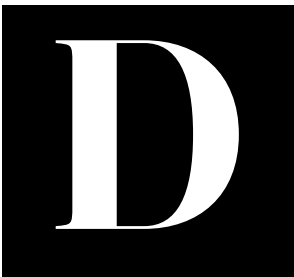


Hur borde innehav av samhällsfastigheter redovisas?

När privata aktörer investerar i samhällsfastigheter där skattekollektivet står för säkerheten uppstår frågan hur tillgångar och skulder i dessa upplägg ska redovisas. Är fastighetsbolagen som innehar samhällsfastigheter fridlysta från leasingreglerna och alltid ska redovisa fastigheter i sin balansräkning? Nej svarar Christina Gustafsson, Stellan Lundström och Bo Nordlund. I denna artikel går de igenom ett fall kopplat till de kommunala redovisningsreglerna om leasing och de internationella redovisningsreglerna i IFRS 16 – Leasingavtal.

Text: **Christina Gustafsson, Stellan Lundström och Bo Nordlund**



et finns uppemot 50 privata företag med affärsidé att köpa samhällsfastigheter, det vill säga fastigheter som brukas för skattefinansierad verksamhet och specifikt är anpassade för olika typer av

samhällsservice som polishus, tingsrätter, skolor, äldreboenden och sjukhus. Privat kapital söker sig till samhällsfastigheter eftersom det blir en bra affär med garanterade hyresbetalningar under lång tid där skattekollektivet står för säkerheten. En mycket intressant fråga är hur parterna borde redovisa tillgångar och skulder i dessa typer av upplägg. Situationerna ser olika ut i olika fall vad avser längd på hyresavtal, hyresnivåer och vem som står för vad i dessa avtal med avseende på drift, underhåll och återinvesteringar. Vi väljer här att utgå från ett känt fall samt de kommunala redovisningsreglerna om leasing och de internationella redovisningsreglerna i IFRS 16 – Leasingavtal.

Enligt rekommendation om leasing (R5 från 2018) från Rådet för Kommunal Redovisning ska hyresavtal betraktas som finansiellt leasingavtal om de ekonomiska fördelarna och riskerna i allt väsentligt ligger på hyresgästen. Det gäller bland annat om avtalslängden omfattar större delen av fastighetens ekonomiska livslängd eller nuvärdet av hyran beräknas utgöra mer än 80 procent av fastighetens värde vid leasingperiodens början. Om hyresavtal klassificeras som finansiell lease ska kommunen i egenkap av hyresgäst redovisa fastigheten som en anläggningstillgång och nuvärdet av hyresbetalningar under hyresperioden som skuld.

Om vi övergår till fastighetsbolagen som investerar i fastigheter för att hyra ut till offentliga hyresgäster så uppstår frågan hur dessa innehav ska redovisas. Som vi skrev ovan väljer vi att utgå från IFRS 16 – Leasing när vi diskuterar detta. Även IFRS 16 innehåller lydelse liknande de kommunala

redovisningsreglerna gällande vilken aktör som innehar de väsentligaste riskerna och förmånerna, om avtalet omfattar större delen av ekonomisk livslängd för fastigheten, om nuvärdet av leasingbetalningarna uppgår i allt väsentligt till verkligt värde på leasingobjektet vid leasingperiodens början, men även andra förhållanden som behöver undersökas huruvida avtalet är finansiellt. Ingår både mark och byggnad i leasingavtalet kan det bli aktuellt att bedöma varje del för sig huruvida det är fråga om finansiell eller operationell lease.

Utgångspunkten i IFRS-reglerna är att om innehavare av fastigheter tecknar operationella leasingavtal med hyresgäster, så fortsätter fastighetsbolaget att redovisa innehavet som förvaltningsfastighet och leasingbetalningarna från hyresgäst som hyresintäkter. Innebär detta då att fastighetsbolagen som innehar samhällsfastigheter är "fridlysta" från leasingreglerna och alltid fortsätter att redovisa fastigheter i sin balansräkning? Svar nej. Ett fastighetsbolag måste alltid först bedöma om leasingavtalen är operationella eller finansiella. Skulle de bedömas vara finansiella aktualiseras en redovisning som innebär att fastighetsbolaget, i stället för en förvaltningsfastighet, ska redovisa en stor finansiell fordran i sin balansräkning motsvarande nuvärdet av de framtida leasingbetalningarna och nuvärdet av eventuellt ogaranterat restvärde vid leasingperiodens slut. Leasingbetalningarna från hyresgästen blir då att anse som ränteintäkter och amortering hos fastighetsbolaget i stället för som hyresintäkter.

Ett aktuellt fall från Skellefteå har valts som typexempel och vi utgår i allt väsentligt från information som offentliggjorts och som vi bygger våra resonemang på. Det kan dock inte uteslutas att vi kommit till andra resonemang om vi haft tillgång till full information i det aktuella fallet.

Kommunen säljer där sitt nyproducerade Sara Kulturhus till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) för 1 050 miljoner kronor och tecknar avtal om att hyra hela byggnaden inklusive hotelldelen med ett hyreskontrakt som löper i 25 + 25 år. Formellt skrivs hyresavtalet på 25 år på grund av lagens

”Hyreskontraktet som tecknas i samband med affären är avgörande för priset på fastigheten.”

begränsning av hyreslängd, men utåt kommuniceras att avtalet gäller i 50 år. Kommunen garanterar hyran för både de lokaler som nyttjas för kulturell verksamhet som bibliotek, museum, konsthall och teater som för de kommersiella lokalerna med restauranger och The Wood Hotel med 205 rum.

Hyran, som belöper på 44,5 miljoner kronor per år, är en renodlad kapitalersättning då kommunen som hyresgäst bär samtliga utgifter och risker för fastigheten i form av drift och underhåll under hyrestiden. Hyran är då lika med ägarens driftnetto från fastigheten. Kommunen och SBB ingår vad som närmast kallas ett sale & leaseback-avtal och det är tydligt att Sara Kulturhus ur SBB:s perspektiv snarare förefaller vara en finansiell placering. Hyreskontraktet som tecknas i samband med affären är avgörande för priset på fastigheten. SBB lånar upp på kapitalmarknaden och får en avkastning som är säkerställd i flera dimensioner med Skellefteå kommun som enda hyresgäst. Vissa delar av hyresavtalet är sekretesstämplat, men med den lämnade informationen kan vi säga att avkastningen i nominella termer initialt uppgår till cirka 4,2 procent beräknat som hyran i relation till investeringsutgiften. Om vi antar att hyran sedan är sedvanligt indexerad för att skydda mot inflation, då ökar avkastningen över tid.

Mot bakgrund av nyss beskrivna förutsättningar samt olika antaganden om restvärden på fastigheten efter 50 år kan nuvärdet av hyresbetalningarna skattas till att ligga mellan cirka 90 till 100 procent av den initiala investeringen när nuvärdet beräknas med den implicita räntan i avtalet. Beräkningen förutsätter att hyran är till fullo indexerad.

Med reservation för att det kan finnas information i den sekretessbelagda delen av avtalet som skulle kunna förändra bilden kan vi ändå konstatera att med största sannolikhet borde det ovan beskrivna hyresförhållandet komma att klassificeras som finansiellt både hos kommunen och även hos fastighetsbolaget.

Alla hyresavtal för samhällsfastigheter ser dock inte ut som det ovan beskrivna exemplet. Det

förekommer situationer där drift och underhåll ingår i hyran i varierande omfattning, där de formella avtalsperioderna är kortare än de ovan beskrivna 50 åren och så vidare.

En mycket intressant fråga är dock hur ett avtal som skrivits på kortare tid än ovanstående exempel ska bedömas. Antag att avtal mellan kommun och fastighetsbolag endast uppgår till tio år. Är det då under denna period som leasingavgifterna ska nuvärdesberäknas för att pröva om nuvärdet av betalningarna överskrider gränsen för finansiell leasing? Eller ska en bedömning göras om det är rimligt säkert att avtalet kommer att förlängas efter de första tio åren.

Ja, en sådan bedömning ska alltid göras för att bedöma den rimligt säkra reella avtalsperioden. Enligt IFRS 16 pp 18-19 ska bedömningen även innefatta optioner till att förlänga hyresavtalen och vid sådana bedömningar ska invägas alla relevanta fakta och förhållanden som kan leda till att hyrestagaren väljer att förlänga avtalet.

En mycket intressant fråga blir då i nästa steg – finns det några alternativ som kan bedömas vara möjliga, vid avtalets tecknande, för kommunen att säga upp avtalet med fastighetsbolaget och lösa sina lokalbehov på annat sätt i konkurrerande lokalutbud? Om så inte är fallet borde det väl vara mest troligt att avtalet förlängs bortom de första tio åren. Så i realiteten kan det formellt skrivna avtalet och antal år detta skrivits på från början inte vara helt avgörande för hur lång avtalsperiod som ska bedömas rimligt säker när exempelvis nuvärdet av leasingbetalningar ska beräknas för att avgöra om ett leasingavtal är finansiellt eller ej.

Detta skulle i sin tur kunna innebära att många leasingavtal för den typ av fastigheter som diskuteras i denna artikel skulle kunna bli mycket långa när de ska bedömas ur IFRS 16-perspektiv. Så långa att de i många fall blir finansiella leasingavtal? Ja det är inte helt otänkbart. Då kommer vi tillbaka till vår initiala frågeställning. Hur borde dessa avtal redovisas? Många av hyresavtalen som innefattar samhällsfastigheter är ju i realiteten mera av karaktären

”I rådande marknadsläge skulle detta kunna ske till en ränta på uppskattningsvis 2 procent med 25 års löptid och därigenom spara 20-25 miljoner i utgifter per år.”

obligation än en sedvanlig fastighetsinvestering med tillhörande risker för fastighetsinnehavaren.

Det är inte alls otänkbart att många ”fastighetsbolag” som anser att de innehar fastigheter kanske finner att de egentligen är ”låneinstitut” i dessa typer av avtal, som ur de nyss beskrivna aspekterna lånar upp på kapitalmarknaden och i sin tur ”lånar ut” till offentliga aktörer, vilka i sin tur har fastigheterna och upplåningen för att finansiera dessa i sina balansräkningar i alla fall.

Om den offentliga aktören i stort sett alltid kan låna billigare än en privat aktör, så blottlägger en sådan redovisning det intressanta faktumet att offentliga aktörer i många fall väljer en dyrare finansieringslösning än om de skulle låna själva för att lösa sina lokalbehov. I det här typexemplet skulle Skellefteå kommun alternativt kunnat låna upp den dryga miljarden huset kostade att bygga på kapitalmarknaden. I rådande marknadsläge skulle detta kunna ske till en ränta på uppskattningsvis 2 procent med 25 års löptid och därigenom spara 20-25 miljoner i utgifter per år. Dessutom har den offentliga aktören i vårt exempel fullt ansvar men inskränkt sin rådgivning över fastigheten när denna hyrs i stället för att ägas direkt.

I ovanstående artikel har vi valt att inte ta upp resonemang med koppling till eventuell påverkan av IFRS 15 – Intäkter från avtal med kunder.



CHRISTINA GUSTAFSSON,
tekn lic.

STELLAN LUNDSTRÖM,
fd professor i fastighetsekonomi vid KTH.

BO NORDLUND,
tekn dr.