

Enhed
Bygge- og Bolig-
lovgivning

Vejledende udtalelse om renteswapaftaler i andelsboligforeninger

Sagsnr.
2021 - 5705

Beskrivelse af problemstillingen

Doknr.
445592

Indenrigs- og Boligministeriet er blevet forelagt spørgsmål om, hvorvidt Erhvervsstyrelsens vejledende udtalelse om måling af renteswaps i årsregnskaber for andelsboligforeninger, vil få betydning for opgørelse af andelsværdien i andelsboligforeninger, der har indgået renteswapaftaler.

Dato
05-11-2021

Nærværende udtalelse erstatter Erhvervs- og Byggestyrelsens udtalelse af 12. februar 2010 og vil således indledningsvist også behandle spørgsmålet om, hvorvidt værdien af en renteswapaftale skal medtages ved opgørelsen af andelsværdien. Det skal bemærkes, at konklusionen i nærværende udtalelse hovedsagligt er den samme, som i Erhvervs- og Byggestyrelsens udtalelse af 12. februar 2010.

Regelgrundlaget

Andelsboligloven - beregning af andelsværdien i en andelsboligforening

Andelsboligloven fastsætter de overordnede rammer for regulering af andelsboligforeninger.

Ifølge maksimalprisbestemmelsen må prisen på en andel på overdragelsestidspunktet – det vil sige på tidspunktet for indgåelsen af aftalen mellem sælger og køber om overdragelse af en andelslejlighed - ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsestilstand med rimelighed kan betinge, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 1.

Bestemmelsen fastsætter udgangspunktet for opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue som nettoformueprincippet. Det vil sige, at værdien af en andel svarer til en andel af foreningens nettoformue.

Nettoformuen opgøres som forskellen mellem foreningens aktiver og foreningens passiver. Andelsboligloven definerer ikke udtømmende, hvad der skal forstås som henholdsvis aktiver og passiver. På aktivsiden nævner loven foreningens ejendom samt værdien af forbedringer og på passivsiden prioritetsgæld i foreningens ejendom. Herudover indeholder loven i § 5 en række særlige regler for opgørelsen af visse af foreningens aktiver og passiver.

Andelsboligforeningens største aktiv er sædvanligvis ejendommen og værdien af ejendommen skal fastsættes til én af følgende værdier:

- a) Anskaffelsesprisen



- b) Den kontante værdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi (den offentlige ejendomsvurdering)

Endvidere er der mulighed for at anvende en fastholdt valuarvurdering og offentlig ejendomsvurdering som værdiansættelsesprincip, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3.

Af andelsboliglovens § 5, stk. 5, fremgår det, hvordan foreningens prioritetsgæld ansættes ved formueopgørelsen.

Ved opgørelse af foreningen formue efter anskaffelsesprisen fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter valuarvurdering eller offentlig vurdering fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden, for indekslån kursværdien af den indeksregulerede obligationsrestgæld.

Ift. regulering af værdien af andelen imellem to generalforsamlinger, har Højesteret i U.2013.1076H og U2013-1093H fastslået følgende:

”Værdien af andelen i foreningens formue fastsættes i almindelighed på en andelsboligforenings ordinære generalforsamling, således at den vedtagne andelskrone og værdien af de enkelte andele gælder indtil næste ordinære generalforsamling.(...) Er der imidlertid til foreningen fremkommet oplysning om forhold af væsentlig negativ betydning for fastsættelsen af andelens værdi, skal der ved prisfastsættelsen af en andel og bestyrelsens kontrol heraf tages højde herfor, så det sikres, at prisen på overdragelsestidspunktet ikke er højere, end hvad der efter § 5, stk. 1, lovligt kan kræves. Der skal således ved beregning af maksimalprisen i det mindste foretages en regulering af den senest vedtagne formueopgørelse på det eller de punkter, som må anses nødvendige for, at maksimalprisbestemmelsen kan anses for overholdt.”

”Man kan således ikke fastholde den hidtidige andelskrone og andelsværdi, selv om den er baseret på en valuarvurdering, der er nyere end 18 måneder, hvis foreningen har modtaget en senere valuarvurdering, der viser, at der er sket et fald i ejendommens værdi, som har væsentlig betydning for andelskronen og andelsværdien.”

Udgangspunktet er således, at det er værdien af andelen, der er fastsat på seneste generalforsamling, der er gældende, men at konkrete forhold kan medføre, at værdien af andelen ift. til salg skal ændres.

Regnskabsaflægelse efter Andelsboligloven og Årsregnskabsloven

Opgørelsen af andelsboligforeningens formue sker sædvanligvis ved udarbejdelse af et regnskab, der viser foreningens aktiver og passiver.

Andelsboligforeninger er som udgangspunkt omfattet af årsregnskabsloven, da de udøver erhvervsvirksomhed.

Foreningerne er som udgangspunkt ikke forpligtet til at udarbejde en årsrapport i henhold til årsregnskabslovens regler, men foreningen kan frivilligt vælge at udarbejde en årsrapport. En sådan frivillig årsrapport vil være omfattet af årsregnskabslovens regnskabsklasse A. Foreninger, der driver erhvervsmæssig virksomhed, er dog forpligtigede til at aflægge regnskab efter årsregnskabsloven.

Andelsboligloven indeholder ikke regler, der direkte forpligter foreningerne til at aflægge årsregnskab, men maksimalprisbestemmelsen i andelsboliglovens § 5, stk. 1, forudsætter en opgørelse af foreningen formue, hvilket sædvanligvis sker ved udarbejdelse af et årsregnskab.



Herudover forudsætter andelsboligloven i flere bestemmelser, at der udarbejdes et regnskab, der vil være omfattet af årsregnskabslovens regler, og således skal give et *retvisende billede* af andelsboligforeningens økonomiske forhold.

Det retvisende billede af en andelsboligforenings økonomiske forhold har en anderledes karakter end for en erhvervsvirksomhed. Årsregnskabet for en andelsboligforening har primært til formål at fastlægge andelsværdien til brug for handel med foreningens andelsbeviser, hvor værdien af andelskronen ofte er den væsentligste oplysning for såvel nuværende som kommende andelshavere i forbindelse med køb eller salg af en andelsbolig.

Andelsboligloven og årsregnskabsloven er to særskilte regelsæt og foreningerne skal være opmærksomme på, at der ikke nødvendigvis er sammenfald mellem andelsboliglovens metoder og metoderne i årsregnskabsloven. Dette er særligt relevant ved opgørelse af andelsværdien, idet der ofte skal foretages korrektioner af foreningens egenkapital, opgjort efter årsregnskabsloven, for at nå frem til værdiansættelsen efter andelsboligloven.

Der henvises i øvrigt til Erhvervsstyrelsens Regnskabsvejledning for andelsboligforeninger.

Renteswapaftaler i relation til beregning af andelsværdien

Renteswap er et finansielt instrument, som kan anvendes til sikring af fremtidige rentebetalingers størrelse. Sikringen sker sædvanligvis ved, at foreningen påtager sig at betale en fast rente og pengeinstituttet påtager sig at betale den variable rente. Værdien af renteswappen er ved indgåelse nul og ved udløb nul, men i renteswappens løbetid svinger værdien fra dag til dag og afhænger blandt andet af forskellen mellem den variable rente og den aftalte faste rente. Hvis den variable rente stiger, vil værdien af renteswappen sædvanligvis blive positiv for andelsboligforeningen, idet foreningen undgår en rentestigning. Hvis den variable rente derimod falder, vil værdien af renteswappen sædvanligvis falde og kan blive negativ, hvis foreningen betaler en højere rente end hvis swappen ikke var indgået. Renteswapaftalen indeholder sædvanligvis vilkår om beregning af renteswappens værdi, som skal afregnes med pengeinstituttet, hvis aftalen ønskes opsagt før tid. Såfremt indfrielse af renteswappen ikke sker til den aftalte værdi, vil det blive anset som et brud på aftalen fra bankens side.

Andelsboligloven forholder sig ikke til, om - og i givet fald hvordan - renteswapaftaler skal medtages ved beregningen af andelsværdien i en andelsboligforening.

Udgangspunktet for beregning af værdien af en andel i andelsboligforeningens formue følger som nævnt af andelsboligloven § 5, stk. 1, som fastsætter, at værdien opgøres efter nettoformuemethoden, hvor foreningens passiver trækkes fra foreningens aktiver.

Andelsboligloven definerer ikke udtømmende, hvad der skal forstås som henholdsvis aktiver og passiver, og nævner alene foreningens ejendom samt værdien af forbedringer som et aktiv og prioritetsgæld i foreningens ejendom som et passiv. Det er således op til den enkelte andelsboligforening konkret at vurdere, hvilke poster, der kan have betydning for beregningen af nettoformuens størrelse, og som derfor bør medtages ved beregningen heraf.



Værdien af renteswapaftaler skal ud fra denne betragtning medtages ved beregning af nettoformuen, hvis dette efter en konkret vurdering er nødvendigt for at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver samt finansielle stilling i øvrigt.

En undtagelse hertil gælder for renteswapaftaler, som efter en konkret vurdering fremstår som en integreret del af det samlede prioritetslåneforhold og der skal således sondres mellem swapaftaler, der fremstår som en integreret del af andelsboligforeningens prioritetslån og andre swapaftaler.

Renteswapaftaler, som efter en konkret vurdering fremstår som en integreret del af det samlede prioritetslåneforhold, skal således betragtes som en del af prioritetsgælden.

Ved vurderingen af om en renteswapaftale er en integreret del af et prioritetslåneforhold lagde Højesteret i afgørelsen U. 2013.1093 H vægt på, om indfrielse af prioritetslånet indebærer, at renteswapaftalen skal opsiges.

Renteswapaftaler, der er en integreret del af prioritetslånet, skal betragtes som en del af prioritetsgælden, hvorfor værdien af swappen skal medregnes ved opgørelse af andelsværdien, når andelsboligforeningen værdiansætter ejendommen i henhold til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering), jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, eller den seneste offentlige vurdering, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra c, hvorefter prioritetsgælden ifølge andelsboliglovens § 5, stk. 5, 2. pkt., opgøres til kursværdien.

Opgøres ejendommens værdi til anskaffelsesprisen, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra a, skal værdien af en renteswap, der er en integreret del af prioritetslånet, ikke indregnes, da prioritetsgælden ved anvendelse af anskaffelsesprisen skal opgøres til pantebrevsrestgælden jf. andelsboliglovens § 5, stk. 5.

Som nævnt ovenfor, skal renteswapaftaler, som kan opsiges uafhængigt af foreningens prioritetslån, som udgangspunkt altid medregnes til markedsværdi ved opgørelse af nettoformuen, hvis værdien af swapaftalen har så væsentlig betydning for beregningen af andelsværdien, at det er nødvendigt for at give et retvisende billede af foreningens økonomi.

Højesteret har i U.2013.1093 H netop taget stilling til ovenstående, og har i dommen udtalt følgende:

”Ved opgørelsen af, hvilken pris et medlems andel under hensyn til værdien af andelen i foreningens formue med rimelighed kan betinge, vil det, når ejendommen indgår med den kontante handelsværdi eller den senest ansatte offentlige ejendomsværdi, være bedst stemmende med maksimalprisbestemmelsen i § 5, stk. 1, at der tages hensyn til en negativ markedsværdi af en aftalt renteswap af væsentlig betydning for fastsættelse af andelens værdi. I overensstemmelse hermed er det da også i den supplerende bestemmelse i § 5, stk. 4, for så vidt angår realkreditlån udtrykkeligt bestemt, at de skal indgå med kursværdien, når ejendommen medtages til den kontante handelsværdi eller den senest ansatte offentlige ejendomsværdi. Der kan ikke sluttes modsætningsvis fra stk. 4 for så vidt angår andre typer af lån. Hertil kommer, at medtagelse af den negative markedsværdi af en aftalt renteswap af væsentlig betydning for formueopgørelsen harmonerer med de grundlæggende principper i årsregnskabsloven, herunder kravet om, at et årsregnskab skal give et retvisende billede.”



Tidspunktet for opgørelsen af værdien af en renteswapaftale

Andelsboligloven indeholder ikke regler om tidspunktet for opgørelsen af andelsboligforeningens formue og værdien af de enkelte andele. Andelsværdien beregnes normalt på statusdagen i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet og skal fremgå af en note til årsregnskabet. På samme vis gælder det, at markedsværdien af renteswapaftalen skal beregnes på statusdagen og indregnes ved opgørelsen af andelsværdien, såfremt værdien af andelsforeningens ejendom er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b og c.

I overensstemmelse med Højesterets udtalelse i U2013-1093 - hvoraf det fremgik, at der skal tages højde for forhold af væsentlig negativ betydning ved fastsættelsen af andelens værdi, når der sker salg af en andel - skal der, hvis markedsværdien af en renteswapaftale har ændret sig mellem to generalforsamlinger, imidlertid tages hensyn her til ved opgørelsen af nettoformuen efter maksimalprisbestemmelsen i § 5, stk. 1, såfremt værdien af renteswapaftalen indgår ved opgørelsen af andelsværdien.

Aftaler om renteswap opgjort efter den internationale regnskabstandard IFRS 13

Erhvervsstyrelsen har i marts 2021 afgivet en vejledende udtalelse om måling af renteswaps i årsregnskaber for andelsboligforeninger. Flere andelsboligforeninger har efterfølgende efterspurgt, om metoden også kan anvendes ved opgørelse af andelsværdien efter andelsboligloven.

Årsregnskabet for en andelsboligforening har et andet formål end årsregnskabet for erhvervsvirksomheder, og det udarbejdes i andelsboligforeninger primært af hensyn fastsættelse af andelskronen samt for at sikre, at andelsboliger ikke sælges til en højere værdi end de underliggende aktiver berettiger.

Renteswapaftaler indgås sædvanligvis med et pengeinstitut og renteswapaftalen indeholder som udgangspunkt vilkår om den værdi, som renteswappen kan indfries til før udløb. Såfremt indfrielse ikke sker til den aftalte værdi, anses det som et brud på aftalen med banken. En andelsboligforening kan således ikke vilkårligt fastsætte værdien af renteswappen.

Andelsboligforeninger, der beregner renteswapværdi efter den internationale regnskabsstandard IFRS 13 om dagsværdi i regnskabet, kan som udgangspunkt ikke anvende IFRS 13 værdien til beregning af andelsværdien, hvis kontrakten med pengeinstituttet foreskriver et andet værdiansættelsesprincip.

Andelsboligforeningen er således bundet af vilkårene i den indgåede renteswapaftale, og et pengeinstitut afgiver løbende oplysninger til andelsboligforeningen om værdien af renteswappen. Andelsboligforeningen har dermed mulighed for at sikre, at andelen ikke værdiansættes til en højere værdi end de bagvedliggende aktiver berettiger til.

Det er Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at andelsboligforeninger med renteswapaftaler skal medtage renteswapaftalen til værdien opgjort af pengeinstituttet ved opgørelse af nettoformuen efter maksimalprisbestemmelsen efter § 5, stk. 1.

Konklusion

Det er Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at det som udgangspunkt er op til den enkelte andelsboligforening konkret at vurdere, om renteswapaftalen har en så væsentlig betydning for beregningen af andelsværdien, at den er nødvendig for at give et retvisende billede af foreningens nettoformue.



En undtagelse hertil er renteswapaftaler, som fremtræder som en integreret del af et realkreditlån. Sådanne renteswapaftalen skal medtages på samme måde som foreningens prioritetsgæld og medtages, såfremt andelsboligforeningen værdiansætter andelsboligforeningens ejendom efter valuar- eller offentlig vurdering, jf. andelsboligloven § 5, s tk. 2, litra b og c. Værdiansætter andelsboligforeningen derimod ejendommen til anskaffelsesprisen, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra a, skal værdien af renteswapaftalen ikke medtages i beregningen af andelsværdien, selv om renteswapaftalen er en integreret del af realkreditlåneforholdet.

Det er Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at andelsboligforeningen, i de situationer, hvor renteswapaftalen skal medtages i beregningen af andelsværdien, bør tage hensyn til eventuelle udsving i renteswapaftalens markedsværdi mellem to generalforsamlinger ved opgørelsen af nettoformuen efter maksimalprisbestemmelsen efter § 5, stk. 1.

Det er endvidere Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at andelsboligforeninger, der beregner renteswapværdi efter den internationale regnskabsstandard IFRS 13 om dagsværdi i regnskabet, som udgangspunkt ikke kan anvende IFRS 13 værdien til beregning af andelsværdien, hvis kontrakten med pengeinstituttet foreskriver et andet værdiansættelsesprincip. Andelsboligforeninger med renteswapaftaler skal således medtage renteswapaftalen til værdien opgjort af pengeinstituttet ved opgørelse af nettoformuen efter maksimalprisbestemmelsen efter § 5, stk. 1.

Det bemærkes, at Indenrigs- og Boligministeriet med denne udtalelse ikke har taget stilling til spørgsmålet om, hvordan renteswapaftaler efter årsregnskabsloven skal medtages i årsregnskabet.

Det bemærkes endvidere, at udtalelsen alene er vejledende samt at Indenrigs- og Boligministeriet ikke kan tage stilling til konkrete spørgsmål om renteswaps.