum
 - Påklagen afgøres normalt meget hurtigt (ca.14 dage)
 - Påklagen skal være afgjort **inden** skødet sendes til tinglysning - ellers afregnes tinglysningsafgift på grundlag af nuværende vurdering

Model

- Sælger stifter datterselskab ved indskud af ejendom til handelsværdi
- Overdragelsen gennemføres skattepligtigt med beskatning af ejendomsavance og genvundne afskrivninger (samme effekt, såfremt transaktionen havde været gennemført som et aktivsalg)
- Udløser **ikke** tinglysningsafgift, da overdragelsen i relation til tinglysningen er en **skattefri** omstrukturering!
- Aktierne i det nystiftede datterselskab kan sælges umiddelbart efter udskillelsen

Sambeskatning

- Tvungen sambeskatning af selskaber under fælles kontrol
 - Danske koncerner (moder-/datterselskaber)
 - Fælles udenlandsk moderselskab (søsterselskaber)
- Kontrol fortolkes analogt med de regnskabsmæssige regler:
 - Som udgangspunkt ud fra flertallet af stemmerettigheder
- Sambeskatning påbegyndes/sluttes ved overgang af kontrol

Sambeskatning (fortsat)

Delårsindkomstopgørelse

- Den skattepligtige indkomst opgøres for perioden fra indkomstårets start til overgangen af kontrol:
 - Baseres normalt på grundlag af et perioderegnskab pr. overtagelsesdagen (eller tæt derpå)
 - Der kan (men skal ikke) foretages forholdsmæssige skattemæssige afskrivninger.
- Indkomsten for delåret medtages i sambeskatningen med sælger:
 - Såfremt sambeskatningsindkomsten er **positiv**, vil target modtage/betale skat af den skattepligtige indkomst for perioden.
 - Såfremt sambeskatningsindkomsten er **negativ**, vil target betale skat af sin **positive** indkomst. Target vil modtage kompensation fra sælger (administrationsselskabet) i det omfang andre selskaber har udnyttet targets **negative** indkomst
- Problemstilling:
 - Den skattepligtige indkomst afhænger af forskellige valg af princip, primært skattemæssige afskrivninger, påvirker balancen pr. overtagelsesdagen, herunder fordeling mellem udskudt og betalbar skat.

Sambeskatning (fortsat)

Hæftelser for sambeskattede selskabers skat

Hidtidige regler:

- Ingen hæftelse for sambeskattede selskabers skatter
- Betaling af skat til sambeskatningselskabet ansås som behørig betaling af selskabsskat - også selvom administrationselskabet ikke afregnede skattebeløbet til SKAT

Ændrede regler fra 1. juli 2012:

- Ubegrænset og solidarisk hæftelse for sambeskattede selskabers **kildeskat** på udbytter mv. (fra og med 1. juli 2012)
- Ubegrænset og solidarisk hæftelse for sambeskattede selskabers **selskabsskat** (for indkomstår, som starter 1. juli 2012 eller senere)
- Problemstillinger:
 - Omfatter også selskaber med minoritetsinteresser
 - Hæftelse for tidligere sambeskattede selskabers skat

Overdragelse af boligejendomme med tilbudspligt

- Køber gennemfører due diligence mv., forhandler med sælger/mægler og beslutter at købe en ejendom
- Køber underskriver købsaftale med sælger/mægler
- Lejere tilbydes at overtage ejendommen i en andelsboligforening på tilsvarende vilkår
- Såfremt lejerne vælger at overtage ejendommen, vil købers omkostninger til due diligence mv. vil være spildt

Model

- Der indgås en aftale med sælger/mægler om, at sælger/mægler dækker købers due diligence omkostninger på X tkr. betinget af, at køber underskriver aftale om køb af ejendommen. Aftalen gælder uanset om lejerne udnytter tilbudspligten eller ej.
- Salgssummen for ejendommen fastsættes inkl. købers due diligence omkostninger på X tkr.
- Jeres kommentarer?

Bogholderi

- Ved overdragelse af selskab skal det via købsaftalen sikres at bogføringsloven overholdes
- Regnskabsmateriale for de seneste 5 år skal være i selskabets besiddelse
- Regnskabsmateriale omfatter som minimum:
 - Saldobalancer med sammenhæng til aflagte årsrapporter
 - Kontospecifikationer for samtlige konti
 - Samtlige bilag
- Problemstillinger:
 - Sælger har tilrettelagt bogholderiet integreret med øvrige selskaber og har derfor svært ved (eller er uvillig til) at udlevere regnskabsmaterialet.

Aktieoverdragelsesaftaler

Husk ved udarbejdelse af **aktie**overdragelsesaftaler

- Principper for opgørelse af købesum for aktier:
 - Værdiansættelse af udskudt skat (aktiv/forpligtelse)
 - Perioderegnskab for Target pr. overtagelsesdagen
- Sambeskatning
 - Aftale om udarbejdelse af delårsindkomstopgørelse
 - Principper (afskrivning mv.)
 - Aftale om afregning af skat (respektive sikkerhedsstillelse for):
 - Foregående afsluttede indkomstår med forfald 20. november samme år
 - Skat af delårsindkomst med forfald 20. november året efter
- Bogholderi (jf. tidligere)

Husk ved udarbejdelse af købsaftaler for **ejendomme**

- Fordeling af købesum
 - Grund
 - Bygning
 - Installationer, herunder også gerne på de enkelte installationer
 - Inventar, herunder også gerne på de enkelte inventardele
- Aftale om opgørelse og overdragelse af momsreguleringsforpligtelse:
 - **Bemærk:** Overdragelsen af momsreguleringsforpligtelsen medfører også en ret for køber til at få refunderet moms, hvis momsfradragsprocenten stiger efter overtagelsen
- Håndtering af moms ved momspligtige salg af ejendomme
 - Udstedelsen af faktura
 - Likviditetseffekt
 - Sikkerhedsstillelse

Due diligence dækker købers undersøgelser af den virksomhed, som ønskes overtaget

- DD bør være drevet af køber og skal rettes mod de områder, som har størst betydning for køber
 - Afdækning af risici/potentiale
 - Efterprøvning af værdi (lejer, omkostninger)
 - Skatte- og momsforhold
 - Forpligtelser
 - Mv.
- Koordinering mellem rådgivere og med køber
 - Håndtering af overlap
 - Tjekliste med fordeling af ansvar

En begrænset og målrettet finansiell due diligence kunne omfatte:

- Analysis of (i) rental income and operating costs (including ancillary costs) and (ii) extent that such costs can be passed on to tenants. This includes interviews with management and asset managers in respect of the rent levels under consideration of Danish regulations concerning the adjustment of rent levels. Analysis will be done for the last annual period available

Skattemæssig due diligence

En målrettet skattemæssig due diligence kunne omfatte:

- Corporate income tax status and issues at Target level
- Tax base of the properties owned by the Target, including construction, machinery and other items
- Deferred tax assets and liabilities
- VAT issues and VAT refund liabilities related to major capital expenditures and expenses
- Transfer tax issues
- Real estate tax status
- Information on possible thin capitalization risks

Indholdsfortegnelse rapport

The contacts at KPMG in connection with this report are:

[Name]

[Group]

Partner, [Location], [KPMG member firm]

Tel: + [...]

Fax: + [...]

name.surname@kpmg.[...]

[Name]

[Group]

Partner, [Location], [KPMG member firm]

Tel: + [...]

Fax: + [...]

name.surname@kpmg.[...]

[Name]

[Group]

Partner, [Location], [KPMG member firm]

Tel: + [...]

Fax: + [...]

name.surname@kpmg.[...]

Executive summary

- Headlines
- Company profile
- Summary financials
- Key findings
- Basis of preparation

Supporting analysis to key findings

- Trading performance
- Balance sheet
- cash flow and working capital
- Financial forecast and budget
- Business process
- Tax

Appendices

1. Engagement letter

Validation of Net Operating Income and cash-flow - katalog

- Overview of properties, including additions. Information on rentable area per property split in types (retail, office, stock etc)
- Memo on basis for market valuation (mark-to-market).
- Documentation of the assumption for the cash-flow used in the valuation split per property including investment budget procedure for service and maintenance including variation report (budget-to-realised) for 20## or 20##
 - List of rent agreement per property with information per lease about
 - rented space
 - rent for 20## (f.ex. invoice list for last quarter)
 - note if VAT is invoiced
 - additions to base rent invoiced
 - contract period
 - termination or prolongation terms
 - new agreements where it is relevant

Validation of Net Operating Income and cash-flow - katalog

- Short description of Net Operating Income and accounting policies for split between NOI and Overhead. Detailed specification of rental income and direct property cost (included in NOI) for the last 3 years and split in available detail (maintenance, utilities, insurance, taxes etc.) per property (where it is relevant). All major variations are explained.
- Overview of deposits paid by lessees.
- Sample test of journal entries (5 income and 10 cost items)
- Analysis of budget compared to actual for prior years with explanatory notes per property.
- Copy of technical reports regarding technical conditions of buildings, maintenance and repair programmes, service needs etc
- Analysis of outstanding amounts per lessee

Tax and VAT due diligence - katalog

- Tax returns with specifications for 20##-## (2 years) with subsequent tax filing statements from local authorities. Draft tax return for 20## with taxable value of properties and other assets, capital allowance and specification of actual and deferred taxes.
- Correspondence with VAT and tax authorities for the last 5 years.
- Relevant memoranda from lawyers and auditors regarding tax and VAT issues for the last 5 years.
- VAT return and specification of refundable VAT, energy and land taxes etc. including reconciliation of actual refunds to books.
- Specification of properties with VAT registration and relevant additional information hereto about the actual registration.
- Decision on VAT percentage for the relevant properties.

Finansiell due diligence - katalog

- Financial statements year-end and interim for the last 4 years.
- Highlights memorandum, long-form reports and management letters from auditors for the last 3 years
- Accounting policies and description of changes hereto in 20##.
- Managements representation letter for the last 3 years
- Minutes of board meeting and shareholder meetings for the last 3 years and minutes from management meeting from same period
- Transcript of company register and shareholder register including other agreement regarding shareholding and limitation of rights.
- Overview of lawyer and auditor fees for the last 2 years.
- Access to completion memoranda for audits of for the last 2 years as well as auditors work-papers for 20##
- Overview of group trading and trading with related parties if any, including financial agreements, service agreements and transfer pricing policies.
- Credit guarantees, letter of intent and similar guarantees issued by or on behalf of or in favour of the company
- Relevant other security provided by or in favour of the company

Finansiel due diligence - katalog

- Copy of register (equipment etc.) including purchase year and price, depreciation and write-down and booked value
- Short description of financial arrangements, financing policies, intercompany accounts and group loan agreements
- Copy of loan agreements, guarantees, and securities given in properties, escrow accounts etc
- Overview of bonds and other assets, which are placed as security for loans including copy of security agreements etc
- Overview of company history, including mergers and acquisitions. Description of purchase and sale of substantial assets within the last 3 years including dates, parties, purchase and sales price (including deferred income or cost), representations and warranties

Dine eksperter indenfor Ejendom & Entreprise

Kenneth Hofman

Partner & Formand for
branchegruppen



Fokusområde:

Rådgivning indenfor bygge- og
ejendomsbranchen

Tlf: 25 29 30 22

Mail: kennethhofman@kpmg.dk

Allan Pedersen

Partner



Fokusområde:

Revision indenfor bygge- og
ejendomsbranchen

Tlf: 25 29 35 33

Mail: apedersen@kpmg.dk

Michael Tuborg Jensen

Director



Fokusområde:

Revision og rådgivning indenfor
ejendomsbranchen

Tlf: 25 29 32 98

Mail: mtuborg@kpmg.dk

Merete Buchgreitz

Senior Manager



Fokusområde:

Revision indenfor
byggebranchen

Tlf: 25 29 33 53

Mail: mkbuchgreitz@kpmg.dk

Trine Vestengen Hopkins

Senior Manager



Fokusområde:

Revision og rådgivning indenfor
ejendomsbranchen

Tlf: 25 29 37 87

Mail: tvestengen@kpmg.dk

Torben Hartz

Director



Fokusområde:

Rådgivning indenfor infrastrukt-
tur og ejendomme

Tlf: 25 29 34 85

Mail: thartz@kpmg.dk

Henrik Dich

Manager



Fokusområde:

Revision indenfor bygge- og
ejendomsbranchen

Tlf: 25 29 32 33

Mail: hdich@kpmg.dk

Kontakt

Allan Pedersen

Telefon: 2529 3533

apedersen@kpmg.dk

www.kpmg.dk



Adapting to an uncertain environment



Revisionsudvalg i praksis



Project delivery strategy: Getting it right



The changing face of Infrastructure: Public Sector Perspectives



INSIGHT: Infrastructure 2050



cutting through complexity

Denne præsentation indeholder alene en generel gennemgang af et emne, som KPMG efter aftale kan yde nærmere rådgivning om. Selvom fejl og mangler i præsentationen er forsøgt undgået, kan KPMG ikke påtage sig noget ansvar for dispositioner, som foretages uden vores forudgående rådgivning.

© 2013 KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, a Danish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative (KPMG International), a Swiss entity. All rights reserved.

The KPMG name, logo and 'cutting through complexity' are registered trademarks or trademarks of KPMG International.