

Pål Marthinsen og Stig Hole

Valg av selskapsform i eiendomsprosjekt.

Hamar / Bergen, 13 juli, 2016

NTNU
Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Fakultet for arkitektur og billedkunst
Institutt for byggekunst, prosjektering og forvaltning





Oppgavens tittel: Valg av selskapsform i eiendomsprosjekter	Dato: 13.07.2016		
	Antall sider (inkl. bilag):		
	Masteroppgave	x	Prosjektoppgave
Navn: Stud.techn. Pål Marthinsen og Stig Hole			
Faglærer/veileder: Børge Aadland			
Eventuelle eksterne faglige kontakter/veiledere:			

Ekstrakt:
Oppgaven har som mål å belyse hvilke selskapsformer som benyttes i eiendomsutvikling i dag, og hvilke kriterier som ligger til grunn for valg av selskapsform.

Eiendomsutvikling innebærer betydelig risiko med hensyn til regulering, finansiering, byggekostnader og markedsutvikling. Derfor har valg av selskapsform betydning for eiernes ansvar, kapitalkrav og selskapets juridiske status.

Det er en rekke fordeler og ulemper innenfor området som ansvar, kapital, skatt, finansiering, ledelse og eierskifte som har påvirket valget av selskapsform.

Vi ønsker å få frem betydningen av valg av selskapsform i eiendomsutvikling og ved eiendomssalg, samt finne ut hvilke selskapsformer som er vanligst og hvorfor.

Det forskningsspørsmål / hypotese som er lagt er:

- hvilke selskapsformer er tilgjengelige og hvilke benyttes i eiendomsutvikling.
- hvilke kriterier har størst betydning for valg av selskapsform for prosjekter innenfor utvikling av bolig og næringseiendom.
- hvor godt oppfyller de ulike selskapsformene de viktigste kriteriene.
- er det noen selskapsformer som dominerer og i så tilfelle hvorfor

Stikkord:

1. Selskapsform
2. Risiko
3. Anskaffelse av utviklingseiendom
4. Single purpose selskap


(sign.)

Forord

Denne oppgaven er siste del i masterstudiet i Eiendomsutvikling og forvaltning ved Norges Teknisk– Naturvitenskaplige Universitet i Trondheim – Fakultet for arkitektur og billedkunst.

Tema for oppgaven er valg av selskapsform i eiendomsutvikling.

Formålet med oppgaven er å undersøke hvilke selskapsformer som benyttes i eiendomsutvikling og hvilke kriterier som legges til grunn for valg av selskapsform. Vi ønsker å belyse selskapsformenes betydning under utviklingen av eiendommer og ved salg av eiendom.

De hovedpunkter som vi ønsker å behandle er:

- Kartlegge selskapsformer i typiske prosjekter innenfor eiendomsutvikling
- Undersøke og analysere de viktigste kriteriene som legges til grunn for valg av selskapsform innenfor utvikling av bolig- og næringseiendom
- Redegjøre for de ulike selskapsformenes kriterieoppfyllelse
- Redegjøre for og analysere selskapsformens betydning for eierskap og eierskifte i de ulike utviklingsfasene

Oppgaven skrives av Pål Marthinsen og Stig Hole. Pål Marthinsen jobber til daglig som Banksjef Private Banking i Sparebanken Hedmark på Hamar. Han har bakgrunn fra ulike banker og i fra rådgivningsbransjen. Pål Marthinsen er utdannet økonom. Stig Hole jobber til daglig som prosjekt- og prosjekteringsleder i LAB Entreprenør AS i Bergen. Han har bakgrunn fra ulike entreprenør- og eiendomsselskap. Stig Hole er utdannet Sivilingeniør Bygg og anlegg fra NTH.

I oppgaven har vi benyttet oss av egne undersøkelser og rapporter fra banker og offentlige registre.

Veileder for oppgaven er Børge Aadland som er førstelektor ved Institutt for byggfag ved HIB.

Hamar, 13.07.2016

Bergen, 13.07.2016

Pål Marthinsen

Stig Hole

Sammendrag.

Valg av selskapsform i eiendomsprosjekter er et viktig tema som er vagt fordi det er av vesentlig betydning for eiendomsutviklere hvilken selskapsform de velger i sine eiendomsprosjekt.

I denne oppgaven har vi fokusert på de kriterier som kan synes eiendomsutviklere ofte legger til grunn ved valg av selskapsform:

- Risiko.
- Skatt.
- Selskapsstruktur.
- Objektet som anskaffes.
- Finansiering.
- Andre forhold

De ulike selskapsformer har forskjellige særegenheter som vi har i teoridelen har gjennomgått for å ha bedre forutsetning for å forstå hvilke kriterier som ligger til grunn for de valg av selskapsformer som tas. Det er redegjort for hvilke lover som regulerer de ulike selskapsformer og hvilke plikter de har med hensyn til skatt, regnskapsplikt, kapitalkrav og anvendelsesområde. Det er også redegjort hvilken personlige forpliktelse deltakere i ulike selskapsformer har.

Det er videre av vesentlig betydning hvordan ulike selskaper settes sammen for å oppnå en optimal selskapsstruktur. Spesielt viktig er dette når eiendomsprosjekter anskaffes. Det blir stadig mer vanlig å anskaffe eiendomsprosjekter gjennom å anskaffe hele selskap i stedet for en enkelteiendom.

Det er i denne oppgaven foretatt en undersøkelse i form av intervju med personer som besitter ulik kompetanse både innenfor eiendom men også på det juridiske og økonomiske området. I tillegg har vi intervjuet sentrale personer i banker for å avdekke om bankene stiller krav til selskapsform for å yte finansiering. I kapittel 3 Metode er både generell metode presentert men også den metodikk vi har valgt å brukt sammen med intervjuguiden som ble benyttet i vår undersøkelse.

Alle resultat fra undersøkelsen er presentert i kapitel 4 Resultat. Alle resultater er presenter i tabellform med kommentarer.

De resultat som er fremskaffet i undersøkelsen er diskutert i kapitel 5 «Drøfting og analyse» Her er resultatene sammenhold med teori fra kapitel 2 og metode fra kapitel 3. Det er også utarbeidet skisser/modeller til selskapsstrukturer som kan være relevant for bruk i eiendomsprosjekter.

Kapitel 6 konklusjon er først delt inn i delkonklusjoner på de vesentligste områder som ser ut til å ha størst betydning for valg av selskapsform i eiendomsprosjekter

- Risikoaspektet
- Skattemotivet
- Finansieringsbehovet
- Selskapsformens fleksibilitet

For deretter konkludere i en hovedkonklusjon hvor det fremkommer at aksjeselskap er den vanligste selskapsformen i eiendomsprosjekt og at det tyder på risikoaspektet er det viktigste kriteriet for valg av denne selskapsformen. Skatt er den nest viktigst grunn til å velge aksjeselskap.

Vi har i dette kapitlet sagt litt om grunnlag for videre studier på nærliggende emner. Vi mener en studie hvor en ser på skatteproblematikken i forbindelse med kjøp av konverteringseiendom som er aksjeselskap og som skal transformeres til boliger kan vært et egnet tema.

Innholdsfortegnelse

1 Innledning	
1.1 Bakgrunn og valg av tema	Side 1
1.2 Problemstilling	Side 1
1.2.1 Formål	Side 1
1.2.2 Forskningsspørsmål	Side 1
1.3 Avgrensing	Side 2
1.3.1 Merverdiavgift	Side 2
1.3.2 Avskrivning	Side 2
1.3.3 Offentlige utviklingsprosjekt	Side 2
1.3.4 Stiftelser	Side 2
1.3.4 Særlige selskapsformer	Side 2
1.4 Oppgavens struktur	Side 2
1.4.1 Innledning	Side 2
1.4.2 Teori	Side 2
1.4.3 Metode	Side 2
1.4.4 Resultat	Side 2
1.4.5 Drøfting og analyse	Side 3
1.4.6 Konklusjon	Side 3
2 Teori	Side 4
2.1 Innledning teori	Side 4
2.2 Selskapsformer	
2.2.1 Enkeltpersonforetak	Side 5
2.2.2 Ansvarlig selskap ANS	Side 6
2.2.3 Ansvarlig selskap med delt ansvar DA	Side 7
2.2.4 Kommandittselskap	Side 8
2.2.5 Indreselskap	Side 10
2.2.6 Aksjeselskap	Side 11
2.2.7 Allmennaksjeselskap	Side 14
2.3 Risiko	
2.3.1 Ansvar for deltaker	Side 15
2.3.2 Risiko i selskapsstrukturer	Side 15
2.4 Selskapsstruktur	
2.4.1 Konsernselskap	Side 17
2.4.2 Holdingselskap	Side 17
2.4.3 Hjemmelsselskap	Side 17
2.4.4 Risiko ved anskaffelse av utviklingseiendom..	Side 18
2.5 Fusjon og fisjon	
2.5.1 Fusjon	Side 19
2.5.2 Fusjon og eiendomsoverførsel	Side 19
2.5.3 Fisjon	Side 20
2.5.4 Fisjon og eiendomsoverførsel	Side 21
2.5.5 Fisjon og realisasjon	Side 21

2.5.6 Conoco Phillips saken Prinsipiell dom	Side 21
3 Metode	
3.1 Bakgrunn for valg av metode	Side 22
3.1.1 Innledning metode	Side 22
3.2 Generell metode	
3.2.1 Validitet	Side 23
3.2.2 Reliabilitet	Side 23
3.2.3 Kvantitativ metode	Side 23
3.2.4 Kvalitativ metode	Side 24
3.3 Litteraturgrunnlag	Side 24
3.4 Intervju	
3.4.1 Intervjuobjektene	Side 24
3.4.2 Spørsmålsformulering	Side 25
3.4.3 Intervjuet	Side 25
3.5 Metoder	
3.5.1 Metoder benyttet i oppgaven	Side 25
3.6 Intervjuguide eiendomsselskap	Side 26
3.7 Intervjuguide rådgivere	Side 27
3.8 Intervjuguide banker	Side 28
4 Resultat	
4.1 Innledning resultat	Side 30
4.2 Respons og svarprosent	Side 30
4.3 Resultat intervju eiendomsselskap	
4.3.1 Bakgrunn for intervjuguide eiendomsselskap	Side 30
4.3.2 Resultat av intervju hovedspørsmål	Side 31
4.3.3 Resultat av intervju underspørsmål	Side 32
4.3.4 Resultat av intervju eiendommene	Side 33
4.4 Resultat av intervju rådgivere	
4.4.1 Bakgrunn for intervjuguide med rådgivere	Side 33
4.4.2 Resultat fra intervju hovedspørsmål	Side 34
4.4.3 Resultat fra intervju underspørsmål	Side 34
4.4.4 Resultat fra intervju eiendommene	Side 35
4.5 Resultat fra intervju bankene	
4.5.1 Bakgrunn for intervjuguiden med bankene	Side 35
4.5.2 Resultat fra banker	Side 36
4.6 Offentlig statistikk	
4.6.1 Statistikk over etablerte selskap i 2016	Side 37
4.6.2 Statistikk over selskapsetablering 2014-2016	Side 37
5 Drøfting og analyse	
5.1 Innledning Drøfting og analyse	Side 39
5.2 Drøfting av resultatene i undersøkelsen/intervjuene	Side 39
5.2.1 Overordnet nivå	Side 39

5.2.2 Hovedspørsmål. Eiendomsselskap	Side 40
5.2.3 Hovedspørsmål: Rådgiverne	Side 44
5.2.4 Hovedspørsmål: Bankene	Side 46
5.2.5 Besvarelsene	Side 48
5.2.6 Offentlig statistikk	Side 48
5.3 Vurdering av selskapsstruktur i eiendomsprosjekt	
5.3.1 Selskapsformenes fordeler	Side 49
5.3.2 Holdingstruktur	Side 50
5.3.3 Konsernstruktur	Side 51
5.3.4 Fisjon av eiendom	Side 51
5.3.5 Fusjon av eiendom	Side 52
5.3.6 Partner struktur	Side 52
5.3.7 Avslutning Drøfting og analyse	Side 54
6 Konklusjon	
6.1 Innledning kapitel 6	Side 55
6.2 Delkonklusjon: Valg av selskapsform, risikoperspektivet	Side 55
6.3 Delkonklusjon: Valg av selskapsform, skattemotivet	Side 55
6.4 Delkonklusjon: Valg av selskapsform, finansieringsbehovet	Side 56
6.5 Delkonklusjon: Valg av selskapsform, fleksibilitet i selskaps...	Side 57
6.6 Hovedkonklusjon: Valg av selskapsform i eiendoms...	Side 57
6.7 Forslag til videre studier på liknende tema	Side 57
Annet	
Referanser	A1
Tabeller	A2
Figurer	A2
Vedlegg	
Besvarelse intervjuguide: Eiendomsselskap	V1 - V20
Besvarelse intervjuguide: Rådgivere	V21 - V32
Besvarelse intervjuguide: Banker	V33 - V37
Tabeller fra statistikk	V38 - V43
Uttak Masteroppgaven	V44

1. Innledning

1.1 Bakgrunn og valg av tema.

Tema for denne oppgaven er «Valg av selskapsform i eiendomsprosjekter».

Masterstudiet i eiendomsutvikling og forvaltning ved NTNU inneholder ulike fagområder. Tema i denne oppgaven treffer både fagmodulen Eiendomsjus og Eiendomsøkonomi.

Det er svært viktig for eiendomsutviklere å velge riktig selskapsform for sitt eierskap i de eiendomsobjekter man anskaffer og eller utvikler.

Kunnskap om viktigheten av riktig valg av selskapsform er noe alle som driver med eiendomsutvikling bør tilegne seg. Spesielt viktig bør tema være for de som utvikler eiendom for videre salg og for de som er risikoavers. Videre er det fra et skatteperspektiv viktig med riktig selskapsform.

Gjennom den erfaring som masteroppgavens forfattere besitter kan det se ut som de fleste aktører velger aksjeselskap som selskapsform. Vi ønsker å se på om dette stemmer og hva som eventuelt ligger til grunn for at aksjeselskap den selskapsformen som flest eiendomsutviklere velger.

For å få frem fordeler og bakdeler med ulike selskapsformer vil de mest brukte selskapsformene med deres egenskap bli gjennomgått.

1.2 Problemstilling

1.2.1 Formål

Gjennom vårt daglige arbeid i bank og entreprenørbransjen, og via egne eiendomsselskap har vi sett en tendens hvordan man med fokus på eier- og selskapsstruktur kan oppnå fordeler både med hensyn til anskaffelse av utviklingseiendommer, avskaffelse av ferdig utviklede eiendommer, risiko ved enkeltprosjekt, finansiering hos finansinstitusjoner og skatt.

1.2.2 Forskningsspørsmål

For at vi skal kunne gi et svar på problemstillingen har vi innhentet statistikk og rapporter samt utformet spørsmål skal kartlegge:

- Hvilke selskapsformer som er typisk i prosjekter innenfor eiendomsutvikling.
- Gi svar på gjennom analyse de viktigste kriteriene som ligger til grunn for valg av selskapsform for prosjekter innenfor bolig og næringseiendom.
- Kunne redegjøre for de ulike selskapsformenes kriterieoppfyllelse.
- Avdekke selskapsformens betydning ved eierskap og eierskifte i ulike utviklingsfasene.

1.3 Avgrensning

I eiendomsutvikling er det mange viktige aspekter en må ta hensyn til. Flere av disse kommer ikke inn under vårt tema. Andre kan ha små forskjeller fra en selskapsform til en annen.

1.3.1 Merverdiavgift

Vi har ikke hatt fokus på merverdiavgifts problematikk da denne avgiften i stor grad er den samme uavhengig av hvilken selskapsform man benytter.

1.3.2 Avskrivningsregler

Vi har utelatt å se på regelverk som går på regnskapsmessige avskrivning og skattemessig avskrivning etter saldoprinsippet samt de ulike saldogrupper som gjelder for ulike typer eiendom. Dette gjelder også for ikke avskrivbare eiendeler som tomt.

1.3.3 Offentlige utviklingsprosjekt.

I oppgaven har vi ikke tatt for oss eiendomsutvikling i offentlig regi. Kommunal eiendomsutvikling skjer gjerne gjennom Kommunale foretak KF. Reglene for slike selskap er redegjort for i kommunelovens kapittel 11. For statlig eiendomsutvikling skjer dette i ulike selskaps, etats og organisasjonsformer.

1.3.4 Stiftelser

Stiftelser er ikke særskilt behandlet da disse utvikler eiendommer gjennom ordinære selskap.

1.3.5 Særegne selskapsformer

Opgaven tar ikke for seg Selskaps med begrenset ansvar BA eller Samvirkeforetak

1.4 Oppgavens struktur

Opgavens strukturert for å kunne besvare oppgavens tema både med hensyn til teori og datainnsamling. I oppgavens oppbygning har vi benyttet oss av boken «Praktisk Rapportskrivning» som er skrevet av Professor Nils Olsson ved NTNU.

1.4.1 Innledning

Kapittel 1 er tenkt som et kapittel som skal være en introduksjon til oppgavens tema. Her tar vi for oss bakgrunn og valg av tema. Det redegjør enkelt en problemstilling med beskrivelse av formål forskningsspørsmål, oppgavens avgrensning og struktur.

1.4.2 Teori

I dette kapitlet tar vi for oss en gjennomgang av teori og forskning, samt litteraturgjennomgang. Her vil fakta om de ulike selskapsformer og deres særegenheter fremkomme.

1.4.3 Metode

I dette kapitlet gir vi beskrives kvantitativ og kvalitativ metode. Videre beskrives metoden som er benyttet for gi svar på problemstillingen i oppgaven.

1.4.4 Resultat

I dette kapitlet tar vi for oss det resultat vi har avdekket i våre studier. Først presenteres resultatene i tabellform for deretter bli kommentert gjennom innhenting av data.

1.4.5 Diskusjon

Her drøftes de resultatene som studien har avdekket.

1.4.5 Konklusjon og anbefaling til videre studier

I dette kapitlet konkludere vi med et svar på oppgavens problemstillinger. Anbefaling om videre arbeid vil også bli beskrevet i dette kapitlet

2 Teori

2.1 Innledning teori

Oppgavens problemstilling er et å få belyst hvilke selskapsformer som benyttes ved eiendoms-utvikling i dag og hvilke kriterier som legges til grunn for valg av selskapsform.

For å kunne gi et svar på problemstillingen må vi ha kjennskap til de ulike selskapsformene som finnes og hva som er hver enkelt selskapsforms særegenhet.

For å gi et helhetsbilde har vi omtalt alle de vanligste formene for organisering av næringsvirksomhet tidlig i kapittelet.

Vi gir her en kort introduksjon av:

- Enkeltpersonforetak (ENK)
- Ansvarlig selskap (ANS)
- Ansvarlig selskap med delt ansvar (DA)
- Kommandittselskap (KS)
- Indre selskap (IS)
- Aksjeselskap (AS)
- Allmennaksjeselskap (ASA)

Vi tar også for oss andre elementer som vi anser som viktig for eiendomsutviklere når de skal velge selskapsform. Vi omtaler betydningen av selskapsstruktur inkludert konsernstruktur, holdingselskap, morselskap og datterselskap. Vi kommer også inn på enkeltformålsselskap, skatt, fusjon, fisjon og risiko inkludert forskjellen mellom salg av eiendom og salg av selskap som eier eiendom.

Vi starter med å gjennomgå risiko for så ta temaet skatt og deretter fusjon og fisjon. Vi avslutter så kapittelet med selskapsstruktur. Denne organisering har vi gjort fordi risiko og skatt er relevant i forhold til valg av selskapsform som igjen har betydning for selskapsstruktur.

Vi har valgt å ikke skrive om mer sjeldne selskapsformer som andelslag med begrenset ansvar (BA) og samvirkeforetak (SA).

2.2 Selskapsformer

2.2.1 Enkeltpersonforetak

Enkeltpersonforetak er en organisering hvor én person eier og driver sin virksomhet for personlig regning og risiko. Dette innebærer at denne personen bestemmer alt som skal skje i virksomheten. Det etableres eget organisasjonsnummer for virksomheten i Brønnøysund-registrene.

Lovregulering

Det er ingen egen lov som regulerer enkeltpersonforetak. Enkeltpersonforetak er imidlertid underlagt lover om regnskap, arbeidsmiljø og andre relevante lover og forskrifter.

Risiko

Det er forholdsvis stor risiko forbundet med å drive enkeltpersonforetak sammenlignet med andre selskapsformer. Selskapsformen skiller ikke mellom person og selve foretaket og det betyr 100 % personlig risiko. Hvis virksomheten er i en bransje hvor det kreves store investeringer med påfølgende finansieringsbehov vil eier kunne stå personlig ansvarlig for hele finansieringen selv om lån er tatt opp på foretaket. Å drive næringsvirksomhet innebærer mange risikoer. Eieren er fullt ut personlig ansvarlig for forpliktelsene enten det er skattekrav, momskrav, leverandørgjeld, reklamasjoner eller erstatningsansvar.

Ved et eventuelt erstatningsansvar vil eieren måtte betale fra egen økonomi for å dekke de forpliktelser foretaket har pådratt seg. Om enkeltpersonforetaket ikke har tilgjengelig kapital på egen konto må eieren ta midler fra privat økonomi. Eieren kan komme i en situasjon hvor det ikke er midler i egen økonomi. I slike tilfeller blir eieren slått personlig konkurs.

Regnskap

Enkeltpersonforetak har bokføringsplikt. For store enkeltpersonforetak er det regnskapsplikt. Enkeltpersonforetak skal ifølge regnskapsloven som et minimum legitimere sine inntekter og kostnader. Bilag skal nummeres og dateres. Ved særskilte anledninger skal regnskapslovens § 1-2. 11 ledd *«enhver som driver enkeltpersonforetak og som i året samlet har hatt eiendoeler med verdi over 20 millioner kroner eller et gjennomsnittlig antall ansatte høyere enn 20 årsverk»*

Skatt

I et enkeltpersonforetak beskattes eier og enkeltpersonforetaket sammen. Det beregnes betalbar skatt av årlig netto overskudd hvert år sammen med eierens andre inntekter. Jfr skattelovens §2-2

Kapital

Det er ingen krav til innskutt egenkapital i enkeltpersonforetak.

Anvendelsesområde

Enkeltpersonforetak passer best for de som driver forretningsvirksomhet med liten risiko og i mindre skala.

Siden det er både stor iboende risiko i eiendomsutvikling og det er en kapitalkrevende bransje med behov for store investeringer er enkeltpersonforetak er en lite egnet organisering for eiendomsutviklere.

2.2.2 Ansvarlig selskap (ANS)

Ansvarlig selskap er et selskap som er stiftet med 2 eller flere deltakere. Deltakerne kan være juridiske personer. Selskapsformen kan sees på som et kompaniskap mellom deltakerne.

Selskapsmøtet er det øverste organ i et ansvarlig selskap. Det er selskapets deltakere som har stemmerett i selskapsmøtet. Det kan avtales at et ansvarlig selskap skal ha styre.

Lovregulering

Ansvarlige selskap er regulert i Lov om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (Selskapsloven). Lovens §1-1 reguler loven alminnelige virkeområde. §1-2 definisjon, og § 1-2 første ledd bokstav a og b.

Risiko

Deltakerne i et ansvarlig selskap svarer for alle forpliktelsene som selskapet påtar seg med hele sin formue. Deltakernes ansvar er ofte ubegrenset og solidarisk med andre deltakere etter et «en for alle, alle for en» prinsipp. Dette innebærer at en kreditor kan gjøre en deltaker ansvarlig for hele selskapets forpliktelser eller gjeld. Forpliktelsene kan pådras både direkte og indirekte.

Nye deltakere som trer inn som deltakere i et allerede etablert selskap er ansvarlig også for eldre selskapsforpliktelser. En deltaker som har innfridd selskapets forpliktelser overfor kreditor når denne er tredje part kan kreve å få sine utlegg dekket av selskapet. Om selskapet ikke kan dekke deltakerens utlegg kan deltakeren som har lagt ut kreve å få tilbakebetalt fra de andre deltakernes proratarisk i forhold til deres ideelle andel.

Regnskap

Ansvarlige selskap har full regnskapsplikt etter regnskapsloven. Det er den enkelte deltakers plikt til å sørge for at selskapet oppfyller sin regnskapsplikt etter regnskapslovens § 1-2 fjerde ledd

Skatt

Ansvarlige selskap er ikke egne skattesubjekt. Jfr skattelovens § 2-2 andre ledd bokstav a. Deltakerne skatter personlig for sin del av overskuddet eller får fradrag for sin del av underskuddet. Ansvarlige selskap kan foreta skattefrie omdannelse til aksjeselskap.

Kapital

Det er ingen krav til innskutt egenkapital i ansvarlig foretak.

Anvendelsesområde

Ansvarlige selskap benyttes ofte til mindre forretningsvirksomhet. Det er mest utbredt blant håndverkere, handel og liberale yrker.

2.2.3 Ansvarlig selskap med delt ansvar (DA)

Denne selskapsformen er helt lik ansvarlig selskap (ANS) bortsett i fra at ansvarlig selskap med delt ansvar definerer og avgrensner hver deltakers ansvar.

Når man stifter et ansvarlig selskap med delt ansvar (DA) utarbeides det vedtekter for selskapet. I vedtektene skal deltakernes forpliktende ansvar presiseres. Ansvaret oppgis i prosentandel. Om det er fire personer som stifter et ansvarlig selskap med delt ansvar og alle skal ha like stor andel av selskapet blir den forpliktende ansvarsdelen 25% pr. deltaker.

Lovregulering

Ansvarlige selskap med delt ansvar er regulert i Lov om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (Selskapsloven). Selskapslovens § 1-1 regulerer lovens alminnelige virkeområder. Lovens §1-2 første ledd bokstav a og b definerer ansvarlig selskap med delt ansvar.

Risiko

Selskapsformen begrenser den enkeltes ansvar til hver deltagers avgrensede ansvar for selskapsforpliktelsene som definert i selskapsavtalen. Det gjelder både overskudd og underskudd.

Selskapsformen ansvarlig selskap med delt ansvar (DA) reduserer derfor hver enkelt deltagers risiko i forhold til ansvarlig selskap (ANS).

Regnskap

Ansvarlige selskap med delt ansvar har full regnskapsplikt etter regnskapslovens § 1-2 fjerde ledd. Det er den enkelte deltakers plikt til å sørge for at selskapet oppfyller sin regnskapsplikt etter lov.

Skatt

Ansvarlig selskap med delt ansvar er ikke eget skattesubjekt, Jfr skattelovens § 2-2 andre ledd bokstav a. Deltakerne skatter personlig for sin del av overskuddet eller får fradrag for sin del av underskuddet. Ansvarlige selskap med delt ansvar kan foreta skattefri omdannelse til aksjeselskap.

Kapital

Det er ingen krav til innskutt egenkapital i ansvarlig foretak.

Anvendelsesområde

Ansvarlige selskap benyttes ofte til mindre forretningsvirksomhet. Det er mest utbredt blant håndverkere, handel og liberale yrker. Delt ansvar er hensiktsmessig der hver deltager har klart avgrenset virksomhet med inntekter og kostnader men som ønsker å stå sammen utad og innad som én virksomhet.

2.2.4 Kommandittselskap (KS)

Kommandittselskap er en selskapsform bestående av minst to deltakere hvor minst en deltaker har ubegrenset ansvar for selskapets forpliktelser. Denne deltakeren kalles komplementaren. De andre deltakerene har begrenset ansvar med en fastsatt sum. Disse deltakerene kalles

kommandittistene. I et kommandittselskap er selskapsmøtet selskapets øverste organ.

I selskapsmøtet er samtlige deltakere representert.

Lovregulering

Kommandittselskap er regulert i Lov om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (Selskapsloven). Lovens § 1-2 første ledd bokstav e definerer hva som menes med kommandittselskap. Loven kapittel 3 gir særlige bestemmelser for kommandittselskap §§ 3-1 til 3-28

Risiko

Selskapsformen begrenser hver kommandittist sitt ansvar for selskapsforpliktelsene som definert i selskapsavtalen. Det gjelder både overskudd og underskudd. Komplementaren har ubegrenset ansvar men er som regel et aksjeselskap slik at risikoen blir begrenset.

Regnskap

Kommandittselskaper har full regnskapsplikt etter regnskapslovens § 1-2 fjerde ledd. Det er den enkelte deltakers plikt til å sørge for at selskapet oppfyller sin regnskapsplikt etter lov. Styret, daglig leder og komplementar er ansvarlig for at kommandittselskapet oppfyller regnskapsplikten.

Skatt

Kommandittselskaper er ikke egne skattesubjekt, jfr skattelovens §2-2 annet ledd bokstav b. Deltakerne skatter personlig for sin del av overskuddet, og formue eller får fradrag for sin del av underskuddet. Deltakerne får overført sin andel av selskapets nettoresultat for beskatning hos hver deltaker.

Kapital

Det er krav til innskutt egenkapital i et kommandittselskap. Selskapet skal ha bunden selskapskapital som minimum er 40% av deltakernes forpliktelser. Kapital kan innkalles trinnvis.

Anvendelsesområde

Kommandittselskap benyttes gjerne når et visst antall investorer skal investere i et felles objekt og hvor det investerte beløpet er av en viss størrelse. Tidligere var kommandittselskap

vanlig i shipping men den blir oftere benyttet til større investeringer i eiendom. Det er helst for eiendom tilrettelagt for finansiell investering denne selskapsformen benyttes.

2.2.5 Indre selskap (IS)

Et indre selskap opprettes som et ansvarlig selskap, ansvarlig selskap med delt ansvar eller som et kommandittselskap.

Skillet mellom et indre selskap sammenliknet med ansvarlig selskap, ansvarlig selskap med delt ansvar eller et kommandittselskap er at i et indre selskap fremkommer ikke samarbeidet mellom deltakerne utad.

Det må være minst to deltakere i et indre selskap og det er ingen begrensning oppad i antall deltakere. Deltakerne kan være både fysiske og juridiske personer. Minst en av deltakerne må opptre utad. Den som opptrer utad betegnes som hovedmannen.

Lovregulering

Indre selskap er regulert i Lov om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (Selskapsloven). Lovens § 1-2 første ledd bokstav d definerer hva som definerer indre selskap.

Risiko

Selskapsformen begrenser hver deltakers sitt ansvar til deltakerens innskutte kapital og andel. Det gjelder både overskudd og underskudd. Hovedmannen har ubegrenset ansvar men er som regel et aksjeselskap slik at risikoen blir begrenset.

Regnskap

Indre selskap har regnskapsplikt etter regnskapslovens § 1-2 fjerde ledd bokstav a . Det er den enkelte deltakers plikt til å sørge for at selskapet oppfyller sin regnskapsplikt etter lov.

Skatt

Indre selskap er ikke egne skattesubjekt, jfr skattelovens § 2-2 andre ledd bokstav c. Deltakerne skatter for sin del av overskuddet, og formue eller får fradrag for sin del av underskuddet. Deltakerne får overført sin andel av selskapets nettoresultat for beskatning hos hver deltaker.

Kapital

Det er ikke krav til minimum selskapskapital.

Anvendelsesområde

Indre selskap benyttes ofte i kunnskapsbedrifter, advokatfirma, finans og meglervirksomhet samt investeringsselskap som for eksempel privat kapital baserte fond (private equity).

2.2.6 Aksjeselskap

Aksjeselskap og enkeltpersonforetak er i følge statistikk fra Brønnysundregistrene den klart dominerende selskapsformen i Norge. Vi har derfor valgt å utdype egenskapene ved denne selskapsformen.

Lovregulering

Aksjeselskap er regulert i Lov om aksjeselskaper (aksjeloven) av 1997. Lovens § 1-1 angir dens virkeområde

Organisering

Aksjeselskap er en selskapsform hvor stifter eller stifterne må skyte inn en bestemt kapital fordelt på en eller flere deltakere for en gitt andel av selskapet. Andelene i et aksjeselskap kalles aksjer og deltakerne kalles aksjonærer.

Ved stiftelse av et aksjeselskap skal dette gjøres ved at kommende aksjonærer avholder et stiftelsesmøte hvor det blir vedtatt at selskapet skal stiftes. Det opprettes et stiftelsesdokument som skal inneholde vesentlige opplysninger om selskapet, selskapets vedtekter, selskapets aksjekapital og hvor mange aksjer selskapet skal ha samt kapital pr aksje. Stiftelsesdokumentet skal også inneholde hvem som skal være styrets leder og styrets medlemmer inkludert varamedlem. Valg av revisor eller autorisert regnskapsfører skal også fremgå av stiftelsesdokumentet.

Aksjeselskap skal ha styre. Styret kan bestå av minimum en person dersom selskapets aksjekapital er mindre enn 3 millioner kroner. Dersom selskapets aksjekapital er mer enn 3 millioner kroner skal selskapet ha minimum 3 styremedlemmer, og dersom selskapet har bedriftsforsamling skal styret bestå av minimum 5 medlemmer. I tillegg skal selskapet ha varamedlem til styret. Styremedlem må være fysisk person.

Styrets oppgave er å forvalte selskapet sammen med daglig leder. Det er krav til daglig leder i selskap hvor aksjekapitalen er større enn 3 millioner kroner. Selskap med mindre aksjekapital

enn 3 millioner kan selv bestemme om selskapet skal ha daglig leder. Dersom selskapet velger bort daglig leder skal annen kontaktperson velges. Daglig leder skal utøve den daglige ledelse av selskapet etter de retningslinje selskapets styre har bestemt.

Styret velges av selskapets generalforsamling. I generalforsamlingen har alle selskapets aksjonærer rett til å delta og det er her aksjonærene kan påvirke sitt eierskap siden generalforsamlingen er aksjeselskapets øverste besluttede myndighet.

For aksjeselskap som har mer enn 200 ansatte skal det velges bedriftsforsamling jfr. aksjelovens § 6-35. 1. ledd.

Risiko

Aksjeselskap er en upersonlig eierform. I et aksjeselskap har ikke eierne personlig ansvar for selskapets forpliktelser, jfr §1-2 første ledd. De forpliktelser et aksjeselskap kan pådra seg er ofte i forbindelse med opptak av lang- og kortsiktig gjeld samt offentlige avgifter som for eksempel arbeids-giveravgift, merverdiavgift og skatt.

Det er kun den innskutte aksjekapitalen og opptjente verdier i selskapet som er den økonomiske risikoen for aksjeeierne. Eierformen fritar imidlertid ikke eiernes strafferettslige ansvar dersom de handler i strid med Norsk lov på vegne av selskapet.

Regnskap

Aksjeselskaper har full regnskapsplikt. I tillegg har alle aksjeselskap som et utgangspunkt revisjonsplikt. Det er selskapets generalforsamling som velger revisor, jfr. aksjelovens § 7-1 1. ledd. Det finnes unntak til revisjonsplikten. Aksjelovens § 7-6 beskriver fullmakt til å unnlate revisjon. Det er selskapets generalforsamling som kan vedta at selskapets regnskap ikke skal revideres. For at slikt vedtak kan besluttes må en del kriterier være innfridd. Disse kriteriene er beskrevet i aksjelovens § 7-6 1. ledd punkt 1 til 3:

- Driftsinntektene av den samlede virksomhet er mindre enn fem millioner kroner
- Selskapets balansesum er mindre enn 20 millioner kroner
- Gjennomsnittlig antall ansatte ikke overstiger ti årsverk

Skatt

Aksjeselskap er egne skattesubjekt, jfr skattelovens § 2-2 første ledd bokstav a. Det vil si at selskapet er pliktig til å betale skatt av overskuddet. Skattesats for aksjeselskap er 25 prosent i 2016. Aksjeselskap betaler ikke formueskatt. Selskapets aksjonærer svarer formueskatt for

den verdi den enkeltes aksje-beholdning er verdt siden aksjer skal tas med i aksjonærenes personlige formue.

Aksjonæren skal også betale skatt på utbytte og gevinst ved realisasjon av aksjer.

Det skal betales skatt av utbytte som overstiger skjermingsfradraget. Skattesatsen på utbytteskatt er i 2016 28,78 prosent. Ref skatteetaten.no

Det skal også betales personlig skatt på gevinst ved salg av aksjer. På samme måte som det påløper skatt på gevinst gis det fradrag ved tap på salg av aksjer. Gevinst beskattes hovedsaklig etter prinsippet salgsverdi minus inngangsverdi minus ubenyttet skjermingsfradrag.

For aksjeselskap som er aksjonær i andre aksjeselskap er det regler som i stor grad reduserer deres skatt på utbytte og gevinst ved salg. Disse fritaksreglene kalles fritaksmodellen. Fritaksmodellen går ut på at man setter skattegrunnlaget til 3 prosent av normalt skattegrunnlag. Selskapet betaler så skatt av dette reduserte skattegrunnlaget. Skattesatsen som grunnlag for dette er 28,75 prosent i 2016. Det var dobbeltbeskatning som lå til grunn for innføring av fritaksmetoden i 2004. Før beskattet aksjeselskapet gevinst ved realisasjon av aksjer og på utbytter, så betalte eierne av aksjeselskapet skatt når de tok ut utbytte eller solgte selskapet som hadde eid aksjene.

Kapital

Kapitalen som er bestemt skutt inn i selskapet kalles aksjekapital. I Norge må aksjekapital i et aksjeselskap være minimum 30.000 kroner jfr aksjeloven § 3-1 første ledd, inkludert stiftelsesutgifter og fordeles på antall aksjer som er bestemt at selskapet skal ha. Før 2012 var krav til aksjekapital 100.000 kroner.

Det er fortsatt et krav at selskapet har en egenkapital som er forsvarlig ut fra risiko og omfang på virksomheten. Dette gjelder nå også likviditeten (hvor mye penger du har tilgjengelig).

De som har skutt inn kapital i selskapet, aksjonæren eller aksjonærene skal føres inn i selskapets aksjebok eventuelt inn i aksjeregistret hvis selskapet er registrert der. Hvem som er et selskaps aksjonærer er allmenn informasjon som på enkel måte kan innhentes. En aksjonær vil kunne selge sine aksjer i et aksjeselskap til hvem han ønsker dersom annet ikke er avtalt i selskapets vedtekter.

Det er selskapets aksjonærer som har krav på utbytte. Utbytte er den andel av selskapets overskudd som er bestemt tilbakebetalt til selskapets aksjonærer. Utbyttet må begrenses slik at

selskapet har tilbake dekning for aksjekapitalen og bundet egenkapital, jfr. Aksjeloven §§ 3-2 og 3.3. Kapitalen som vedtas utdelt fra et aksjeselskap kan også være fra selskapets aksjekapital som kan vedtas nedsatt.

Anvendelsesområde

Aksjeselskap kan benyttes til de fleste formål både for små og store virksomheter. Siden aksjonærene ikke er ansvarlig for selskapets forpliktelser kan denne selskapsform være spesielt egnet der det er behov for store lånefinansierte investeringer og der den iboende risiko i selskapenes formål er høy.

2.2.7 Allmennaksjeselskap (ASA)

Allmennaksjeselskap (ASA) er myntet på selskaper med mange aksjonærer og dermed stor aksjespredning. Et ASA har muligheten til å innhente kapital fra allmennheten. Kun ASA kan børsnoteres. I Norge regnes skillet mellom AS og ASA for å være et skille mellom store og små selskaper.

Allmennaksjeselskaper er lovregulert i Lov om allmennaksjeselskaper av 1997 (allmennaksjeloven).

Allmennaksjeselskap skal ved stiftelse benytte formuleringen i stiftelsesdokumentet og vedtektene. Andelene i et allmennaksjeselskap er aksjer og deltakerne er aksjonærer.

Selskapets aksjonærer er ikke personlig ansvarlig for selskapets forpliktelser.

Det skal skytes inn et bestemt beløp i aksjekapital ved etablering av et allmennaksjeselskap. Minimum innskutt kapital i et allmennaksjeselskap er 1 million kroner.

Allmennaksjeselskap er i hovedsak lik aksjeselskap men skiller seg ut på enkelte punkter

- Bare allmennaksjeselskap kan børsnoteres
- Bare allmennaksjeselskap kan tilby aksjer til allmennheten
- Minste innskutt aksjekapital er 1 million kroner
- Det skal minimum være tre styremedlemmer
- Det er pålegg om å ha daglig leder
- Det skal minimum være 40 prosent representasjon av begge kjønn i styret
-
- Det er egne regler for fusjon og fisjon i allmennaksjeselskap.

2.3 Risiko i selskapsstrukturer

2.3.1 Ansvar for deltaker

Et viktig selskapsrettslig spørsmål blir alltid hvilken risiko de som satser på å drive eller investere i ulike typer forretningsvirksomhet er villig til å ta. Jo mer kapitalkrevende virksomheten er jo større forpliktelse pådrar selskapet seg.

For en virksomhet som pådrar seg større forpliktelser er det viktig å reflektere over i hvilken grad selskapets forpliktelser kan føres videre til deltakerne personlig. Et selskaps forpliktelser kan være finansiering som banker og finansinstitusjoner yter, men det kan også være forpliktelser til andre kreditorer. Dette kan være gjeld til leverandører, kunder som har betalt varer på forskudd og offentlig gjeld som moms, skatt og diverse avgifter.

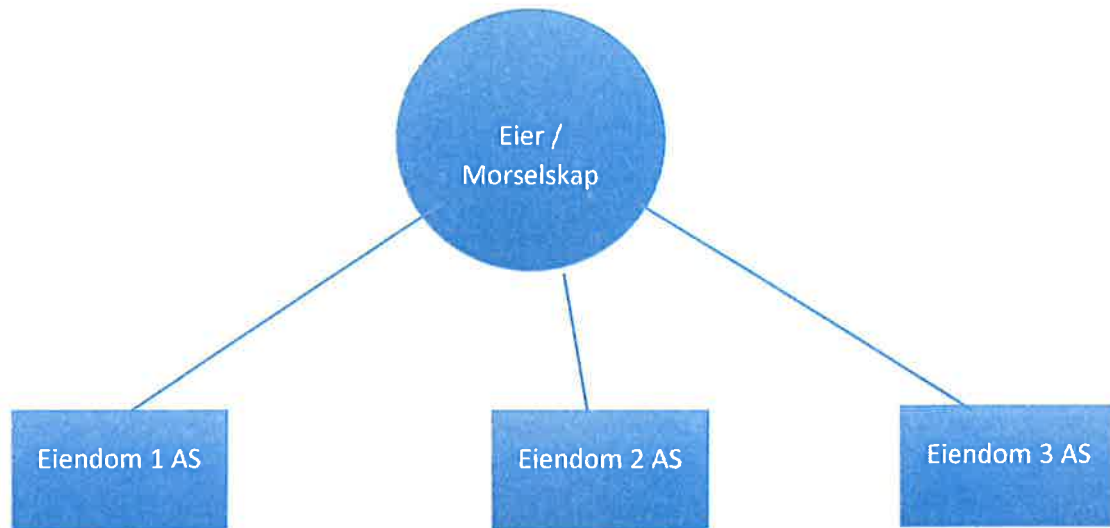
Andre ansvar som deltakere i selskap kan pådra seg er hvis det stilles personlige garantier i form av garantier, pant i private eiendeler/eiendom eller kausjonsavtaler til selskap man har eierskap til. Et annet forhold er mulig personlig erstatningsansvar som leder eller styremedlem i selskapene. Slike andre ansvar dreier seg om personlige avtaler hvor man ønsker å påta seg ansvar og forpliktelser overfor selskapet og på vegne av selskapet. For selskapsformen ansvarlige selskap med ubegrenset eller delt ansvar vil personlig økonomi uansett kunne bli ansvarlig for selskapets forpliktelser.

I aksjeselskap og allmennaksjeselskap har deltakerne (heretter kalt aksjonærene) ikke personlige forpliktelser. Dette er lovfestet i Aksjeloven § 1-1 2. ledd nr 2 og Allmennaksjeloven § 1-1 2. ledd nr 2. De samme lovene sier videre i § 1-2 at:

- (1) ”aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for selskapets forpliktelser”
- (2) ”aksjeeierne plikter ikke å gjøre innskudd i selskapet eller i tilfelle i selskapets konkursbo i større utstrekning enn det som følger av grunnlaget for aksjetegning”

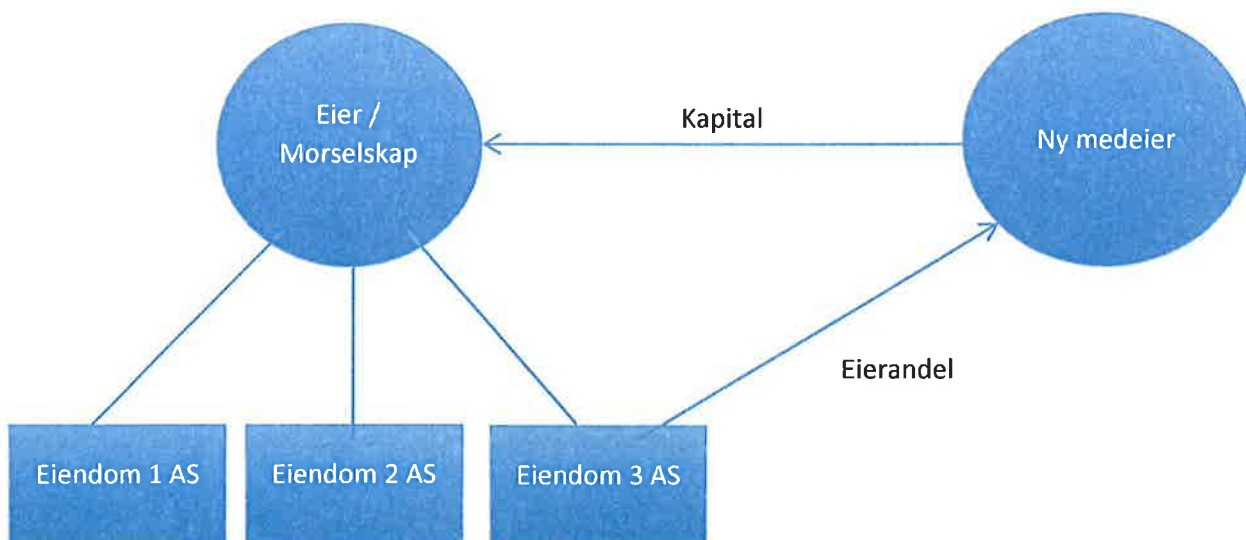
2.3.2 Risiko i selskapsstruktur

Selskapsstruktur er sammensetning av selskap og eierskap. Sammensetningen av selskapstyper og størrelsen på prosentvis andel i selskap bidrar til å bestemme hvor risiko skal plasseres. Ved riktig kombinasjon av selskapsform og eierskap kan en fordele risiko helt ned på objektnivå. Når man tilpasser seg slik at hver eiendom er et eget selskap betegnes det enkeltformålsselskap eller ”single purpose selskap”, ref. figur



Figur 2.1 Hver eiendom i eget selskap, også kalt "single purpose selskap"

I eiendomsutvikling kan en slik tankegang være svært relevant da eiendomsutviklere ofte anskaffer utviklingseiendom aleine og som deretter utvikles og selges videre sammen med andre eiendomsutviklere, byggmestre og/eller entreprenørselskap. I slike situasjoner går gjerne andre utviklere, byggmester og/eller entreprenør inn som medeiere i prosjektet gjennom kjøp av aksjer i selskapet. Dermed er risikoen ikke bare redusert til ett selskap, men risikoen med utvikling av eiendommen er fordelt på flere eiere. Betydningen av å få tilført ulik kompetanse fra nye eiere kan også ha betydning for reduksjon av risiko.



Figur 2.2 Selskapsstruktur med ulike eiere i single purpose selskap. Vi vil her også kort nevne begrepene konsernselskap og holdingselskap.

2.4 Selskapsstruktur

2.4.1 Konsernselskap

Konsernselskap er en selskapsstruktur som inneholder selvstendige selskaper, også kalt datterselskap. Konsernet bestemmer over datterselskapene ved å ha kontroll over stemmeflertallet gjennom å eie mer enn 50% av hvert datterselskap og danner en økonomisk og organisatorisk enhet. Ved mer enn 90% eierskap i datterselskapene kan det overføres konsernbidrag som utjevner overskudd og underskudd og dermed reduserer skatt.

2.2.2 Holdingselskap

Holdingselskap er et selskap som hovedsakelig eier aksjer i ett eller flere selskaper og som ivaretar avkastningen. Det benyttes også gjerne som buffer mellom selskaper for å redusere faren for at konkurs får virkning andre selskaper i selskaps- og eierstrukturen. Personlige holdingselskaper har blitt mer og mer vanlig for å ivareta en eller flere personers eierskap i andre selskaper. På den måten kan verdier akkumuleres i holdingselskapet og dessuten kunne reinvesteres i andre selskaper uten å betale personlig skatt. Personlig skatt avdempes også gjerne gjennom flere nivåer av likningsverdi i underliggende selskapers aksjer og realverdier.

Den personlige eieren kan selv bestemme når det tas utbytte fra holdingselskapet i forhold til behov og mulighet for å betale utbytteskatt og direkte formuesskatt. Endringer i utbyttebeskatning, arveavgift og andre regler over tid og som gir utslag i personlig økonomi ligger gjerne også til grunn for å ha holdingselskap.

2.4.3 Hjemmelsselskap

Dersom hjemmelen til en eiendom legges i et eget selskap så kalles dette et hjemmelsselskap. Vanligvis er hjemmelsselskapet fullt ut eid av et selskap som er den reelle eieren av eiendommen. Årsaken til denne delingen har vært tilpasning til reglene for skatt og avgifter. I stedet for enten salg av en eiendom eller selskap som eier og har hjemmelen til en eiendom så selges hjemmelsselskapet og aksjeselskapet som er reell eier hver for seg og vanligvis samtidig. Salg av hjemmelsselskap utløser ikke dokumentavgift. Kjøper betaler full eiendomsverdi og får dermed fullt avskrivningsgrunnlag og dokumentavgift unngås. Fritaksmetodens inntreden i 2004 har imidlertid etter hvert redusert interessen for hjemmelsselskaper. Et annen moment som er at det kan være usikkerhet knyttet til det å skille hjemmel fra reelt eierskap i forhold til fare for konkurs i eierselskapet samt heftelser ved eiendommen (som følger hjemmelen) i forbindelse med utsatt overskjøting.

2.4.4 Risiko ved anskaffelse av utviklingseiendom og tilpasning for å redusere risiko

Eiendom kan erverves gjennom kjøp av enkelteiendom eller kjøp av et selskap som eier en eller flere enkelteiendommer. Aksjeselskap er ut i fra vår erfaring den vanligste selskapsformen i den forbindelse. I aksjeselskap kan det kjøpes en aksjeandel eller alle aksjene.

Det er ulike regler som legges til grunn i disse to anskaffelsesmåtene. Den som kjøper har normalt ønsker om hvordan utviklingseiendommen skal organiseres som virksomhet.

Det kan være et ønske om å eie en utviklingseiendom sammen med flere eiendommer i et felles selskap eller det kan være ønskelig å kjøpe eiendommene inn i egne single purpose selskap, ett selskap for hver eiendom. Ved kjøp til felles selskap er det mulig å fisjonere ut hver eiendom i single purpose selskaper for videre utvikling og/eller salg.

Dersom eiendommene utvikles med formål salg underveis i utviklingen eller som ferdig utviklet må det tas stilling til om eiendommene skal selges gjennom rene eiendoms-transaksjoner eller som salg av aksjer i ett eller flere selskap.

Disse alternativene kan være skatte- og avgiftsmotivert. Det kan også tenkes å være begrunnet med ønske om å kvitte seg med andre forpliktelser og forhold i tillegg til selve eiendommen.

Ved salg av aksjeselskap selger en hele selskapets historie slik at ny eier overtar alle rettigheter og forpliktelser inklusive de som ikke har direkte med eiendommen å gjøre.

Spørsmålet er om det i slike tilfeller kan være fornuftig av kjøper å forlange eiendommen fisjonert ut av eksisterende selskap eller etablere nytt eget selskap som kjøper eiendommen i stedet for kjøp av aksjeselskap. Da vi tidligere eier trolig ikke ha mulighet til å selge eventuelle problemer i selskapet som ikke er direkte knyttet til eiendommen.

Ved kjøp av eiendom inn i et selskap overføres hjemmelen. Eiendommens rettigheter og forpliktelser blir da i utgangspunktet overført til ny eier som heftefri uten pantegjeld eller annen gjeld. Eiendommens salgspris blir ny bokført eiendomsverdi og kjøpende selskap får dermed normalt et høyere avskrivningsgrunnlag enn ved kjøp av et eiendomsselskap som gjerne har lav (historisk) bokført verdi på eiendommen. Kjøper må imidlertid betale 2,5% dokumentavgift og tinglysingsgebyr til Staten. For selger oppstår gevinstbeskatning ved salg

av eiendom med overføring av hjemmel på forskjellen mellom skattemessig verdi og salgspris. Det gjelder enten det er et aksjeselskap eller en person som selger.

Ved kjøp av et selskap som eier en eiendom er det vanlig å kreve en såkalt aksjerabatt som typisk utgjør mellom 7 og 10% rabatt på eiendommens salgspris. Aksjerabatt er begrunnet med tapt avskrivningsgrunnlag på grunn av eiendommens skattemessige saldogrunnlag er lavere enn eiendomsverdien som er grunnlag for kjøpet. Det er ikke alltid tilfelle da det kan være at eiendommen nylig har vært kjøpt inn i selskapet som eiendomstransaksjon til en pris som er nær den eiendomsverdien som er satt i det nye kjøpet som selskap.

Som kjøper av en enkelteiendom vil man ta kjøpsprisen inn i balansen, aktivere og avskrive. Kjøper man aksjer i et eiendomsselskap blir dette en finanstransaksjon som skal opp- eller nedskrives etter aksjenes verdi. Historikken til selskapet man kjøper arves på denne måten.

2.5 Fusjon og fisjon

2.5.1 Fusjon

Fusjon er mest vanlig for aksjeselskap og allmennaksjeselskap. Dersom man ønsker en sammenslåing av flere aksjeselskap til ett aksjeselskap gir aksjelovens og allmennaksjelovens kapittel 13 reglene for fusjon. Fusjon av aksjeselskaper innebærer sammenslåing av alle eiendeler, gjeld og egenkapital fra det overdragende selskapet til det overtakende selskapet. Aksjonærene i det overtakende selskapet beholder som regel sine aksjer, mens aksjonærene i det overdragende selskapet får kompensasjon fra det overtakende selskap. Det er vanlig å bli kompensert med aksjer i det overtakende selskap. Dette skjer ved at det foretas en emisjon i det overtakende selskapet. Det overdragende selskap slutter etter fusjonen å eksistere.

Den vanligste formen for fusjon er innfusjonering av datterselskap inn i morselskap eller fusjon av to heleide datterselskap. (Ref. Ole Gjems-Onstad, Valg av selskapsform 2012)

2.5.2 Fusjon og eiendomsoverførsel

Eiendom som eies av det overdragende selskap og som etter fusjonen vil være eid av det overtakende selskap skal tinglyses på ny eier. Det påløper ikke tinglysingsgebyr eller dokumentavgift ved ny organisering av eiendom når aksjelovens kapittel 13 følges slik at en oppnår skattemessig kontinuitet, jfr. skattelovens § 11-2 og Stortingets vedtak om Dokumentavgift § 2 første ledd bokstav k. Videre følges det av justisdepartementets rundskriv

G06/2005 at overføring som bygger på selskapsrettslige kontinuitetsbetraktninger ikke regnes som hjemmelsoverføring etter tinglysingslovens §14.

2.5.3 Fisjon

Fisjon er mest vanlig for aksjeselskap og allmenaksjeselskap. Dersom man ønsker å splitte et aksjeselskap i flere aksjeselskap gir aksjelovens og allmennaksjelovens kapittel 14 reglene for fisjon. Ved fisjon av et selskap splittes det slik at det etableres et nytt eller flere nye selskap. Det nye selskapet betegnes som det overtagende selskapet. Ved fisjon vil det overtagende selskapet få overført eiendeler.

Den ene gruppen aksjonærer får aksjer i det overtakende selskapet mot å gi fra seg aksjer i det overdragende.

Det kan være flere årsaker til at en ønsker å fisjonere. Det kan være at aksjonærene ønsker å skille lag. Men den vanligste grunnen er spredning av risiko. Ved å fisjonere ut avdelinger eller enkelte eiendeler i egne selskap flytter man risikoen for disse inn i egne selskap. Andre årsaker til fisjoning er om en ønsker å selge deler av selskapet eller eiendeler. Om en først fisjonerer ut det som skal selges i eget selskap kan en som fase 2 selge aksjene (Ref. Ole Gjems-Onstad, Valg av selskapsform 2012). Salg av eiendom i form av eiendom i utfisjonert selskap er vanlig ved salg av utviklingseiendom.

2.5.4 Fisjon og eiendomsoverførsel

Eiendom som eies av det overdragende selskap og som etter fisjonen vil være eid av det overtakende selskap skal tinglyses på ny eier. Skjøte fylles ut og overføres fra selskapet det er registrert på til overtagende selskap. (Ref. kartverket.no)

Det påløper ikke tinglysingsgebyr eller dokumentavgift ved ny organisering av eiendom når aksjelovens kapittel 14 følges slik at en oppnår skattemessig kontinuitet jfr skattelovens § 11-4 og Stortingets vedtak om Dokumentavgift § 2 første ledd bokstav k. Videre følges det av justisdepartementets rundskriv G06/2005 at overføring som bygger på selskapsrettslige kontinuitetsbetraktninger ikke regnes som hjemmelsoverføring etter tinglysingslovens §14.

2.5.5 Fisjon og realisasjon

En fisjon etter reglene i aksjelovens /allmennaksjelovens kapitel 14 medfører ikke realisasjon av eiendeler. Skattelovens § 11-4 regulerer skattefrihet ved fisjon som skjer etter aksjelovens kapitel 14. Salg av aksjer mellom selskaper utløser ikke gevinstbeskatning.

Tidligere har skatteetaten praktisert en ulovfestet gjennomskjæringsregel mht. skattlegging der utfisjonering av eiendom har blitt sett på som skattemotivert gjennom påfølgende salg av overtagende selskap.

2.5.6 ConocoPhillips saken

Den 12. mars 2014 avsa Høyesterett en prinsipiell dom (HR-2014-00496-A, sak 2013/1687) i den såkalte ConocoPhillips saken som blant annet dreide seg om oljeselskapets salg av aksjer i eiendomsselskapet skulle regnes som salg av fast eiendom eller salg av aksjer. Høyesterett ga ConocoPhillips medhold i dette spørsmålet. Det er derfor nå skattefritak ved fisjon av eiendom til overtagende aksjeselskap med påfølgende salg av aksjeselskap i stedet for at det blir regnet som skattepliktig salg av eiendom.

Vi har i vårt arbeid med dette kapitlet i stor grad benyttet oss av faglig litteratur, artikler og rapporter skrevet av fagpersoner fra norske universiteter, advokater, revisorer, finansinstitusjoner og eiendomsutviklere i tillegg til norske lover og forskrifter.

3 Metode

3.1 Bakgrunn for valg av metode

Oppgavens problemstilling er å finne svar på hvilke selskapsformer som benyttes i eiendomsutvikling og hvilke kriterier som legges til grunn for valg av selskapsform både for eiendom under utvikling og ved salg. Vi har vurdert det slik at det da er helt nærliggende å undersøke både relevant litteratur og hva de forskjellige aktørene i dette markedet velger og hva de begrunner det med.

3.1.1 Innledning metode

I dette arbeidet har vi i løpet av en 2 måneders periode våren 2016 foretatt intervjuer i form av et spørreskjema som er forelagt nøkkelpersoner i foretak hvor utvikling og salg eiendom er en sentral del av deres virksomhet. På bakgrunn av vår egen erfaring på området har vi foretatt et utvalg foretak vi mener er representativt for eiendomsbransjen. Svarprosenten er på 70%.

De forespurte foretak som har svart fordeler seg slik:

- 10 eiendomsselskap
- 6 rådgivningsselskap (revisjonsselskap, advokater og næringsmeglere som driver rådgivning mot eiendomsutviklere.
- 5 banker som yter finansiering til eiendomsutviklere

Ut i fra resultatene fra spørreundersøkelsen og litteraturstudiet vil selskapsform og kriteriene for valgene bli presentert og analysert.

3.2 Generelt om metode

Vi har lagt til grunn kunnskapen vi har fra undervisningen og litteraturen i metodekurset Vitenskapelige metoder ved NTNU i masterstudiet Eiendomsutvikling og –forvaltning.

Ofte kan en oppleve at teoretiske sammenhenger og definisjoner ikke er sammenfallende med det empiriske arbeidet når man starter innhenting av informasjon. Det gir ingen tilstrekkelig entydig anvisning om den informasjon man henter inn faktisk omfattes av vår problemstilling eller hvilken verdi den kan anses å ha eller den verdi den skal tilordnes på variablene.

I vårt arbeid blir det innhenting av informasjon om valg av selskapsform og hvilke kriterier som ligger til grunn. Den datafangst som mottas må gjøres sammenliknbar slik at relativt like svar kan kodes på samme måte. I dette arbeidet er det viktig å se på en del statistiske begreper slik at en kan vite at de data som samles er representativ for et stort antall eiendomsutviklere basert på hvilke kriterier som legges til grunn ved valg av selskapsform.

3.2.1 Validitet

Validitet handler om å måle de rette tingene. Validitet er et uttrykk for i hvilken grad man ut fra resultatene av et forsøk eller en studie kan trekke gyldige slutninger om det tema man har satt seg som mål å undersøke.

For validitet skilles det mellom ytre validitet og indre validitet. Ytre validitet er et uttrykk for generaliserbarhet. Det kan forklares med spørsmålet om våre funn er representative også for alle de som ikke er spurt i vår undersøkelse. Indre validitet betegner hvorvidt sammenhengen mellom årsak og virkning er holdbar. Er de slutninger som trekkes om årsak – virkning eller hypoteser som testes godt nok belyst gjennom vår undersøkelse eller er det andre årsaksforhold som spiller inn.

I boken Å forske på samfunnet sier forfatter Knut Halvorsen at «validitetsproblemet oppstår fordi forskeren befinner seg på to plan, teoriplanet og empiriplanet når man skal innhente og behandle data». Det ideelle bør være at man oppnår samsvar mellom bruken på begge planene.

3.2.2 Reliabilitet

Påliteligheten av målingene eller målesikkerheten betegnes reliabilitet. Uavhengige målinger av samme sak under samme forhold som gir tilnærmet samme resultat betyr små målefeil og høy reliabilitet. Lav reliabilitet kan være en følge av ulikheter mellom de som utfører undersøkelsene. For å oppnå dette må måleprosessen være fri for unøyaktigheter.

Høy reliabilitet er påkrevd for å kunne bekrefte eller avkrefte en hypotese eller forklaring utenfor for stor usikkerhet.

3.2.3 Kvantitativ metode

Kvantitativ metode er som navnet tilsier forskningsmetoder som konsentreres om målbare størrelser og det som kan tallfestes. Slike studier undersøker eksempelvis få og konkrete eller lukkede spørsmål i et stort utvalg av intervjuobjekter og bærer ofte preg av høy etterprøvbarehet.

Kvantitative metoder kjennetegnes ofte ved at det settes bestemte og ufravikelige krav til struktur, selv om det kan være fleksibilitet for de benyttede metodene med hensyn til tilpasninger. Den vitenskapelige verdi som avdekkes ved kvantitativ metode er ofte et tall, en tallrekke eller annet tallmateriale som kan fremstilles i tabellform, grafer eller statistikk.

De som skal foreta den kvantitative undersøkelsen har på forhånd bestemt hva undersøkelsen skal gi svar på. Datafangsten er derfor klart definert hva skal bestå i før den starter.

3.2.4 Kvalitativ metode

Kvalitativ metode benyttes til å skaffe seg kunnskap gjennom undersøkelser av hvilken betydning hendelser og erfaringer har for de som opplever dem samt hvordan det skal tolkes og forstås av andre. Datagenerering av kvalitativ metode skjer ved deltagende observasjoner, intervjuer eller diskusjonsanalyse. Metoden er typisk konsentrert om færre objekter men med mye og variert informasjon om hvert objekt for å forstå helheten. Kvalitativ metode benyttes ofte i samfunnsfag og jusrelaterte fagområder. Kvalitativ metode er viktig for å utvikle bedre forståelse av individer, motivasjon, følelser og holdninger som igjen fører til nye teorier og hypoteser. Disse kan igjen utprøves i kvantitative studier.

3.3 Litteraturgrunnlag

Oppgavens teoretiske del i kapittel 2 bygger på de juridiske og økonomiske forhold som ligger til grunn når man velger selskapsform. Disse kan være regnskaps- og revisjonsregler, risiko og forpliktelser, skatt, eller andre iboende forhold som er særegne for de ulike selskapsformene. Valg av selskapsform kan også være hvilke kriterier som finansinstitusjonene legger til grunn når de skal bevilge finansiering. Enkelte selskapsformer kan være foretrukne fremfor andre hos finansinstitusjonene.

Benyttede fagbøker er hovedsakelig innen fagområdene eiendomsjus og eiendomsøkonomi. I tillegg har vi basert deler av oppgaven på informasjon som er publisert på internett av revisjonsselskap, advokatselskap, undervisningsinstitusjoner samt offentlige rapporter og statistikk. Det er benyttet søk i litteraturløstasjonen BIBSYS for å finne oppdatert og relevant fagstoff. Inkludert i dette har vi sett på en del saker som har vært i retten for å få avsagt dom.

Deler av den informasjon som er innhentet på internett har vi hentet på offentlige sider som skatteetaten, Brønnøysundregistrene (brreg.no), Lovdata (lovdata.no) samt ulike offentlige utdanningsinstitusjoner.

Vår dokumentanalyse baserer seg gjennomgang av artikler som er publisert av skatteetaten, revisjonsselskap, advokatselskap samt artikler i fagtidsskrift og offentlig tilgjengelige rapporter.

3.4 Intervju

3.4.1 Intervjuobjektene

Vi har foretatt intervju av 3 ulike grupper av foretak for å avdekke hvilke kriterier som ligger til grunn når man foretar valg av selskapsform. Disse tre gruppene er:

- Eiendomsselskap og -utviklere
- Revisjonsselskap, advokatselskap og næringsmeglere (rådgivere)
- Banker og finansinstitusjoner

Fordelingen i antall intervjuobjekter mellom disse gruppene er 10 intervjuobjekter fra eiendomsselskap, 6 intervjuobjekter fra rådgivere og 5 intervjuobjekter fra finansinstitusjoner som finansierer eiendom og eiendomsutvikling. Rådgiverne består av 3 revisjonsselskap, 1 advokatselskap og 2 næringsmeglere/rådgiver som alle primært jobber med rådgivning innen eiendom og eiendomsutvikling. En av intervjuobjektene har bakgrunn som advokat men jobber som næringsmegler.

3.4.2 Spørsmålsformulering

Spørsmålene i intervjuene er i hovedsak åpne. Dette fordi vi ønsker at intervjuobjektene ikke skal velge kun ett kriterium for valg av selskapsform. Vi ønsker at dette skal bidra til størst mulig datagrunnlag for hvilke kriterier som legges til grunn for valg av selskapsform. Det er ulike spørsmål for de ulike intervjugruppene.

3.4.3 Intervjuet

Intervjuene har hovedsakelig skjedd ved fysisk møte og gjennomgang av spørreskjemaet med intervjuobjektene. Vi har lagt vekt på å stille spørsmålene mest mulig objektivt og uten tilleggsinformasjon som kan oppfattes som ledende. Noen intervju har vi måttet sende og motta spørreskjema for pr. epost etter muntlig orientering om temaet og forklaring av spørreskjemaet på samme måte som ble gitt i de fysiske intervjuene. I den forbindelse har vi sett på om det er avvik mellom de svar som har blitt gitt ved fysiske intervju versus de som er mottatt elektronisk. Vi har ikke funnet signifikante forskjeller.

3.5 Metoder

3.5.1 Metoder benyttet i oppgaven

Metoden benyttet i oppgaven er i stor grad kvalitativ i form av intervju og litteratursøk som vi har strukturert og analysert ved hjelp av kvantitativ metode ved å stille opp resultatene tabellarisk i forhold til de sentrale spørsmålene i vår oppgave.

3.6 Intervjuguide for eiendomsselskap

Intervjuene er delt inn i tre hoveddeler.

1. Spørsmål om personene som blir intervjuet. Her spør vi etter:
 - a. Bakgrunn
 - b. Stilling
 - c. Erfaring

Spørsmålene i del 1 har vi valgt å ta med for å se på hvilken rolle intervjuobjektene har i selskapet de representerer. Videre ønsker vi å se på hvilken kompetanse og erfaring de har. Er dette drevne eiendomsutviklere som har erfaring gjennom praksis med valg av selskapsform eller er det personer med formell utdanning og kompetanse men med mindre erfaring.

2. Spørsmål om selskapet de representerer. Her spør vi etter:
 - a. Hvilken selskapsform har selskapet?
 - b. Hvor stor er selskapets verdi?
 - c. Er eier en juridisk person eller en privat person?
 - d. Inngår selskapet i et konsernselskap?
 - e. Benytter selskapet økonomisk og/eller juridisk rådgiver ved valg av selskapsform?
 - f. Er eiendommer og utviklingseiendommer i egne selskap (single purpose)?

I del 2 av intervjuet ønsker vi å få svar på hva som ligger til grunn for selskapets valg av selskapsform.

3. Her ser vi på hvilke type eiendommer selskapene utvikler.
 - a. Hvilke typer eiendom investerer selskapet i?
 - b. Hvor ofte anskaffer selskapet eiendom?
 - c. Hvordan går man frem ved kjøp av eiendom?
 - d. Hvor lenge besitter man eiendommen før utvikling starter?
 - e. Anskaffes utviklingseiendom for videre salg etter ferdig utviklet eller skal de inngå som en del av selskapets eiendomsportefølje?

- f. Hva er vanlig måte å anskaffe eiendom på? (kjøp av eiendom versus kjøp av selskap som eier eiendom)
- g. Benytter selskapet økonomisk og/eller juridisk rådgiver ved anskaffelse av eiendom?

Disse spørsmålene i del 3 har vi valgt for å se på om det er forskjell i type eiendom og eiendomsutvikling selskapet engasjerer seg i og om det er forskjell på selskapsform for boligutvikling i forhold til utvikling av næringsseiendom. Vi vil også ha svar på om måten eiendom kjøpes på er et kriterium for valg av selskapsform.

3.7 Intervjuguide for rådgivere (revisorer, advokater, næringsmeglere)

Intervjuene er delt inn i tre hoveddeler.

- 1. Spørsmål om personene som blir intervjuet. Her spør vi etter:
 - a. Bakgrunn
 - b. Stilling
 - c. Erfaring

Disse spørsmålene har vi valgt å ta med for å se på hvilken rolle intervjuobjektene har i selskapet de arbeider i. Videre ønsker vi å se på hvilken kompetanse og erfaring de har. Er dette drevne konsulenter som har foretatt anbefalinger om valg av selskapsform ut fra erfaring og lovverk eller personer med formell utdanning og kompetanse men med mindre erfaring.

- 2. Spørsmål til rådgiverne om valg av selskapsform. Her spør vi etter:
 - a. Hvilken selskapsform anbefales det å benytte til eiendomsutvikling?
 - b. Har selskapets størrelse og verdi betydning for anbefalt selskapsform?
 - c. Anbefales det holdingselskapsstruktur eller privatperson som eier?
 - d. Inngår slike selskap i konsernselskap?
 - e. Anbefales det at de enkelte eiendommer og eiendomsprosjekter legges i egne selskap (single purpose)?

I denne delen ønsker vi å se på hva som ligger bak de anbefalinger som rådgiverne gir.

- 3. Spørsmål om kjøp og salg av eiendom
 - a. Hvilken form for ervervelse er mest vanlig i dag, kjøp av eiendom eller kjøp av selskap som eier eiendom?

- b. Er det forskjell på hvilke typer eiendom som selges som eiendomsselskap i forhold til rene eiendomssalg?
- c. Hva er grunnen til at flere selgere av eiendom ønsker å selge selskap som eier eiendom fremfor enkelteiendom?
- d. Kjøpes enkelteiendommer av single purpose selskap eller av selskap som besitter eller skal besitte flere eiendommer?

Disse spørsmålene har vi valgt for å prøve å avdekke om de råd som gis er basert på hvilken type eiendomsutvikling som praktiseres. Er det ulike råd om selskapsform for boligutvikling i forhold til utvikling av næringsseiendom? Er måten man anskaffer og utvikler eiendom på et kriterium for valg av selskapsform?

3.8 Intervjuguide for banker og finansinstitusjoner

Intervjuene er delt inn i tre hoveddeler.

- 1. Spørsmål om personene som blir intervjuet. Her spør vi etter:
 - a. Bakgrunn
 - b. Stilling
 - c. Erfaring

Disse spørsmålene har vi valgt å ta med for å se på hvilken rolle intervjuobjektene har i selskapet de arbeider i. Videre ønsker vi å se på hvilken kompetanse og erfaring de har. Er dette drevne finansfolk som har foretatt anbefalinger om valg av selskapsform ut fra erfaring og lovverk eller personer med formell utdanning og kompetanse men med mindre erfaring.

- 1. Spørsmål om selskapene som søker finansiering:
 - a. Har banken noen selskapsformer som foretrekkes foran andre for kunder som ønsker finansiering for kjøp av eiendom og utviklingsseiendom?
 - i. Hva er grunnen til at denne eller disse selskapsformene foretrekkes?
 - b. Blir ønsket selskapsform sett i sammenheng med eiendomsverdien og finansieringsbehovet? (sammenheng mellom selskapsform og beløp)
 - c. Er det forskjell på å gi finansiering om eierstrukturen er holdingselskap (investeringsselskap) eller privatpersoner?

- d. Er det forskjell på finansiering til kjøp av utviklingseiendom til boligformål i forhold til næringsbygg?
 - i. Hvordan vurderes forhåndssalg av boligformål versus utleie inkludert kvalitet på leietakerne på næringsbygg?
- e. Er det forskjell på å gi finansiering om det kjøpes eiendom gjennom et etablert selskap med lang historikk versus et nyopprettet single purpose selskap?
- f. Er det forskjell på finansiering av kjøp av enkelteiendom versus kjøp av selskap som eier eiendom?

Disse spørsmålene har vi valgt for å prøve å avdekke om de valg som tas når man velger selskapsform er basert på kriterier som banker gir for å oppnå god finansiering av utviklingseiendom. Vi vil frem eventuelle forskjeller mellom kriterier for finansiering av boligutvikling i forhold til utvikling av næringsseiendom og om dette kan påvirke valg av selskapsform. Vi ønsker også å få belyst om det er forskjeller med hensyn til finansiering ved kjøp av enkelteiendom i forhold til kjøp av selskap som eier eiendom.

4 Resultat

4.1 Innledning resultat

Resultatene våre er basert på intervjuer og offentlig statistikk.

I intervjudelen har vi intervjuet sentrale personer i 10 eiendomsselskap av ulik størrelse, seks advokater, revisorer og rådgivere og fem banker.

Intervjuene er foretatt enten i personlige møter eller sendt til intervjuobjektene på epost og mottatt på epost. Hovedformålet med intervjuene er å se om det er variasjon i valg av selskapsform ut fra selskapenes egne meninger, rådgivernes råd, eller bankens som finansiere utviklingsprosjekter sin holdninger til selskapsform.

4.2 Respons/ svarprosent

Intervjuobjekt	Antall utsendte forespørsler	Antall svar	Antall svar i prosent
Eiendomsselskap	13	10	76,92
Konsulenter	9	6	66,67
Banker	8	5	62,50
	30	21	70,00

Tabell 4.1

4.3 Resultat intervju eiendomsselskap

4.3.1 Bakgrunn intervju for eiendomsselskap

Intervjuene er det inn i tre hoveddeler

1. Vi har valgt å se på hvilken kompetanse, rolle intervjuobjektene har i de selskap de representerer. Videre ønsker vi å se på hvilken erfaring de har.
2. I denne delen av intervjuet ønsker vi å hente data på hva som ligger til grunn for selskapets valg av selskapsform.

3. Disse spørsmålene har vi valgt for å se på om det er forskjell i type eiendomsutvikling en driver. Er det forskjell på å drive med boligutvikling versus utvikling av næringseiendom? Er måten man anskaffer eiendom på et kriteriet for valg av selskapsform.

4.3.2 Resultat av hovedspørsmålene om selskapet

Intervjuobjekt	Selskapsform	Selskapets verdi i millioner	Eier privat vs juridisk person	Inngår selskapet i konsern	Benyttes det rådgiver for selskapsformål	Organiseres eiendom som egne selskap
Eiendomsselskap 1	AS	100	100% AS	Ja	Ja	Ja
Eiendomsselskap 2	AS	100	100% AS	Ja	Ja	Ja
Eiendomsselskap 3	AS	500	100% AS	Nei	Nei	Ja
Eiendomsselskap 4	AS	100	100% privat	Nei	Ja	Ja
Eiendomsselskap 5	AS	250	100% AS	Ja	Nei	Ja
Eiendomsselskap 6	AS	200	100% AS	Ja	Ja	Ja
Eiendomsselskap 7	AS	400	100% AS	Nei	Ja	Ja
Eiendomsselskap 8	AS	300	100% AS	Nei	Ja	Ja
Eiendomsselskap 9	AS	70	100% AS	Ja	Ja	Ja
Eiendomsselskap 10	AS	60	100% AS	Ja	Nei	Ja

Tabell 4.2

Samtlige selskap som er intervjuet benytter aksjeselskap som selskapsform. 90% av selskapene er eid via andre selskaper og 60% av dem inngår i konsern. 70% av eiendomsselskapene benytter seg av rådgiver for selskapsformål og samtlige selskap organiserer eiendommene sine som egne selskap (single purpose selskap).

4.3.3 Resultat av underspørsmål om selskapet.

Intervjuobjekt	Selskapsform	Bakgrunn for valg av selskapsform 1. prioritet	Bakgrunn for valg av selskapsform 2. prioritet
Eiendomsselskap 1	AS	Risiko	Skatt
Eiendomsselskap 2	AS	Skatt	Risiko
Eiendomsselskap 3	AS	Risiko	Skatt
Eiendomsselskap 4	AS	Risiko	Skatt
Eiendomsselskap 5	AS	Risiko	Skatt
Eiendomsselskap 6	AS	Risiko	Skatt
Eiendomsselskap 7	AS	Skatt	Risiko
Eiendomsselskap 8	AS	Risiko	Skatt
Eiendomsselskap 9	AS	Risiko	Skatt
Eiendomsselskap 10	AS	Annet	Annet

Tabell 4.3

Som viktigste kriterier for valg av selskapsform har 70 % vurdert risiko som viktigs

mens 20% har vurdert skatt som viktigs, og 10 % har andre kriterier.

Som nest viktigs kriterier for valg av selskapsform har 70% oppgitt skatt, 20% risiko, 10% har andre kriterier.

4.3.4 Resultat av intervju om eiendommene

Intervjuobjekt		Bolig versus nærings utvikling (fordeling)	Utvikling for videre salg eller beholdes eiendommene	Anskaffes eiendom som aksjeselskap eller enkelt eiendom	Benytter selskapet økonomisk / juridisk rådgiver
Eiendomsselskap 1		20/80	Salg	25/75	Ja
Eiendomsselskap 2		15/85	Salg	50/50	Nei
Eiendomsselskap 3		0/100	Salg	60/40	Nei
Eiendomsselskap 4		100/0	Salg	60/40	Ja
Eiendomsselskap 5		50/50	Salg	60/40	Nei
Eiendomsselskap 6		50/50	50/50	40/60	Ja
Eiendomsselskap 7		10/90	Salg	75/25	Nei
Eiendomsselskap 8		0/100	50/50	80/20	Ja
Eiendomsselskap 9		50/50	50/50	30/70	Ja
Eiendomsselskap 10		50/50	Salg	30/70	Nei

Tabell 4.4

Av de spurte representerer boligutvikling 34.5%, mens utvikling av næringseiendom representerer 65,5%. 85% av eiendomsselskapene som er intervjuet skal selge utviklingsobjektene etter ferdigstillelse mens 15% vurderer å beholde objektene for kortere eller lengre perioder etter ferdigstillelse. 51% av eiendommene som anskaffes kjøpes som aksjeselskap, mens 49% kjøpes som enkelteiendom. Halvparten av selskapene benytter rådgiver ved anskaffelse av eiendom.

4.4 Resultat intervju rådgivere.

4.4.1 Bakgrunn intervjuguide rådgivere

Spørsmålene vi har å stilt rådgiverne er tredelt.

1. Vi ønsker å avdekke kompetanse ved å se på hvilken rolle og erfaring intervjuobjektene har.
2. På selskapsnivå har vi sett på hvilke kriterier de legger til grunn for sin rådgivning.
3. Disse spørsmålene har vi valgt for å se på for å avdekke om de råd som gis er basert på hvilken type eiendomsutvikling som praktiseres. Er det ulike råd om selskapsform for boligutvikling versus utvikling av næringseiendom? Er måten man anskaffer eiendom på et kriteriet for valg av selskapsform.

Se intervjuguiden rådgivere pkt 3.7

4.4.2 Resultat fra rådgivere hovedspørsmål.

Intervjuobjekt	Hvilken selskapsform anbefales	Har selskapets størrelse betydning for anbefalt selskapsform	Anbefales det holding-struktur eller personlig eierskap	Har det betydning for selskapsform om selskapet inngår i konsern	Anbefales det å eie eiendommene i egne selskap (single purpose)
Besvarelse 1	AS	Ja	Ja	Nei	Ja
Besvarelse 2	AS	Nei	Ja	Ja	Ja
Besvarelse 3	AS	Nei	Ja	Ja	Ja
Besvarelse 4	AS	Nei	Ja	Ja	Ja
Besvarelse 5	AS	Ja	Ja	Ja	Ja
Besvarelse 6	AS	Nei	Ja	Ja	Ja

Tabell 4.5

Alle rådgiverne anbefaler aksjeselskap. 66,7% mener selskapets størrelse ikke har betydning for selskapsform. Samtlige av intervjuobjektene anbefaler å eie aksjene i eiendomsselskap via personlige holdingselskap, og 83,3 % mener det er fornuftig å organisere seg gjennom en konsernstruktur. Samtlige mener eiendommene må eies som egne aksjeselskap (single purpose selskap)

4.4.3 Resultat fra rådgivere, underspørsmål.

Intervjuobjekt	Hva er bakgrunn for anbefalt selskapsform 1. prioritet	Hva er bakgrunn for anbefalt selskapsform 2. prioritet	Hvorfor anbefales holdingselskap	Hvorfor anbefales single purpose selskap
Besvarelse 1	Risiko	Ukjent	Skatt og risiko	Risiko redusering
Besvarelse 2	Risiko	Ukjent	Ja. Samme kapital benyttes	Hvis prosjektet skal selges
Besvarelse 3	Risiko	Forutsigbarhet	Skatt	Risiko redusering
Besvarelse 4	Risiko	Ukjent	Skatt	Isolere risiko
Besvarelse 5	Kapitalkrav	Risiko	Skatt	Ja, enklere oppfølging
Besvarelse 6	Risiko	Skatt	Skatt	Ja

Tabell 4.6

Risiko er bakgrunn for anbefalt selskapsform blant 83,3% av intervjuobjektene risiko. For 16,7% er kapitalkrav som er hovedgrunn til valg av selskapsform. Som 2. prioritet har 16,7% oppgitt forutsigbarhet, mens 16,7 har oppgitt risiko og 16,7% har oppgitt skatt. Det resterende

intervjuobjektene ingen ikke oppgitt eller det er vanskelig å tolke ut fra besvarelsene. Alle intervjuobjektene anbefaler holdingselskapsstruktur. Videre anbefales single purpose selskap for å redusere/isolere risiko.

4.4.4 Resultat fra rådgivere, om eiendommene.

Intervjuobjekt	Hvordan anskaffes utviklingseiendom: Enkelteiendom versus AS	Er det forskjell på hvilken type utviklingseiendom som selgers som AS	Hva er bakgrunn for ønske om å selge eiendom som selskap	Anskaffes eiendom av single purpose selskap eller etablerte selskap
Besvarelse 1	50/50	Næringseiendom	Skatt	Etablerte selskap
Besvarelse 2	50/50	Næringseiendom	Skatt	Etablerte selskap
Besvarelse 3	50/50	Næringseiendom	Skatt	Etablerte selskap
Besvarelse 4	50/50	Næringseiendom	Skatt	Etablerte selskap
Besvarelse 5	80/20 (AS/ Eiendom)	Næringseiendom og konverteringseiendom	Skatt	Single Purpose
Besvarelse 6	100% AS	Næringseiendom og konverteringseiendom	Skatt	Etablerte selskap

Tabell 4.7

Av de resultatene som er innhentet fra rådgivere om hvordan utviklingseiendom anskaffes svarer 66,6% at det er like vanlig å anskaffes eiendom via kjøp av aksjeselskap som kjøp av enkelteiendom. Alle de spurte svarer at det er mest næringseiendom som anskaffes via kjøp av aksjeselskap, mens 33,3% i tillegg sier at det også er vanlig ved transformasjon/konverteringseiendom. Hva som er bakgrunn for at man ønsker å selge eiendom som selskap svarer alle at det er et skatte spørsmål. 83,3% svarer videre at eiendom ofte anskaffes av etablerte selskap mens 16,7% sier eiendom anskaffes av single purpose selskap.

4.5 Resultat intervju banker

4.5.1 Bakgrunn intervjuguide banker.

Intervjuguide banker.

Disse spørsmålene valgte vi for å se på for å avdekke om de valg som tas når man velger selskapsform er basert på kriterier som banker gir for å bistå med finansiering av utviklingseiendom. Er det forskjell på selskapsform for boligutvikling versus utvikling av næringsseiendom? Er det forskjell på valg av selskapsform ut fra om man ønsker å finansiere? Enkelteiendom versus aksjeselskap og er det forskjell på å gi finansiering ut fra selskapsform om man driver boligutvikling versus utvikling av næringsseiendom.

Se intervjuguiden banker pkt 3.8

4.5.2 Resultat fra banker.

Intervjuobjekt	Er det selskapsformer som ønskes fremfor andre	Sees selskapsform i sammenheng med størrelse på det som skal finansieres	Er det forskjell på å gi finansiering om eierstruktur er holdingselskap versus privatpersoner	Er det forskjell på selskapsform om det er finansiering av boligutvikling versus næringsutvikling	Er det forskjell på finansiering av etablerte selskap versus nyopprettet selskap	Er det forskjell på finansiering av enkelt eiendom versus kjøp av selskap
Besvarelse 1	AS	Nei	Nei	Nei	Ja	Finansierer ikke aksjekjøp
Besvarelse 2	Nei	Nei	Nei	Nei Forhåndssalg ved bolig	Nei	Finansierer ikke aksjekjøp
Besvarelse 3	AS	Ja	Nei	Nei. Forhåndssalg ved boligutvikling	Nei	Finansierer ikke aksjekjøp
Besvarelse 4	AS	Ja	Nei	Nei. Forhåndssalg ved bolig	Nei	Egne regler for finansiering av aksjer
Besvarelse 5	Nei	Ja	Nei	Nei. Leie kontrakter for næringsseiendom / Forhåndssalg for boligutvikling	Nei	Egne regler for finansiering av aksjer

Tabell 4.8

60% av bankene foretrekker aksjeselskap når de skal finansiere utviklingseiendom og like mange sier det er sammenheng mellom størrelse på objektet som skal finansieres og selskapsform. Ingen av bankene sier det er sammenheng mellom eierstruktur og finansiering (holdingselskap versus privateide selskap). Bankene ser ingen forskjell på selskapsform om objektet som skal finansieres har boligutvikling eller næringsutvikling som formål. Ved finansiering av kjøp til etablert selskap versus nyopprettet selskap mener 20 % at de foretrekker etablerte selskap fremfor nyopprettet single purpose selskap men 80% av bankene ikke mener dette har betydning. På spørsmål om ser på forskjell på å finansiere kjøp av enkelteiendom versus eiendomsselskaps svarer 60% av bankene at de ikke finansiere kjøp av aksjer i eiendomsselskap mens 40% sier det er egne regler for slike kjøp.

4.6 Offentlig statistikk

4.6.1 Nye selskapsetableringer 1 kvartal 2016

Selskapsform	1.kvartal 2016
Aksjeselskap	6700
Enkeltpersonforetak	9352
Norsk avdeling av utenlandsk enhet NUF	243
Andre selskapsformer	283
Totalt nye etableringer	16579

Tabell 4.9

Pr 1 kvartal 2016 ble det etablert 16295 nye foretak i Norge. Av disse utgjorde enkepersonforetak 56,4% og aksjeselskaps AS 40,4%, Alle andre selskapsformer står samlet for kun 3,2%.

4.6.2 Selskapsetablering de senere år.

Selskapsform	3. kvartal 2014	4. kvartal 2014	1. kvartal 2015	2. kvartal 2015	3. kvartal 2015	4. kvartal 2015
Ansvarlig selskap ANS	22	32	41	33	20	30
Aksjeselskap AS	5216	5333	6454	5836	5156	5547
Allment aksjeselskap ASA	0	0	1	2	0	0
Ansvarlig selskap med delt ansvar DA	146	157	164	133	151	147
enkelpersonforetak	8202	7779	9131	8069	8890	8204
Norsk avdeling av utenlandsk foretak NUF	216	266	277	228	251	250
Andre organisasjonsformer	67	90	80	79	54	86
	13869	13657	16148	14380	14522	14264

Tabell 4.10

Tallene fra 1 kvartal 2016 er ikke unik når det gjelder valg av selskapsform. Trenden har vart noen år. Ref, Statistikk fra ssb.no

5 Drøfting og analyse

5.1 Innledning Drøfting og analyse

I dette kapitlet tar vi utgangspunkt i kapittel 2 Litteratur og teori, kapittel 3 metode og forskningsstrategi og kapittel 4 resultat.

Vi har delt dette kapitlet inn i to deler.

1. Drøfting og analyse av de funn vi har avdekket gjennom de tre intervjugruppenes forskningsspørsmål.
Inndelingen er delt inn i egne avsnitt. Vi redegjør i tillegg for offentlig statistikk over selskapsetableringer utgitt av statistisk sentralbyrå innhentet fra ssb.no
2. Vurdering av selskapsstruktur i eiendomsprosjekt.
(Fleksibilitet og organisering av selskapsstruktur i eiendomsprosjekt)

5.2 Drøfting av resultatene i undersøkelsen/intervjuene

Målet er å analysere problemstillingen oppgaven reiser.

Valg av selskapsform i eiendomsprosjekter

Samt hvilke kriterier som ligger til grunn for valg av selskapsform.

Ved å svare på spørsmålene i undersøkelsen har vi fått ulike aktører som driver eiendomsutvikling til både å si hvilken selskapsform som de velger og hvilke kriterier som ligger til grunn for deres valg av selskapsform. Vi har valgt å dele intervjuobjektene inn i tre grupper. Eiendomsselskap fordi disse er de operative eiendomsutviklerne, rådgiverne som jobber mot eiendomsutviklere fordi det ofte er deres råd eiendomsutviklerne følger, og bankene som finansierer eiendomsutviklerne.

5.2.1 Overordnet nivå

Ser vi på svarene fra alle intervjuobjektene er disse svært samstemt. Men de avviker fra offentlig statistikk om selskapsetablering utgitt av Statistisk Sentralbyrå (SSB). I våre undersøkelser har samtlige intervjuobjekt svart at de foretrekker aksjeselskap som selskapsform. Sammenlikner vi disse svarene med statistikk over nyetablerte virksomheter så er det 40,4% av nyetablerte selskap som har valg aksjeselskap som selskapsform, mens enkeltpersonforetak er den mest valgte selskapsform med 56,4% av nyetableringer.

Våre undersøkelser hos SSB og Brønnøysundregistrene har ikke gitt svar på hvilken selskapsform som er mest benyttet under bransjekode som benyttes av eiendomsutviklere. Det kan se ut til at enkeltpersonforetak ofte velges i småskala virksomheter med liten risiko.

5.2.2 Hovedspørsmålene i undersøkelsen

Eiendomsselskapene:

Om selskapene:

- *Hvilken selskapsform er selskapet, og hvorfor?*

Her svarer samtlige at de er aksjeselskap. Og på videre spørsmål om hvorfor denne selskapsformen er valgt er svarene litt mer nyansert. Men de er forbundet forutsigbarhet med hensyn til enten risiko og skatt, eller disse i kombinasjon. Aksjonærene i et aksjeselskap er ikke personlig ansvarlig for selskapets forpliktelser. Derfor er selskapsformen svært forutsigbar med hensyn til den risiko hver enkelt aksjonær påtar seg. Da det er stor iboende risiko ved eiendomsutvikling og samtidig som det er svært kapitalkrevende oppfattes aksjeselskap som trygt og forutsigbart. Dette danner grunnlaget for neste spørsmålet som er

- *Selskapets størrelse?*

Selskapenes størrelse varierer fra rundt 60 millioner kroner til 500 millioner kroner i balansesum. Selv om det er relativt små balansesummer i de intervjuede selskapene sammenliknet med de store eiendomsselskap i Norge kan det tenkes at selskapets størrelse har betydning for valg av selskapsform. Vi har ingen gata på selskapenes gjeldssituasjon, men eiendomsutvikling er en kapitalkrevende bransje hvor selskapene kan ha en vesentlig gjeld.

Med aksjeselskapenes særegenheter med hensyn til risiko og skatt ref kapitel 2 stilte vi spørsmål om

- *Selskapene var eid av juridisk eller privat person?*

Av de intervjuede svarte 90% at selskapet var eid av et aksjeselskap. Grunnen til at få selskap er eid privatpersoner kan være at mange benyttet seg av mulighet til å overføre privateide aksjer til egne holdingselskap registrert som aksjeselskap etter en gitt modell. Dette har utspring fra skattereformen i 2005 da det ble innført skatt på utbytte samtidig som fritaksmodellen ble innført ref kapitel 2. Med bruk av holdingselskap som eier av aksjene i eiendomsselskap er det naturlig å undersøke om

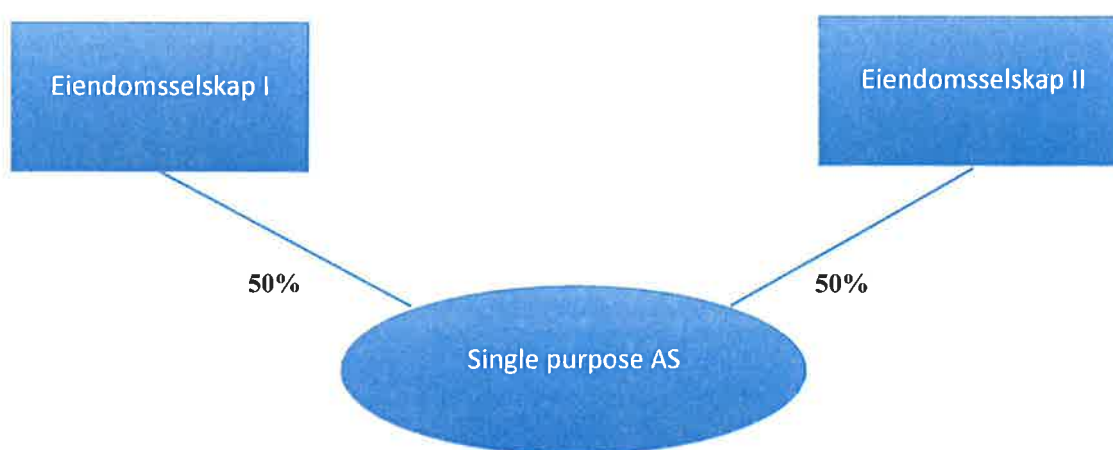
- *Selskapet inngår i et konsern*

I våre undersøkelser har 60% av de spurte svart at eiendomsselskapet inngår i konsern. Det vil si at eiendomsselskapet enten kan være datterselskap som er eid med mer enn 50% av et annet selskap eller at eiendomsselskapet er morselskap eier mer enn 50% i datterselskap.

Morselskapet vil igjen være eid av et eller flere holdingselskap i henhold til forrige spørsmål. For å få oversikt mer klarhet i dette har vi spurt

- *Er eiendommene egne selskap og hvorfor? (Single purpose selskap)*

Samtlige eiendomsselskap benytter seg av single purpose selskap. Når samtlige eiendomsselskap i benytter single purpose selskap og 60% av bankene inngår i konsern kan se ut som single purpose selskap eies av flere holding- eller investeringsselskap uten av noen av dem eier mer enn 50% av single purpose selskapet.



Figur 5.1 Single purpose selskap uten konsernforhold

Bakgrunn for en slik løsning kan ofte være at eiendomsutviklere slår seg sammen om utviklingsprosjekt.

Når en studerer hva som er bakgrunn for at de velger single purpose selskap er risiko og salg av selskapet etter at utvikling er ferdig. Ved å benytte seg av single purpose selskap vil en i tillegg isolere risikoen til den aktuelle eiendommen i stedet for å eie den i selskap med flere eiendommer. Om single purpose selskapet får problemer vil det gå ut over kun dette selskapet om ikke andre forhold foreligger. Salget av single purpose selskapet vil være et aksjesalg og gevinsten vil i henhold til reglene i fritaksmetoden være skattefri for eierselskapene.

Når en ser på likheten blant eiendomsselskap med hensyn til selskapsstruktur reiser det et spørsmål om dette er kompetanse selskapene selv har eller

- *om de benytter seg av juridisk eller økonomisk rådgivning på selskaps eller eiendomsspørsmål?*

I vår undersøkelse svarer 70% av eiendomsselskapene at de benytter seg av juridisk eller økonomisk rådgivning.

Når en anskaffer en eiendom som skal inn i et single purpose selskap må det ofte benyttes ekstern rådgivning i form av revisor eller advokat for å registrere selskapet. Det er også krav til revisjon når selskapets balansesum overstiger 20 millioner kroner. Ref altinn.no

Det kan derfor være noe sammenblanding av begrepet.

Om eiendommene:

Ved eiendomsutviklingsprosjekt og valg av selskapsform er det også interessant å se på om det er sammenheng mellom selskapsform og eiendommene som skal utvikles.

Det skilles gjerne mellom utvikling av næringseiendom og boligeiendom.

Får å avklare om det foreligger en sammenheng mellom selskapsform og type eiendom spurte vi eiendomsselskapene om

- *hvordan type eiendomsprosjekter de investerer i?*

Det var en overvekt av investeringer i eiendomsprosjekter som investerer i næringseiendom. 65,5% av intervjuobjektene sa de drev med denne type eiendomsprosjekter, men 34,5% driver med boligutvikling. Det var 10% av de spurte som drev kun med boligutvikling og 20% som kun drev med næringsutvikling. De resterende 70% kombinerte utvikling næringseiendom versus utvikling boligeiendom i med ulik fordeling.

Det gir ikke noe entydig bilde om type eiendomsprosjekt har innvirkning på selskapsform, og det har heller ikke aktivitet. I våre intervju søkte vi om

- *hvor ofte eiendomsselskapene anskaffet eiendomsprosjekt?*

Svarene var svært sprikende. De fleste anskaffer nye eiendomsprosjekt ut fra hva som er tilgjengelig på markedet, fysisk kapasitet eller finansiell kapasitet. Og det er heller ikke tydelig hvordan man anskaffer eiendom.

- *Hvordan går man frem ved anskaffelse av eiendom?*

Heller ikke her er det helt klare tall men det ser ut til at eiendomsutviklere får tilbud om kjøpe eiendom direkte fra selger eller de får tilbud om å delta i eiendomsprosjekter av andre eiendomsutviklere eller en eiendomsbesitter oppsøker eiendomsutvikler for å utvikle

eiendommen hans sammen. Slike partnerskap har betydning for valg av selskapsform da man ofte oppretter felles utviklingsselskap som single purpose selskap. Dette blir utdypet ytterligere senere i kapitlet. Det som videre kan ha betydning for den selskapsform som velges er

- *når eiendommen anskaffes i forhold til når utvikling starter.*

Dette gir ikke noe klart svar i våre undersøkelser. Men det er gjerne et spørsmål om fysisk og finansiell kapasitet. Anskaffes utviklingseiendommer lang tid i forveien før et prosjekt kan starte samtidig som det har høy gjeldsgrad kan det bli kapitalkrevende. Dette gjelder spesielt i tilfeller der det dreier seg om konverteringseiendom hvor ny areal eller reguleringsplan kreves, noe som gjerne tar lang tid. Det er videre interessant å se på hva utviklingseiendommene skal benyttes til. Er de anskaffet for

- *utvikling for videre salg eller skal de inngå i en eiendomsportefølje og*
- *hvor lenge beholder man eiendommene før et eventuelt salg*

Hele 85% av eiendomsprosjektene skal selges etter de er ferdigutviklet. De 15% som ikke selger blir med videre som investor.

Når det anskaffes utviklingseiendom er viktig å se på hva man anskaffer. Er eiendommen allerede et single purpose selskap så kjøper en aksjene i selskapet eller er det enkelteiendom som anskaffes. Det blir vanlig å anskaffe eiendom via aksjekjøp.

Bakgrunn for dette er trolig flere selgere etablerer eiendommen som et single purpose selskap før salg så det fritar selger for gevinst på aksjesalg om selskapet eies av et annet aksjeselskap etter fritaksmetoden. For det aksjeselskapet som kjøper single purpose selskap vil aksjekjøpet bokføres som finansielle anleggsmiddel i balansen. Det vil si at kjøper ikke får avskrevet eiendommen i henhold til markedsverdi, men viderefører avskrivningsplanen som har eksistert i tillegg vil alle utviklingskostnadene aktiveres og avskrives. Blant svarene for vår undersøkelse på spørsmål om

- *Hva som er vanligst å kjøpe selskap eller enkelteiendom?*

Så svarer 51% at det er vanligst å kjøpe aksjeselskap mens 49% svarer kjøp av enkelteiendom.

- Anskaffelse av eiendom kan være komplisert. Det kan være klausuler, heftelser, servitutter med mer, og kjøp av eiendom som aksjeselskap er mer komplisert. Alle

forpliktelser et aksjeselskap har pådratt seg siden selskapet ble etablert vil følge selskapet og ved en aksjetransaksjon vi ny eier få selskapets forpliktelser med på kjøpet. Derfor blir det mer vanlig å *benytte juridisk og- eller økonomiske bistand ved anskaffelse av eiendom.*

Vi har ser fra intervjurunden at 50% av eiendomsselskap benytter rådgiver ved anskaffelse av eiendom/aksjeselskap.

5.2.3 Hovedspørsmålene i undersøkelsen

Rådgiverne:

Om selskapene:

Da det blir mer vanlig å benytte seg av juridisk og økonomiske rådgivere blant eiendomsutviklere er våre undersøkelser også rette mot disse når vi ønsker å finne svaret på valg av selskapsform i eiendomsprosjekter. Intervjuene ble stilt til rådgivere med ulike bakgrunn og erfaring.

På spørsmål

- *hvilken selskapsform anbefales det å benytte i eiendomsutvikling?*
- *hva er grunnen til at denne selskapsformen anbefales?*
- *hva er kundenes kriterier for valg av selskapsform?*

Samtlige rådgivere anbefaler å klientene sine å benytte aksjeselskap som selskapsform. Grunnen til denne anbefalingen er aksjeselskapenes forutsigbarhet men hensyn til risiko. Samtidig ønsker kundene aksjeselskap da dette er en kjent selskapsform, at de ikke ønsker å pådra seg mer risiko enn nødvendig og at det er forutsigbart og fleksibelt.

Når risiko fremstår som en viktig faktor for de anbefalinger som rådgiverne gir vil

- *størrelsen på selskapet ha betydning for anbefalt selskapsform?*

Selv om risiko er hovedårsak til at rådgiverne anbefaler aksjeselskap er det 66,7% som mener selskapets størrelse ikke har betydning for valg av selskapsform. Det kan se ut som eiendomsprosjekter og dets iboende risiko er like stor grunn til at rådgiverne anbefaler aksjeselskap som størrelsen på selskapene. Selskapsstruktur synes viktig med hensyn til spesielt risiko og skatt. Da er det vesentlig

-
- *om rådgiverne anbefaler sin eiendomskunder å benytte seg av holdingselskap eller om privat eie anbefales*

Samtlige rådgivere anbefaler å eie aksjer via private holding- investeringselskap.

Anbefalingen til denne strukturen er både skattemotivert, risikodempende og kapital tilgang.

Om eiendomsselskap bør inngå i en konsern struktur mener 5 av 6 rådgivere det bør de.

Grunn for at de anbefaler slik er usikkert er det ikke spurt om men kapitalflyt kan være grunnen.

Anbefaling om holdingselskap og eventuell konsernstruktur reiser spørsmål om å

- *anbefale bruk av single purpose selskap*

siden dette er svært mye benytte i eiendomsprosjekter. Alle rådgivere mener single purpose selskap er anbefalt. Både risikoaspektet hvor man ved å benytte egne aksjeselskap til hver eiendom og dermed isolerer risikoen ned på hver enkelt eiendom, men også videre salg er grunn til å anbefale single purpose selskap.

Om eiendommen:

Det er en oppfatning at single purpose selskap blir mer vanlig. Dette vil føre til at flere at flere eiendommer vil selges som aksjeselskap i stedet for som enkelteiendom. På spørsmål til rådgiverne

- *hvilken ervervelse av eiendom er mest vanlig i dag*

svarer 66,7% at det er like vanlig å kjøpe aksjeselskap som å erverve enkelteiendom. De resterende 33,3% mener det vanligste er kjøp av aksjeselskap. Vi har ikke avdekket om dette har sammenheng med størrelsen på transaksjonen eller om det er geografiske sammenhenger. Men det påpekes at usikkerhet ved ervervelse av eiendom via kjøp av selskap da alle selskapets forpliktelser vil følge med handelen. Det oppfordres til å foreta total gjennomgang av selskap som skal kjøpes , en såkalt due dilligence.

- *Om det er forskjell på hvilken eiendommer som selges som selskap versus enkelteiendom*

så mener det 83,3% av rådgiverne at det kun er næringseiendom som selges som aksjeselskap, mens resten sier det også gjelder konverteringseiendom. Det kan oppstå skattemessige utfordringer ved kjøp av aksjeselskap hvor en skal foreta transformasjon til boligeiendom.

Når stiller spørsmål om grunnen til at stadig flere selgere

- *ønsker å selge eiendom som hele aksjeselskap*

i stedet for enkelteiendom er skatt det entydige svaret. I de aller fleste tilfeller vil rådgiverne anbefale holdingselskap struktur som bidrar til at selger kan benytte seg av fritaksmetoden på gevinst ved realisasjon av aksjene. Som avdekket tidligere er rådgiverne svært positiv til single purpose selskap. Hva når enkelteiendom anskaffes?

- *Anskaffes enkelteiendom av single purposeselskap eller av selskap som allerede besitter flere eiendommer?*

Her sier fem av seks rådgivere at enkelteiendom anskaffes av etablerte selskap. Grunnen til dette kan være et spørsmål om finansiering, eller det kan ha sammenheng med at eiendommen skal driftes ved utleie inntil utviklingsarbeidet tar til. Når utvikling starter er det ofte slik at eiendommen fisjonerer ut i et eget selskapet. Dette beskrives nærmere senere i pkt 5.3.6

5.2.4 Hovedspørsmålene i undersøkelsen

Bankene

Siden eiendomsutvikling er svært kapitalkrevende er det færreste som kan drive utvikling av eiendomsprosjekter uten finansiering. I denne forbindelse ser vi på om valg av selskapsform tas på bakgrunn av krav fra bankene for at de skal yte finansiering. Personer i sentrale stillinger på finansieringsområde i bankene har litt intervjuet i vår undersøkelse.

På spørsmål om

- banken har noen selskapsformer foretrekkes foran andre?*

svarer 40% at de ikke foretrekker enkelte selskapsformer foran andre, mens 60% sier det er veldig greit med aksjeselskap. Dette er et litt uventet svar siden det er reduserte forpliktelser for aksjonærer. Men det nevnes at det er den egenkapital som kundene legger inn i hvert enkelt eiendomsprosjekt sammen med betjenings evne som har betydning for om det ytes finansiering eller ikke. Videre er det enklere for bankene å realisere sikkerhet hvor de har pant i eiendommer eid av aksjeselskap. Da slipper å dra inn eiernes personlige økonomiske forhold. Slikt vil være aktuelt ved andre selskapsformer. Disse prosessene er svært tidkrevende og havner ofte i retten.

Om bankene ser på

- *Selskapsform i sammenheng med størrelsen på beløpet som skal finansieres?*

Menes det at i utgangspunktet bør eiendomsutviklingsprosjekt skje via aksjeselskap og jo større beløp som skal finansieres jo viktigere er det med aksjeselskap. Videre er eierskap viktig når eiendomsprosjekter skal finansieres.

- *Forskjell på å yte finansiering om eierstrukturen er holdingselskap /investeringsselskap versus privatpersoner?*

For bankene er det ikke vesentlig forskjell om det er aksjeselskap som står som eiere av selskapene som skal finansieres. Det er historikken til personene bak holdingselskapene som har betydning.

Ved finansiering er det

- *Forskjell på finansiering av eiendomsprosjekter til boligformål versus næringsformål?*

Ved boligutvikling ønsker bankene en viss mengde forhåndssalg før investering ytes. For næringsseiendom er det kontantstrøm fra leie og direkteavkastning. Leietaker kvalitet og leietakers betalingsevne og vilje er viktig. Det må kunne tas pant i leiekontraktene.

Ved at det er historikken til personene bak selskapene som er viktig er det da

- *forskjell på å finansiere kjøp via etablert selskap versus nyopprettet single purpose selskap?*

Det er alltid lettere å finansiere etablerte selskap med lang regnskapshistorikk, men 80% av bankene sier det ikke er noen forskjell på å yte finansiering til etablert selskap eller single purpose selskap. Det sees på som enklere å finansiere kjøp av eiendom til et single purpose selskap enn kjøp av aksjer i et etablert aksjeselskap. På spørsmål om det er

- *forskjell på å finansiere kjøp av enkelteiendom versus kjøp av aksjer i selskap som eier eiendom?*

bankene får dårligere sikkerhet med pant i aksjer. Derfor er det ikke alle banker som ønsker å finansiere aksjekjøp. Noen banker krever 50% egenkapital ved finansiering av aksjer i private selskap, i tillegg det det beregnet relativ høy rente ved slik finansiering, i tillegg er det vanlig med tilleggssikkerhet. To av bankene finansiere ikke aksjekjøp.

5.2.5 Besvarelsene

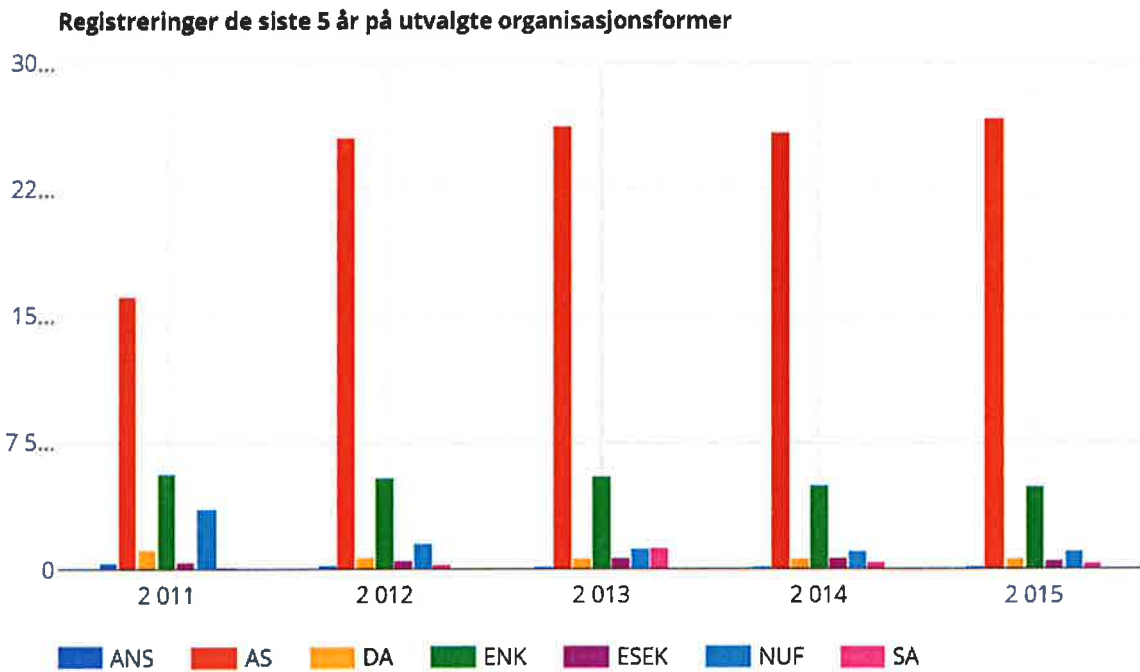
Det er stort samsvar både innad i de tre intervju gruppene, men også mellom intervjugruppene.

Risikoaspektet hvor aksjonærer i aksjeselskap ikke har ansvar for selskapets forpliktelser sees på som hovedgrunn til at aksjeselskap velges av eiendomsselskap som selskapsform og anbefales av rådgivere. En annen grunn til at aksjeselskap velges som selskapsform er skatt. Det er videre en del skattefordeler ved å benytte aksjeselskap når en har bygd opp en selskapsstruktur. Det som ikke har blitt nevnt av intervjuobjektene er fleksibiliteten som en kan oppnå ved å benytte aksjeselskap i en riktig selskapsstruktur.

5.2.6 Offentlig statistikk

Den organisering av næringsvirksomhet som er vanligst i Norge er enkeltpersonforetak og er den virksomhetsformen som er mest vanlig i Norge. I 2015 ble det registrert nye 34.294 enkeltpersonforetak. Men enkeltpersonforetak ansees ikke som selskap og det er ingen lov som regulerer enkeltpersonforetak, men de plikter å følge regnskapsloven og eierne kommer inn under skatteloven med hensyn til betaling av skatt av overskudd fra næringsvirksomhet. Videre vil lov om merverdiavgift ha betydning om næringsvirksomheten er mva pliktig og de er innmeldt i avgiftsmanntallet. Siden enkeltpersonforetak driftes på eiers risiko er denne formen for næringsvirksomhet lite egnet for bransjer med høy risiko eller der det er behov for større lånefinansiering. Dermed er denne formen for næringsvirksomhet lite egnet for eiendomsprosjekter og eiendomsutvikling. Men den omtales her fordi den representerer en stor del av nyetableringer i Norge.

Det ble etablert totalt 59314 enheter i Norge i 2015. Ser vi bort fra enkeltpersonforetak er aksjeselskap den selskapsform som er vanligst med 22.993 nyetableringer. Hvor stor andel av disse som er registrert med eiendomsutvikling som formål har vi ikke tall på. Men det er lite sannsynlig at det etableres vesentlig med selskap som har som formål å utvikle eiendom med andre selskapsformer når det ble etablert totalt 2.024 nye selskap med annen selskapsform enn aksjeselskap.



Figur 5,2: Etablering av nye foretak i perioden 2011-2015 (enkelpersonforetak er ikke med)

5.3 Vurdering av selskapsstruktur i eiendomsprosjekt

(Fleksibilitet og organisering av selskapsstruktur i eiendomsprosjekt)

5.3.1 Selskapsformenes fordeler

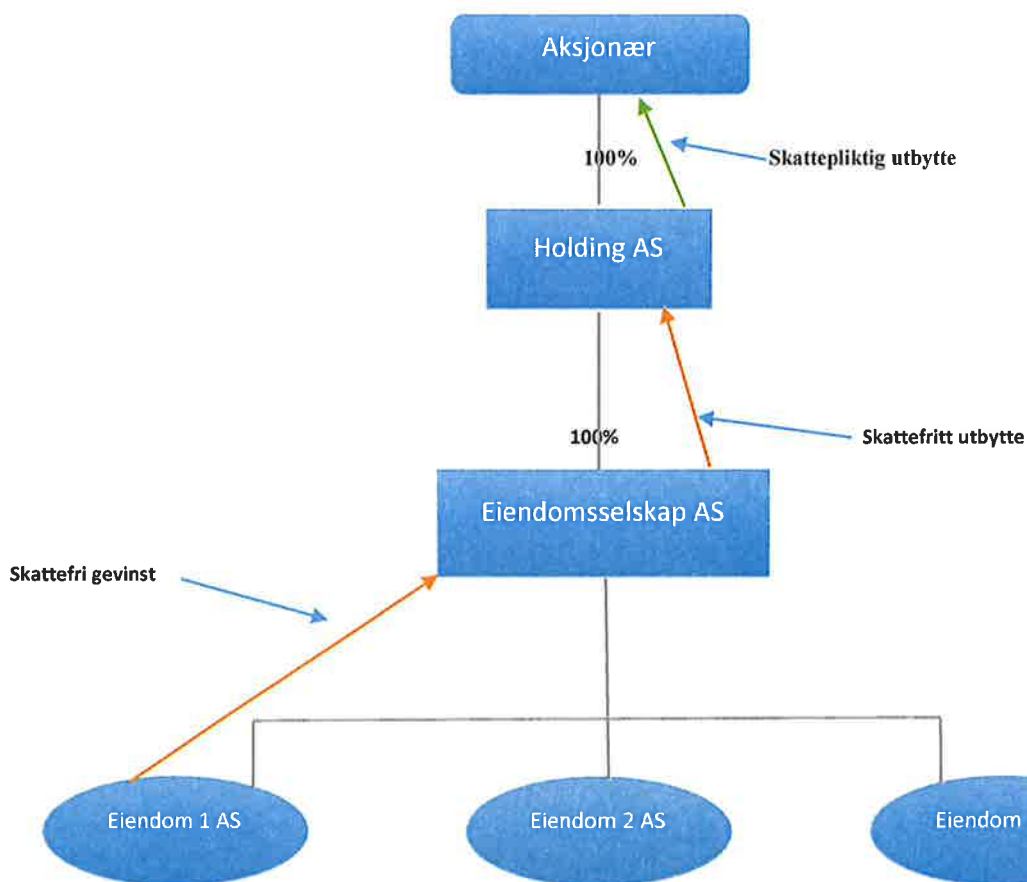
Ved å benytte seg av de iboende fordeler som ligger i selskapsformenes særegenhet kan en bygge opp selskapsstrukturer som er fordelaktig for eiendomsprosjekt. Disse fordelene er kan være både risiko reduserende og gunstig skattemessig.

Det vil i denne delen være aksjeselskap som omtales da det er denne selskapsformen som fremstår som beste selskapsform blant intervjuobjektene.

5.3.2 Holdingstruktur

Som omtalt tidligere er bruk av holdingselskap og single purpose selskap svært utbredt blant eiendomsutviklere.

Ved å benytte seg av denne selskapsstrukturen kan en både oppnå redusert risiko og bedret likviditet ved gjennom fritaksmetoden.



Figur: 5,3 Illustrasjon holdingstruktur

Med denne strukturen vil eiendommene ligge i egne aksjeselskap. Både eiendelene (eiendommene) og gjelden er hvert enkelt selskap. Eiendomsselskapet AS eier aksjer i Eiendom 1 AS, Eiendom 2 AS og Eiendom 3 AS. Dersom en for eksempel får problemer med Eiendom 1 AS vil ikke dette berøre de andre eiendommene, Eiendomsselskap AS eller Holding AS. Når Eiendom 1 AS er ferdig utviklet og det er besluttet å selge det og det er bestemt at salget skal skje som aksjesalg vil gevinsten fra salget gå

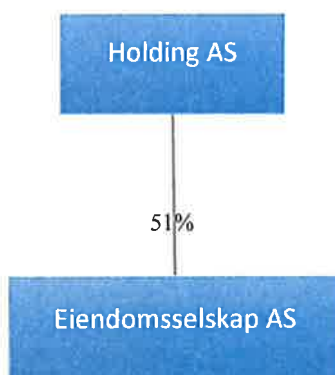
skattefri til Eiendomsselskapet AS. Dermed kan Eiendomsselskapet anskaffe nye eiendomsprosjekter med «ubeskattede» midler. Den ubeskattede gevinsten kan også «føres» skattefritt videre til Holding AS som utbytte. (Dette kan skje året etter, men etter egne regler kan dette foretas etter samtykke fra revisor som forskudd på utbytte) I Holding AS kan midlene (fortsatt «ubeskattet») benyttes til investeringer, drift, økning av egenkapital eller utbytte. Hvis det besluttes at Holding AS skal dele ut utbytte til aksjonær(ene) blir utbytte skattepliktig for aksjonær.

5.3.3 Konsernstruktur

Fra figuren over ser vi at Holding AS eier 100% av aksjene i Eiendom AS og Eiendom AS eier 100% av aksjene i Eiendom 1 AS, Eiendom 2 AS og Eiendom 3 AS og dermed være en konsernstruktur.

Konsern er en selskapsrettslig betegnelse for en sammenslutning av selvstendige selskaper til en økonomisk enhet. Eierselskap i et konsern kalles morselskap og det eide selskapet datterselskap. For å benytte betegnelsen konsern må morselskap (eierselskap) ha «bestemmende innflytelse» over et annet selskap, datterselskap. De vil si at eierselskap har kontroll over stemmeflertall på datterselskapets generalforsamling, som igjen innebærer at de må eie mer enn 50% av aksjene. Konsern kan etableres fra med minimum to selskap. Figur 5,

Konsern kan etableres fra med minimum to selskap. Figur 5,



Figur 5,4 Illustrasjon komsern

5.3.4 Fisjon av eiendom

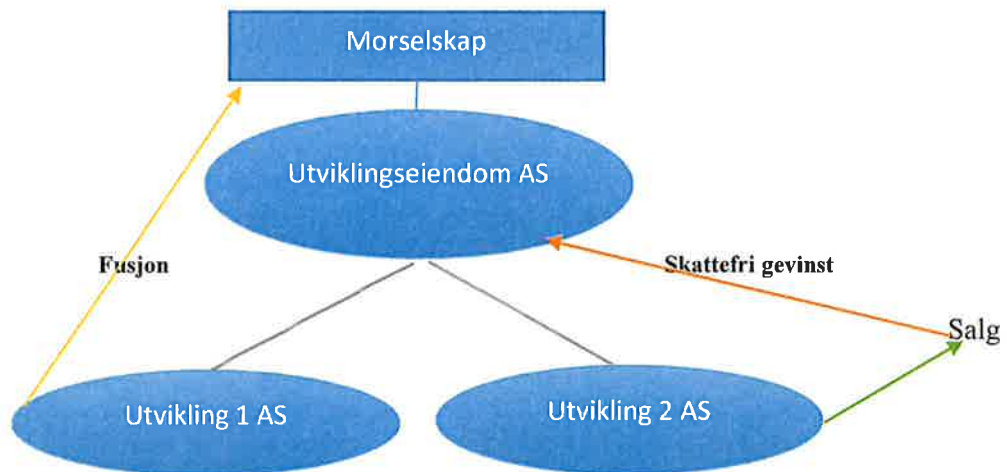
Det er flere årsaker til at en benytter fisjon i eiendomsprosjekter. De vanligst er salg av eiendom, i finansieringsprosessen av eiendom, risiko i utviklingsfasen av eiendommen og ved inngåelse av partnerskap ved utvikling av eiendom, se pkt 5.3.6

Ved salg av en eiendom som ligger i et eiendomsselskap sammen med flere eiendommer vil man ved å fusjonere ut den aktuelle eiendommen som er til salgs i et egen selskap vil aksjene som selges komme inn under fritaksmetoden slik at en reinvestere gevinsten ubeskattet i nye prosjekter. I forbindelse med finansieringsprosessen vil et etablert eiendomsselskap med regnskapshistorikk score bedre enn et single purposeselskap. Den scoring som bankene foretar har betydning både for om en får finansiering, hvilket egenkapitalkrav som stilles og til hvilken rente. Slik benytter de som kjøper eiendom et etablert selskap for å få finansiering. Når eiendommen er tinglyst hos kjøper kan den fisjoneres ut i egen selskap. Enkelte banker kan sette restriksjoner for å fisjon i lånebetingelsene. En annen grunn for å fisjonere ut enkelte eiendom er den iboende risiko det er å drive eiendomsutvikling og derfor ønsker å isolere denne risikoen til et enkelt selskap.

5.3.5 Fusjon av eiendom

Fusjon av eiendom skjer i oftes når en kjøper en eiendom ved aksjekjøp og en ønsker denne eiendommen inn i et etabler selskap, eller når en eier en utviklingseiendom via et single purposeselskap men ønsker å beholde deler av eiendommen etter utvikling. Single purposeselskapet vil da først fisjonere ut den eiendommen som skal selges. Når aksjesalget har skjedd fusjoneres det selskapet/eiendommen som skal beholdes inn i det etablerte selskap.

Se figur 5.3



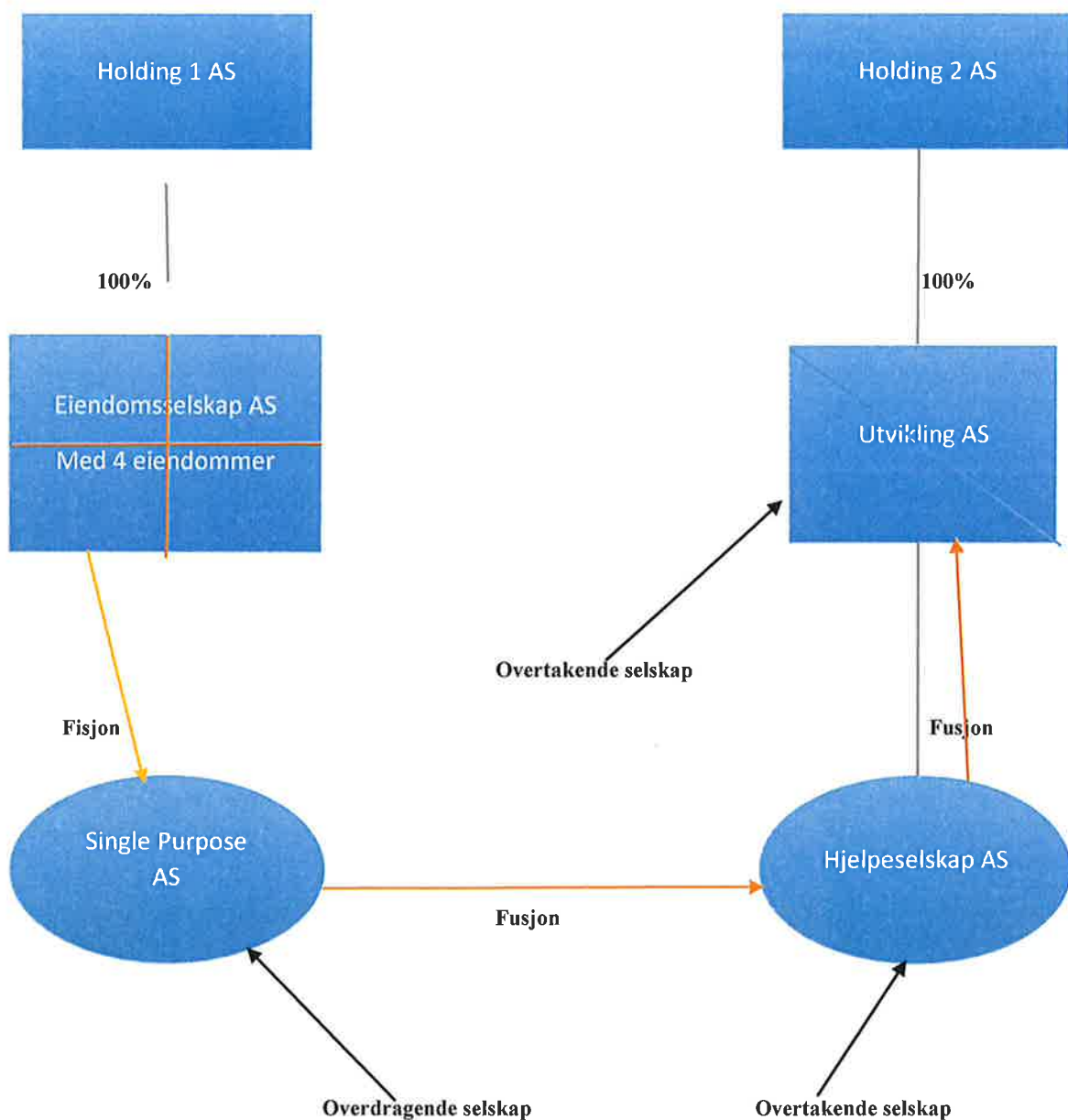
Figur 5,5 Illustrasjon ved først fisjon, så salg og fusjon.

5.3.6 Partner struktur.

Når eiendomsutviklere inngår samarbeid seg imellom har er eiendommen ofte i besittelse hos en av partene men den andre part har kapital. Valg av selskapsform og riktig selskapsstruktur kan bidra til å

få en optimal organisering slik at en eller begge parter på tar seg risiko i utviklingsfasen, samtidig som ferdig utviklet eiendomsprosjekt selges etter beste prosess.

Se figur 5.4



Figur 5,6 Illustrasjon av partneravtale

I figur 5.4 har vi konstruert en selskapsstruktur/modell som kan benyttes når eiendomsbesitter Holding 1 AS og Holding 2 AS blir enig om å utvikle en eiendom som eies av Eiendomselskap AS.

Eiendomselskap AS eier flere eiendommer og fisjonerer ut den aktuelle utviklingseiendommen i Single Purpose AS.

Holdering 2 AS etablerer et utviklingsselskap Utvikling AS som han eier 100%, Utvikling AS etableres med avtalt kapital som tilsvarer markedsverdi på eiendommen i Singler Purpose AS. Utvikling AS etablerer Hjelpeselskap AS. Hjelpeselskap AS etableres med minste kapitalkrav.

Så fusjonerer Single Purpose AS og Hjelpeselskap AS. Siden Hjelpeselskap AS er etablert med minste kapitalkrav og Single Purpose AS er etablert med verdi av eiendom vil aksjonær Single Purpose AS klart dominerende aksjonær i overtakende selskap Hjelpeselskap AS. Neste fase er å fusjonere Hjelpeselskap AS med Utvikling AS, hvor Utvikling AS er overtakende selskap. Hovedaksjonær i Hjelpeselskap som nå er Eiendomsselskap AS får da oppgjør i Utvikling AS. Om verdiene i Hjelpeselskap AS og Utvikling AS er lik blir aksjonærene eiere med like mange aksjer. Om Eiendomsselskap AS ønsker å selge sine aksjer vil dette komme inn under fritaksmetoden og være skattefri gevinst.

En kunne solgt eiendommen til et felles selskap men da hadde det blitt 26% skatt på differansen mellom bokførtverdi og markedspris på eiendommen som Eiendomsselskap AS måtte betale. I tillegg hadde kjøper måtte svare dokumentavgift for kjøpesummen.

5.3.7 Avslutning kapitel 5

Vi har i dette kapitlet tatt for oss den teori som er beskrevet i kapitel 2 teori, sammenholdt det med metode som omtalt i kapitel 3, og satt resultatene fra kapitel 4 inn i dette. I tillegg har vi sett på utvalgte modeller for bruk av den mest benyttede selskapsform som ble avdekket i undersøkelser samt i offentlig statistikk.

6. konklusjon

6.1 Innledning kapittel 6

Gjennom funnene i teori og litteraturdelen, intervju av eiendomsselskap, rådgivere og banker, samt dokumentgjennomgang vil det i dette kapittel trekkes konklusjoner samt gi forslag til videre studier og oppgaver.

6.2 Delkonklusjon: Valg av selskapsform i eiendomsprosjekter ut fra risikoperspektivet. Enkeltpersonforetak egner seg ikke til eiendomsprosjekt. Det er ikke forskjell på eiers private økonomi og næringens økonomi. All risiko i virksomheten tilfaller en person.

Enkeltpersonforetak kan ikke benyttes av flere personer i fellesskap.

Ved bruk av ansvarlig selskap inklusive ansvarlig selskap med delt ansvar, kommandittselskap og indre selskap hefter selskapets deltaker for selskapets forpliktelser i ulike grad. Siden eiendomsprosjekter er en bransje som er kapitaltung og ofte krever opptak av lån kan deltaker i ansvarlige selskap stå ansvarlig for de lån som selskapet tar opp for å finansiere prosjektene. Bruk av ansvarlige selskap ut fra et risikoperspektiv er ikke å anbefale.

Aksjeselskap og allmenaksje-selskap er en upersonlig eierform. Aksjonærene er ikke personlig ansvar for selskapets forpliktelser, men den innskutte aksjekapitalen og opptjente verdier i selskapet er økonomiske risikoen for aksjeeierne.

Valg av selskapsform i eiendomsprosjekter ut fra risikomotivet er aksjeselskap.

6.3 Delkonklusjon: Valg av selskapsform i eiendomsprosjekt ut fra skattemotivet. Driver man næring via et enkeltpersonforetak skatter man personlig for det overskudd man har gjennom skatteåret, og fradrag for underskudd. Skatt på næringsinntekt kan nærme seg 50%. Et eiendomsprosjekt kan løpe over flere regnskaps og skatteår, og man har gjerne lengre perioder med store kostnader og underskudd før eiendomsprosjektet er ferdig og begynner å generere overskudd. Dette kan føre til svært varierende inntekt med derpå skatt.

Enkeltpersonforetak anbefales ikke til eiendomsprosjekt ut fra et skattemotiv.

Ved bruk av ansvarlig selskap inklusive ansvarlig selskap med delt ansvar, kommandittselskap og indre selskap skatter på deltakerne personlig av overskudd i selskapet. Det gis fradrag på den personlige skatten for underskudd i ansvarlige selskap. Tidligere var bruk av kommandittselskap og indre selskap skattemotivert men disse skattefordelene er de senere år fjernet. Siden eiendomsutvikling kan gå over flere år med store kostnader i

utviklingsperioden kan noen finne det interessant å benytte denne selskapsformen i eiendomsprosjekter for å redusere sin personlige skatt i utviklingsperioden.

Aksjeselskap og allmennaksjeselskap er egne skattesubjekt. Det vil si at selskapet er pliktig til å betale skatt av overskuddet. Aksjeselskap betaler ikke formueskatt. Selskapets aksjonærer svarer formueskatt for den verdi den enkeltes aksje-beholdning er verdt siden aksjer skal tas med i aksjonærenes personlige formue.

Aksjonæren svarer også skatt på utbytte og gevinst ved realisasjon av aksjer.

For aksjeselskap som er aksjonær i andre aksjeselskap er det regler som i stor grad reduserer deres skatt på utbytte og gevinst ved salg, jfr fritaksmodellen.

Valg av selskapsform i eiendomsprosjekter ut fra skattemotiv er aksjeselskap og allmennaksjeselskap. Disse sees på som en godløsning, spesielt om man i tillegg organiserer seg slik at en kommer inn under fritaksmetoden. Aksjonærene er ikke ansvarlig for selskapets skatteansvar.

6.4 Delkonklusjon: Valg av selskapsform ut fra finansieringsbehovet

For bankene er det stor risiko ved å gi lån til eiendomsprosjekter. Det kreves ofte vesentlig egenkapital fra prosjekteier. Siden eier av enkeltpersonforetak er ansvarlig for virksomhetens forpliktelser kan finansinstitusjonene få dekket sine krav i eiers private økonomi, eventuelt får realisert private eiendeler som bolig, fritidsbolig og andre privateide aktiva. Det er derimot en svært komplisert og tidkrevende prosess å få dekket sine krav i personlige aktiva så finansinstitusjonene ønsker ikke yte store finansieringer til enkeltpersonforetak. Det samme gjelder i stor grad også for de ulike ansvarlige selskaper av. Å få realisert krav fra deltakernes private formue havner ofte i rettssystemet og dette er både kostbart og krevende for bankene.

Aksjeselskap og allmennaksjeselskap sees på som ønsket selskapsform ved finansiering. Det er svært enkelt å overta selskapet slik at banken kan selge enten selskapet til en kjøper eller at de realiserer innmaten i selskapet og med påfølgende avvikling.

Valg av selskapsform i eiendomsprosjekter ut fra finansieringsbehovet er aksjeselskap

6.5 Delkonklusjon: Valg av selskapsform ut fra selskapsformenes fleksibilitet

Det er ingen selskapsformer som har samme fleksibilitet som aksjeselskap. Heller ikke allmennaksjeselskap. Ved riktig selskapsstruktur kan en danne selskapskonstellasjoner som gir skreddersøm for den/de enkelte.

6.6 Hovedkonklusjon : Valg av selskapsform i eiendomsprosjekter

Når det skal gis en hovedkonklusjon for valg av selskapsform er aksjeselskap den store gjenganger både blant eiendomsselskap, rådgivere, banker og offentlig statistikk viser at dette er en svært ofte benyttet selskapsform. Selv om vi ikke har offentlig statistikk på hvor mange eiendomsselskap som er registrert under de ulike selskapsformer er den naturlig å dra slutning om at aksjeselskap er den mest benyttede selskapsform i eiendomsprosjekter og eiendomsutvikling.

6.7 Forslag til videre studier og oppgaver på liknende tema.

Det finnes mange nærliggende tema som det kan være interessant å gå i dybden på. Vi har sett på en problemstilling hvor en ser på skatteproblematikken i forbindelse med kjøp av konverteringseiendom som aksjeselskap hvor eiendommen skal transformeres til boliger.

Referanser

Samset, Knut:	<i>Prosjekt i tidligfasen / tapir akademisk forlag.</i>
Olson, Nils:	<i>Praktisk rapportskrivning / tapir akademisk forlag.</i>
Gjems-Onstad, Ole:	<i>Valg av selskapsform / Gyldendal Forlag.</i>
Kritzman, Mark P:	<i>The portabel Financial Analyst, second edition.</i>
Jarøy, Jarøy:	<i>Skattelovsamling 2014, Jarøy Forlag.</i>
Norges Lover	<i>Diverse lover</i>
Boye, Knut	<i>Finansielle emner, 2006</i>
Banken Kjell og Bush	<i>Analyse av finansregnskapet 2013</i>

Lovdata.no:

- *Lov om ansvarlige selskap og kommandittselskaper (Selskapsloven) av 1985 ikrafttredelse fra 01.07.1986*
- *Lov om skatt av formue og inntekt (Skatteloven) av 1999. ikrafttredelse fra 01.01.2000*
- *Lov om årsregnskap (Regnskapsloven) av 1998 ikrafttredelse fra 01.01.1999*
- *Lov om aksjeselskaper (Aksjeloven) av 1997 ikrafttredelse fra 01.01.1999*
- *Lov om allmennaksjeselskap (Allmennaksejloven) av 1997 ikrafttredelse fra 01.01.1999*

Statistisk Sentralbyrå:

- *Statistikk over selskapsetableringer i Norge i 2016 på selskapsnivå*
- *Statistikk over selskapsetableringer i Norge 2014-2014 på selskapsnivå*
- *Statistikk over selskapsetableringer i Norge 2011-2014*

Skatteetaten.no

- *Skattesatser for 2016*

Altinn.no

- *Regnskapsplikt for enkeltpersonforetak*

Basalerapporten

- *Tema: Skatt og avgift*

Advokat Camilla Fiskevoll,

(partner i Bing Hodneland advokatselskap DA)

- *Artikkel: «Ved kjøp av aksjer i eiendomsselskap må selskapets skatteposisjoner verdsettes når prisen skal fastsettes»*

Advokatfirma Schjødt:

Internt dokument AF Gruppen AS: «Selskapsstrukturer i eiendomsprosjekter 2016»

Revisjonsselskapet KPMG

- *Artikkel: Due Dilligence*

Tabeller

Tabell 4,1	Respons og svarprosent	Side 30
Tabell 4,2	Resultat hovedspørsmål: Eiendomsselskap	Side 31
Tabell 4,3	Resultat underspørsmål: Eiendomsselskap	Side 32
Tabell 4,4	Resultat intervju eiendom: Eiendomsselskap	Side 33
Tabell 4,5	Resultat hovedspørsmål: Rådgiver	Side 34
Tabell 4,6	Resultat underspørsmål: Rådgiver	Side 34
Tabell 4,7	Resultat intervju eiendom: Rådgiver	Side 35
Tabell 4,8	Resultat intervju: Banker	Side 36
Tabell 4,9	Nye selskapsetableringer 2016	Side 37
Tabell 4,10	Selskapsetablering 2014-2016	Side 38

Figurer

Figur 2,1	Single Purposeselskap	Side 16
Figur 2,2	Selskapsstruktur med flere single purposeselskap	Side 16
Figur 5,1	Single purposeselskap uten konsernstruktur	Side 41
Figur 5,2	Etablering av nye foretak i Norge 2011-2014	Side 49
Figur 5,3	Holding og konsernstruktur samlet	Side 50
Figur 5,4	Holdingstruktur	Side 51
Figur 5,5	Fisjon/Salg/Fusjon	Side 52
Figur 5,6	Partnerstruktur	Side 53

Intervjuguide eiendomsselskap.

Besvarelse 1

1. Intervjuobjekt:

- a. Bakgrunn: *Mellomstort Eiendomsselskap i Tromsø*
- b. Stilling: *Eier / Daglig leder*
- c. Erfaring: *30 års erfaring i eiendomsbransjen.*

2. Om selskapet:

- a. Hvilken selskapsform er selskapet?

- **Aksjeselskap**

- i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen er valgt

- Aksjeselskap er valgt fordi det gir forutsigbarhet med hensyn til risiko. I tillegg er det skattemessig forutsigbart*

- b. Hvor stor er selskapets verdi

- Ca 100 millioner kroner*

- i. Balanseverdi?

- c. Er eierne juridisk person eller privat person?

- Eierne er aksjeselskap*

- i. Ved kombinasjon hva er prosentvis fordeling?

- 100% av eiendomsselskapet er eid av annet aksjeselskap*

- d. Inngår selskapet i et konsern?

- i. Ja/Nei

- Ja*

- ii. Hvis ja, er konsernet eid av investerings-/holdingselskaper?

- Morselskap er eid av fire holdingselskap med lik andel.*

- e. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver på området selskaps vs eiendom?

- i. Revisor /Advokat

- Selskapet benytter samme revisor i enkeltelskap, morselskap og i holdingselskap*

- f. Er eiendommer -/eiendomsprosjekt egne selskap (single purpose selskap)

- i. Hvorfor?

- De fleste eiendommene er eid i single purpose selskap. Dette for å redusere risiko. I tillegg gir det gode skattefordeler.*

3. Om eiendommene:

- a. Hvilken type eiendom investerer selskapet i?
 - i. Bolig vs Næringsbygg (ved kombinasjon prosentvis fordeling)
- Selskapet driver hovedsakelig utvikling av næringsseiendom men deltar i enkelte boligprosjekt. Samt en del transformasjonsprosjekt.
- b. Hvor ofte anskaffer selskapet eiendom?
 - i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
-Selskapet anskaffer nye eiendomsprosjekt både når gode muligheter byr seg men også når vi har ledig kapasitet.
- c. Hvordan går man frem ved kjøp av eiendom?
 - i. Byr på det som er til salgs vs kontakter eier om å få kjøpe?
- Både på eiendom som er til salgs via megler, at vi blir kontaktet direkte fra selger, eller at vi kontakter eiendoms besittere for å få kjøpe.
- d. Hvor lenge besitter man eiendommen før utvikling starter?
 - i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
- Alle eiendommer som anskaffes har solid egenkapital. Minimum 40%.
- e. Anskaffes utviklingseiendom for videre salg etter ferdig utviklet eller skal de inngå som en del av selskapets eiendomsportefølje?
 - i. *- Mange prosjekter beholdes en periode slik at man kan vise til solide økonomiske tall før salg*
- f. Hva er vanlig måte å anskaffe eiendom på? (kjøp av selvstendig eiendom vs kjøp av selskap som eier eiendom).
 - i. *- Hovedsakelig kjøp av enkelteiendom, men som selges som aksjeselskap. Da får man med seg hele kjøps og utviklingskostnaden til avskrivning.*
 - i. Fordeling i prosent
- 25% kjøp av selskap / 75% kjøp av eiendom.
- g. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver ved anskaffelse av eiendom?
 - i. Revisor / Advokat
- I noen tilfeller

Intervjuguide eiendomsselskap.

Besvarelse 2

1. Intervjuobjekt:
 - a. Bakgrunn: ***Eiendomsutvikler***
 - b. Stilling: ***Eiendomsinvestor bosatt i Spania***
 - c. Erfaring: ***Investerer i norske utviklingsprosjekt.***

2. Om selskapet:
 - a. Hvilken selskapsform er selskapet?
- Aksjeselskap
 - i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen er valgt
1 skatt
2 risiko
 - b. Hvor stor er selskapets verdi
Ca 100 millioner kroner
 - i. Balanseverdi?
 - c. Er eierne juridisk person eller privat person?
- ***Investeringselskap registrert som aksjeselskap***
 - i. Ved kombinasjon hva er prosentvis fordeling?
- I de fleste prosjektene er det andre aksjeselskap som er prosjekteiere
 - d. Inngår selskapet i et konsern?
 - i. Ja/Nei
-Vi har andre underselskap som vi eier mer enn 50% av.
 - ii. Hvis ja, er konsernet eid av investerings-/holdingselskaper?
- Morselskap er eid av ett holdingselskap
 - e. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver på området selskaps vs eiendom?
 - i. Revisor /Advokat
- Selskapet benytter både økonomiske og byggtekniske rådgivere.
Selskapet er revisjonspliktig
 - f. Er eiendommer -/eiendomsprosjekt egne selskap (single purpose selskap)
 - i. Hvorfor?
- De enkelte utviklingsprosjekt er egne AS

3. Om eiendommene:
 - a. Hvilken type eiendom investerer selskapet i?
 - i. Bolig vs Næringsbygg (ved kombinasjon prosentvis fordeling)

- Vi driver hovedsakelig med utvikling av næringseiendom. Men har den siste tiden deltatt i utvikling av tomteareal til boligformål.*
- b. Hvor ofte anskaffer selskapet eiendom?
-Jeg er med i de prosjektene jeg føler jeg har kapasitet til å delta i. Maks to i året.
- i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
- c. Hvordan går man frem ved kjøp av eiendom?
i. Byr på det som er til salgs vs kontakter eier om å få kjøpe?
- Vi blir som oftes invitert til å delta i ulike prosjekt. Mange av de utviklingsprosjektene vi har har vi sammen med andre investorer som vi har utviklet mange eiendommer sammen med tidligere.
- d. Hvor lenge besitter man eiendommen før utvikling starter?
i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
- Vi selger når eiendommene er ferdig utviklet.
- e. Anskaffes utviklingseiendom for videre salg etter ferdig utviklet eller skal de inngå som en del av selskapets eiendomsportefølje?
- selges snarest
- f. Hva er vanlig måte å anskaffe eiendom på? (kjøp av selvstendig eiendom vs kjøp av selskap som eier eiendom).
- 50/50 vi kjøper gjerne aksjeselskap. Da betaler vi ofte for egenkapitalen i selskapet som igjen kan betales delvis med selskapets likvider
- i. Fordeling i prosent
-
- g. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver ved anskaffelse av eiendom?
i. Revisor / Advokat
- Vi har kjøpt en del eiendom fra bobestyrere men vi engasjerer ikke rådgivere for å bistå i kjøpsprosessen

Intervjuguide eiendomsselskap.

Besvarelse 3

1. Intervjuobjekt:
 - a. Bakgrunn: **Stort eiendomsselskap på østlandet.**
 - b. Stilling: **Eiendomssjef**
 - c. Erfaring: **Drevet med eiendom siden 1986**

2. Om selskapet:
 - a. Hvilken selskapsform er selskapet?
 - **AS**
 - i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen er valgt
 - **Passer inn i vår selskapsstruktur, kjent risiko, skatt**
 - b. Hvor stor er selskapets verdi
 - **500 millioner**
 - i. Balanseverdi?
 - c. Er eierne juridisk person eller privat person?
 - **Eierne er både private holdingselskap og entreprenørselskap**
 - i. Ved kombinasjon hva er prosentvis fordeling?
 - **alle er aksjeselskap**
 - d. Inngår selskapet i et konsern?
 - i. Ja/Nei
 - **Nei, ingen enkelt eier besitter med enn 50% av aksjene alene.**
 - ii. Hvis ja, er konsernet eid av investerings-/holdingselskaper?
 - **Men selskapet eier med enn 50% i andre selskap så selskapet er morselskap for andre.**
 - e. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver på området selskaps vs eiendom?
 - i. Revisor /Advokat
 - **vi har egne jurister ansatt**
 - f. Er eiendommer -/eiendomsprosjekt egne selskap (single purpose selskap)
 - i. Hvorfor?
 - **Bare Single purpose selskap.**

3. Om eiendommene:
 - a. Hvilken type eiendom investerer selskapet i?
 - i. Bolig vs Næringsbygg (ved kombinasjon prosentvis fordeling)
 - **Næringsbygg/hotell**

-
- b. Hvor ofte anskaffer selskapet eiendom?
-Vi erverver det som vi synes er interessant.
- i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
- c. Hvordan går man frem ved kjøp av eiendom?
i. Byr på det som er til salgs vs kontakter eier om å få kjøpe?
- det er forskjellig, oftes får vi kjøpt før det kommer ut på det åpne markedet.
- d. Hvor lenge besitter man eiendommen før utvikling starter?
i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
- vi beholder gjerne et prosjekt i innkjøringsfasen for så å selge. Evt vi beholder det via andre selskap via fusjon.
- e. Anskaffes utviklingseiendom for videre salg etter ferdig utviklet eller skal de inngå som en del av selskapets eiendomsportefølje?
- Det er forskjellig
- f. Hva er vanlig måte å anskaffe eiendom på? (kjøp av selvstendig eiendom vs kjøp av selskap som eier eiendom).
- det blir vanligere å kjøpe selskap
- i. Fordeling i prosent
- 60% / 40% aksjeselskap / enkelteiendom
- g. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver ved anskaffelse av eiendom?
i. Revisor / Advokat
- De har hendt, men vi bruker egne rådgivere.

Intervjuguide eiendomsselskap.

Besvarelse 4

1. Intervjuobjekt:
 - a. Bakgrunn: *Mindre familie eid eiendomsselskap Hamar*
 - b. Stilling: *Medeier*
 - c. Erfaring: *Driver med bolig eiendom*

2. Om selskapet:
 - a. Hvilken selskapsform er selskapet?
 - *AS*
 - i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen er valgt
- *Passer inn i vår selskapsstruktur, kjent risiko, skatt*
 - b. Hvor stor er selskapets verdi
- *100 millioner*
 - i. Balanseverdi?
 - c. Er eierne juridisk person eller privat person?
 - *private aksjonærer*
 - i. Ved kombinasjon hva er prosentvis fordeling?
- *alle aksjonærene er privatpersoner*
 - d. Inngår selskapet i et konsern?
 - i. Ja/Nei
- *selskapet er morselskap for andre eiendomsselskap*
 - ii. Hvis ja, er konsernet eid av investerings-/holdingselskaper?
- *Nei*
 - e. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver på området selskaps vs eiendom?
 - i. Revisor /Advokat
- *selskapets revisor benyttes ofte som rådgiver*
 - f. Er eiendommer -/eiendomsprosjekt egne selskap (single purpose selskap)
 - i. Hvorfor?
- *Ja en bygård er eget single purpose selskap*

3. Om eiendommene:
 - a. Hvilken type eiendom investerer selskapet i?
 - i. Bolig vs Næringsbygg (ved kombinasjon prosentvis fordeling)
- *bolig*
 - b. Hvor ofte anskaffer selskapet eiendom?
- *beliggenhet og mulighet for gode leiepriser*

-
- i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
- Vi kjøper de leilighetene og boligene som vi mener er riktig i forhold til vår eiendomsportefølje.
 - c. Hvordan går man frem ved kjøp av eiendom?
 - i. Byr på det som er til salgs vs kontakter eier om å få kjøpe?
- vi blir ofte kontaktet slik at vi kan kjøpe på et tidlig tidspunkt. Ofte på nye prosjekt hvor vi er med på utviklingen kjøper vi for egen utleie
 - d. Hvor lenge besitter man eiendommen før utvikling starter?
 - i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
- Vi selger gjerne et prosjekt om det ikke passer inn i vår utleieportefølje.
 - e. Anskaffes utviklingseiendom for videre salg etter ferdig utviklet eller skal de inngå som en del av selskapets eiendomsportefølje?
- Det kommer an på de vi utvikler sammen med.
 - f. Hva er vanlig måte å anskaffe eiendom på? (kjøp av selvstendig eiendom vs kjøp av selskap som eier eiendom).
- vi kjøper hovedsakelig eiendommer.
 - i. Fordeling i prosent
- 60% / 40% aksjeselskap / enkelteiendom
 - g. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver ved anskaffelse av eiendom?
 - i. Revisor / Advokat
- Ja

Intervjuguide eiendomsselskap.

Besvarelse 5

1. Intervjuobjekt:

- a. Bakgrunn: ***Eiendomsselskap Oslo***
- b. Stilling: ***Daglig leder***
- c. Erfaring: ***5 år i eiendomsbransjen***

2. Om selskapet:

- a. Hvilken selskapsform er selskapet?
 - ***Aksjeselskap***
 - i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen er valgt

Risiko og skatt

- b. Hvor stor er selskapets verdi
 - 4 - ***250 millioner***
 - i. Balanseverdi?
- c. Er eierne juridisk person eller privat person?
 - ***juridiske / aksjeselskap***
 - i. Ved kombinasjon hva er prosentvis fordeling?
 - ***alle aksjonærene er aksjeselskap***
- d. Inngår selskapet i et konsern?
 - i. Ja/Nei
 - ***selskapet er morselskap for andre eiendomsselskap***
 - ii. Hvis ja, er konsernet eid av investerings-/holdingselskaper?
 - ***Holdingselskap***
- e. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver på området selskaps vs eiendom?
 - i. Revisor /Advokat
 - ***Nei***
- f. Er eiendommer -/eiendomsprosjekt egne selskap (single purpose selskap)
 - i. Hvorfor?
 - ***ja. Redusere risiko slik at man ikke setter andre prosjekter og eiendommer i fare.***

3. Om eiendommene:

- a. Hvilken type eiendom investerer selskapet i?
 - i. Bolig vs Næringsbygg (ved kombinasjon prosentvis fordeling)
 - ***Næring og bolig***

- b. Hvor ofte anskaffer selskapet eiendom?
 - Når vi har kapasitet*
 - i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
 - *både finansiell og prosjektkapasitet*
- c. Hvordan går man frem ved kjøp av eiendom?
 - i. Byr på det som er til salgs vs kontakter eier om å få kjøpe?
 - *ofte gjennom samarbeidspartnere*
- d. Hvor lenge besitter man eiendommen før utvikling starter?
 - i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
 - *Vi selger når prosjektet er ferdigstilt*
- e. Anskaffes utviklingseiendom for videre salg etter ferdig utviklet eller skal de inngå som en del av selskapets eiendomsportefølje?
 - *vi selger*
- f. Hva er vanlig måte å anskaffe eiendom på? (kjøp av selvstendig eiendom vs kjøp av selskap som eier eiendom).
 - *vi kjøper hovedsakelig eiendommer. Skiller de ut i egne selskap som vi selger*
 - i. Fordeling i prosent
 - *60% er eiendomstransaksjoner*
- g. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver ved anskaffelse av eiendom?
 - i. Revisor / Advokat
 - *sjelden*

Intervjuguide eiendomsselskap.

Besvarelse 6

1. Intervjuobjekt:
 - a. Bakgrunn: ***Eiendomsselskap Tromsø***
 - b. Stilling: ***Daglig leder***
 - c. Erfaring: ***Startet selskapet i 2002***

2. Om selskapet:
 - a. Hvilken selskapsform er selskapet?
- ***Aksjeselskap. Startet selskapet som ansvarlig selskap med delt ansvar.***
 - i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen er valgt

- ***vi ble anbefalt av revisor å endre selskapsform pga personlig ansvar og skatt.***
 - b. Hvor stor er selskapets verdi
- ***200 millioner***
 - i. Balanseverdi?
 - c. Er eierne juridisk person eller privat person?
- ***2 eiere, som eier aksjer via personlige holdingselskap***
 - i. Ved kombinasjon hva er prosentvis fordeling?

- ***alle aksjonærene er aksjeselskap***
 - d. Inngår selskapet i et konsern?
 - i. Ja/Nei
- ***selskapet er morselskap for andre aksjeselskap***
 - ii. Hvis ja, er konsernet eid av investerings-/holdingselskaper?
- ***Ja***
 - e. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver på området selskaps vs eiendom?
 - i. Revisor /Advokat
- ***selskapets revisor benyttes ofte som rådgiver***
 - f. Er eiendommer -/eiendomsprosjekt egne selskap (single purpose selskap)
 - i. Hvorfor?
- ***i utviklingsprosjekt benyttes alltid single purpose selskap.***

3. Om eiendommene:
 - a. Hvilken type eiendom investerer selskapet i?
 - i. Bolig vs Næringsbygg (ved kombinasjon prosentvis fordeling)
- ***næring og bolig***

- b. Hvor ofte anskaffer selskapet eiendom?
 - vi deltar i prosjekt som vi har tro på. Har alltid et til to utviklingsprosjekt gående . ca to pr år?*
 - i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
 - *vi er mer sårbar på gjennomføringsevne enn på finansiell styrke*
- c. Hvordan går man frem ved kjøp av eiendom?
 - i. Byr på det som er til salgs vs kontakter eier om å få kjøpe?
 - *vi ønsker å delta i mellomstore prosjekt og blir ofte kontaktet av andre selskap som ønsker en partner for et bestemt prosjekt.*
- d. Hvor lenge besitter man eiendommen før utvikling starter?
 - i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
 - *Enten selger vi eller så er vi med videre som investor etter at utviklingsfasen er ferdig.*
- e. Anskaffes utviklingseiendom for videre salg etter ferdig utviklet eller skal de inngå som en del av selskapets eiendomsportefølje?
 - *forskjellig*
- f. Hva er vanlig måte å anskaffe eiendom på? (kjøp av selvstendig eiendom vs kjøp av selskap som eier eiendom).
 - *vi kjøper oss gjerne inn i et prosjekt ved aksjekjøp.*
 - i. Fordeling i prosent
 - *60/40 aksjekjøp / eiendomskjøp*
- g. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver ved anskaffelse av eiendom?
 - i. Revisor / Advokat
 - *ja*

Intervjuguide eiendomsselskap.

Besvarelse 7

1. Intervjuobjekt:

- a. Bakgrunn: ***Eiendomsselskap Oslo***
- b. Stilling: ***Prosjektleder /eiendomsutvikler***
- c. Erfaring: Siviløkonom / ***Startet selskapet i 1993***

2. Om selskapet:

- a. Hvilken selskapsform er selskapet?
- ***Aksjeselskap.***
 - i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen er valgt
- ***Skatt og risiko***
- b. Hvor stor er selskapets verdi
- ***400 millioner***
 - i. Balanseverdi?
- c. Er eierne juridisk person eller privat person?
- ***3 store eiere, som eier aksjer via personlige holdingselskap. Eierstruktur 30%, 30% 25%. De siste 15% er fordelt på ansatte i selskapet.***
 - i. Ved kombinasjon hva er prosentvis fordeling?
- ***alle aksjonærene er aksjeselskap***
- d. Inngår selskapet i et konsern?
 - i. Ja/Nei
- ***selskapet er morselskap for andre aksjeselskap***
 - ii. Hvis ja, er konsernet eid av investerings-/holdingselskaper?
- ***JA***
- e. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver på området selskaps vs eiendom?
 - i. Revisor /Advokat
- ***selskapets benytter ulike rådgivere***
- f. Er eiendommer -/eiendomsprosjekt egne selskap (single purpose selskap)
 - i. Hvorfor?
- ***Alltid, redusere risiko***

3. Om eiendommene:

- a. Hvilken type eiendom investerer selskapet i?
 - i. Bolig vs Næringsbygg (ved kombinasjon prosentvis fordeling)

- Næringsbygg/transformasjonseiendom

- b. Hvor ofte anskaffer selskapet eiendom?
 - **prøver å alltid ha løpende prosjekter. Utviklingseiendom som anskaffet forsøker vi å få inntekt på inntil utviklingsarbeidet starter. Anskaffer derfor gode prosjekt i god tid før utviklingsfasen tar til.**
 - i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
 - **Vi er heller redd for å gå tom for prosjekt enn å påta oss for mange.**
- c. Hvordan går man frem ved kjøp av eiendom?
 - i. Byr på det som er til salgs vs kontakter eier om å få kjøpe?
 - **vi driver konstant jakt på gode objekt. Vi har egne ansatte som både søker på det som er i markedet og eiendomsbesitter som kontaktes.**
- d. Hvor lenge besitter man eiendommen før utvikling starter?
 - i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
 - **i utgangspunktet så selger vi. Vi har også en del eiendom som eies sammen med leietaker. Dette skjer via egne selskap.**
- e. Anskaffes utviklingseiendom for videre salg etter ferdig utviklet eller skal de inngå som en del av selskapets eiendomsportefølje?
 - **se over**
- f. Hva er vanlig måte å anskaffe eiendom på? (kjøp av selvstendig eiendom vs kjøp av selskap som eier eiendom).
 - **Det blir mer og mer aksjekjøp.**
 - i. Fordeling i prosent
 - **75/25 aksjekjøp / eiendomskjøp**
- g. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver ved anskaffelse av eiendom?
 - i. Revisor / Advokat
 - **Sjelden**

Intervjuguide eiendomsselskap.

Besvarelse 8

1. Intervjuobjekt:
 - a. Bakgrunn: ***Eiendomsselskap Stavanger***
 - b. Stilling: ***Adm dir***
 - c. Erfaring: ***Siviløkonom, tidl entreprenørselskap.***

2. Om selskapet:
 - a. Hvilken selskapsform er selskapet?
- ***AS***
 - i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen er valgt
-Vi er blitt et stort selskap etter hvert og aksjeselskap er eneste anvendelige selskapsform. Når man i tillegg investerer store beløp som er lånefinansier passer aksjeselskap best.
 - b. Hvor stor er selskapets verdi
- ***ca 300 millioner***
 - i. Balanseverdi?
 - c. Er eierne juridisk person eller privat person?
- ***vi eies av et entreprenørselskap og et investeringselskap***
 - i. Ved kombinasjon hva er prosentvis fordeling?
- alle aksjonærene er aksjeselskap
 - d. Inngår selskapet i et konsern?
 - i. Ja/Nei
-ja selskapet er morselskap for andre aksjeselskap
 - ii. Hvis ja, er konsernet eid av investerings-/holdingselskaper?
- JA
 - e. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver på området selskaps vs eiendom?
 - i. Revisor /Advokat
- ja. I tillegg bruker vi eierne aktivt
 - f. Er eiendommer -/eiendomsprosjekt egne selskap (single purpose selskap)
 - i. Hvorfor?
- Alltid, Det er både fordi vi ønsker å selge aksjeselskapet ved ferdig stillelse og fordi det reduserer risiko for resten av konsernet.

3. Om eiendommene:
 - a. Hvilken type eiendom investerer selskapet i?

-
- i. Bolig vs Næringsbygg (ved kombinasjon prosentvis fordeling)
- Næringsbygg (handel og kontor)
 - b. Hvor ofte anskaffer selskapet eiendom?
- vi kjøper og selger årlig.
 - i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
- Vi har god finansiell styrke. Vi er p.t inne i en periode hvor det er lett å få tak i gode objekt for videre utvikling, men problemet er videre salg.
 - c. Hvordan går man frem ved kjøp av eiendom?
 - i. Byr på det som er til salgs vs kontakter eier om å få kjøpe?
- vi blir ofte kontaktet. I tillegg er eierne våre aktiv.
 - d. Hvor lenge besitter man eiendommen før utvikling starter?
 - i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
- forskjellig. Vi anskaffer ikke eiendom alt for lang tid i forveien. Men hvis den genererer cash flow kan vi handle på et tidlig tidsunkt.
 - e. Anskaffes utviklingseiendom for videre salg etter ferdig utviklet eller skal de inngå som en del av selskapets eiendomsportefølje?
- Begge deler 50/50. Eller vi selger til en av eierne.
 - f. Hva er vanlig måte å anskaffe eiendom på? (kjøp av selvstendig eiendom vs kjøp av selskap som eier eiendom).
- Som hovedregel er det aksjekjøp.
 - i. Fordeling i prosent
- 80/20 aksjekjøp / eiendomskjøp
 - g. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver ved anskaffelse av eiendom?
 - i. Revisor / Advokat
- Ja enten leier vi inn rådgivere som foretar due dilligence på de selskap vi kjøper eller så får vi bistand fra eierne våre.

Intervjuguide eiendomsselskap.

Besvarelse 9

1. Intervjuobjekt:
 - a. Bakgrunn: ***Eiendomsselskap Lillehammer***
 - b. Stilling: ***Daglig leder***
 - c. Erfaring: ***Bygningsingeniør***

2. Om selskapet:
 - a. Hvilken selskapsform er selskapet?
 - ***Aksjeselskap***
 - i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen er valgt
 - ***Det er todelt. Risiko og skatt***
 - b. Hvor stor er selskapets verdi
 - ***ca 70 millioner***
 - i. Balanseverdi?
 - c. Er eierne juridisk person eller privat person?
 - ***vi eies av fire eiere som eier aksjene via egne selskap. Fordelingen er 20%, 30%, 25% og 25%.***
 - i. Ved kombinasjon hva er prosentvis fordeling?
 - ***100% aksjeselskap som eiere***
 - d. Inngår selskapet i et konsern?
 - i. Ja/Nei
 - ***ja vårt selskap eier flere enkelteiendommer som egne aksjeselskap ,***
 - ii. Hvis ja, er konsernet eid av investerings-/holdingselskaper?
 - ***morselskap er eiendomsselskap som i tillegg til å eie aksjer også eier egne eiendommer som inngår i utleieportefølje.***
 - e. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver på området selskaps vs eiendom?
 - i. Revisor /Advokat
 - ***ja.***
 - f. Er eiendommer -/eiendomsprosjekt egne selskap (single purpose selskap)
 - i. Hvorfor?
 - ***Alltid på utviklingseiendom. Fordi vi ønsker å selge hele eller deler av prosjektet etter ferdigstillelse.***

3. Om eiendommene:
 - a. Hvilken type eiendom investerer selskapet i?

-
- i. Bolig vs Næringsbygg (ved kombinasjon prosentvis fordeling)
- Næringsbygg og bolig
 - b. Hvor ofte anskaffer selskapet eiendom?
- årlig.
 - i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
- Kapasitet er for oss viktig. Vi ønsker ikke sitte på eiendom i lengre perioder uten å utvikle.
 - c. Hvordan går man frem ved kjøp av eiendom?
 - i. Byr på det som er til salgs vs kontakter eier om å få kjøpe?
- vi driver aktiv for å finne gode prosjekt.
 - d. Hvor lenge besitter man eiendommen før utvikling starter?
 - i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
- vi forsøker å anskaffe eiendommene nærmest oppstart av utviklingsarbeidet som mulig. Maks 6 måneder.
 - e. Anskaffes utviklingseiendom for videre salg etter ferdig utviklet eller skal de inngå som en del av selskapets eiendomsportefølje?
- Begge deler 50/50. Eller vi selger til en av eierne.
 - f. Hva er vanlig måte å anskaffe eiendom på? (kjøp av selvstendig eiendom vs kjøp av selskap som eier eiendom).
- Det blir mer vanlig å anskaffe aksjeselskap
 - i. Fordeling i prosent
- 30/70 aksjekjøp / eiendomskjøp
 - g. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver ved anskaffelse av eiendom?
 - i. Revisor / Advokat
- Ja. Spesielt ved kjøp av aksjeselskap.

Intervjuguide eiendomsselskap.

Besvarelse 10

4. Intervjuobjekt:

- a. Bakgrunn: ***Eiendomsselskap Hamar***
- b. Stilling: ***Prosjektutvikler***
- c. Erfaring: ***18 år i eiendomsbransjen***

5. Om selskapet:

- a. Hvilken selskapsform er selskapet?
 - ***Aksjeselskap***
 - i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen er valgt
 - ***Erfaring over lang tid gjør at dette er en god selskapsform som ivaretar alle interesser i prosjektutviklingsfasen, byggfasen, salgsfasen og reklamasjonsfasen i single purpose prosjekt. Aksjonærenes rettigheter og forpliktelser og mulighet for påvirkning ivaretas på en god måte.***
- b. Hvor stor er selskapets verdi
 - ***60 mill***
 - i. Balanseverdi?
- c. Er eierne juridisk person eller privat person?
 - ***eier er jurisdisk persom***
 - i. Ved kombinasjon hva er prosentvis fordeling?
 - ***100% aksjeselskap som eier***
- d. Inngår selskapet i et konsern?
 - i. Ja/Nei
 - ***selskap eier andre selskap med inntil 100%***
 - ii. Hvis ja, er konsernet eid av investerings-/holdingselskaper?
 - ***morselskap er eid av 100% av holdingselskap***
- e. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver på området selskaps vs eiendom?
 - i. Revisor /Advokat
 - ***Nei***
- f. Er eiendommer -/eiendomsprosjekt egne selskap (single purpose selskap)
 - i. Hvorfor?
 - ***ja. Oversiktlig og kjent strukturfor alle parter. Aksjenærer, samarbeidspartnere, leverandører, banker, myndigheter m.fl. .***

6. Om eiendommene:

-
- a. Hvilken type eiendom investerer selskapet i?
Om en kjøper fra grunneier er det gjerne eiendommen som selges. Har det vært utviklere inne, eller grunneier har forberedt salg i god tid er det gjerne AS som selges.
- i. Bolig vs Næringsbygg (ved kombinasjon prosentvis fordeling)
- begge
- b. Hvor ofte anskaffer selskapet eiendom?
- årlig
- i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
- Kapasitet er for oss viktig. Vi ønsker ikke sitte på eiendom i lengre perioder uten å utvikle.
- c. Hvordan går man frem ved kjøp av eiendom?
***i. Byr på det som er til salgs vs kontakter eier om å få kjøpe?
- vi driver aktiv for å finne gode prosjekt.***
- d. Hvor lenge besitter man eiendommen før utvikling starter?
***i. Tidshorisont eller ved ledig kapasitet (finansiell eller gjennomføring)?
- forskjellig***
- e. Anskaffes utviklingseiendom for videre salg etter ferdig utviklet eller skal de inngå som en del av selskapets eiendomsportefølje?
- Begge deler 50/50. Eller vi selger til en av eierne.
- f. Hva er vanlig måte å anskaffe eiendom på? (kjøp av selvstendig eiendom vs kjøp av selskap som eier eiendom).
- Aksjekjøp er vanlig.
- i. Fordeling i prosent
- 30/70 aksjekjøp / eiendomskjøp
- g. Benytter selskapet økonomisk/juridisk rådgiver ved anskaffelse av eiendom?
***i. Revisor / Advokat
- nei***

Intervjuguide revisor/advokat/ rådgiver

Besvarelse 1

1. Intervjuobjekt:

- a. Bakgrunn: *Advokat*
- b. Stilling: *Advokat*
- c. Erfaring: *15 år som advokat for aktører i eiendomsbransjen*

2. Om rådgiverne:

- a. Hvilken selskapsform er anbefales det å benytte til eiendomsutvikling?

Det kommer an på hva kundens ønsker er, men vi anbefaler alle kundene våre å benytte aksjeselskap.

- i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen er anbefales?
Aksjeselskap anbefales ut fra et risikoperspektiv. Med aksjeselskap vet selskapets eiere hvilken risiko de pådrar seg.
- ii. Hva er kundenes kriterier for valg av selskapsform?
Kundene ønsker i stor grad forutsigbarhet. Det er risiko nok med å drive med eiendomsutvikling så da kan det være greit å redusere risikoen i selskapsformen til et kjent beløp. Med aksjeselskap vet aksjonærene at de risikerer den kapital som innbetales til selskapets aksjekapital.

- b. Har selskapets størrelse og verdi betydning for anbefalt selskapsform?

- i. Forpliktelser, risiko annet
Når det gjelder eiendomsselskap har ikke selskapets størrelse betydning. Eiendomsutvikling er kapital krevende derfor er det viktig å la selskapet ta risikoen utover det som er kjent.

- c. Anbefales det holdingselskapsstruktur eller privat person som eier?

- i. Ved kombinasjon hva er prosentvis fordeling?
Vi anbefaler alltid holdingselskap

- d. Inngår selskapet i et konsern?

- i. Ja/Nei
Ja vi anbefaler at et eller flere holdingselskap som eier et morselskap som igjen eier eiendomsselskap.
- ii. Hvis ja, er konsernet eid av investerings-/holdingselskaper?

- e. Anbefales det at eiendommer -/eiendomsprosjekt er egne selskap (single purpose selskap)

- i. Hvorfor?
Vi anbefaler alltid single porpuse selskap. Da får man risiko ned på hver enkelt eiendom.

3. Om eiendommene:

a. Hvilken ervervelse er mest vanlig i dag?

i. Kjøp av enkelteiendom eller kjøp av selskap

Det er begge deler. Vi bistår kjøpere av eiendomsselskap i kjøpsprosessen.

Ved kjøp av eiendomsselskap er forbundet med større risiko fordi man kjøper alt annet selskapet måtte ha av forpliktelser. Ved kjøp av eiendomsselskap er det alltid viktig å foreta en total gjennomgang av selskapet som kjøpes, en såkalt due dilligence.

b. Er det forskjell på hvilken type eiendommer som selges som selskap vs enkelteiendom?

Som oftes er det næringseiendom som selges som aksjeselskap. Samt noen bygårder. Og i noen tilfeller selges porteføljer av utleie leiligheter via hele aksjeselskap.

c. Hva er grunnen til at flere selgere av eiendom ønsker å selge selskapene fremfor enkelteiendom?

Grunnen til at flere ønsker å selge eiendom som selskap og ikke som enkelteiendom er at ved salg av aksjer så vil gevinsten fra slikt salg komme inn under fritaksmodellen om eier av eiendomsselskapet er et aksjeselskap. Da vil selskapet som selger sine aksjer få tilnærmet null i skatt på gevinsten som igjen kan reinvesteres i nye eiendomsprosjekt. Skatt vil i disse tilfellene påløpe når eierne som privatpersoner tar utbytte.

d. Kjøpes enkelteiendommer av single purpose selskap eller av selskap som besitter flere eiendommer?

Ofte kjøpe enkelteiendommene av eiendomsselskap som besitter flere eiendommer for senere fisjoneres ut.

Intervjuguide revisor/advokat/ rådgiver

Besvarelse 2

1. Intervjuobjekt:
 - a. Bakgrunn: **Revisor**
 - b. Stilling: **Partner**
 - c. Erfaring: **Jobber som revisor /rådgiver i 22 år**

2. Om rådgiverne:
 - a. Hvilken selskapsform er anbefales det å benytte til eiendomsutvikling?
Aksjeselskap
 - i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen er anbefales?
Små forpliktelser for deltaker, oversiktlig lovverk, kombinere eierstrukturer
 - ii. Hva er kundenes kriterier for valg av selskapsform?
Kundene er ofte kjent med aksjeselskap som selskapsform og de vet hvilke forpliktelser de har til å styre selskapet på best mulig måte
 - b. Har selskapets størrelse og verdi betydning for anbefalt selskapsform?
 - i. Forpliktelser, risiko annet
Aksjeselskap anbefales av oss og ønskes av kundene uansett størrelse på selskapet.
 - c. Anbefales det holdingselskapsstruktur eller privat person som eier?
 - i. Ved kombinasjon hva er prosentvis fordeling?
Ja. Holdingselskap anbefales. Å opprette et holdingselskap først for så å opprette et eiendomsselskap som datter av holdingselskapet krever ikke mer kapital da holdingselskapets aksjekapital kan investeres i aksjer i eiendomsselskapet.
 - d. Inngår selskapet i et konsern?
 - i. Ja/Nei
Ja
 - ii. Hvis ja, er konsernet eid av investerings-/holdingselskaper?
Om det er det praktiske for eierne anbefaler vi eierne å opprette personlige aksjeselskap som eier aksjene i morselskap.
 - e. Anbefales det at eiendommer -/eiendomsprosjekt er egne selskap (single purpose selskap)
 - i. Hvorfor?
Det er opp til kundene. Vi ser på hva kunden ønsker å benytte utviklingseiendommen til etter den er videre utviklet. Er salg det mest aktuelle anbefaler vi single purpose.

3. Om eiendommene:
 - a. Hvilken ervervelse er mest vanlig i dag?

- i. Kjøp av enkelteiendom eller kjøp av selskap
Den blir mer vanlig med kjøp av aksjeselskap.
- b. Er det forskjell på hvilken type eiendommer som selges som selskap vs enkelteiendom?
Det er nok flest næringseiendommer som selges som aksjeselskap.
- c. Hva er grunnen til at flere selgere av eiendom ønsker å selge selskapene fremfor enkelteiendom?
Salg av aksjeselskap er et skattespørsmål.
- d. Kjøpes enkelteiendommer av single purpose selskap eller av selskap som besitter flere eiendommer?
Det er ofte vanskelig å få finansiering til å kjøpe eiendom via et single purpose

Intervjuguide revisor/advokat/ rådgiver

Besvarelse 3

1. Intervjuobjekt:
 - a. Bakgrunn: **Siviløkonom & revisor**
 - b. Stilling: **Rådgiver / økonom**
 - c. Erfaring: **25 år i eiendomsbransjen**

2. Om rådgiverne:
 - a. Hvilken selskapsform er anbefales det å benytte til eiendomsutvikling?

Aksjeselskap

 - i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen er anbefales?
Lav risiko, lave kapitalkrav, kjent selskapsform
 - ii. Hva er kundenes kriterier for valg av selskapsform?
Kundene vil ikke ha personlige forpliktelser.
 - b. Har selskapets størrelse og verdi betydning for anbefalt selskapsform?
 - i. Forpliktelser, risiko annet
AS benyttes av alle uavhengig av størrelse.
 - c. Anbefales det holdingselskapsstruktur eller privat person som eier?
 - i. Ved kombinasjon hva er prosentvis fordeling?
For utviklingseiendom som ofte selges etter ferdigstillelse anbefales det holdingstruktur. Da kan en også driver utvikling med flere forskjellige partnere. Nesten alle eiendomsutviklere benytter seg av holdingselskap 100%
 - d. Inngår selskapet i et konsern?
 - i. Ja/Nei
Ja. Vanligvis er det mor/datter forhold
 - ii. Hvis ja, er konsernet eid av investerings-/holdingselskaper?
Ja
 - e. Anbefales det at eiendommer -/eiendomsprosjekt er egne selskap (single purpose selskap)
 - i. Hvorfor?
Alltid anbefales SP for utviklingseiendom.

3. Om eiendommene:
 - a. Hvilken ervervelse er mest vanlig i dag?
 - i. Kjøp av enkelteiendom eller kjøp av selskap
Vi vil helst kjøpe enkelteiendom og selge som AS
 - b. Er det forskjell på hvilken type eiendommer som selges som selskap vs enkelteiendom?
Det er mest vanlig med at næringseiendom selges som AS

- c. Hva er grunnen til at flere selgere av eiendom ønsker å selge selskapene fremfor enkelteiendom?

Skatt

- d. Kjøpes enkelteiendommer av single purpose selskap eller av selskap som besitter flere eiendommer?

Enkelteiendom kjøpes ofte av morselskap, for så å skilles ut når utviklingsarbeidet starter.

Intervjuguide revisor/advokat/ rådgiver

Besvarelse 4

1. Intervjuobjekt:
 - a. Bakgrunn: **Eiendomsmegler/ advokat**
 - b. Stilling: **Næringsmegler, Oslo**
 - c. Erfaring: **17 år som advokat, rådgiver, eiendomsmegler.**

2. Om rådgiverne:
 - a. Hvilken selskapsform er anbefales det å benytte til eiendomsutvikling?
Normalt anbefaler kundene våre å benytte seg av aksjeselskap. I enkelte tilfeller hvor kunden har andre preferanser har vi benyttet kommandittselskap. Dette er skjer svært sjelden, så aksjeselskap er hovedregelen.
 - i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen er anbefales?
Forutsigbarhet, kundene vet hva de får, de kjenner til AS. Eierne i eiendomsprosjekt ønsker ikke påta seg mer risiko enn nødvendig.
 - ii. Hva er kundenes kriterier for valg av selskapsform?
Se over
 - b. Har selskapets størrelse og verdi betydning for anbefalt selskapsform?
 - i. Forpliktelser, risiko annet
Vi anbefaler aksjeselskap til alle som skal etablere selskap eller anskaffe eiendom som skal benyttes til næringsformål
 - c. Anbefales det holdingselskapsstruktur eller privat person som eier?
 - i. Ved kombinasjon hva er prosentvis fordeling?
Aktører som driver i eiendomsbransjen må alltid ha et eget holdingselskap som utgangspunkt for sin virksomhet.
 - d. Inngår selskapet i et konsern?
 - i. Ja/Nei
Ofte
 - ii. Hvis ja, er konsernet eid av investerings-/holdingselskaper?
Ofte
 - e. Anbefales det at eiendommer -/eiendomsprosjekt er egne selskap (single purpose selskap)
 - i. Hvorfor?
Normalt anbefaler vi single purpose selskap for å isolere risiko. Men det kan være vanskelig å få finansierings til slike selskap.

3. Om eiendommene:
 - a. Hvilken ervervelse er mest vanlig i dag?
 - i. Kjøp av enkelteiendom eller kjøp av selskap
Vi selger både enkelteiendom og aksjeselskap.

Det er alltid lettere for megler å selge en enkelteiendom pga tilgang på finansiering.

- b. Er det forskjell på hvilken type eiendommer som selges som selskap vs enkelteiendom?

Næringseiendom.

- c. Hva er grunnen til at flere selgere av eiendom ønsker å selge selskapene fremfor enkelteiendom?

Det er et skattespørsmål.

- d. Kjøpes enkelteiendommer av single purpose selskap eller av selskap som besitter flere eiendommer?

Det ofte etablerte selskap som kjøper utviklingseiendommer.

Intervjuguide revisor/advokat/ rådgiver

Besvarelse 5

1. Intervjuobjekt:
 - a. Bakgrunn: *Siviløkonom*
 - b. Stilling: *Konserndirektør Eiendom & Energi AS*
 - c. Erfaring: *Strategiskkonsulent, 8 år i AF Gruppen, inkl AF Eiendom*

2. Om rådgiverne:
 - a. Hvilken selskapsform er anbefales det å benytte til eiendomsutvikling?
 - i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen er anbefales?

Tidligere har vi strukturert mye i KS og IS (og også ANS og DA), men mange av fordelene med disse strukturene er nå forsvunnet, så det enkleste er AS.
 - ii. Hva er kundenes kriterier for valg av selskapsform?

Våre partners preferanser varierer, men de fleste foretrekker AS pga enkeltheten. 70-80% av all eiendom er strukturert i AS. KS kommer da som alternativ og da med en gjenstående fordel med hensyn til gradvis innbetaling av kapital. Hvor den kommiterte kapitalen ikke regnes som investert kapital før innbetaling og dermed gir lavere egenkapital og høyere ROIC. Men et AS kan kapitaliseres på samme måte med ansvarlig lån.
 - b. Har selskapets størrelse og verdi betydning for anbefalt selskapsform?
 - i. Forpliktelser, risiko annet

Bankene har historisk vært mer villig til høy lånemåling på deltaker liknede selskaper med full ansvarsrett, så i den grad økt selskapsstørrelse gir økt total eksponering, så prefereres det til deltakerliknende selskaper ved større prosjekter.
 - c. Anbefales det holdingselskapsstruktur eller privat person som eier?
 - i. Ved kombinasjon hva er prosentvis fordeling?

AF Eiendom eier kun sammen med selskaper
 - d. Inngår selskapet i et konsern?
 - i. Ja/Nei
 - ii. Hvis ja, er konsernet eid av investerings-/holdingselskaper?

AF Eiendom konserninterne konsernselskaper eies kun sammen med andre selskaper, ikke privatpersoner.
 - e. Anbefales det at eiendommer -/eiendomsprosjekt er egne selskap (single purpose selskap)
 - i. Hvorfor?

Det anbefales. I vårt tilfelle pga bankenes preferanse som gir økt låneutmåling, men også pga enklere oppfølging ihht til IFRS mht å

*låpende løse ut gevinster i takt med overlevering av byggetrinn
(avsettes på konsern ettersom annet konserninternt selskap er
entreprenør)*

3. Om eiendommene:

a. Hvilken ervervelse er mest vanlig i dag?

i. Kjøp av enkelteiendom eller kjøp av selskap

Kjøp av selskap

b. Er det forskjell på hvilken type eiendommer som selges som selskap vs enkelteiendom?

Konverteringseiendom og cash flow-eiendom er alltid i selskap. Ellers ingen klare trekk.

c. Hva er grunnen til av flere selgere av eiendom ønsker å selge selskapene fremfor enkelteiendom?

Skatteformål, selv om de må innvilge et fradrag for latent skatt på kjøpesum. Men dette er gjerne neddiskontert og på normal "markedssats". Det er også tilfeller der kjøper oss inn i selskap som skal være et samarbeid med selger og der vi aksepterer at vi ikke får fradrag for latent skatt på kjøpesummen ettersom vi i fellesskap beslutter at deler av (bolig) eiendommen utvikles i borettskagsmodellen. (Skattebesparelse)

d. Kjøpes enkelteiendommer av single purpose selskap eller av selskap som besitter flere eiendommer?

Det varierer, men primært spv er. Evt "SPV holdingselskaper som er satt opp for å betjene flere SPV er i et felles utviklingsprosjekt.

Intervjuguide revisor/advokat/ rådgiver

Besvarelse 6

1. Intervjuobjekt:
 - a. Bakgrunn: **Siviløkonom**
 - b. Stilling: **Revisor**
 - c. Erfaring: **20 år i revisjon og rådgivning**

2. Om rådgiverne:
 - a. Hvilken selskapsform er anbefales det å benytte til eiendomsutvikling?
 - i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen er anbefales?
Ansvarsbegrensning og skatt.
 - ii. Hva er kundenes kriterier for valg av selskapsform?
Fleksibilitet og forutsigbarhet.
 - b. Har selskapets størrelse og verdi betydning for anbefalt selskapsform?
 - i. Forpliktelser, risiko annet
Nei, aksjeselskap passer for alle selskapsstørrelser.
 - c. Anbefales det holdingselskapsstruktur eller privat person som eier?
 - i. Ved kombinasjon hva er prosentvis fordeling?
Vi anbefaler alltid holdingselskap på eier/eierne
 - d. Inngår selskapet i et konsern?
 - i. Ja/Nei
 - ii. Hvis ja, er konsernet eid av investerings-/holdingselskaper?
Det anbefales aksjeselskap i alle ledd.
 - e. Anbefales det at eiendommer -/eiendomsprosjekt er egne selskap (single purpose selskap)
 - i. Hvorfor?
Gjerne Single purpose selskap for å redusere risiko.

3. Om eiendommene:
 - a. Hvilken ervervelse er mest vanlig i dag?
 - i. Kjøp av enkelteiendom eller kjøp av selskap
Kjøp av selskap
 - b. Er det forskjell på hvilken type eiendommer som selges som selskap vs enkelteiendom?
Næringseiendom og transformasjonseiendom.
 - c. Hva er grunnen til av flere selgere av eiendom ønsker å selge selskapene fremfor enkelteiendom?
Skatt

- d. Kjøpes enkelteiendommer av single purpose selskap eller av selskap som besitter flere eiendommer?

Som hovedregel kjøpes eiendommer av etablerte selskap for å fisjoneres ut i single purpose selskap. (Enklere å finansiere.)

Intervjuguide banker.

Besvarelse 1

1. Intervjuobjekt:
 - a. Bakgrunn: *Landsdekkende bank*
 - b. Stilling: *Kredittsjef*
 - c. Erfaring: *30 års erfaring fra bank (bedriftsmarked)*

2. Om selskapene som søker finansiering:
 - a. Har banken noen selskapsformer som foretrekkes foran andre for kunder som ønsker finansiering for kjøp av utviklingseiendom?

AS er veldig greit. Det kan vi, og det kan kundene. Vi ser på sikkerhet og den egenkapital kundene legger i hvert prosjekt sammen med betjeningsevnen.

 - i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen ønskes?

 - b. Sees ønsket selskapsform i sammenheng med størrelsen som skal finansieres?
 - i. Sammenheng mellom selskapsform og beløp

Nei

 - c. Er det forskjell på å gi finansiering om eierstrukturen er holding/investeringselskap vs privatpersoner?

Det er ikke forskjell om eierstruktur er holdingselskap eller privatperson som står bak selskapet. Vi ser på kunden historikk.

 - d. Er det forskjell på finansiering til kjøp av utviklingseiendom til boligformål vs næringsbygg?
 - i. Forhåndssalg boligformål vs utleie inkl kvalitet på leietakerne på næringsbygg?

Ved kjøp av utviklingseiendom til boligformål ser vi på forhånd salg. På næringsbygg ser vi på leietaker kvalitet og kontantstrøm/betjeningsevne.

 - e. Er det forskjell å gi finansiering om det kjøpes eiendom gjennom et etablert selskap med lang historikk vs et nyopprettet single purpose selskap.

Det er enklere å finansiere gjennom et etablert selskap med regnskapshistorikk

 - f. Er det forskjell på finansiering av kjøp av enkelteiendom vs kjøp av selskap som eier eiendom?

***Banken ønsker ikke pant i aksjer på samme måte som fast eiendom.
Ved finansiering av aksjer kreves det minimum 50% egenkapital.***

Intervjuguide banker.

Besvarelse 2

1. Intervjuobjekt:

- a. Bakgrunn: ***Lokal Sparebank***
- b. Stilling: ***Banksjef***
- c. Erfaring: ***5 års erfaring fra bank, tidl entreprenørbransjen.***

2. Om selskapene som søker finansiering:

- a. Har banken noen selskapsformer som foretrekkes foran andre for kunder som ønsker finansiering for kjøp av utviklingseiendom?
 - i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen ønskes?

Vi har ingen preferanser om selskapsform. Men det vanligste er aksjeselskap.

- b. Sees ønsket selskapsform i sammenheng med størrelsen som skal finansieres?
 - i. Sammenheng mellom selskapsform og beløp

Alle som driver i eiendomsbransjen er AS

- c. Er det forskjell på å gi finansiering om eierstrukturen er holding/investeringsselskap vs privatpersoner?

Det er ingen forskjell

- d. Er det forskjell på finansiering til kjøp av utviklingseiendom til boligformål vs næringsbygg?

- i. Forhåndssalg boligformål vs utleie inkl kvalitet på leietakerne på næringsbygg?

Ved boligutvikling ønskes forhåndssalg, ved næringseiendom tas det pant i leiekontrakter.

- e. Er det forskjell å gi finansiering om det kjøpes eiendom gjennom et etablert selskap med lang historikk vs et nyopprettet single purpose selskap.

Single purpose selskap går fint om vi kjenner de som står bak.

- f. Er det forskjell på finansiering av kjøp av enkelteiendom vs kjøp av selskap som eier eiendom?

Banken finansierer ikke aksjekjøp

Intervjuguide banker.

Besvarelse 3

1. Intervjuobjekt:
 - a. Bakgrunn: **Sparebank 1**
 - b. Stilling: **Banksjef**
 - c. Erfaring: **10 års erfaring fra bank, 10 år fra rådgivningsbransjen**

2. Om selskapene som søker finansiering:
 - a. Har banken noen selskapsformer som foretrekkes foran andre for kunder som ønsker finansiering for kjøp av utviklingseiendom?
 - i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen ønskes?
Vi foretrekker aksjeselskap.

 - b. Sees ønsket selskapsform i sammenheng med størrelsen som skal finansieres?
 - i. Sammenheng mellom selskapsform og beløp
Jo større investering, jo viktigere er selskapsform.

 - c. Er det forskjell på å gi finansiering om eierstrukturen er holding/investeringselskap vs privatpersoner?
Nei.

 - d. Er det forskjell på finansiering til kjøp av utviklingseiendom til boligformål vs næringsbygg?
 - i. Forhåndssalg boligformål vs utleie inkl kvalitet på leietakerne på næringsbygg?
Krever ca 65% forhåndssalg for å finansiere boligprosjekt. Ved næringsbygg ønskes leiekontraktene slik at en kan vurdere fremtidig betalingsvilje.

 - e. Er det forskjell å gi finansiering om det kjøpes eiendom gjennom et etablert selskap med lang historikk vs et nyopprettet single purpose selskap.
Single purpose er ok.

 - f. Er det forskjell på finansiering av kjøp av enkelteiendom vs kjøp av selskap som eier eiendom?
Finansierer ikke aksjer.

Intervjuguide banker.

Besvarelse 4

1. Intervjuobjekt:

- a. Bakgrunn: **Mindre sparebank Østlandet**
- b. Stilling: **Leder bedriftsmarked**
- c. Erfaring: **7 års erfaring fra bank**

2. Om selskapene som søker finansiering:

- a. Har banken noen selskapsformer som foretrekkes foran andre for kunder som ønsker finansiering for kjøp av utviklingseiendom?
 - i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen ønskes?

Aksjeselskap er bra. Da slipper vi å dra inn eiernes personlige forhold

- b. Sees ønsket selskapsform i sammenheng med størrelsen som skal finansieres?
 - i. Sammenheng mellom selskapsform og beløp

Store låneopptak bør skje via aksjeselskap.

- c. Er det forskjell på å gi finansiering om eierstrukturen er holding/investeringselskap vs privatpersoner?

Det er alltid eierne som står bak selskapene som er viktig for oss.

- d. Er det forskjell på finansiering til kjøp av utviklingseiendom til boligformål vs næringsbygg?

- i. Forhåndssalg boligformål vs utleie inkl kvalitet på leietakerne på næringsbygg?

For boligprosjekt ønsker vi forhåndssalg. På næringsbygg ser vi på kontantstrøm fra leieinntekten

- e. Er det forskjell å gi finansiering om det kjøpes eiendom gjennom et etablert selskap med lang historikk vs et nyopprettet single purpose selskap.

Single purpose er vanlig.

- f. Er det forskjell på finansiering av kjøp av enkelteiendom vs kjøp av selskap som eier eiendom?

Finansierer sjelden aksjer. Egne regler med krav til høyere egenkapital og høyere rente.

Intervjuguide banker.

Besvarelse 5

1. Intervjuobjekt:

- a. Bakgrunn: **Landsdekkende bank**
- b. Stilling: **Leder av lokal BM avdeling**
- c. Erfaring: **9 år i bank, tidligere eiendomsmegler.**

2. Om selskapene som søker finansiering:

- a. Har banken noen selskapsformer som foretrekkes foran andre for kunder som ønsker finansiering for kjøp av utviklingseiendom?
 - i. Hva er grunnen for at denne selskapsformen ønskes?

Eiendomsselskap er organisert som AS. Banken har ingen mening om hvordan kundene skal organisere seg. AS er ok.

- b. Sees ønsket selskapsform i sammenheng med størrelsen som skal finansieres?
 - i. Sammenheng mellom selskapsform og beløp

Investeringstunge prosjekter bør skje av aksjeselskap.

- c. Er det forskjell på å gi finansiering om eierstrukturen er holding/investeringsselskap vs privatpersoner?

Holdingselskap er vanlig, og ok

- d. Er det forskjell på finansiering til kjøp av utviklingseiendom til boligformål vs næringsbygg?

- i. Forhåndssalg boligformål vs utleie inkl kvalitet på leietakerne på næringsbygg?

For næringseiendom er kontantstrøm og betjeningsevne viktig sammen med gode leiekontrakter. For boligprosjekt er forhåndssalg en forutsetning for finansiering.

- e. Er det forskjell å gi finansiering om det kjøpes eiendom gjennom et etablert selskap med lang historikk vs et nyopprettet single purpose selskap.

Lang historikk er alltid bra, men single purpose blir mer vanlig. Eierne bak selskapene er det viktigste

- f. Er det forskjell på finansiering av kjøp av enkelteiendom vs kjøp av selskap som eier eiendom?

For enkelteiendom gis det finansiering med lav rente og lav egenkapital. For kjøp av selskap følges reglene til verdipapirkjøp. Det er mer komplisert og krever ofte tilleggssikkerhet.

Tabell: Svar hovedspørsmål eiendomsselskap

	Selskapsform	Selskapets verdi i millioner	Eier privat vs juridisk person	Inngår selskapet i konsern	Benyttes det rådgiver for selskapsformål	Organiseres eiendom som egne selskap
Eiendomsselskap 1	AS	100	100% AS	Ja	Ja	Ja
Eiendomsselskap 2	AS	100	100% AS	Ja	Ja	Ja
Eiendomsselskap 3	AS	500	100% AS	Nei	Nei	Ja
Eiendomsselskap 4	AS	100	100% privat	Nei	Ja	Ja
Eiendomsselskap 5	AS	250	100% AS	Ja	Nei	Ja
Eiendomsselskap 6	AS	200	100% AS	Ja	Ja	Ja
Eiendomsselskap 7	AS	400	100% AS	Nei	Ja	Ja
Eiendomsselskap 8	AS	300	100% AS	Nei	Ja	Ja
Eiendomsselskap 9	AS	70	100% AS	Ja	Ja	Ja
Eiendomsselskap 10	AS	60	100% AS	Ja	Nei	Ja

Tabell: Svar underspørsmål eiendomsselskap

	Selskapsform	Bakgrunn for valg av selskapsform prioritet 1	Bakgrunn for valg av selskapsform prioritet 2
Eiendomsselskap 1	AS	Risiko	Skatt
Eiendomsselskap 2	AS	Skatt	Risiko
Eiendomsselskap 3	AS	Risiko	Skatt
Eiendomsselskap 4	AS	Risiko	Skatt
Eiendomsselskap 5	AS	Risiko	Skatt
Eiendomsselskap 6	AS	Risiko	Skatt
Eiendomsselskap 7	AS	Skatt	Risiko
Eiendomsselskap 8	AS	Risiko	Skatt
Eiendomsselskap 9	AS	Risiko	Skatt
Eiendomsselskap 10	AS	Annet	Annet

Tabell:
Hovedspørsmål
rådgiverne

Intervjuobjekt	Hvilken selskapsform anbefales	Har selskapets størrelse betydning for anbefalt selskapsform	Anbefales det holding-struktur eller personlig eierskap	Har det betydning for selskapsform om selskapet inngår i konsern	Anbefales det å eie eiendommene i egne selskap (single purpose)
Besvarelse 1	AS	Ja	Ja	Nei	Ja
Besvarelse 2	AS	Nei	Ja	Ja	Ja
Besvarelse 3	AS	Nei	Ja	Ja	Ja
Besvarelse 4	AS	Nei	Ja	Ja	Ja
Besvarelse 5	AS	Ja	Ja	Ja	Ja
Besvarelse 6	AS	Nei	Ja	Ja	Ja

Tabell: Svar underspørsmål rådgiverne

Intervjuobjekt	Hva er bakgrunn for anbefalt selskapsform 1. prioritet	Hva er bakgrunn for anbefalt selskapsform 2. prioritet	Hvorfor anbefales holdingselskap	Hvorfor anbefales single purpose selskap
Besvarelse 1	Risiko	Ukjent	Ja	Risiko redusering
Besvarelse 2	Risiko	Ukjent	Ja. Samme kapital benyttes	Hvis prosjektet skal selges
Besvarelse 3	Risiko	Forutsigbarhet	Ja	Risiko redusering
Besvarelse 4	Risiko	Ukjent	Ja	Isolere risiko
Besvarelse 5	Kapitalkrav	Risiko	ja	Ja, enklere oppfølging
Besvarelse 6	Risiko	Skatt	Ja	Ja

Tabell: Svar eiendomsspørsmål rådgiverne

Intervjuobjekt		Bolig vs nærings utvikling fordeling	Utvikling for videre salg eller beholdes eiendommene	Anskaffes eiendom som aksjeselskap eller enkelt eiendom	Benytter selskapet økonomisk / juridisk rådgiver
Eiendomsselskap 1		20/80	Salg	25/75	Ja
Eiendomsselskap 2		15/85	Salg	50/750	Nei
Eiendomsselskap 3		0/100	Salg	60/40	Nei
Eiendomsselskap 4		100/0	Salg	60/40	Ja
Eiendomsselskap 5		50/50	Salg	60/40	Nei
Eiendomsselskap 6		50/50	50/50	40/60	Ja
Eiendomsselskap 7		10/90	Salg	75/25	Nei
Eiendomsselskap 8		0/100	50/50	80/20	Ja
Eiendomsselskap 9		50/50	50/750	30/70	Ja
Eiendomsselskap 10		50/50	Salg	30/70	Nei

Tabell svar: Banker

Intervjuobjekt	Er det selskapsformer som ønskes fremfor andre	Sees selskapets størrelse i sammenheng med det som skal finansieres	Er det forskjell på å gi finansiering om eierstruktur er holdingselskap versus privatpersoner	Er det forskjell på finansiering av boligutvikling versus næringsutvikling	Er det forskjell på finansiering av etablerte selskap versus nyopprettet selskap	Er det forskjell på finansiering av enkelt eiendom versus kjøp av selskap
Besvarelse 1	AS	Nei	Nei	Nei	Ja	Finansierer ikke aksjekjøp
Besvarelse 2	Nei	Nei	Nei	Forhåndssalg ved bolig	Nei	Finansierer ikke aksjekjøp
Besvarelse 3	AS	Ja	Nei	Krever forhåndssalg ved boligutvikling	Nei	Finansierer ikke aksjekjøp
Besvarelse 4	AS	Ja	Nei	Forhåndssalg ved bolig	Nei	Egne regler for finansiering av aksjer
Besvarelse 5	Nei	Ja	Nei	Leie kontrakter for næringsseiendom / Forhåndssalg for boligutvikling	Nei	Egne regler for finansiering av aksjer

Intervjuobjekt	Hva er bakgrunn for anbefalt selskapsform 1. prioritet	Hva er bakgrunn for anbefalt selskapsform 2. prioritet	Hvorfor anbefales holdingselskap	Hvorfor anbefales single purpose selskap
Besvarelse 1	Risiko	Ukjent	Ja	Risiko redusering
Besvarelse 2	Risiko	Ukjent	Ja. Samme kapital benyttes	Hvis prosjektet skal selges
Besvarelse 3	Risiko	Forutsigbarhet	Ja	Risiko redusering
Besvarelse 4	Risiko	Ukjent	Ja	Isolere risiko
Besvarelse 5	Kapitalkrav	Risiko	ja	Ja, enklere oppfølging
Besvarelse 6	Risiko	Skatt	Ja	Ja



Saksbehandler
Ero

**MASTEROPPGAVE I STUDIEPROGRAMMET MASTER I EIENDOMSUTVIKLING
OG FORVALTNING**

for

Masterstudent: Pål Marthinsen og Stig Hole

Fagområde: Eiendomsutvikling og -forvaltning:

Utleveringsdato: 01.09.2015

Innleveringsdato: 22.06.2016

Tittel (Norsk) **Valg av selskapsform i eiendomsprosjekter**

Tittel (Engelsk) **Choice of business entity in real estate projects**

Formål: Formålet med oppgaven er å undersøke hvilke selskapsformer som benyttes i eiendomsutvikling og hvilke kriterier som legges til grunn for valg av selskapsform. Vi vil analysere selskapsformenes betydning under utviklingen og ved salg av eiendom.

Følgende hovedpunkter skal behandles:

1. Kartlegge selskapsformer i typiske prosjekter innenfor eiendomsutvikling
2. Undersøke og analysere de viktigste kriteriene som legges til grunn for valg av selskapsform for prosjekter innenfor utvikling av bolig- og næringseiendom.
3. Redegjøre for de ulike selskapsformenes kriterieoppfyllelse.
4. Undersøke og analysere selskapsformenes betydning ved eierskap og eierskifte i de ulike utviklingsfasene.

.....
(sted)

.....
(dato)

.....
Veileder/Faglærer ved NTNU

.....
Leder for studieprogrammet

V45