
SALE & LEASE BACK

Beqreb.

Sale & lease back er et finansieringsinstrument, hvor virksomheden på markedsvilkår sælger en ejendom som virksomheden benytter og samtidig indgår en lejekontrakt med køberen med henblik på fortsat anvendelse af ejendommen.

Hvorfor vælger en virksomhed sale & lease back.

Der kan være forskellige mål en virksomhed søger at opnå ved sale & lease back. Salgsprisen for ejendommen vil ofte være højere end ejendommens bogførte værdi. Ved et salg kan kapital således frigøres og medvirke til realisering af virksomhedens vækststrategier.

Det kan være muligheden for større fleksibilitet, eventuelle lavere omkostninger samt maksimering af virksomhedens skatteforhold, der er baggrunden for gennemførelse af sale & lease back.

Virksomheden kan også ønske ejendommen ud af den regnskabsmæssige balance for derigennem at forbedre virksomhedens nøgletal.

Sale & lease back arrangementer vil give ledelsen mulighed for at koncentrere sig om virksomhedens primære drift, idet der frigøres ledelsesressourcer, som tidligere blev anvendt til ejendomsadministration.

Finansiel eller operationel leasing.

Leasing behandles regnskabsmæssigt på forskellig måde alt efter om leasingforholdet betragtes som et finansielt instrument eller som et reelt (eller operationelt) leje forhold.

En fast ejendom, der er finansielt leaset, skal efter Årsregnskabsloven og Regnskabsvejledning 21 behandles som "egne" aktiver. Den leasede ejendom aktiveres og afskrives som leasingtagers øvrige aktiver, og betalingsforpligtelsen optages som gæld.

Når en ejendom er operationelt leaset, svarer dette til et traditionelt leje forhold. Ejendommen skal ikke fremgå af balancen, men betalingsforpligtelsen anføres i en note til regnskabet. Leasingydelsen udgiftsføres i resultatopgørelsen som en ordinær omkostning som udgangspunkt i takt med, at ydelserne betales.

Finansiel leasing foreligger, når leasingaftalen overfører langt de væsentligste risici og fordele, som knytter sig til at eje ejendommen til leasingtager. Det vil normalt medføre, at arrangementet betrag-

tes som finansiel leasing, såfremt ejendomsretten overføres til leasingtager ved kontraktens udløb, hvis leasingtager har en favorabel forkøbsret eller hvis nutidsværdien af minimumsleasingydelse udgør en væsentlig del af aktivets værdi på tidspunktet for leasingkontraktens oprettelse.

Om sale & lease back skal klassificeres som en finansiel eller operationel leasing afhænger af aftalens reelle indhold og ikke blot hvad parterne måtte vælge at kalde aftalen.

Det vil være en del af den rådgivning, som Delacour yder i forbindelse med gennemførelse af sale and lease back, at søge afdækket, om arrangementet vil blive betragtet som operationelt eller finansielt. Denne rådgivning vil blive ydet i samarbejde med virksomhedens revisor.

Formidling og værdiansættelse

Delacour kan afsøge, om der blandt firmaets eksisterende kunder eller netværk er mulige købere til virksomhedens ejendom.

Delacour kan på baggrund af vores store erfaringer med rådgivning i forbindelse med køb og salg af erhversejendomme også foretage en vurdering af ejendommens markedspris. Markedsprisen vil være påvirket betydeligt af en række faktorer, herunder

- Ejendommens beliggenhed og stand
- Markedslejen
- Den aftalte leje og dens regulering
- Længden af lejekontrakten
- Øvrige lejevilkår
- Mulig alternative anvendelser af ejendommen

Rådgivning.

Ud over virksomhedens valg af leasingtype skal der ved tilpasning af sale & lease back konstruktionen overvejes en række kontraktmæssige og juridiske forhold såsom længden af lejekontrakten, som afhænger af virksomhedens fremtidsplaner, regulering af lejen samt øvrige lejevilkår. Delacour vil rådgive virksomheden i forbindelse med udarbejdelsen af lejekontrakten og i forbindelse med udarbejdelsen af salgsaftale. Delacour vil også bistå i forbindelse med handlens gennemførelse, herunder ved indfrielse af lån i ejendommen.

Der er endvidere en række skattemæssige konsekvenser af salget af virksomhedens ejendom. Delacour vil i samarbejde med virksomhedens revisor rådgive herom.