

NOTAT

3. september 2009
/jcn

Sag 2009-20.142

Årsregnskabsloven og andelsboligforeninger

Beskrivelse af den generelle problemstilling

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har modtaget spørgsmål vedrørende andelsboligforeningers anvendelse af årsregnskabslovens bestemmelser.

Det første spørgsmål er, om andelsboligforeninger alene skal anvende bestemmelserne i regnskabsklasse A for aflæggelse af årsrapport (uanset størrelse), eller om de skal indplaceres i regnskabsklasser efter størrelse.

Mange andelsboligforeninger har i de senere år tegnet en renteswap-aftale med enten deres kreditforening eller bankforbindelse til sikring af de fremtidige rentebetalinger på deres kreditforeningslån tinglyst på ejendommen.

Det andet spørgsmål er så, om renteswap-aftalerne skal indregnes i balancen, eller om andelsboligforeningen kan nøjes med at noteoplyse om aftalerne.

Styrelsens udtalelse

Andelsboligforeninger er som udgangspunkt omfattet af årsregnskabsloven, da de udøver erhvervsvirksomhed. De er derimod ikke omfattet af lov om visse erhvervsdrivende virksomheder, da de ikke fremmer deltagernes økonomiske interesser gennem erhvervsdrift.

Disse andelsboligforeninger vil uanset størrelse kun være omfattet af regnskabsklasse A. Der er således tale om, at foreningerne ikke er forpligtet til at udarbejde en årsrapport i henhold til årsregnskabslovens regler, men at foreningen frivilligt kan vælge at udarbejde en årsrapport. En sådan frivillig årsrapport vil være omfattet af årsregnskabslovens regnskabsklasse A.

Der kan dog forekomme tilfælde, hvor andelsboligforeninger ved siden af det sædvanlige andelsboligformål ønsker at fremme andelshavernes økonomiske interesser gennem erhvervsdrift, f.eks. udlejning. I sådan-

ERHVERVS- OG SELSKABSSTYRELSEN

Kampmannsgade 1
1780 København V

Tlf. 33 30 77 00

Fax 33 30 77 99

CVR-nr 10 15 08 17

eogs@eogs.dk

www.eogs.dk

ØKONOMI- OG ERHVERVS-MINISTERIET

ne tilfælde vil disse andelsboligforeninger som udgangspunkt være omfattet af lov om visse erhvervsdrivende virksomheder.

Andelsboligforeninger med begrænset hæftelse, som er omfattet af lov om visse erhvervsdrivende virksomheder, skal indplaceres i årsregnskabslovens regnskabsklasser efter de almindelige regler herfor i årsregnskabsloven.

Det er som udgangspunkt ikke et krav, at andelsboligforeninger omfattet af regnskabsklasse A skal indregne renteswaps i balancen, men en andelsboligforening kan altid frivilligt vælge at indregne sine renteswaps i balancen.

Indregning er dog krævet, hvis dette er nødvendigt for, at årsregnskabet skal give et retvisende billede eller til brug for regnskabsbrugerne i forbindelse med deres økonomiske beslutninger. Hvis der er tale om renteswaps – som ikke er uvæsentlige - må det antages, at det kan have betydning for regnskabsbrugerne, at de er indregnet i balancen. Baggrunden herfor er, at regnskabsbrugerne omfatter de, som køber eller sælger andele i boligforeningen.

Indregning vil også være krævet - uanset indplacering i regnskabsklasse - hvis en andelsboligforening tilvælger bestemmelser om indregning og måling i regnskabsklasse B og indregner ejendommen til dagsværdi. Her vil det efter styrelsens opfattelse stride mod kravet om systematisk tilvalg, hvis de elementer, som direkte vedrører ejendommen, ikke samtidig indregnes og måles efter reglerne i regnskabsklasse B.

Når en renteswap indregnes, vil dette skulle ske til dagsværdi.

Denne udtalelse omhandler ikke, hvordan andelslejligheder/-beviser m.v. skal værdiansættes, da dette er udenfor styrelsens ressort.

Baggrund for styrelsens udtalelse

I henhold til årsregnskabslovens § 1, stk. 1, gælder loven for alle erhvervsdrivende virksomheder. Spørgsmålet er herefter, om andelsboligforeninger kan betragtes som erhvervsdrivende.

Dette er der taget stilling til ved udarbejdelsen af bogføringsloven (som i § 2 har det samme erhvervsdriftsbegreb som årsregnskabsloven).

Følgende fremgår af bemærkningerne til § 2 i L 63, folketingsåret 1998/99 (forslag til bogføringslov):

”Den nuværende bogføringslovs § 1 foreskriver bogføringspligt for andelsboligforeninger. Disse anses for erhvervsdrivende som forudsat i Erhvervs- og Selskabsstyrelsens bekendtgørelse nr. 342 af 1. juni 1995, som ændret ved bkg. nr. 1093 af 12. december 1996.”

Udgangspunktet er således, at andelsboligforeninger er erhvervsdrivende og derved omfattet af årsregnskabsloven.

Spørgsmålet er herefter, om andelsboligforeningerne er omfattet af lov om visse erhvervsdrivende virksomheder og dermed omfattet af pligten til at udarbejde årsrapport, jf. årsregnskabslovens § 3.

Det er Erhvervs- og Selskabsstyrelsens opfattelse, at de andelsboligforeninger, hvis formål er at erhverve, eje og administrere andelshavernes ejendom, ikke er omfattet af lov om visse erhvervsdrivende virksomheder. Baggrunden er, at de ikke fremmer deltagernes økonomiske interesser gennem erhvervsdrift, jf. § 1, stk. 1, i lov om visse erhvervsdrivende virksomheder.

Det kan imidlertid forekomme, at andelsboligforeninger ved siden af det sædvanlige andelsboligformål ønsker at fremme andelshavernes økonomiske interesser gennem erhvervsdrift, f.eks. udlejning. I sådanne tilfælde vil disse andelsboligforeninger som udgangspunkt være omfattet af lov om visse erhvervsdrivende virksomheder.

Andelsboligforeninger, som ikke har begrænset hæftelse, og som ved siden af det sædvanlige andelsboligformål ønsker at fremme andelshavernes økonomiske interesser gennem erhvervsdrift, er ikke forpligtet til at udarbejde årsrapport, men kan efter årsregnskabslovens § 3, stk. 2, vælge frivilligt at aflægge en årsrapport, der ikke udelukkende skal anvendes til foreningens eget brug. Årsrapporten skal i så fald som minimum udarbejdes i henhold til kravene for regnskabsklasse A, jf. årsregnskabslovens § 7, stk. 1, nr. 1.

Andelsboligforeninger med begrænset hæftelse, som ved siden af det sædvanlige andelsboligformål endvidere ønsker at fremme andelshavernes økonomiske interesser gennem erhvervsdrift, er som udgangspunkt forpligtet til at aflægge årsrapport efter årsregnskabslovens § 3, stk. 1, nr. 4. Hvis en andelsboligforening er forpligtet til at aflægge en årsrapport, vil den skulle indplaceres i årsregnskabslovens regnskabsklasser alt efter foreningens størrelse.

Det forudsættes i det følgende, at spørgsmålet ikke omfatter en andelsboligforening, som er omfattet af lov om visse erhvervsdrivende virksomheder. Der tages således udgangspunkt i en andelsboligforening som frivilligt vælger at udarbejde en årsrapport.

Grundlæggende krav til årsrapporten

Vælger en andelsboligforening frivilligt at aflægge en årsrapport, der ikke udelukkende skal anvendes til foreningens eget brug, skal årsrapporten som minimum udarbejdes i henhold til kravene for regnskabsklasse A, jf. årsregnskabslovens § 3, stk. 2.

En virksomhed, der aflægger årsrapport efter reglerne i regnskabsklasse A, skal i sin årsrapport følge reglerne i årsregnskabslovens afsnit II, jf. lovens § 18. Endvidere skal de grundlæggende krav i §§ 11-17 være opfyldt.

Heraf følger, at indregning og måling skal ske indenfor rammerne af lovens krav om et retvisende billede og følge almindeligt anerkendte retningslinjer, jf. § 20, stk. 1.

Regler, der er opsat med henblik på andre formål end de, der følger af årsregnskabslovens § 12, såsom bestemmelser i lov om andelsboliger, er ikke nødvendigvis udtryk for almindeligt anerkendte retningslinjer i årsregnskabslovens forstand.

Bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger er således ikke nødvendigvis udtryk for almindeligt anerkendte retningslinjer i årsregnskabslovens forstand. F.eks. vedrører bestemmelsen i lov om andelsboligforeninger § 5 således ikke målingen af ejendommen i årsregnskabet, men derimod værdiansættelsen ved videresalg af denne.

Særligt om indregning af renteswap

En renteswap opfylder definitionen på hhv. aktiver og forpligtelser, jf. årsregnskabslovens bilag 1, C, 1 og 5. Hvorvidt der er tale om et aktiv eller en forpligtelse afhænger af, om renteswappen har en positiv eller negativ værdi.

Årsregnskabslovens § 20 kræver, at indregning og måling af aktiver og forpligtelser skal ske indenfor rammerne af lovens krav om et retvisende billede og følge almindeligt anerkendte retningslinjer. Denne bestemmelse er en rammebestemmelse, som henviser til almindeligt anerkendte retningslinjer og dermed ikke ubetinget medfører, at virksomheder i regnskabsklasse A skal indregne værdien af renteswaps i balancen.

Kravet om, at renteswappen skal indregnes, følger af årsregnskabslovens § 33, som omfatter regnskabsklasserne B-D. Målingen er reguleret i årsregnskabslovens § 37, der som udgangspunkt kræver måling til dagsværdi.

Som nævnt ovenfor, er §§ 33 og 37 i årsregnskabsloven regler, der som udgangspunkt ikke gælder for virksomheder omfattet af regnskabsklasse A, og der er for disse virksomheder således ikke et ubetinget lovkrav om indregning heraf, jf. dog nedenfor.

Vurdering i forhold til andelsboligforeningers indregning af renteswaps

Det er som beskrevet ovenfor ikke et direkte lovkrav, at andelsboligforeninger altid skal indregne renteswaps i balancen. Andelsboligforeningen kan dog altid frivilligt vælge at anvende reglerne i regnskabsklasse B, jf. årsregnskabslovens § 7, stk. 5. Tilvalg skal dog ske systematisk, og virksomheden skal konsekvent følge alle eller nogle af reglerne i et eller flere efterfølgende afsnit (regnskabsklasser).

Virksomheder i regnskabsklasse A er dog omfattet af de almindelige kvalitetskrav i årsregnskabsloven, herunder kravet om at årsregnskabet skal give et retvisende billede, jf. årsregnskabslovens § 11, stk. 1, og at regnskabet skal kunne støtte regnskabsbrugerne i deres økonomiske beslutninger, jf. årsregnskabslovens § 12, stk. 2.

Renteswaps skal derfor indregnes i balancen for en virksomhed, herunder en andelsboligforening, der aflægger årsregnskab efter regnskabsklasse A, hvis dette er nødvendigt for, at årsregnskabet skal give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Renteswaps skal tillige indregnes i balancen, hvis dette er nødvendigt for, at regnskabsbrugerne kan træffe en korrekt økonomisk beslutning på baggrund af årsregnskabet.

En særlig situation opstår, hvis andelsboligforeningen vælger at indregne ejendommen til dagsværdi. Dette kan f.eks. ske med henvisning til årsregnskabslovens § 41. Her vil det efter styrelsens opfattelse stride mod kravet om systematisk tilvalg, hvis de elementer, som direkte vedrører ejendommen, ikke samtidig indregnes og måles efter reglerne i regnskabsklasse B.

Her vil der derfor allerede på grund af tilvalget af dagsværdi for ejendommen være krav om, at renteswappen skal indregnes og måles efter reglerne i regnskabsklasse B.

Når en renteswap indregnes, vil dette skulle ske til dagsværdi, jf. årsregnskabslovens § 37, stk. 1.