

**REGNSKABSAFLÆGGERS OG –BRUGERS  
UDFORDRINGER I TILKNYTNING TIL  
PRODUKTIONSMETODEN OG INDIVIDUELT  
FORHANDLEDE KONTRAKTER**

Speciale fra Cand.merc.aud.-studiet, Aalborg Universitet.

Forfatter:

Ole Andersen og Klaus Nielsen

Vejleder:

Hans Vistisen

August 2010.

## Indhold

1	Forord .....	3
2	Indledning .....	4
2.1	Problemidentifikation .....	5
2.2	Problemformulering .....	6
2.3	Afgrænsning.....	8
2.4	Metodevalg.....	10
3	English Summary.....	13
4	Case virksomhed "Entreprise Byg A/S" .....	17
5	Del 1 – Regnskabsregulering i Entreprise Byg A/S .....	21
5.1	Dansk regnskabsregulering - Historisk tilbageblik .....	21
5.2	Gældende Dansk regnskabsregulering .....	23
5.2.1	Årsregnskabsloven af 2001 og regnskabsvejledninger .....	24
5.2.2	Erhvervs- og Selskabsstyrelsen .....	26
5.2.3	Fondbrådet .....	27
5.3	International regnskabsregulering.....	28
5.3.1	EU .....	28
5.3.2	IASB .....	29
5.4	Konklusion del 1.....	30
6	Del 2 – indregning og måling af aftale om opførelse af fast ejendom.....	32
6.1	Indtægtskriterier generelt .....	34
6.2	Indtægter .....	37
6.2.1	Årsregnskabsloven.....	38
6.2.2	RV 22 - Indtægter .....	40
6.2.3	IAS 18 - Omsætning .....	42
6.3	Entreprisekontrakter .....	43
6.3.1	Definition og typer.....	45
6.3.2	Indregning og måling af entreprisekontrakter .....	47
6.4	IFRIC 15 – entreprisekontrakter om opførelse af fast ejendom .....	51
6.4.1	Indhold, fortolkning og definition .....	51
6.4.2	Falder uden for definitionen.....	52
6.4.3	Løbende overdragelse .....	53
6.4.4	Vejledning til indregning og måling .....	54
6.5	Konklusion del 2.....	55
7	Del 3 – Teori møder praksis for Entreprise Byg A/S.....	58
7.1	Den regnskabsmæssige behandling af Entreprise Byg A/S's kontrakter.....	58
7.1.1	Kontrakt om opførelse af parcelhus på købers egen grund.....	59
7.1.2	Kontrakt om opførelse af parcelhus og salg af grund .....	62

7.1.3	Kontrakt om opførelse af ferieboliger .....	68
7.2	Generel gennemgang af kontraktforhold .....	72
7.3	Konklusion – del 3.....	80
8	Del 4 – regnskabsbrugers informationsværdi.....	84
8.1	Gældende oplysningskrav.....	85
8.2	Regnskabsbrugers forståelse af praktiske problemstillinger .....	88
8.3	Intern og ekstern rapportering .....	91
8.4	Konklusion – del 4.....	93
9	Konklusion.....	95
10	Anvendte forkortelser.....	101
11	Litteraturliste .....	102

## 1 Forord

Dette speciale er udarbejdet som led i afslutningen af cand.merc.aud.-studiet på Aalborg Universitet.

Specialet er udarbejdet i overensstemmelse med studievejledningen for studiet.

Specialet er med studieordningens ord "... en større selvstændig afhandling af relevans for en statsautoriseret revisors virke. Specialet skal dokumentere den studerendes færdigheder i at anvende videnskabelige teorier og metoder under arbejdet med et afgrænset fagligt emne."

Den regnskabsmæssige behandling af indregning af indtægter fra ejendomsprojekter er anvendt som grundlag for den skriftlige behandling. Dette giver os mulighed for primært at demonstrere vore færdigheder inden for faget "Eksternt regnskab".

Ved udarbejdelsen af specialet er der anvendt litteratur inden for pensum på Cand.merc.aud.-studiet samt der er anvendt supplerende kilder inden for området. Offentliggjort litteratur efter 31. juli 2010 er ikke indarbejdet i specialet.

Hjørring, august 2010

Ole Andersen

Klaus Nielsen

## 2 Indledning

TK Development A/S er en af Danmarks største ejendomsdevelopere. Efter at Fondsrådet i Danmark havde gennemgået selskabets årsrapport for regnskabsåret 2004/05 medførte dette, at selskabet blev bedt om at korrigere årsrapporten og indsende denne til Erhvervs- og selskabsstyrelsen på ny. Fondsrådet var af den opfattelse, at selskabet havde anvendt forkert indtægtskriterium, hvor produktionsmetoden er anvendt frem for leveringsmetoden på 16 af selskabets projekter.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen udsendte den 28. januar 2008 notat om betingelserne for at anvende produktionsmetoden efter årsregnskabsloven. Notatet præciserer bl.a., at der jf. E&S' opfattelse ikke er forskel mellem den danske regnskabsregulering jf. Regnskabsvejledning 6 *Entreprisekontrakter* og den internationale regnskabsregulering jf. IAS 11 *Entreprisekontrakter* og at alle betingelserne i begge vejledninger skal overholdes ved aflæggelse af årsrapport efter årsregnskabsloven. Vi er af den opfattelse, at E&S' notat bl.a. er udsendt med inspiration fra Fondsrådets afgørelse vedrørende TK Development A/S.

Efter udsendelsen af E&S notat har der været mere eller mindre fortvivlelse hos bl.a. virksomhederne og revisionsbranchen, da man følte, at E&S' fortolkning af IAS 11 og forholdet omkring kravet til individuel forhandling af kontrakten, som værende afvigende fra tidligere års praksis. TK Development A/S anfører også i beskrivelsen af sagen i årsrapporten 2005/06, at der er blandet opfattelse blandt revisionsfirmaerne mht. til fortolkningen af disse regler. Dette har betydet, at notatet nu har fået betydning for virksomhedernes valg af indtægtskriterium ved aflæggelse af årsrapport fremadrettet, da det står i kontrast til, hvordan man tidligere har opfattet reglerne i praksis.

Den 22. juli 2009 vedtager EU kommissionen IFRIC 15. IFRIC 15 er et fortolkningsbidrag godkendt af IASB, der tydeliggør og vejleder om indtægter fra

opførelse af fast ejendom skal indregnes i årsrapporter efter produktionsmetoden eller leveringsmetoden, jf. hhv. IAS 11 *Entreprisekontrakter* eller IAS 18 *Omsætning*. Denne fortolkning skal anvendes for årsrapporter, der starter den 1. januar 2009 eller senere. Fortolkningsbidraget blev offentliggjort den 3. juli 2008. Vores formodning, er at E&S også har taget fortolkningsbidrag IFRIC 15 til efterretning og dermed udsendt deres notat af 28. januar 2008 for at præcisere at alle betingelserne i den danske regnskabsvejledning 6 *Entreprisekontrakter* og IAS 11 *Entreprisekontrakter* skal være overholdt for, at produktionsmetoden kan anvendes.

## 2.1 Problemidentifikation

Regnskabsgrundlaget for indregning af indtægter, herunder anvendelsen af produktionsmetoden har åbenbart givet nogen udfordringer i praksis. Dette ses blandt andet ved, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen udsender et notat, der præciserer reglerne. Samtidig påpeger Fondsrådet i en afgørelse et fejlagtigt anvendt indtægtskriterium i TK Development A/S' årsrapport.

Fondsrådets afgørelse vedrørende et børsnoteret selskab og efterfølgende E&S' notat vækker interesse, da dette også får konsekvens for de mindre og mellemstore virksomheder, der opfører fast ejendom eller reparation heraf. Regelsættet for valg af indtægtskriterier må derfor betegnes som værende komplekst at fortolke for virksomhederne.

Fondsrådet samt Erhvervs- og Selskabsstyrelsen er blandt andet tilsynsmyndigheder, der skal føre kontrol med virksomheder og selskaber i Danmark. De har kun en teoretisk tilgang til at foretage gennemgang af virksomhedernes udarbejdede årsrapporter. Virksomhederne derimod står med den praktiske udfordring i at få omsat teorien til en praktisk anvendelig størrelse. Dette giver større eller mindre udfordringer i det daglige arbejde.

Det antages, at mindre og mellemstore virksomheder - der ikke er registreret på nogen autoriseret markedsplads - internt styrer deres projekter efter det regnskabsprincip, de finder bedst anvendeligt for at måle deres evne til at foretage lønsom produktion. De sidder formegentligt ikke med danske og internationale vejledninger for at vurdere, hvilket indtægtskriterium der passer bedst på deres ejendomsprojekter. Dette forventes de kun at gøre i forbindelse med aflæggelsen af ekstern regnskabsrapportering. Hvis virksomhederne selv har en anden opfattelse af, at projekterne behandles efter andre indtægtsprincipper, må det antages, at regnskabsinteressenterne har svært ved at vurdere virksomhedernes performance. Særligt hensyn må der tages til de primære finansieringskilder, der ofte har yderligere adgang til intern regnskabsinformation, herunder perioderegnskaber. Hvis virksomhederne løbende udarbejder interne perioderegnskaber efter produktionsmetoden, men så skal korrigere tallene i forbindelse med offentliggørelsen af årsregnskaber, så må forvirringen for disse interessenter blive total. Med det nuværende finansielle marked kan dette være meget u hensigtsmæssigt, når det tages i betragtning, at der foretages væsentlig flere kreditvurderinger på baggrund af eksterne årsrapporter i forbindelse med fremskaffelsen af kreditter hos banker, men også i forbindelse med samhandlen med leverandører og samarbejdspartnere. Det er derfor også interessant at se på, om oplysningskravene i årsrapporterne er tilstrækkelige for, at regnskabslæser kan danne sig et korrekt billede af selskabernes finansielle stilling.

## 2.2 Problemformulering

Ovenstående problemidentifikation giver anledning til at behandle fire særskilte problemstillinger.

For at virksomhederne kan fortolke på de komplekse regler omkring indtægtskriterier, er det vigtigt, at de overordnet kender til dansk regnskabslovgivning, og hvor indflydelsen herpå kommer fra.

***Hvad er det teoretiske regnskabsgrundlag for danske selskaber, og hvorledes er dette påvirket af internationale forhold?***

Nå vi har fastlagt det overordnede regnskabsgrundlag for danske virksomheder, vil vi herefter behandle reglerne for valg af indtægtskriterier. Gennemgangen vil omhandle dansk lovgivning, internationale regnskabsstandarder, det udsendte notat fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen samt internationale fortolkninger.

***Hvilke teoretiske udfordringer står virksomheder i byggebranchen overfor i forbindelse med valg af indregningskriterium?***

Med udgangspunkt i den teoretiske gennemgang, vil der herefter blive foretaget en analyse af de praktiske udfordringer, virksomhederne står overfor.

Der vil blive inddraget praktiske eksempler og opstillet senarier for bedre at belyse de dilemmaer og udfordringer, virksomhederne står overfor.

***Hvilke praktiske udfordringer står regnskabsaflægger overfor, når indtægtskriterium skal fastlægges, herunder hvilke dele af kontraktforløb og kontraktindhold påvirker dette?***

Til sidst vil der blive foretaget en analyse af oplysningskravene til årsrapporten vedrørende indregning af indtægter fra opførelse af fast ejendom, herunder om disse oplysninger menes at være tilstrækkelige, for at regnskabsinteressenterne har et tilstrækkeligt grundlag at bedømme virksomheden efter. Gennemgangen vil blive foretaget specielt med hensyn til de praktiske dilemmaer og udfordringer, som selskaberne står overfor i forbindelse med aflægning af årsrapporten.

***Vil regnskabsbrugeren kunne gennemskue og vurdere konsekvenserne af de teoretiske og praktiske udfordringer, som regnskabsaflægger står over for?***



## 2.3 Afgrænsning

### *Serviceentrepriser*

En kontrakt kan bestå af levering af et fysisk aktiv samt levering af tjenesteydelser, eller en kombination af begge. Da den regnskabsmæssige behandling af kontrakter, som udelukkende indeholder levering af serviceydelser, adskiller sig fra den regnskabsmæssige behandling af entreprisekontrakter om opførelse af fast ejendom, der også indeholder levering af materialer m.v., har vi valgt udelukkende at rette vores interesse i denne opgave mod entreprisekontrakter om opførelse af fast ejendom, da det er hertil de interessante problemstillinger tilknyttes i forlængelse af vor problemformulering.

### *Ejendomsdevelopere*

Opgaven har taget sit udgangspunkt i de fonsrådsafgørelser, som har omhandlet ejendomsdevelopere, men vi har fundet det interessant at se, hvilken konsekvens disse har fået for de mindre virksomheder, som opfører fast ejendom i form af typehuse, andre parcelhuse og lign., hvorfor ejendomsdevelopere og deres særskilte problemstillinger ikke er direkte behandlet i opgaven. Grundlæggende regnskabsregulering vil dog være uændret for disse virksomheder.

### *Skat*

Der er ikke i opgaven taget hensyn til den regnskabsmæssige behandling af skat i tilknytning til entreprisekontrakter. Alt efter valg af indtægtskriterium for entreprisekontrakter vil der i forbindelse med indregning af salgsværdier på entreprisekontrakterne løbende eller ved afsluttende levering opstå en skatteforpligtelse. Denne forpligtelse vil følge tidspunktet for indregning af salgsværdien, og komme til udtryk enten som en udskudt skatteforpligtelse eller som en aktuel skatteforpligtelse. Vi har valgt at fokusere på effekten mellem de 2 indtægtskriterier (leveringsmetoden og produktionsmetoden) på dækningsbidragsniveau, og har derfor ikke omtalt den skattemæssige effekt, da der

blot er tale om en tidsmæssig forskydning, som følger tidspunktet for indregning af salgsværdien. Dermed er dette forhold heller ikke indarbejdet i de talmæssige eksempler, som er præsenteret som forklarende elementer i opgaven.

### *Revision*

Opgaven er udelukkende skrevet med udgangspunkt i regnskabsaflæggers og – brugers udfordringer i tilknytning til produktionsmetoden og individuelt forhandlede kontrakter. Problemstillinger i tilknytning til den regnskabsmæssige behandling og praktiske problemstillinger vil også være særdeles aktuelle for en revisors arbejde i tilknytningen til revisionen af selskabets årsregnskab, hvor denne som ekstern part skal foretage en validering af de forhold, som virksomheden ligger til grund for den regnskabsmæssige behandling af kontrakterne om opførelse af fast ejendom. Dette er dog et særskilt område, som ikke vil blive behandlet i denne opgave.

### *Dækningsbidrag og færdiggørelsesgrad for kontrakter*

Et væsentligt forhold i tilknytning til entreprisekontrakter og indregning af indtægter efter produktionsmetoden er opgørelse af dækningsbidrag samt færdiggørelsesgrad på balancedagen for den enkelte kontrakt. Vor problemstilling knytter sig dog primært til det indledende forhold før disse 2 problemstillinger, om selve klassificeringen af entreprisekontrakten og det dertil korrekte valg af indtægtskriterium. Opgaven vil derfor kun i meget begrænset omfang omtale opgørelse af dækningsbidrag samt færdiggørelsesgrad.

### *Garantiforpligtelser*

De sædvanlige branchemæssige garantiforpligtelser, som er naturligt tilknyttet til entreprisekontrakter om opførelse af fast ejendom, er særskilt reguleret under hensatte forpligtelser, og vil derfor ikke blive behandlet i vor opgave.

### *Juridiske forhold*

Opgaven vil ikke omhandle en udvidet gennemgang af juridiske forhold i tilknytning til entreprisekontrakter. Der er tale om en opgave med særligt fokus på den regnskabsmæssige behandling, hvorfor der kun vil ske omtale af nogle få essentielle forhold i juridisk henseende, som risikoovergang og levering, da disse kan have effekt på den regnskabsmæssige behandling.

### *Udkast "Revenue from contracts with customers"*

Der foreligger pt. et udkast til en ny standard for indregning af indtægter. Denne forventes godkendt i 2011. Da vor opgave er baseret på gældende regulering, er indholdet af dette udkast ikke indarbejdet i opgaven.

## **2.4 Metodevalg**

I dette afsnit vil vi redegøre for, hvorledes opgaven er bygget op og på hvilken måde, vi når frem til konklusionerne.

Det har fra vores side været vigtigt, at der i de enkelte dele af opgaven er en defineret modtager af budskabet. Samtidig skal opgaven være skrevet i et sprog, som den valgte modtager forstår. Dette er indarbejdet igennem hele opgaven. Til brug herfor har vi valgt, at målgruppen til opgaven primært er ledelsen i en af os beskrevet casevirksomhed.

Hvert enkelt afsnit i opgaven er opbygget som en praktisk udfordring som en Statsautoriseret revisor kan stå over for. Afsnittene er opbygget som en forespørgsel fra en opdragsgiver, hvor revisor skal redegøre for konkrete forhold. Der er en tidslinje i opgaven, hvilket betyder at der ved læsningen af enkelte afsnit forudsættes, at de foregående afsnit også er gennemlæst, eller at emnet er kendt stof.

### *Anvendte begreber*

Som udvidet oplysning til opgavelæser, vil vi gøre opmærksom på følgende begreber, som indgår i opgaven:

Leveringsmetoden	I opgaven vil der ske en omfattende omtale af 2 indtægtskriterier. Ét af disse kriterier er angivet "leveringsmetoden", som er enslydende med den metode, som også er kendt som faktureringsmetoden.
Årsrapport	I det omfang der nævnes "årsrapport" i opgaven, er det dækkende for hele det værk ledelsen aflægger, indeholdende selskabsoplysninger, påtegninger, ledelsesberetning og årsregnskab.
Årsregnskab	I det omfang der nævnes "årsregnskab" i opgaven, er det dækkende for en del af årsrapporten, som værende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter.
IAS	Når der i opgaven henvises til "IAS 11.18", så er det ensbetydende med IAS 11 afsnit 18.
IAS 2004	Gældende Internationale standarder, der eksisterede på tidspunktet for vedtagelsen af årsregnskabsloven af 2001.

Metodevalget kan illustreres således:

Målgruppe	Afsnit	Format	Teori/praksis
-	Indledning <ul style="list-style-type: none"> <li>• Problemidentifikation</li> <li>• Problemformulering, afgrænsning og metodevalg</li> </ul>		-
-	Beskrivelse af Casevirksomhed		Praksis
Ledelsen	Del 1 – Dansk regnskabsregulering <ul style="list-style-type: none"> <li>• Historisk tilbageblik</li> <li>• Årsregnskabsloven</li> <li>• International lovgivning</li> <li>• Delkonklusion</li> </ul>	Notat til ledelse	Teori
Ledelsen	Del 2 – Regnskabsmæssig behandling af indtægter <ul style="list-style-type: none"> <li>• IFRIC 15</li> <li>• Erhvervs- og Selskabsstyrelsens notat</li> <li>• Regnskabsvejledning 6 og 22</li> <li>• IAS 11 og 18</li> <li>• Delkonklusion</li> </ul>	Notat til ledelse	Teori
Ledelsen	Del 3 – Scenarie analyse <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse af praktiske eksempler</li> <li>• Vægtning af skøn</li> <li>• Delkonklusion</li> </ul>	Notat til ledelse	Praksis
Ledelse/ Regnskabs- interessent	Del 4 – Regnskabsbrugers informationsværdi <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gældende regulering</li> <li>• Praktiske problemstillinger og brugers forståelse heraf</li> <li>• Delkonklusion</li> </ul>	Notat til ledelsen/ Regnskabs- interessent	Teori/Praksis
-	Samlet konklusion	-	Teori/Praksis

### 3 English Summary

Vores opgave er udarbejdet som et afsluttende speciale ved Cand.merc.aud.-studiet på Aalborg Universitet. Opgaven omhandler de udfordringer regnskabsaflægger og regnskabsbruger står overfor i tilknytning til entreprisekontrakter og valg af indtægtskriterium.

I forlængelse af et notat fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, som klarlægger reglerne for anvendelse af indtægtskriteriet produktionsmetoden på kontrakter om opførelse af fast ejendom, er der opstået en ekstra udfordring for regnskabsaflægger og regnskabsbruger på dette område. Dette skyldes, at notatet har tvunget et nyt perspektiv omkring definitionen på en entreprisekontrakt ind i den regnskabsmæssige behandling af indtægter i tilknytning til disse kontrakter, i forhold til mange virksomheders og revisorerens opfattelse af tidligere praksis i forhold til gældende regulering på området.

Dette forhold har betydet, at tidligere praksis for valg af indtægtskriterium nu ændres for flere virksomheder, som følge af en fejlfortolkning, og dermed begrænses de

Our Thesis is the final paper on a specially studied subject in the MSc study at the Aalborg University. The Thesis discusses the challenges faced by the presenters and the users of financial statements in connection with construction contracts and choice of income recognition method.

In continuation of a memo from the Danish Commerce and Companies Agency, which defines the rules for application of the percentage-of-completion method to contracts for construction of real property, an extra challenge has arisen for the presenters and users of financial statements in this area. The reason is that the memo has forced a new perspective regarding the definition of a construction contract into the accounting treatment of income relating to these contracts, in relation to the opinion of many enterprises and accountants of previous practice as compared with the present regulation of the area.

As a result of this situation, the earlier practice for choice of income recognition method is now changed for many enterprises due to a misinterpretation,

i et vist omfang i brugen af produktionsmetoden. Tidligere praksis vurderede, at produktionsmetoden var det korrekte indtægtskriterium i tilknytning til at præsentere byggeentreprenørernes reelle evne til at generere en lønsom produktion i takt med opførelsen af fast ejendom i modsætning til brugen af leveringsmetoden, hvor indregning af omsætning og fortjeneste først sker ved den endelige afleveringsforretning.

Det nye forhold omkring definitionen af en entreprisekontrakt og deraf brugen af produktionsmetoden som indtægtskriterium, har tilføjet regnskabsposten Igangværende arbejder for fremmed regning endnu et regnskabsmæssigt skøn i form af vurderingen af, om kontrakten er individuelt forhandlet. Dette beror på, om køber har haft en væsentlig indflydelse på ejendommens konstruktionsmæssige design.

and they are consequently limited to some extent in their use of the percentage-of-completion method. Earlier practice found that the percentage-of-completion method was the correct income recognition method for presentation of the building contractor's actual ability to generate a profitable production as and when the building of the real property progressed as opposed to the completed contract method where recognition of revenue and profit is not made until the definitive delivery.

The new situation regarding the definition of a construction contract and the use of the percentage-of-completion method for income recognition has added another accounting estimate to the item Contract Work in Progress in the form of an evaluation of whether the contract has been negotiated specifically. The reason is that purchaser has had considerable influence on the constructional design of the property.

For at belyse den nye regnskabsmæssige udfordring, som er afledt af ovenstående omtale, har vi opstillet følgende problemstillinger, som vil blive behandlet igennem opgaven:

- Hvad er det teoretiske regnskabsgrundlag for danske selskaber, og hvorledes er dette påvirket af internationale forhold?
- Hvilke teoretiske udfordringer står virksomheder i byggebranchen overfor i forbindelse med valg af indregningskriterium?
- Hvilke praktiske udfordringer står regnskabsaflægger overfor, når indtægtskriterium skal fastlægges, herunder hvilke dele af kontraktforløb og kontraktindhold påvirker dette?
- Vil regnskabsbrugeren kunne gennemskue og vurdere konsekvenserne af de teoretiske og praktiske udfordringer, som regnskabsaflægger står over for?

Det klare budskab i opgaven lyder, at de danske virksomheder skal følge reglerne i IAS 11 entreprisekontrakter og IAS 18 omsætning, og den afgørende faktor i valget

For the purpose of illustrating the new accounting challenge arising from the above, we have drawn up the following issues which will be discussed in the Thesis:

- What is the theoretical accounting basis for Danish companies and how is this influenced by international situations?
- Which theoretical challenges are enterprises in the building industry facing when deciding on the income recognition method?
- Which practical challenges are the users of financial statements facing when the income recognition method is decided, and which parts of the contract process and contract content will this affect?
- Will the users of the financial statements be able to see through and assess the consequences of the theoretical and practical challenges that the users are now facing?

The clear message of the Thesis is that Danish enterprises must comply with the rules of IAS 11 Construction Contracts and IAS 18 Revenue, and the decisive factor



mellem de 2 standarder afgøres af evnen til at opfylde definitionen af en entreprisekontrakt jf. IAS 11. Dermed er det op til virksomheden/regnskabsaflægger, at foretage et regnskabsmæssigt skøn i praksis, om kontraktindhold/-forløb er dækket af definitionen.

Da der nu tilføjes endnu et regnskabsmæssigt skøn til regnskabsposten, er det klart, at der i situationer, hvor der er tale om gråzoner med forhold, som taler for og imod definitionen på en entreprisekontrakt, da kan det være svært for regnskabsbruger at gennemskue, hvorledes virksomheden foretager sine skøn på kontrakterne. Dermed er det meget op til regnskabsaflægger at foretage en meget præcis og brugbar omtale af den regnskabsmæssige behandling af disse kontrakter og tilknyttede skøn, da der ikke i lovreguleringen kræves et så udvidet oplysningsniveau, som vil være det optimale for regnskabsbrugeren.

when choosing between the two standards is decided by the ability to meet the definition of a construction contract, cf IAS 11. It is then up to the enterprise/presenter of financial statements to make an accounting estimate in practice of whether the content/process of the contract is subject to the definition.

Since another accounting estimate now is added to the item, it is clear that it can be difficult for the user, in grey zone situations which speak in favour or against the definition of a construction contract, to see how the enterprise makes its estimates of the contracts. It is therefore up to the presenter to make a very specific and usable disclosure of the accounting treatment of these contracts and the associated estimates because the regulation of the act does not require such increased disclosure level which would be the best for the user.

## 4 Case virksomhed "Entreprise Byg A/S"

Entreprise Byg A/S er moderselskabet i en mindre koncern, som opererer på markedet indenfor byggesektoren med speciale i total- og hovedentrepriser indenfor bolig- og erhvervsbyggeri via flere datterselskaber.

Koncernen er startet fra bunden med små renoveringsopgaver og tilbygninger, men er efter 25 år vokset sig så stor, at der nu primært udføres større opgaver i tilknytning til hovedentrepriser og totalentrepriser, helt op til entrepriser på trecifrede millionbeløb.

I tilknytning til koncernens historik indenfor byggesektoren og i forbindelse med den daglige drift og styring af projekterne i økonomifunktionen, har koncernen et velfungerende budgetteringssystem samt time-sags system, som danner grundlag for den løbende økonomiopfølgning/-rapportering.

Medarbejderne i økonomifunktionen har stor erfaring med den daglige bogføring, opfølgning på stadier og den regnskabsmæssige behandling i øvrigt af igangværende arbejder for fremmed regning i tilknytning til byggeentrepriser. Koncernen anvender produktionsmetoden for indregning af igangværende arbejder for fremmed regning, da det er selskabets vurdering, at dette giver det mest retvisende billede både i forbindelse med aflæggelse af den eksterne årsrapport, men mere vigtigt også til den interne finansielle styring og økonomiopfølgning i virksomheden. Da der er tale om en stor C virksomhed, er det samtidig lovkrav jf. ÅRL, at anvende produktionsmetoden for indregning af igangværende arbejder for fremmed regning. Enkelte selskaber i koncernen er isoleret set ikke en stor C virksomhed, men vælger frivilligt at følge reglerne herfor.

Koncernen udfører både byggeri for egen regning samt fremmed regning. Koncernen opfører både specialtegnede huse og "typehuse".

Koncernen har mange års erfaring omkring kontraktudarbejdelsen mellem sælger og køber i tilknytning til de udførte entrepriser. De udførte entrepriser er alle som udgangspunkt udført i henhold til AB 92 (Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i Bygge- og anlægsvirksomheder). Der kan dog i nogle tilfælde aftales mellem entreprenør og køber at fravige betingelserne, hvorfor indhold i kontrakterne altid gør sig gældende for selskabets regnskabsmæssige behandling af byggeentreprisen.

Udvalgte hoved- og nøgletal for selskabet har udviklet sig således:

	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Hovedtal mio. kr.</b>					
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning.....	300	310	322	356	400
Bruttoresultat .....	30	32	34	41	50
Årets resultat .....	4	5	5	6	7
<b>Balance</b>					
Igangværende arbejder for fremmed regning, brutto salgsværdi .....	140	70	50	210	20
Balancesum.....	155	137	145	175	155
Egenkapital .....	54	59	64	70	77
<b>Nøgletal</b>					
Gennemsnitligt antal medarbejdere .....	135	138	141	145	155
Gennemsnitspris pr. enhed mio.kr.	2,5	2,6	2,7	2,8	3,0
Gennemsnitlige producerede enheder	298	307	319	353	397
Afsluttede leverede enheder .....	158	377	339	193	587

Tabel 1

Som yderligere information til ovenstående kan det oplyses, at der er indarbejdet en acontoavance svarende til et dækningsbidrag på 25% på de igangværende arbejder for fremmed regning efter produktionsmetoden. Alle entrepriser er indregnet efter produktionsmetoden.

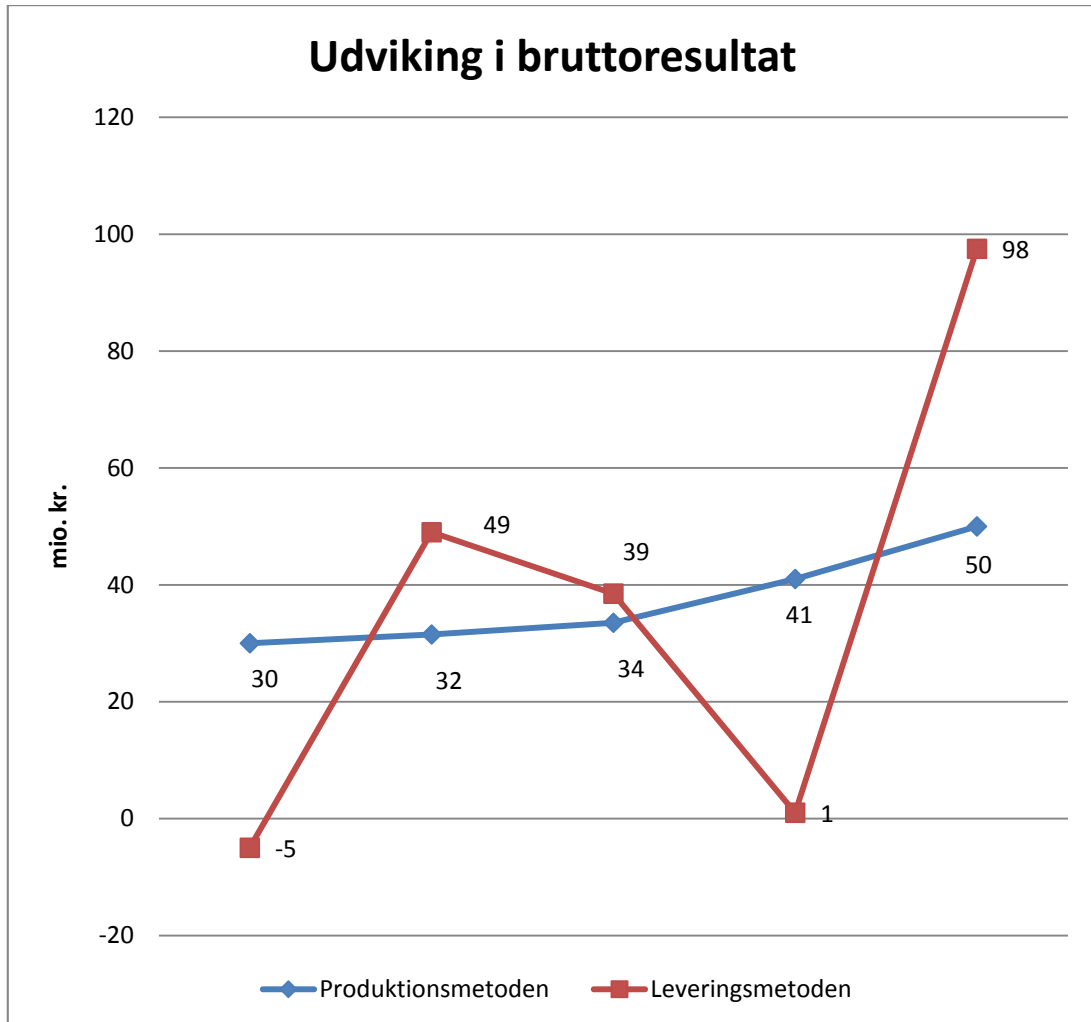
Havde selskabet i stedet indregnet de igangværende arbejder for fremmed regning 100% efter leveringsmetoden vil hoved- og nøgletallene i stedet have set således ud:

	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Hovedtal mio. kr.</b>					
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning.....	160	380	342	196	590
Bruttoresultat .....	-5	49	39	1	98
Årets resultat .....	-31	23	10	-34	55
<b>Balance</b>					
Igangværende arbejder for fremmed regning, brutto kostpris ..	105	53	38	158	15
Balancesum.....	120	119	132	122	150
Egenkapital .....	19	42	52	18	72
<b>Nøgletal</b>					
Gennemsnitligt antal medarbejdere .....	135	138	141	145	155
Gennemsnitspris pr. enhed mio.kr.	2,5	2,6	2,7	2,8	3,0
Gennemsnitlige producerede enheder	298	307	319	353	397
Afsluttede leverede enheder .....	158	377	339	193	587

Tabel 2

Det er forudsat, at igangværende arbejder og acontoavance for 2004 er 0 kr., og der skal derfor ikke medtages acontoavance fra 2004 i resultat for 2005.

Forskellen mellem de 2 indtægtsmetoder jf. hoved-/nøgletaloversigten kan illustreres på bruttoresultatsniveau jf. nedenstående:



Figur 1

Det bliver meget tydeligt, hvorledes bruttoresultatet udvikler sig meget forskelligt i forhold til valget af indtægtskriterium, ligesom den trend virksomheden har i sin faktiske produktion væsentligt afviger fra den trend, der kan læses ud af kurven for indregningen efter leveringsmetoden. Altså en kurve med meget store udsving i forhold til en kurve, der viser en jævn fremgang.

## 5 Del 1 – Regnskabsregulering i Entreprise Byg A/S

*Hvad er det teoretiske regnskabsgrundlag for danske selskaber, og hvorledes er dette påvirket af internationale forhold?*

Bestyrelsen har anmodet om en gennemgang af det regnskabsgrundlag, som er gældende for virksomheden, og hvorledes dette er påvirket af internationale forhold. Det vil derfor være naturligt at starte med et historisk tilbageblik, og herfra arbejde sig frem til det nuværende regnskabsgrundlag og dennes internationalisering.

### 5.1 Dansk regnskabsregulering - Historisk tilbageblik

Den første regulering af selskaber findes tilbage i Aktieselskabsloven af 1917. I denne lov indgik der ikke bestemmelser omkring regnskabsregulering. Først i Aktieselskabsloven af 1930 kom der bestemmelser om regnskabsregulering. I denne lov fandtes der 3 regnskabsbestemmelser. Generalklausulen i loven var udformet således:

*”Årsregnskabet skal udarbejdes i overensstemmelse med ordentlig og forsigtig forretningsbrug og under hensyntagen til tilstedeværelse af værdier og forpligtelser”*

Der blev altså lagt stor vægt på forsigtighedsprincippet. Regnskabsreguleringens primære formål var derfor en form for kreditorbeskyttelse, frem for at signalere selskabets evne til at foretage lønsom produktion. Denne forsigtighedstradition har bl.a. været gældende i Tyskland frem til vor tid og har præget dansk regnskabsregulering frem til Årsregnskabsloven af 2001<sup>1</sup>.

Aktieselskabsloven af 1930 var gældende frem til dens afløser kom i 1973. Her blev loven afløst af en ny Aktieselskabslov og en Anpartsselskabslov. I Aktieselskabsloven

---

<sup>1</sup> Elling, side 56.

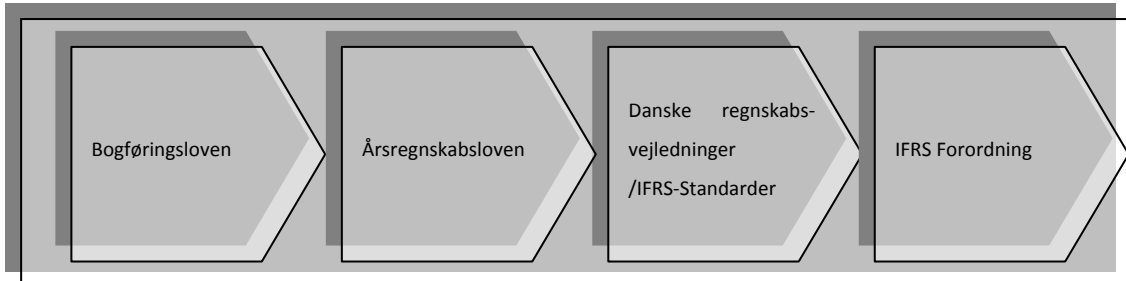
blev de 3 regnskabsparagraffer erstattet af et helt nyt kapitel med 13 bestemmelser. Generalklausulen blev udskiftet til "god regnskabskik". Forsigtighedsprincippet blev ikke lagt på hylden, men trådte lidt i baggrunden, da det ikke specifikt fremgik direkte af nogen bestemmelser. Den nye Aktieselskabslov gav ikke anledning til nogen egentlig ændring af regnskabspraksis.

I 1981 kom den første egentlige regnskabslov; Årsregnskabsloven af 1981. Denne lov var udformet på baggrund af 4. regnskabsdirektiv. Det 4. regnskabsdirektiv var et Europæisk direktiv, udstedt af det som vi i dag kender som EU. Den nye lovgivning omfattede 68 bestemmelser. Det var også med denne lov, at regnskabsregler og skatteregler blev adskilt. Tidligere havde man beregnet skat af selskabsregnskabernes regnskabsmæssige overskud.

Generalklausulen i det 4. regnskabsdirektiv var "True and Fair View" som på dansk blev oversat til "retvisende billede". Det var altså et krav, at regnskaberne skulle give et retvisende billede af virksomhedens økonomi. Hvis det fandtes nødvendigt kunne regler fraviges, hvis man anså det som nødvendigt for at præsentere et retvisende billede i regnskabet. Det 4. regnskabsdirektiv afspejlede primært den tyske regnskabstradition. Derfor havde regnskaberne stadig mere karakter af kreditorbeskyttelse, frem for en præsentation af virksomhedernes evne til at udføre profitabel produktion.

## 5.2 Gældende Dansk regnskabsregulering

Det grundlæggende regelsæt i Danmark for aflæggelse af regnskaber kan illustreres således:



Figur 2: Egen tilvirkning

Helt overordnet regulerer bogføringsloven kravene til virksomhedens bogførings- og registreringssystemer, hvorledes bogføringsmateriale m.v. skal opbevares osv. Loven gælder for alle erhvervsdrivende virksomheder.

Årsregnskabsloven af 2001 er en rammelov. Det betyder at loven sætter det overordnede regelsæt for indhold og præsentation af regnskaberne. Årsregnskabsloven skal så udfyldes af regnskabsvejledninger. Dette fremgår af ÅRL § 136. Det fremgår endvidere i de enkelte regnskabsvejledningers bestemmelser, hvilke virksomheder der kan og skal anvende den respektive regnskabsvejledning. Det fremgår også, at det er Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, der har ansvaret for at sørge for udfærdigelsen af disse standarder. Samtidig har E&S adgang til at indgå samarbejde med en eller flere organisationer om udfærdigelsen af disse standarder. I praksis har E&S uddelegeret udarbejdelsen af disse standarder til Regnskabsteknisk udvalg under FSR.

I Årsregnskabslovens § 137 fremgår det, at børsnoterede selskaber omfattet af klasse D i årsregnskabsloven har pligt til at overholde de internationale vejledninger. E&S har i lyset heraf udstedt IFRS bekendtgørelsen, der regulerer anvendelse af de internationale regnskabsstandarder i danske årsrapporter.



Udviklingen i dansk regnskabslovgivning har helt klart gået fra at være kreditorbeskyttende med stort hensyn til forsigtighed mod at være performanceorienteret.

### 5.2.1 Årsregnskabsloven af 2001 og regnskabsvejledninger

Den nuværende regnskabsregulering er reguleret i Årsregnskabsloven af 2001. Med ændringen af årsregnskabsloven i 2001 ønskede man, at indarbejde udviklingen i den internationale regnskabsregulering, der var sket siden den tidligere årsregnskabslov af 1981. Som det var ønsket, så endte årsregnskabsloven med at lægge sig op af de daværende gældende internationale regnskabsstandarder (IAS) på de fleste punkter.

Efterfølgende har der været nogle lempelser til loven i bl.a. 2004, 2006 samt 2008. Disse lempelser i forhold til den internationale regulering havde bl.a. til formål at lempe de administrative byrder for virksomhederne, navnlig mindre virksomheder.

Ifølge Årsregnskabslovens § 1 gælder loven for alle erhvervsdrivende virksomheder, dog med undtagelse af finansielle virksomheder og visse undtagelser for staten og kommunernes regnskaber.

Årsregnskabsloven er baseret på den såkaldte byggeklods-model. Byggeklodsmodellen indbefatter, at som virksomhederne bliver større og mere komplekse, så stiger kravene til den aflagte årsrapport. Regnskabsklasserne er opdelt i 4 grupper. Klasse A til klasse D.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Fremgår af ÅRL § 7.

D	Børsnoterede selskaber og statslige selskaber	Alle selskaber	
C	Store selskaber	Balancesum:	> 143 mio. kr.
		Nettoomsætning:	> 286 mio. kr.
		Antal medarbejdere:	> 250
C	Mellemstore	Balancesum:	36 – 143 mio. kr.
		Nettoomsætning:	72 – 286 mio. kr.
		Antal medarbejdere:	50 – 250
B	Små selskaber	Balancesum:	0-36 mio. kr.
		Nettoomsætning:	0-72 mio. kr.
		Antal medarbejdere:	< 50
A	Personlige virksomheder m.fl.		

Tabel 3: Egen tilvirkning

Som det fremgår af tabellen er det rent objektive grænser samt juridisk form, der afgør, hvilken klasse man tilhører. Virksomhederne skifter klasse ved to på hinanden følgende regnskabsår at overstige/ikke overstige mindst to af størrelserne.

Formålet med byggeklodsmodellen er at gøre det nemmere for virksomhederne at tolke og aflægge regnskab efter loven. Reglerne er meget lempelige for virksomheder i regnskabsklasse A i forhold til reglerne for de mere komplekse børsnoterede selskaber m.v. i klasse D. Kapitalselskaber - herunder anpartsselskaber og aktieselskaber – omfattes som minimum af klasse B.

Virksomheder der er omfattet af loven, men ikke falder ind under beløbsgrænserne og de juridiske former i klasse B til D tilhører klasse A.

Virksomhederne skal altid følge reglerne i egen klasse samt reglerne i de underliggende klasser. Modsat har selskaberne også mulighed for frivilligt at følge dele af reglerne i de overliggende klasser. For eksempel er det ikke pligtigt, at

årsrapporten skal indeholde en pengestrømsopgørelse for klasse B, men dette er pligtigt for klasse C. Klasse B virksomheder kan frivilligt vælge at indregne indtægter efter produktionsmetoden frem for leveringsmetoden i årsrapporten, men dette skal tydeligt fremgå i anvendt regnskabspraksis, at der er foretaget et frivilligt tilvalg fra overliggende klasser.

IAS 2004 kan anvendes som fortolkning til loven, da Årsregnskabsloven var baseret på disse IAS'er. De nyere IFRS'er kan ikke anvendes som direkte fortolkning til loven, da disse på en række områder er forskellige fra IAS'erne fra 2004. I praksis er der stigende tendens til, at nyere IFRS anvendes som fortolkning til loven frem for de danske regnskabsvejledninger<sup>3</sup>. Dog skal man være opmærksom på, at nogle IAS/IFRS'er kan være i strid med Årsregnskabsloven. F.eks. stiller Årsregnskabsloven krav om, at goodwill løbende afskrives. Ifølge IFRS skal goodwill ikke afskrives, men skal årligt testes for værdiforringelse.

### 5.2.2 Erhvervs- og Selskabsstyrelsen

Som tidligere nævnt er ÅRL en rammelov, der skal udfyldes af standarder. Ifølge ÅRL § 136 er det Erhvervs- og Selskabsstyrelsen der har pligt til at udarbejde disse standarder. Det er også i denne §, at E&S bemyndiges til at indgå aftale med uafhængige organisationer om udarbejdelse af disse standarder.

Til dato er der ikke etableret en uafhængig organisation til at varetage udstedelsen af disse standarder. Det er efter vores mening ikke sandsynligt, at dette vil ske, da det må forventes, at de internationale vejledninger fortsat og i højere grad vil være vejledende i dansk praksis. De internationale vejledninger udarbejdes af IASB. I forbindelse med godkendelsesproceduren i EU, er der fra flere

---

<sup>3</sup> KPMG, side 38-39.

interesseorganisationer, herunder E&S mulighed for at kommentere forslag til vejledningerne.

Med E&S's bemyndigelse i Årsregnskabsloven til at udarbejde standarder er der også åbnet op for, at E&S kan kommentere og udstede retningslinjer i øvrigt. Senest i relation til entreprisetrakter har E&S den 28. januar 2008 udstedt notatet "Notat om betingelser for at anvende produktionsmetoden efter årsregnskabsloven". Med bemyndigelsen i ÅRL § 136 samt med offentliggørelsen af notatet bemærkes det derfor, at Erhvervs- og Selskabsstyren har rækkevidde til at udfylde/supplere Årsregnskabsloven.

### 5.2.3 Fondsrådet

Fondsrådet har siden 2005 ført kontrol med de børsnoterede selskaber. Ifølge Fondsrådets hjemmeside fremhæves deres opgave således:

*Fondsrådet fører kontrol med, at virksomheder, hvis værdipapirer er optaget til handel på et reguleret marked, overholder de gældende regnskabsregler i års- og delårsrapporter.*

Selvom kontrollen kun vedrører de børsnoterede virksomheder, der aflægger årsrapport efter ÅRL klasse D og dermed efter de internationale regler, kan Fondsrådets afgørelser godt have betydning for selskaber, der aflægger regnskab efter de øvrige klasser i ÅRL. Det skyldes, at ÅRL bl.a. udfyldes af de internationale regnskabsstandarder. Fondsrådet har bl.a. i en afgørelse fra 30. oktober 2006 udtalt sig om den regnskabsmæssige behandling af indtægter i tilknytning til opførelse af ejendomsprojekter til videresalg i selskabet TK Development A/S. Denne afgørelse indeholder en fortolkning af, hvornår kravene om indregning af entreprisetrakter jf. IAS 11 Construction Contracts er opfyldt. Yderligere gennemgang af IAS 11 m.v. senere i afsnit 6.3.2.

## 5.3 International regnskabsregulering

Dansk regnskabsregulering er betydeligt præget af internationale forhold og reguleret af vort medlemskab af EU. Den oprindelige og grundlæggende tanke er at foretage en regnskabsharmonisering inden for EU med henblik på at opnå fordelene med det fællesmarked, som er grundstenen bag sammenslutningen af landene under EU.

### 5.3.1 EU

EU har formuleret 3 formål med regnskabsharmoniseringen<sup>4</sup>:

- 1, *Effektiv ressourceallokering*
- 2, *Beskyttelse af investorer*
- 3, *Konkurrencehensyn*

I 1970'erne og 1980'erne forsøgte EU at gennemføre regnskabsharmoniseringen ved hjælp af 4. regnskabsdirektiv og senere 7. regnskabsdirektiv. EU måtte dog erkende, at disse direktiver ikke alene kunne resultere i det ønskede resultat. Fra medlemmernes side var der stor forskel på, hvorledes disse regnskabsdirektiver blev implementeret i den nationale regnskabsregulering, som i flere lande stadig blev suppleret med nationale standarder af varierende kvalitet. Yderligere var der en tendens til, at nogle af de større virksomheder var mere positivt stemt overfor at følge den globale udvikling, og dermed helt eller delvist ønskede at følge standarderne fra IASB eller FASB<sup>5</sup>.

Den endelige konklusion på ovenstående problemstilling blev, at for at sikre den frie bevægelighed for medlemslandene på kapitalmarkederne indenfor og i forhold til de internationale kapitalmarkeder, var at ensarte og regulere regnskabsaflæggelsen

---

<sup>4</sup> Finansiell Rapportering, side 70

<sup>5</sup> Internationale regnskabsstandardudstedende organisationer

i henhold til en internationalt anerkendt begrebsramme. Dette har medført vedtagelsen af IFRS-forordningen. Denne kræver brugen af IFRS/IAS'erne<sup>6</sup> på alle koncernregnskaber fra 2005/moderselskaber fra 2009 for virksomheder registreret på aktiemarkeder indenfor EU. Disse internationale standarder udarbejdes af den uafhængige fond IASB<sup>7</sup>.

Da det ikke er alle EU-lande, som jf. national lovgivning, kan tillade at regnskabsreguleringskompetencen overlades til en privat organisation, er der indført en godkendelsesmekanisme på EU-niveau. Denne procedure godkender standarderne og fortolkningsbidragene, inden de godkendes som regulering for EU-landene.

Som overvejende konklusion skal anføres, at samtlige godkendte standarder (IFRS) dermed er lovpligtige i EU, og dermed også for den danske regnskabsafleger for børsnoterede virksomheder. De danske B- og C-virksomheder kan vælge at følge standarderne, men som tidligere omtalt er dette ikke et krav.

### 5.3.2 IASB

IASB (International Accounting Standards Board) er en uafhængig fond, som har til formål at udarbejde globale regnskabsstandarder, IFRS/IAS'erne, af høj kvalitet. Standarderne udarbejdes på et konsistent og veldefineret grundlag ud fra den af IASB indførte begrebsramme. I forbindelse med udarbejdelsen af standarderne indgår der en international høringsproces, hvor de væsentligste interessenter på verdensmarkedet bliver inddraget, og får muligheden for at kommentere på de foreløbige udkast til fremtidige standarder.

---

<sup>6</sup> IFRS – International Financial Reporting Standards, tidligere IAS – International Accounting Standards

<sup>7</sup> IASB – International Accounting Standards Board

IASB's overordnede formål kan opsummeres til, at i offentlighedens interesse at udvikle globale regnskabsstandarder af høj kvalitet, som er transparent og gør information i årsrapporterne og andre finansielle rapporter sammenlignelige for at hjælpe deltagerne på kapitalmarkederne i verden med at træffe økonomiske beslutninger. At fremme brugen af disse standarder samt at sørge for at ensrette nationale regnskabsbestemmelser og internationale regnskabsstandarder således, der sikres en fælles løsning af høj kvalitet<sup>8</sup>.

#### 5.4 Konklusion del 1

Nedenfor vil der til ledelsen bliver givet en konklusion på gennemgangen af det teoretiske grundlag for den danske regnskabsregulering, som danner basis for det regelsæt, som er gældende for Entreprise Byg A/S i tilknytning til udarbejdelsen af årsrapport.

Besvarelsen har taget udgangspunkt i det af bestyrelsen og den daglige ledelse stillede spørgsmål:

- *Hvad er det teoretiske regnskabsgrundlag for danske selskaber og hvorledes er dette påvirket af internationale forhold?*

Dansk regnskabslovgivning har frem til 2001 været præget af et forsigtighedsprincip. Dette blev der gjort op med ved indførelsen af Årsregnskabsloven af 2001. I denne forbindelse vandt internationale regnskabsprincipper ind i den danske lovgivning. 2001-loven var nemlig inspireret af de internationale standarder på daværende tidspunkt. På daværende tidspunkt blev det mere vigtigt at se på virksomhedens dagsværdier frem for primært at aflægge et regnskab, der var kreditorbeskyttende.

---

<sup>8</sup> Elling, Jens O, side 73-74

Årsregnskabsloven er en rammelov opbygget efter byggeklodsmodellen. Loven inddeler de omfattede virksomheder i 4 klasser; klasse A til klasse D. Kravene til de aflagte årsrapporter stiger i takt med, at virksomhederne rykker op i klasserne. Med rammelov menes, at loven fastsætter de grundlæggende regler for regnskabsudarbejdelsen, hvor så den resterende fortolkning udfyldes i de Danske Regnskabsvejledninger samt IAS 2004 Internationale regnskabsstandarder.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har i kraft af dennes bemyndigelse i ÅRL rækkevidde til at udstede retningslinjer for udarbejdelse af årsregnskaber. Fondsrådet – der kontrollerer børsnoterede selskaber i Danmark – offentliggør deres afgørelser, hvis de kontrollerede selskaber har udarbejdet årsrapporter, der ikke er i overensstemmelse med reglerne. Disse afgørelser anvendes også som fortolkning til loven.

EU har over flere omgange udstedt regnskabsdirektiver til implementering i de enkelte medlemsstaters regnskabsregulering. Formålet med dette var at få harmoniseret reglerne i de forskellige lande samt udnytte det fællesmarked, man ønskede med EU. En total harmonisering af reglerne for selskaber noteret på aktiemarkederne i EU er dog først opnået med IFRS-forordningen af 2002. I Danmark har man implementeret denne IFRS-forordning i forlængelse af EU-medlemsskabet, dermed pålægges alle danske børsnoterede selskaber at anvende IAS/IFRS'erne ved udarbejdelsen af årsrapporten. IAS/IFRS udarbejdes af en internationalt uafhængig fond forkortet IASB. IASB arbejder på at udarbejde globale regnskabsstandarder af høj kvalitet.

Som en samlet delkonklusion, kan vi hermed konkludere, at regnskabsgrundlaget for Entreprise Byg A/S er reguleret af årsregnskabsloven, som skal udfyldes af de danske regnskabsvejledninger og 2004-IAS'erne.



## **6 Del 2 – indregning og måling af aftale om opførelse af fast ejendom**

*Hvilke teoretiske udfordringer står regnskabsaflæggende byggevirksomheder overfor i forbindelse med valg af indtægtskriterium i tilknytning til opførelse af fast ejendom.*

Bestyrelsen og daglig ledelse har anmodet om et notat, der kan redegøre for ovenstående problemstilling. Notatet er generelt gældende for såvel virksomheden samt for virksomhedens konkurrenter, da dette evt. kan anvendes som fælles grundlag i forbindelse med benchmarking/markedsanalyse. Notatet, eller brudstykker heraf, skal kunne udleveres til dele af virksomhedens interessenter så som finansieringskilder, ledende medarbejdere m.v. Dette med udgangspunkt i, at bruge notatet til forståelse af principperne bag den daglige interne rapportering, samt som forklaringsbidrag/udvidet omtale vedrørende de faktorer, som gør sig gældende for virksomhedens valg af indtægtskriterier.

Problemstilling tager udgangspunkt i det af E&S udarbejdede notat om betingelserne for at anvende produktionsmetoden efter årsregnskabsloven offentliggjort i januar 2008.

Notater fastslog rammerne for at anvende produktionsmetoden i tilknytning til den regnskabsmæssige behandling af indregning af indtægter i tilknytning til byggeentrepriser. Notatet var et resultat af, at Fondsrådet i 2006 havde truffet 2 afgørelser om betingelserne for at anvende produktionsmetoden efter IAS 11, hvoraf den ene vedrører TK Development A/S, som er omtalt tidligere.

Der opstod på denne baggrund en tvivl blandt flere regnskabsbrugere, om det dermed var muligt at anvende produktionsmetoden i henhold til de gældende krav i forhold til IAS 11, eller om der i strid med IAS 11 og efter ÅRL/RV6 var muligt at

anvende produktionsmetoden i en række tilfælde, som ikke levede op til kravene efter IAS 11.

Konklusionen fra notat blev, at:

*”Det er E&S’s opfattelse, at produktionsmetoden efter ÅRL’s § 49 og § 83 b, alene kan (og for virksomheder i klasse C og D skal) anvendes ved indregning af indtægter, når betingelserne herfor i IAS 11 eller IAS 18 er opfyldt.*

*Dette betyder blandt andet, at produktionsmetoden alene kan anvendes på entreprisekontrakter, når der er tale om konstruktion af et aktiv efter en individuel forhandling, hvor kunden har haft betydelig indflydelse på den grundlæggende konstruktion af aktivet, jf. IAS 11, afsnit 3.”*

Dermed har E&S med dette notat tydeliggjort, at der, selvom det ikke fremgår af ÅRL eller RV6, lægges meget vægt på de 2 ord ”individuel forhandlet” fra IAS 11 om definitionen på en entreprisekontrakt, og i forbindelse med fortolkningen af IAS i forhold til ÅRL.

Flere regnskabsinteressenter som virksomheder og revisorer har ikke i samme grad lagt vægt på de 2 ord ”individuel forhandlet” som fremgår af IAS 11, når der skulle henføres en entreprisekontrakt under den regnskabsmæssige behandling efter RV 6 samt IAS 11 i tilknytningen til opførelse af fast ejendom. Dette forhold har skabt en ny problemstilling omkring, hvornår en entreprisekontrakt er omfattet af IAS 11 eller IAS 18, og dermed, hvornår indtægten fra opførelse af fast ejendom skal indregnes.

Efter offentliggørelsen af E&S’ notat er der via IASB tilkommet IFRIC 15, som er et fortolkningsbidrag til IAS 11 og IAS 18, som uddyber reglerne for indregning af indtægter fra aftaler om opførelse af fast ejendom. Dette fortolkningsbidrag vil umiddelbart være det bedste bud på et godkendt brugbart materiale, som

Entreprise Byg A/S vil kunne benytte ved afklaringen af, hvorledes de regnskabsmæssigt skal behandle aftaler om opførelse af fast ejendom.

Den efterfølgende gennemgang vil primært behandle den regnskabsmæssige problemstilling om kontrakt om opførelse af fast ejendom skal indregnes efter de generelle regler for indtægter eller særreglerne for entreprisekontrakter.

En naturlig opbygning af det efterfølgende notat til bestyrelsen bliver dermed:

- Generelt omkring indtægtskriterierne
- Generelle regler for indtægter
- Særregler for Entreprisekontrakter
- Fortolkningsbidrag til de to regelsæt

Sidst i notatet vil der blive opsummeret med delkonklusion samt blive givet en vejledning til en mere praktisk anvendelse af reglerne.

## **6.1 Indtægtskriterier generelt**

Større ejendomsentrepriseprojekter opført af byggevirksomheder er ofte kendetegnede ved, at opførelsen heraf strækker sig over længere tid. Som regnskabsaflæggende virksomheder betyder det, at hele projektfasen kan strække sig over adskillige regnskabsperioder. Specielt i den løbende interne finansielle rapportering giver det ofte anledning til udfordringer for regnskabsafdelingen. Samtidig giver det også anledning til udfordringer i forbindelse med aflæggelse af officielle regnskabsrapporter så som årsrapport. Det skyldes, at reglerne for indregning af indtægter i forbindelse med opførelse af ejendomsprojekter er forholdsvis komplicerede.

Der findes to metoder for indregning af indtægter fra opførelse af ejendomsprojekter:

- Leveringsmetoden
- Produktionsmetoden

Leveringsmetoden medfører, at indtægter og omkostninger først resultatregnes i den regnskabsperiode, hvor projektet afsluttes. Fordelen herved er, at usikkerhed omkring, hvilken avance projektet har medført, er væk. Ulempen er, at der ikke er nogen sammenhæng mellem virksomhedens produktion, herunder evne til at skabe rentabel produktion og virksomhedens kapacitetsomkostninger. De finansielle resultater afviger derfor fra den udførte produktion.

Produktionsmetoden medfører, at indtægter og omkostninger resultatregnes i takt med den faktiske produktion. I forhold til leveringsmetoden er fordele og ulemper modsat rettet. Ulempen i forbindelse med produktionsmetoden er usikkerhed om den løbende avance på projektet, mens fordelene er, at virksomhedens evne til at udføre rentabel produktion sammenholdt med virksomhedens kapacitet afspejles i de finansielle resultater.

Valget mellem de to indtægtskriterier medfører også, at indregning i balancen er anderledes. Ved leveringsmetoden måles de igangværende arbejder for fremmed regning til kostpris, og ved produktionsmetoden måles de til salgspris.

	Leveringsmetoden	Produktionsmetoden
<b>Resultatafregning af indtægter og omk.</b>	Ved afslutning af entreprisen	Løbende afregning som produktion udføres
<b>Fordele</b>	Ingen usikkerhed omkring resultatafregning.	Matchning mellem virksomhedens produktion og kapacitet
<b>Ulemper</b>	Ingen matchning mellem virksomhedens produktion og kapacitet.	Usikkerhed om den løbende resultatafregning.
<b>Måling i balance.</b>	Kostpris	Salgspris

Tabel 4

For bedre at kunne forstå forskellene, er der nedenfor opsat et talmæssigt eksempel for en virksomhed, der kun har en entreprisekontrakt, der løber over 3 år. Det er antaget, at produktionen udføres ligeligt fordelt over de tre år.

	År 1	År 2	År 3	Total
<b>Leveringsmetoden</b>				
Omsætning.....	-	-	4.500	4.500
Projektomkostninger .....	-	-	3.150	3.150
Kapacitetsomkostninger .....	-100	-175	-250	-525
Resultat .....	-100	-175	1.100	825
Aktiv .....	1.050	2.100	0	-
Egenkapital.....	-100	-275	825	825

Tabel 5

	År 1	År 2	År 3	Total
<b>Produktionsmetoden</b>				
Omsætning.....	1.500	1.500	1.500	4.500
Projektomkostninger .....	1.050	1.050	1.050	3.150
Kapacitetsomkostninger .....	-100	-175	-250	-525
Resultat .....	350	275	200	825
Aktiv .....	1.500	3.000	0	-
Egenkapital.....	350	625	825	825

Tabel 6

Som det ses af ovenstående tabel er der væsentlig forskel på de to indtægtskriterier isoleret set for de enkelte år. Dog ses det også, at samlet set for alle perioderne, så er resultaterne total identiske. Derfor vil det stadig være vigtigt for virksomheden at få valgt det korrekte indtægtskriterium i forbindelse med at få det korrekte perioderesultat præsenteret.

For regnskabsmæssigt at kunne sondre mellem de to indtægtskriterier, skal man have et indgående kendskab til det store regelsæt på området.

Regelsættet på området er sammensat af flere elementer. Reglerne tager udgangspunkt i årsregnskabsloven. Loven er bevidst ikke udfærdiget som værende fyldestgørende, hvorfor den skal udfyldes af danske vejledninger og internationale standarder. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har yderligere en bemyndigelse til at udstede vejledninger til Årsregnskabsloven, som tidligere konkluderet under del 1.

## 6.2 Indtægter

For at kunne foretage en gennemgang af reglerne omkring entreprisekontrakter vil der i det efterfølgende blive foretaget en gennemgang af de generelle regler omkring indregning af indtægter. Gennemgangen vil blive foretaget med fokus på

de områder, der påvirker indregning af resultat ved opførelse af ejendomme. Hvis opførelsen af en ejendom ikke falder ind under definitionen på en entreprisekontrakt, så skal indtægterne behandles som salg af varer og/eller tjenesteydelser. Derfor er det også nødvendigt at foretage en gennemgang af de generelle regler for den regnskabsmæssige behandling af indtægter.

Følgende regelsæt vil blive gennemgået:

- Årsregnskabsloven
- Den danske regnskabsvejledning "Regnskabsvejledning 22 – Indtægter"
- Den internationale regnskabsstandard "IAS 18 - Revenue".

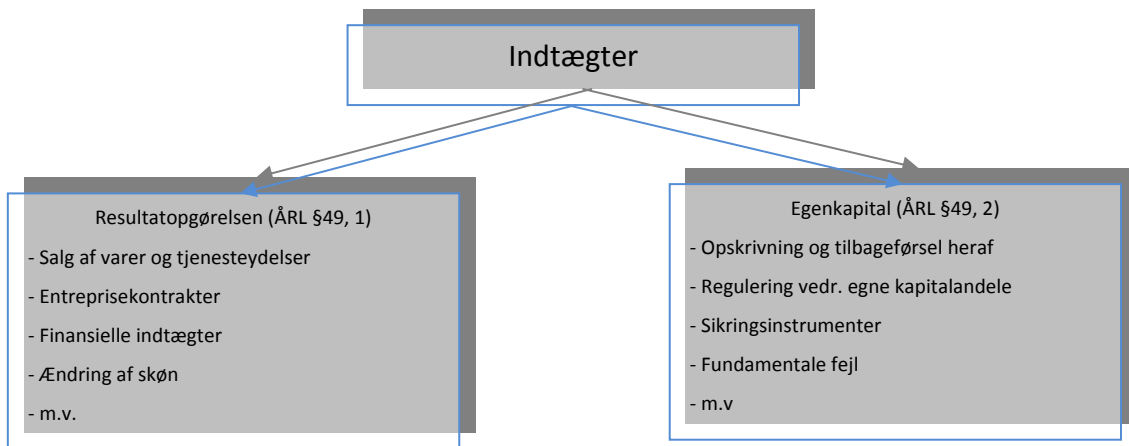
### 6.2.1 Årsregnskabsloven

At Årsregnskabsloven er balanceorienteret frem for transaktionsbaseret ses i sin simple form i antallet af paragraffer i ÅRL kapitel 7. Her findes kun to paragraffer vedr. indregning i resultatopgørelsen mod langt flere paragraffer, der regulerer balanceposterne. Dette betyder ud fra et teoretisk synspunkt, at resultatopgørelsen blot er en specifikation af ændring i egenkapitalen med nogle få undtagelser.

Årsregnskabslovens regler omkring indtægter findes i §49 samt i Bilag 1.

Definitioner	
§49	I resultatopgørelsen indregnes alle indtægter i takt med, at de indtjenes.
Bilag 1 - Indtægter	Stigning i økonomiske fordele i regnskabsperioden i form af tilgang eller værdistigning af aktiver eller fald i forpligtelser, som medfører stigninger i egenkapitalen. I indtægter indgår dog ikke indskud fra ejerne.

Tabel 7



Figur 3: Årsregnskabsloven - indtægter

Hvad der er en indtægt, giver sjældent anledning til en større diskussion. Det er, hvornår indtægten er opstået, der ofte giver anledning til diskussion. Af § 49 fremgår det, at indtægter indregnes i takt med, at de indtjenes. Samtidig anføres det også, at det er alle indtægter, der skal indregnes. I bilag 1 til loven reducerer man så indirekte det "offensive" indtægtskriterium ved at binde det op på hhv. aktiver og forpligtelser. Med offensivt indtægtskriterium menes der, at der ikke er nogen begrænsning, forbehold eller restriktion i definitionen.

Aktiver er defineret i bilaget til ÅRL således:

Definitioner	
<b>Aktiver</b>	Aktiver er ressourcer, som er under virksomhedens kontrol som et resultat af tidligere begivenheder, og hvor fremtidige økonomiske fordele forventes at tilflyde virksomheden.

Tabel 8

I sammenhæng med indtægtskriteriet er det i denne forbindelse essentielt at se på den sidste del af definitionen. Indtægten kan altså først indregnes, når det forventes bl.a., at kunden kan og vil betale.



## 6.2.2 RV 22 - Indtægter

Som noteret ovenfor, er lovteksten i ÅRL vedrørende indtægter meget åben og svær at overføre til enkeltstående problemstillinger i praksis. RV 22 – *Indtægter* er en uddybende fortolkning til loven.

I RV22.8.a fremgår det, at vejledningen ikke omfatter entreprisetrakter, bortset fra tjenesteydelser i forbindelse med opførelse af fast ejendom.

RV 22.9 gentager definitionen fra ÅRL bilag 1. *Indtægter er stigning...* Således er regnskabsvejledningen helt i tråd med loven.

I RV 22.20 er de generelle kriterier for indregning af indtægter defineret:

Definitioner	
RV 22.20	<p>Indtægter skal indregnes, når følgende betingelser <u>alle</u> er opfyldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) De indtægtsskabende <u>ydelser er udført</u>, jf. afsnit 27,31,38 og 43,</li> <li>b) Indtægten kan måles <u>pålideligt</u>,</li> <li>c) Det er på tidspunktet for indregning <u>sandsynligt</u>, at <u>betaling</u> eller afvikling af modydelsen vil finde sted,</li> <li>d) omkostninger, som er eller vil blive afholdt i forbindelse med transaktionen, kan måles <u>pålideligt</u>, og</li> <li>e) der foreligger dokumentation for, at der er en indtægt.</li> </ul>

Tabel 9: Egen fremhævning

Det er vigtigt at bemærke, at det er alle betingelserne, der skal være opfyldt.

Hvis ikke omsætningen og de tilhørende omkostninger/forbrug ikke kan måles pålideligt, så kan indtægten ikke indregnes. Samtidig skal det være forventeligt, at modtageren af ydelsen/varen kan opfylde dennes del af aftalen.

I ovenstående definition henviser litra a til afsnit 27, 31, 38 og 43, der hhv. omhandler ”salg af varer”, ”levering af tjenesteydelser”, ”Renter, licenser, royalties og udbytter” og ”Tilskud”. Det vil sige, at der også gælder konkrete betingelser for de enkelte kategorier.

Definitioner	
<b>RV 22.27</b>	<p>Omsætning fra salg af varer indregnes, når følgende betingelser, ud over de generelle betingelser i afsnit 20, er opfyldt (salgsmetoden):</p> <p>a) at der er sket levering, hvorved</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. virksomheden har overført de <u>væsentligste risici</u> og <u>fordele</u> tilknyttet ejendomsretten over varerne til køber, og</li> <li>ii. virksomheden <u>hverken</u> bibeholder sit fortsatte <u>ledelsesmæssige engagement</u>, som sædvanligvis er forbundet med ejendomsretten, eller <u>kontrollen</u> over de solgte varer.</li> </ul>

Tabel 10: Egen fremhævnin

Vurdering af hvornår der er foretaget et salg, beror altså på en faktisk vurdering af, hvornår både risici og kontrol overgår til køber. Der skal ses på indhold i aftalerne frem for formalia ved vurdering heraf. Typisk sker indregning af indtægten i forbindelse med fysisk overlevering af varerne f.eks. ved detailsalg. Men i de tilfælde, hvor det f.eks. er levering af ejendomme, er det essentielt at se på kontraktens indhold for at afgøre, hvornår et salg kan indregnes jf. ovenstående betingelser.

Det betyder med andre ord, at virksomheden ikke kan indregne en indtægt og samtidig beholde kontrol over aktivet. Hvis dette var tilfældet, så kunne handlen annulleres og indtægten hermed tilbageføres i efterfølgende regnskabsperiode.

Hvis man umiddelbart sammenligner ÅRL's § 49 og bilag 1 med RV 22 så synes vejledning at række langt ud over lovens bestemmelser. Men læses definitionen på

indtægter i bilag 1 i sammenhæng med definitionen på aktiver, så er sammenhængen meget logisk. Her nævnes jo bl.a. andet, at aktiverne skal være under virksomhedens kontrol. Samtidig anfører RV 22.27 også, at indtægten ikke er konstateret før, at virksomheden har opgivet sin kontrol med aktivet.

### 6.2.3 IAS 18 - Omsætning

Generelt er der overensstemmelse mellem IAS 18 og årsregnskabsloven. I lovbemærkningerne til ÅRL er der anført, at loven er baseret på IAS 18.

I IAS 18 er der anført, at standarden ikke finder anvendelse på flere områder, og der henvises til andre respektive IAS/IFRS standarder. Bl.a. fremhæves det, at standarden ikke er gældende for Entreprisekontrakter, og der henvises til IAS 11.

Da nogle ejendomsprojekter ikke falder ind under IAS 11, henvises behandlingen af disse projekter til IAS 18 i stedet for. Med den baggrund har vi valgt at behandle IAS 18 overordnet samt fremhæve de områder, der er relevante for ejendomsprojekter, der ikke falder ind under IAS 11.

Definition	
<b>IAS 18.7</b>	Omsætning er bruttoutilgangen af økonomiske fordele i regnskabsåret, der opstår som led i en virksomheds ordinære drift, når disse tilgange resulterer i vækst i egenkapitalen, bortset fra forøgelse som følge af indbetalinger fra ejere.

Tabel 11

Både IAS 18 og årsregnskabsloven lægger vægt på substansen i indtægterne frem for formalia. I IAS 18.13 bemærkes det, at der kan være enkelte transaktioner, der skal opdeles i flere transaktioner for korrekt indregning, samt at der kan være flere transaktioner, der skal behandles samlet for korrekt indregning.

Eksempler på transaktioner, der skal opdeles, kan være levering af varer, hvor der samtidig indgås servicekontrakt. Salget af varer indregnes, når betingelserne for salg af varer er opfyldt og indregning af servicekontrakten indregnes, når betingelserne for levering af tjenesteydelser er opfyldt.

Modsat kan der også være behov for samlet at se på flere transaktioner. Eksempler kan være aftale om levering af samlet IT løsning indeholdende hardware og tilpasset software. Køberen får ikke nytte af systemet, før det hele er leveret samlet.

### 6.3 Entreprisekontrakter

ÅRL indeholder ikke megen specifik omtale af kravene til indregning af entreprisekontrakter, følgende er dog positivt omtalt i ÅRL:

Definitioner	
§49	I resultatopgørelsen indregnes alle indtægter i takt med, at de indtjenes.
§83 b	Virksomheder, der i henhold til aftale udfører entreprisarbejder eller serviceopgaver for fremmed regning, skal indregne indtægter og omkostninger i takt med arbejdernes udførelse efter produktionsmetoden.
Bilag 1 Produktionsmetoden	– Produktionsmetoden er en indtægtsmetode, ifølge hvilken indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at arbejdet bliver udført. Når produktionsmetoden anvendes, måles det igangværende arbejde i balancen til den opgjorte salgsværdi af den udførte del af arbejdet.  Salgsværdien for et igangværende arbejde udgør den forholdsmæssige andel af den kontraktfastsatte pris henholdsvis kalkulerede salgspris, der er indtjent for den på balancedagen udførte andel af det samlede entreprisarbejde.

Tabel 12

Yderligere oplyses der i henhold til bemærkningerne til loven, at kontrakter, der er i overensstemmelse med definitionen på en entreprisekontrakt jf. gældende regnskabsstandarder, skal indregnes efter produktionsmetoden, da denne metode vil vise det mest retvisende billede.

Det er som tidligere nævnt ikke et lovkrav, at virksomheder i regnskabsklasse B anvender produktionsmetoden for indregning af entreprisekontrakter, da de ikke er omfattet af ÅRL § 83 b (først gældende for regnskabsklasse C). Der skal dog fra virksomheden tages stilling til, om et fravalg af produktionsmetoden giver et retvisende billede. Er det ikke tilfældet, kan en B-virksomhed blive tvunget til at anvende produktionsmetoden, da dette er et grundlæggende krav i ÅRL, for at opnå et retvisende billede.

Som uddybende vejledning til ÅRL's bestemmelser har Regnskabsteknisk Udvalg udarbejdet og senest i 2002 ajourført Regnskabsvejledning 6 "Entreprisekontrakter". Regnskabsvejledning 6 er udarbejdet med henblik på at være konvertibel med IAS 11 "Construction Contracts". Vejledningen udfylder bestemmelserne i ÅRL med yderligere vejledning omkring den regnskabsmæssige definition på en entreprisekontrakt samt indregningen af indtægter fra entreprisekontrakter. Som tidligere omtalt fremgår det af ÅRL, at begge standarder er gældende, hvorfor vejledningen fra begge standarder skal følges. Det skal bemærkes, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen altid har været af den opfattelse, at bestemmelserne i RV6 og IAS 11 har været ensartet.

### 6.3.1 Definition og typer

Følgende er defineret som værende en entreprisekontrakt jf. IAS 11 samt RV6 i tilknytning til en entreprisekontrakt indenfor byggesektoren:

Definition	IAS 11	RV6
<b>Entreprisekontrakt</b>	"En entreprisekontrakt er en individuelt forhandlet kontrakt om anlæg, opførelse eller bygning af et aktiv eller flere aktiver, som er nært forbundne eller indbyrdes afhængige med hensyn til deres design, teknologi og funktion eller deres endelige formål eller anvendelse."	"En entreprisekontrakt er en kontrakt om anlæg, opførelse eller bygning af et aktiv eller flere aktiver, der er indbyrdes forbundne eller sammenhængende som følge af deres design, teknologi eller funktion eller af den planlagte anvendelse."
<b>Kontrakttyper</b>	Fastpriskontrakt Kostpris-plus-kontrakt	Fastpriskontrakt Kostpris-plus-kontrakt

Tabel 13

Som det fremgår af ovenstående er definitionerne faktisk identiske, dog med et enkelt væsentligt forhold til forskel. Dette værende ordene "individuelt forhandlet", som fremgår af definitionen på en entreprisekontrakt i IAS 11.

RV 6.10 specificerer, mere uddybende end IAS 11, én entreprisekontrakts karakteristika.

Definition	
<b>RV 6.10</b>	<p>Entreprisekontrakter er karakteriseret ved:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>at der foreligger en kontrakt med tredjemand om anlæg...,</li> <li>at gennemførelse af kontrakten strækker sig over en længere periode, og ofte indgår i mere end ét regnskabsår,</li> <li>at kontrakten som altovervejende hovedregel er indgået, før arbejdet igangsættes, samt</li> <li>at ejendomsretten normalt overgår til kunden i takt med arbejdets udførelse</li> </ol>

Tabel 14

De 2 kontrakttyper er henholdsvis en fastpris-kontrakt, der er en kontrakt, hvor prisen er bestemt på forhånd, og en kostpris-pluskontrakt, der er dækkende for de kontrakter, hvor kunden skal bære den realiserede kostpris i henhold til kontrakten med tillæg af et fast honorar eller et procenttillæg til de realiserede omkostninger. Dette vil i praksis betyde, at man aftaler en pris pr. enhed for de materialer og timer, som skal indgå i entreprisen, men man kender ikke det faktiske forbrug af enhederne.

I nogle tilfælde kan en kontrakt bestå af flere elementer, som hver for sig er henholdsvis en fastpriskontrakt og kostpris-plus-kontrakt.

Standarderne kræver, at man som udgangspunkt anvender den gældende vejledning kontrakt for kontrakt. Men som det fremgår af IAS 11.7-10 samt RV6.19-20 kan nogle kontrakter dog indeholde flere aktiver, som kræver, at man er nødt til, at splitte kontrakten op i de forskellige aktiver, og behandle disse særskilt, aktiv for aktiv som om der var en særskilt entreprisekontrakt pr. aktiv. Her skal det dog bemærkes, at vejledningen stiller skærpede krav til denne opsplnitning, som i hovedtræk går ud på; individualiseringen af aktiverne fra tilbudsstadiet, igennem forhandlingsstadiet i tilknytning til accept og forkastning af enkeltaktiverne samt specifik identificering af dækningsbidrag i tilknytning til hvert enkelt aktiv. Tilsvarende kan der i særlige situationer være belæg for at sammenlægge en gruppe af kontrakter, og behandle dem som én entreprisekontrakt, men igen er der skærpede krav til en sådan behandling. I en sådan situation siger vejledningerne, at kontrakterne skal være forhandlet samlet, at kontrakterne er så nært forbundne, at der reelt er tale om ét projekt med én samlet overskudsmargin samt at kontraktarbejdet udføres samtidigt eller i forlængelse af hinanden.

### 6.3.2 Indregning og måling af entreprisekontrakter

Indtægter og omkostninger i tilknytning til entreprisekontrakter skal jf. IAS 11 og RV 6 omfatte følgende:

	IAS 11	RV 6
<b>Indtægter</b>	<p>(a) den oprindelige kontraktfastsatte omsætning og</p> <p>(b) ændringer i det kontraktfastsatte arbejde, krav samt bonusbetalinger:</p> <p>(i) i det omfang det anses for sandsynligt, at disse vil medføre omsætning, og</p> <p>(ii) hvis de kan måles pålideligt.</p>	<p>(a) kontraktfastsat pris (fastpriskontrakt) henholdsvis oprindeligt kalkuleret salgpris (kostpris-pluskontrakt), og</p> <p>(b) ændringer i det kontraktfastsatte arbejde, krav vedrørende mer- eller mindreydelser samt bonusbetalinger i det omfang:</p> <p>(i) det er sandsynligt, at det vil medføre ændring i indtægt, og</p> <p>(ii) ændringen kan måles pålideligt.</p>
<b>Omkostninger</b>	<p>(a) omkostninger, der direkte vedrører den konkrete entreprisekontrakt,</p> <p>(b) omkostninger, der er knyttet til entrepriseaktiviteten generelt og kan allokere til entreprisekontrakten, og</p> <p>(c) andre omkostninger, der i henhold til entreprisekontrakten skal dækkes af kunden.</p>	<p>(a) omkostninger, der direkte vedrører den pågældende entreprisekontrakt,</p> <p>(b) indirekte produktionsomkostninger vedrørende entrepriseaktiviteten, og</p> <p>(c) andre omkostninger, som i henhold til entreprisekontrakten skal dækkes af kunden.</p>

Tabel 15

I det omfang, at entreprisekontrakten opfylder kravene fra IAS 11 og RV6, og dermed regnskabsmæssigt kan defineres som en entreprisekontrakt, skal der



vurderes, om udfaldet af entreprisekontrakten kan måles pålideligt. Er dette tilfældet, skal henholdsvis omsætning og omkostninger i tilknytning til entreprisekontrakten indregnes i henhold til færdiggørelsesgraden på balancedagen, og dermed også et tidligere tidspunkt for indregning af en del af avancen, som kan henføres til stadiet for det igangværende arbejde for fremmed regning.

IAS 11.23-24 (indholdsmæssigt dækkende i forhold til RV 6.44-45) fremhæver følgende forhold som væsentlige i forhold til at konkludere, om udfaldet af entreprisekontrakten kan opgøres pålideligt ved, at:

Fastpriskontrakt	Kostpris-plus-kontrakt
<p>(a) den samlede entrepriseomsætning kan måles pålideligt,</p> <p>(b) det er sandsynligt, at økonomiske fordele forbundet med entreprisekontrakten vil tilgå virksomheden,</p> <p>(c) både entrepriseomkostninger til færdiggørelse af kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan måles pålideligt, og</p> <p>(d) omkostningerne knyttet til kontrakten kan identificeres og måles pålideligt, således at faktisk afholdte omkostninger kan sammenholdes med tidligere skøn.</p>	<p>(a) det er sandsynligt, at økonomiske fordele forbundet med entreprisekontrakten vil tilgå virksomheden,</p> <p>(b) omkostningerne tilknyttet til kontrakten klart kan identificeres og måles pålideligt, uanset om de specifikt skal godtgøres af kunden</p>

Tabel 16

Det er selvfølgelig en væsentlig forudsætning, at selskabet har et effektivt budgetterings- og rapporteringssystem. Disse to systemer skal i mange tilfælde danne grundlag for, at virksomheden i det hele taget kan foretage de skøn, som

tilknyttes opgørelsen af færdiggørelsesgraden på balancedagen. Her tænkes på muligheden for at sammenholde faktiske afholdte omkostninger i forhold til de forkalkulerede omkostninger i tilknytning til entreprisekontrakten.

	Oprindeligt estimat	Forbrug frem til balancedagen	Indregning i resultat- opgørelsen
Omsætning jf. entreprisekontrakt .....	2.000		1.429
Realiserede omkostninger jf. bogholderi.....	1.400	1.000	1.000
Avance.....	600		429
Beregnet færdiggørelsesgrad (1.000 / 1.400).....			71,43 %

Tabel 17 – med inspiration fra regnskabshåndbogen 2010, PWC, side 199

Ved opgørelsen af færdiggørelsesgraden skal virksomheden selvfølgelig også overveje forhold, som stadiet for det udførte arbejde eller den fysiske færdiggjorte del af entreprisen, og hvilke forhold som bedst afspejler færdiggørelsesgraden. Der kan altså ikke blot laves en blind matematisk beregning ud fra de afholdte omkostninger i forhold til det budgetterede projekt, og dermed overføre denne fordeling til entrepriseomsætningen.

Når virksomheden anvender metoden, hvor faktiske omkostninger måles mod totalestimerede omkostninger for entreprisekontrakten, er det selvfølgelig kun de omkostninger, som afspejler det faktiske udførte arbejde på entreprisekontrakten, som skal indgå ved opgørelsen af færdiggørelsesgraden, forudbetalinger og ej forbrugte varer skal ikke indgå, men indregnes til kostpris enten som en del af det igangværende arbejde for fremmed regning eller som en varebeholdning. For denne metode er det samtidig væsentligt, at virksomheden hele tiden ajourfører de samlede estimerede omkostninger for entreprisekontrakten, således man får taget hensyn til, om der er sket ændringer i forhold til det oprindelige estimat fra

påbegyndelse og frem til det faktiske opgørelsestidspunkt af færdiggørelsesgraden. Dermed får man løbende vist den korrekt forventede avance for entreprisekontrakten, om dette måtte være en mer- eller mindreavance i forhold til den oprindelige forventning til projektets avance.

Som tidligere nævnt er det væsentligt, at virksomheden anvender den metode, som bedst viser, hvor stor en andel af det samlede arbejde i entreprisekontrakten, som er udført. Dette betyder, at flere metoder kan anvendes ved opgørelsen af færdiggørelsesgraden som nævnt på forrige side, men også en kombination af metoderne kan være den rigtige løsning.

I det omfang, at forkalkulationer/ajourførte kalkulationer viser, at de samlede omkostninger for projektet vil overgå entrepriseomsætningen, skal hele det forventede tab på entreprisekontrakten indregnes som en hensat forpligtelse, straks dette er sandsynligt.

Dette betyder, at i tilfælde, hvor man endda før opstarten af arbejdet for entreprisekontrakten er blevet bekendt med, at det er sandsynligt, at projektet vil give et tab, som følge af fejkalkulation ved tilbudsafgivelsen, én uventet stigning til omkostninger, som ikke er dækket af kunden, eller en strategisk beslutning ud fra en markeds-/konkurrencemæssig situation, da skal hele tabet straks indregnes som en hensat forpligtelse. Indregningen af tabet sker uden at tage hensyn til færdiggørelsesgraden, som det er kendt for avancen, hvor der indtægtsføres i takt med det udførte arbejde.

## 6.4 IFRIC 15 – entreprisekontrakter om opførelse af fast ejendom

IFRIC 15 er et fortolkningsbidrag udarbejdet til at behandle 2 problemstillinger:

1. *”er entreprisekontrakten om opførelse af fast ejendom omfattet af IAS 11 eller IAS 18?”*
2. *”Hvornår skal omsætning fra opførelsen af fast ejendom indregnes?”*

### 6.4.1 Indhold, fortolkning og definition

Fortolkningsbidraget gør det klart, at det er kontraktens vilkår samt alle forhold og omstændigheder omkring aftalen, som er gældende for, om kontrakten er omfattet af IAS 11 eller IAS 18, og den regnskabsmæssige behandling skal derfor have baggrund i en analyse af kontraktens forløb og dens indhold.

IFRIC 15 angiver i afsnit 11 og 12, hvilke grundlæggende krav, der stilles til en kontrakt om opførelse af fast ejendom henholdsvis for at IAS 11 er gældende frem for IAS 18. Kravene er anført som følger i de 2 afsnit:

Krav jf. IFRIC 15 for regnskabsmæssig behandling efter IAS 11 eller IAS 18	
IAS 11	IAS 11 er gældende, når kontrakten opfylder definitionen på en entreprisekontrakt i IAS 11, afsnit 3: ”en <u>individuet forhandlet</u> kontrakt om anlæg, opførelse eller bygning af et aktiv eller flere aktiver...” En aftale om opførelse af fast ejendom opfylder definitionen på en entreprisekontrakt når køberen har <u>mulighed</u> for at fastlægge de <u>væsentligste konstruktionsmæssige elementer</u> af ejendommens design, før opførelsen påbegyndes, og/eller bestemme væsentlige konstruktionsmæssige ændringer, efter at opførelsen er påbegyndt (uanset, om køber udnytter denne mulighed eller ej). Når IAS 11 er gældende, omfatter entreprisekontrakten også kontrakter eller elementer af kontrakter om levering af tjenesteydelser, som er direkte forbundet med opførelsen af fast ejendom i overensstemmelse med IAS 11, afsnit 5(a), og IAS 18, afsnit 4.

<b>IAS 18</b>	En kontrakt om opførelse af fast ejendom, hvor køberne kun har begrænset mulighed for at få indflydelse på ejendommens design, som eksempelvis at udvælge et design ud fra en række muligheder opstillet af virksomheden eller at fastlægge mindre afvigelser fra det grundlæggende design, er derimod en aftale om salg af varer, som er omfattet af IAS 18.
---------------	---

Tabel 18

Efter en analyse af kontrakten, og i det omfang, at det kan konkluderes, at entreprisekontrakten opfylder kravene i henhold til IAS 11, skal man efterfølgende behandle kontrakten efter denne standards retningslinjer, som i hovedtræk betyder indregning af omsætning med udgangspunkt i færdiggørelsesgraden når udfaldet af kontrakten kan skønnes pålideligt, altså at dækningsbidrag kan beregnes og færdiggørelsesgraden kan måles, som det tidligere er omtalt under afsnittet omhandlende ”indregning og måling af entreprisekontrakter”.

#### 6.4.2 Falder uden for definitionen

Kan kontrakten ikke defineres som en entreprisekontrakt i henhold til IAS 11, træder standarden for omsætning IAS 18 i kraft, og virksomheden skal dermed vurdere, om der er tale om salg af varer eller levering af tjenesteydelser.

I det omfang virksomheden vurderer, at der er tale om levering af en tjenesteydelse, skal omsætningen jf. IAS 18.20 indregnes med udgangspunkt i transaktionens færdiggørelsesgrad efter produktionsmetoden. Kravene i IAS 11 finder generelt anvendelse på indregning af sådan omsætning og tilknyttede omkostninger efter produktionsmetoden.

Afslutningsvis kan virksomheden vurdere, at der er tale om salg af varer, hvor bestemmelserne efter IAS 18.14 finder anvendelse. Med denne behandling vil

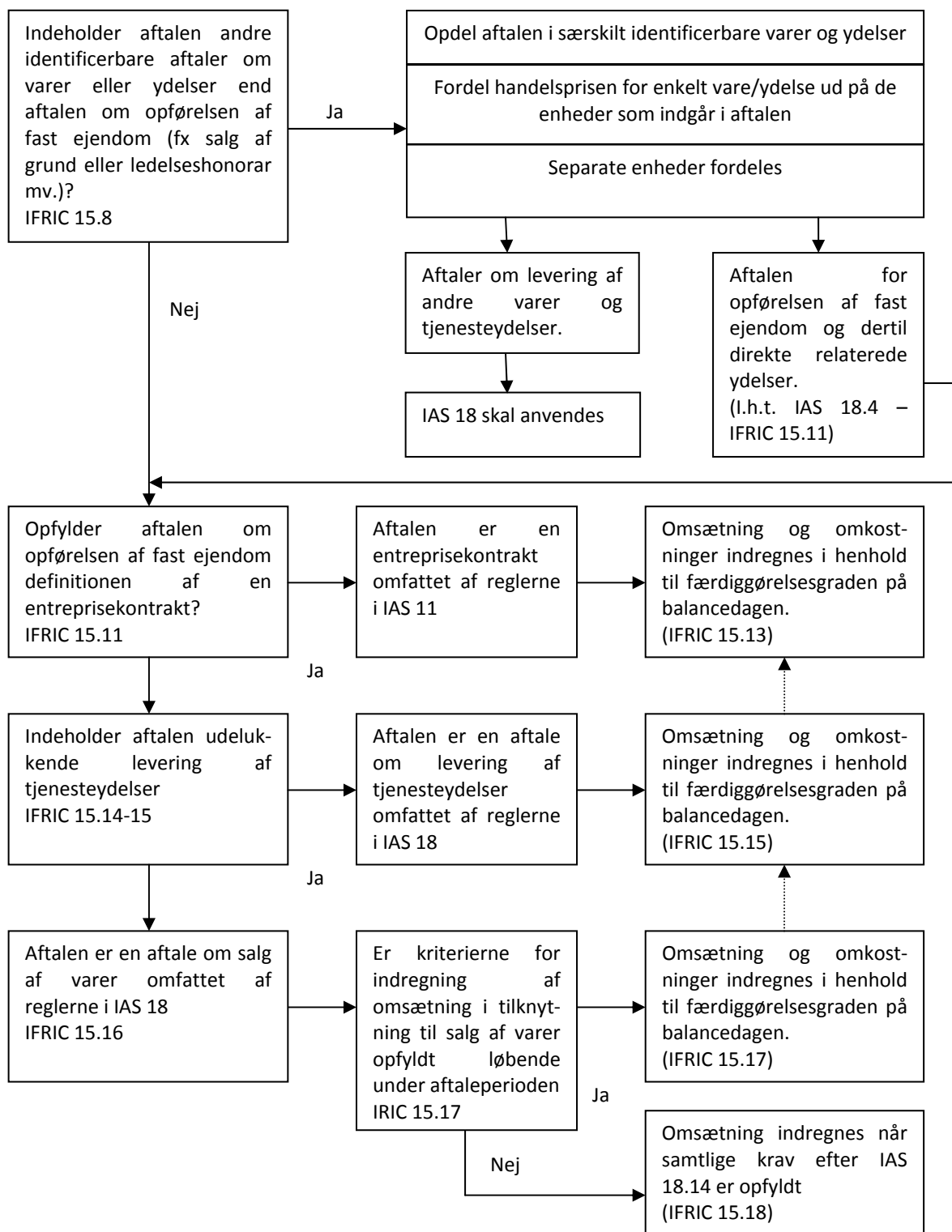
overdragelse/levering til køber have væsentlig indflydelse på tidspunktet for indregningen af indtægter for varen.

### 6.4.3 Løbende overdragelse

Det skal bemærkes, at der også for salg af varer kan opstå en situation ud fra kontraktens sammensætning, hvor man skal indregne indtægten med udgangspunkt i transaktionens færdiggørelsesgrad som kendt fra produktionsmetoden. Denne situation opstår i det særlige tilfælde, hvor virksomheden løbende i takt med opførelsen overdrager kontrollen med de væsentligste risici/afkast i tilknytning til ejendomsretten til køber. Også her skal kravene i IAS 11 finde generel anvendelse på indregning af omsætning og tilknyttede omkostninger efter produktionsmetoden. Dermed kan en vurdering af, at en kontrakt om opførelse af fast ejendom ikke lever op til kravene for en entreprisekontrakt jf. IAS 11 ikke danne konklusion for, at der ikke kan indregnes løbende avance over en byggeprojektperiode, da reglerne i IAS 18 åbner for, at der stadig kan være tale om en kontrakt med indhold, som kræver indregning af indtægten efter produktionsmetode lignende vilkår.

#### 6.4.4 Vejledning til indregning og måling

Den teoretiske gennemgang af gældende regulering og regnskabsmæssig behandling af kontrakter om opførelse af fast ejendom, kan opsummeres i nedenstående beslutningstræ:



Figur 4 – PWC, A practical guide to new IFRSs for 2009

## 6.5 Konklusion del 2

Nedenfor vil der til ledelsen blive givet en konklusion på gennemgangen af den teoretiske baggrund for udarbejdelsen af årsrapport i Entreprise Byg A/S specielt med hensyn til indregning af indtægter i forbindelse med opførelse af ejendomsprojekter.

Besvarelsen har taget udgangspunkt i det af ledelsen stillede spørgsmål:

- *Hvilke teoretiske udfordringer står virksomheder i byggebranchen overfor i forbindelse med valg af indtægtskriterium?*

Reglerne for indtægter findes flere steder, bl.a. som følge af, at der lovmæssigt findes to indtægtskriterier. I ÅRL anføres der, at klasse C virksomheder og op efter, der udfører entreprisarbejder for fremmed regning skal indregne indtægter efter produktionsmetoden. For andre klasser er det valgfrit at indregne indtægter efter produktionsmetoden og i stedet anvende leveringsmetoden.

Produktionsmetoden medfører faktisk, at indtægterne indregnes på et tidligere tidspunkt sammenlignet med leveringsmetoden. Dette er helt i tråd med, at forsigtighedsprincippet er trådt i baggrunden for i stedet bedre at kunne signalere virksomhedernes evne til at foretage lønsom produktion.

Der findes i ÅRL regler for indregning af indtægter, men reglerne for produktionsmetoden udfyldes af både Regnskabsvejledning 6 og IAS 11. Der er mindre forskelle imellem Regnskabsvejledning 6 og IAS 11, men Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har i notat om produktionsmetoden anført, at betingelserne i både RV6 og IAS 11 skal være opfyldte. Dette betyder i praksis, at det er IAS 11 der er gældende, da betingelserne heri er mere restriktive end RV 6. Den væsentligste forskel er, at der i definitionen på en entreprisekontrakt i IAS 11 indgår ordene



”individuellet forhandlet”. Dog har det altid været E&S’s opfattelse, at der er overensstemmelse mellem IAS 11 og RV6.

For bedre at kunne sondre mellem IAS11 og IAS18 udsendte IASB fortolkningsbidraget IFRIC 15. Fortolkningsbidraget beskæftiger sig udelukkende med problemstillinger i forbindelse med opførelse af fast ejendom. De to problemstillinger, der behandles er; om aftalen er omfattet af IAS 11 eller IAS 18, og hvornår omsætningen fra opførelsen af fast ejendom skal indregnes.

Det slås fast i fortolkningen, af der skal ses på aftalens vilkår samt alle forhold og omstændigheder omkring aftalen. Det er altså ikke nok, kun at se på kontraktens skriftlige indhold.

For nogle kontrakters vedkommende kan det være nødvendigt at opdele kontrakterne i flere elementer og for andre kontrakters vedkommende kan det være nødvendigt at behandle flere kontrakter samlet. Her skal der ses ud over den/de enkle kontrakter og se på hele forhandlingsforløbet samt se på, hvornår det leverede har nytteværdi for kunden.

I forhold til ordene ”individuellet forhandlet” kommenterer fortolkningen, at køber har mulighed for at fastlægge de væsentligste konstruktionsmæssige elementer af ejendommens design, før opførelsen påbegyndes. Det er vigtigt her at bemærke, at køber har mulighed, men at der ikke er et krav, at denne mulighed udnyttes. Hvis ikke køber har haft denne mulighed, inden arbejdet påbegyndes, anfører fortolkningen, at køber efter opførelsens begyndelse kan bestemme væsentlige konstruktionsmæssige elementer af ejendommens design. Her det igen muligheden der lægges vægt på, og ikke om muligheden anvendes eller ej. Her er det igen vigtigt at se på hele kontraktforløbet.

Efter virksomheden har foretaget en konkret vurdering af de enkelte kontrakter – inkl. evt. opsplitning/sammenlægning af kontrakter – kan den herefter afgøre om indregningen af indtægten i kontrakten falder ind under reglerne i IAS 11 *Entreprisekontrakter* eller om kontrakten falder ind under reglerne i IAS 18 *Omsætning*.

Falder kontrakten ind under IAS 11 vurderes der jf. reglerne i IAS'en på, hvornår og hvordan indtægterne indregnes. Indtægterne måles om udgangspunkt efter produktionsmetoden i takt med at arbejdet udføres. Der findes specifikke regler for indregningen af indtægter, men det overordnede krav beror på, om indtægterne kan måles pålideligt.

Falder kontrakten i stedet ind under IAS 18 *Omsætning*, måles indtægterne som udgangspunkt efter leveringsmetoden efter reglerne om salg af varer. Det vil sige, at indtægterne først indregnes, når ejendommen er endeligt afleveret til køber. Dog skal virksomheden være opmærksom på særlige regler i IAS 18.14, hvor indregning af indtægter foretages i takt med opførelsen, der er specielt betinget af, at der løbende sker overdragelse af kontrollen og de væsentligste risici/afkast i tilknytning til ejendomsretten til køber. Hvis kontrakten godtgør dette, kan indtægterne indregnes løbende i takt med ejendomme opføres, det vil sige, at det i praksis vil blive indregnet på tilnærmet vis, som om kontrakten var omfattet af IAS 11 og indregnet efter produktionsmetoden.

## 7 Del 3 – Teori møder praksis for Entreprise Byg A/S

*Hvilke praktiske udfordringer står regnskabsaflægger overfor, når indtægtskriterium skal fastlægges, herunder hvilke dele af kontraktforløb og kontraktindhold påvirker dette?*

Det har altid været koncernens opfattelse, at de generelle krav jf. RV6, i tilknytning til definering som en entreprisekontrakt, har været dækkende for brugen af produktionsmetoden på entreprisekontrakter, hvormed man ikke har lagt væsentlig betydning på det forhold, som E&S slår fast med deres notat i 2008, at der skal være tale om en "individuel forhandlet" kontrakt. Selskabet stod dermed med en ny udfordring for regnskabsåret 2008, da der opstod tvivl om, man anvendte det korrekte indtægtskriterium på selskabets typehus-kontrakter samt andre kontrakter med megen lidt indflydelse fra køber på konstruktionsmæssige elementer af design, før opførelsens påbegyndelse og/eller købers bestemmende indflydelse på væsentlige ændringer til konstruktionen efter opførelsens påbegyndelse.

I forlængelse af ledelsens bekymring til denne regnskabsmæssige problemstilling vælger bestyrelsen at kontakte os som ekstern rådgiver i form af en regnskabskyndig, og anmode om en gennemgang af den regnskabsmæssige behandling af indtægter fra en del af de, entreprisekontrakter virksomheden pt. har i produktion og i deres ordrebeholdning.

### 7.1 Den regnskabsmæssige behandling af Entreprise Byg A/S's kontrakter

Med et udgangspunkt i den teoretiske gennemgang af kriterierne for at definere en kontrakt, som værende eller ej værende entreprisekontrakt i henhold til IAS 11, skal vi som følge af en forespørgsel fra ledelsen i Entreprise Byg A/S analysere 3 af virksomhedens entreprisekontrakter, og belyse den korrekte regnskabsmæssige behandling af disse kontrakter i henhold til ÅRL, med IAS 11, IAS 18 og IFRIC 15 som uddybende vejledning.

Med udgangspunkt i det beslutningstræ, som fremgår af den teoretiske gennemgang, vil vi analysere os frem til den korrekte regnskabsmæssige behandling af selskabets 3 kontrakter om opførelse af fast ejendom.

De 3 udvalgte kontrakter af ledelsen, samt kontrakternes væsentlige indhold i tilknytning til den regnskabsmæssige behandling, er som følger:

- Kontrakt om opførelse af parcelhus på købers egen grund
- Kontrakt om opførelse af parcelhus og salg af grund
- Kontrakt om opførelse af ferieboliger

#### 7.1.1 Kontrakt om opførelse af parcelhus på købers egen grund

Aftalen med køber er opstået i den situation, hvor køber har en byggegrund, og de ønsker at få opført et parcelhus på grunden. Køber kontakter Entreprise Byg A/S med egne ideer til størrelser og placering/indretning af lokaler i huset samt beliggenhed på grundarealet. Køber har i væsentlig grad søgt inspiration fra sælgers salgskatalog på koncernens hjemmeside, hvoraf der også indgår elementer fra typehuse i forbindelse med købers udarbejdelse af skitser til det ønskede hus. I fællesskab med projektleder og teknisk tegner hos Entreprise Byg A/S finder de en fælles løsning på det parcelhus, køber ønsker opført på sin grund. I den endelige løsning indgår der væsentlige elementer af konstruktionerne fra Entreprise Byg's typehuse, men også købers egne løsninger fra andre salgskataloger hos Entreprise Byg's konkurrenter er blevet en del af løsningen. Køber og Entreprise Byg A/S indgår hermed en kontrakt på opførelsen af parcelhuset på købers grund. Kontrakten indeholder følgende væsentlige forhold:

Kontrakt punkt	Uddybende indhold
Kontraktsum	Der er tale om en fastpriskontrakt
Tegninger	I henhold til den fælles løsning omtalt i ovenstående indeholdende købers ønsker til parcelhuset, herunder størrelse og placering/indretning af lokaler, indgang/udgang samt placering på byggegrund mv.
Materialeliste	I forhold til købers valg, fx i tilknytning til mursten, tagbelægning, beklædning, gulvbelægning, køkken, skabe, badeværelse mv.
Salgs- og leveringsbetingelser	<p>Entreprenøren skal levere alle materialer og præstere alle fornødne biydelse til arbejdets færdiggørelse</p> <p>Når materialer og ydelser er leveret på byggepladsen tilhører de bygherren (køber)</p> <p>Til entreprisekontrakten kan der ske indgåelse af ændrings- og tillægsaftaler, efter godkendelse fra begge parter.</p> <p>Endelig risikoovergang sker ved afleveringsforretning.</p>
Betalingsrater og byggetider	<p>Oversigt og rater for betaling af kontraktsum i takt med at entreprisen udføres.</p> <p>Tidsfrister for husets færdiggørelse.</p>

Tabel 19

Som udgangspunkt kan vi fastslå, at der ikke er tale om en kontrakt, som indeholder andre varer eller ydelser, som ligger udover aftalen om opførelse af fast ejendom, og de hertil nært knyttede ydelser. Dermed kan kontrakten ikke deles op i flere særskilte enheder.

Herefter kan vi ud fra ovenstående omtale af forløb og kontraktindhold fastslå, at der er tale om en kontrakt dækkende af definitionen af en entreprisekontrakt i IAS 11/IFRIC 15.11. De væsentlige forhold, der skal fremhæves i denne konklusion, er købers indflydelse på byggeentreprisen. Der er tale om kontrakt, som er udstedt på baggrund af købers egne ideer til størrelse af hus, placering/indretning af lokaler samt beliggenhed på grundarealet. Dele af de konstruktionsmæssige tegninger er hentet med inspiration fra typehuse, men køber har ikke valgt et komplet typehus, men blot nogle dele herfra, hvorfor der har været en reel indflydelse fra køber. Samtidigt skal det påpeges, at købers muligheder for at få indflydelse på konstruktionerne af huset bekræftes af, at man i fællesskab med virksomhedens projektledere og tegner finder en fælles løsning på det parcelhus, kunden ønsker. Køber er dermed ikke låst af, at Entreprise Byg A/S udelukkende ønsker/kan opføre et typehus for dem, men med deres kapacitet/personale kan tegne og opføre netop det hus, som køber ønsker.

Yderligere har køber mulighed for at foretage ændringer til den oprindelige kontrakt i løbet af kontraktperioden jf. salgs- og leveringsbetingelserne. Dette styrker yderligere argumentet for, at der er tale om en entreprisekontrakt i henhold til definitionen i IAS 11/IFRIC 15. Der skal dog i denne situation bemærkes, at der skal være tale om en reel mulighed for at ændre undervejs, og ikke blot en teoretisk omtale i kontrakten. Økonomiske grunde kunne give argumentation for, at disse ændringer aldrig vil blive aktuelle, da det simpelthen vil være for dyrt at afvige fra/ændre den oprindelige kontrakt.

Den regnskabsmæssige konsekvens af ovenstående analyse medfører, at selskabet skal indregne omsætning og omkostninger fra denne entreprisekontrakt efter produktionsmetoden i henhold til færdiggørelsesgraden på balancedagen. Det er væsentligt, at selskabet kan opgøre udfaldet af kontrakten pålideligt på balancedagen, herunder dækningsbidrag og færdiggørelsesgrad.

Opførelsen af huset er påbegyndt i efteråret, og pr. nytår mangler man kun at færdiggøre den indvendige del af konstruktionen samt alt belægning på udendørsarealerne. Den samlede entreprisesum er aftalt til 2.700 tkr., og Entrepriise Byg A/S har budgetteret med projektkostningerne på 2.160 tkr. Entrepriise Byg A/S har pr. nytår vurderet færdiggørelsesgraden af projektet til 65% ud fra stadiet af entreprisen samt afholdte omkostninger. De realiserede projektkostninger er bogført til 1.404 tkr. pr. nytår. Der sker endelig afleveringsforretning i april 2009, men alt arbejde på entreprisen er udført fra selskabets side med udgangen af marts.

Ovenstående regnskabsmæssige konklusion skal indregnes og præsenteres således:

Indregning jf. IAS 11/IFRIC 15 – Opførelse af fast ejendom:	Periode I	Periode II
Omsætning/produktionsværdi .....	1.755	945
Projektkostninger.....	-1.404	-756
Projektresultat .....	351	189
Igangværende arbejder for fremmet regning.....	1.755	2.700
Egenkapital.....	351	540

Tabel 20<sup>9</sup>

### 7.1.2 Kontrakt om opførelse af parcelhus og salg af grund

Aftalen med køber er opstået i den situation, hvor køber har set en annonce i den lokale avis fra entreprenøren. Annoncen indeholder oplysninger om muligheden for

<sup>9</sup> Tabellen er udarbejdet med fokus på resultatpåvirkningen, og der er ikke indarbejdet udvidet detaljer omkring balanceposterne, med hensyn til salgsværdi aktiv, acontofakturerings, merværdiafgift mv.)

at købe en grund samt et parcelhus inklusiv tekniske specifikationer. Køber kontakter Entreprise Byg A/S og får efterfølgende tilsendt yderligere salgsmateriale, hvoraf fremgår oplysninger om grundarealet samt tegninger over parcelhuset, som vil blive opført på grunden. I henhold til salgsmaterialet har køber mulighed for at vælge mellem 3 størrelser af hus samt nogle få valgmuligheder til det materiale, som skal indgå ved opførelsen af parcelhuset, herunder hvilke skabelementer og hårde hvidevarer, som skal indgå i køkken og bad samt hvilken gulvbelægning, der skal indarbejdes i huset. Den indvendige konstruktion er tilsvarende bestemt i salgsmaterialet, således opdeling af rum og placering er forudbestemt af Entreprise Byg A/S.

Kravene fra Entreprise Byg A/S skal forklares i en meget restriktiv lokalplan for det oprindelige samlede grundareal, som senere er udstykket i 11 selvstændige byggegrunde, som nu er udbudt i salgsmaterialet. I denne sammenhæng kan det oplyses, at der i salgsmaterialet allerede er oplyst inden for hvilke rammer de øvrige 10 huse, som vil blive bygget i området, vil komme til at se ud. Dette er med formålet at give køber mulighed for at få et indblik i, hvilket kvarter, som vil komme til at stå færdigt i området, når samtlige huse er opført.

Køber og Entreprise Byg A/S indgår en kontrakt ud fra de valg, som køber har til parcelhuset i henhold til salgsmaterialet, dog vælger man at lave en rettelse til en værelseskonstruktion, da køber ønsker 2 børneværelser i stedet for et stort værelse, dette sker ved at en enkelt væg tilføjes på tegningerne fra salgsmaterialet. Kontrakten indeholder følgende væsentlige forhold:

Kontrakt punkt	Uddybende indhold
Kontraktsum	Der er tale om en fastpriskontrakt
Tegninger	I henhold til de størrelser og placering/indretning af lokaler, indgang/udgang samt placering på byggegrund som fremgik af salgsmaterialet.



<b>Materialeliste</b>	I forhold til købers valg ud fra de i salgsmaterialet givne muligheder.
<b>Salgs- og leveringsbetingelser</b>	<p>Entreprenøren skal levere alle materialer og præstere alle fornødne biydelse til arbejdets færdiggørelse</p> <p>Når materialer og ydelser leveret på byggepladsen tilhører de bygherren (køber)</p> <p>Til entreprisekontrakten kan der ske indgåelse af ændrings- og tillægsaftaler i begrænset omfang, efter godkendelse fra begge parter.</p> <p>Endelig risikoovergang sker ved afleveringsforretning.</p>
<b>Betalingsrater og byggetider</b>	<p>Der sker betaling af én rate på 25% af den samlede kontraktsum ved overdragelse af grund og opstart af byggeri.</p> <p>Herudover stiller bygherrer en bankgaranti for de resterende 75% af kontraktsummen, som først forfalder til betaling ved endelig afleveringsforretning.</p> <p>Tidsfrister for husets færdiggørelse.</p>

Tabel 21

Umiddelbart indeholder kontrakten 2 enheder - én grund samt opførelsen af parcelhuset. Dermed skal de reelt foretage en opdeling af de 2 enheder, og der skal ske en særskilt regnskabsmæssig behandling af disse aktiver hver for sig. Dermed skal salgsprisen fordeles på de to aktiver. Dette fremgår ikke af kontrakten, men Entreprise Byg A/S har med deres underliggende dokumentation og oplysninger mulighed for at foretage et regnskabsmæssigt skøn i tilknytning til fordeling af salgspris og avance for de 2 aktiver, og hermed muliggøres en opdeling af de 2 aktiver som var de særskilte kontrakter.

### *Salg af grundareal:*

Der er her tale om salg af en vare, hvorfor salget skal behandles efter reglerne i IAS 18 omkring salg af varer, selskabet kan dermed ikke anvende produktionsmetoden i henhold til IAS 11, da denne kun dækker indtægter i tilknytning til entreprisekontrakter om opførelse af fast ejendom.

Omsætningen og dermed fortjenesten for salget af grunden, skal indregnes efter reglerne i IAS 18's afsnit omkring salg af varer, ved faktisk levering og risikoovergang til kunden, og i det omfang omsætning kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at køber vil og kan betale for grunden. I henhold til kontraktoplysningerne skødes grunden over til køber efter underskrift af kontrakten, og dermed sker der levering og overgang af risiko til køber på dette tidspunkt. Entreprise Byg A/S kan derfor allerede umiddelbart efter underskrivelsen af kontrakten foretage indregning af indtægten fra salget af byggegrunden.

### *Opførelse af parcelhus:*

Der er her tale om en aftale om opførelse af fast ejendom. Det er dog vor vurdering, at aftalen ikke lever op til definitionen til en entreprisekontrakt i henhold til IAS 11, da der ikke er tale om en individuelt forhandlet kontrakt, hvor køber har haft væsentlig indflydelse på de konstruktionsmæssige forhold.

Konklusionen skal baseres på oplysningerne om, at det kun fra købers side er muligt i meget begrænset omfang at foretage ændringer til de i salgsmaterialet udarbejdede tegninger og specifikationer af materiale. Det nævnes bl.a. i forhandlingsforløbet, at en meget restriktiv lokalplan stiller krav til de huse, som opføres i området, hvorfor der ikke er mulighed for at afvige de 3 standardhuse, som indgår i salgsmaterialet fra Entreprise Byg A/S. Tilsvarende kan man ud fra oplysningerne omkring det samlede projekt tolke, at der er tale om et samlet koncept for hele boligkvarteret med indikationer af, at der skal være en ensartethed, som skal kendetegne boligkvarteret, hvor kun nogle bestemte typer huse er opført. Derfor er hele den udvendige konstruktion samtidig låst af, at husene sælges med garanti til andre købere om, at nabohusene vil være af en

bestemt konstruktion. Dermed blokerer Entreprise Byg A/S køber for at have mulighed for at fastlægge væsentlige konstruktionsmæssige elementer af ejendommens design før og under opførelsen af huset.

Der oplyses, at der er foretaget en ændring til tegningerne ud fra købers ønske om at tilføje en væg. Vi mener dog ikke, at denne ændring kan betegnes som en væsentlig ændring til konstruktionen af parcelhuset, som vi læser fortolkningsbidraget IFRIC 15 herunder specielt afsnit 11.

Da kontrakten indeholder både levering af byggematerialer samt arbejdskraft, skal kontrakten regnskabsmæssigt behandles i henhold til IAS 18 og IFRIC 15's regler for aftaler om salg af varer.

I henhold til kontrakten sker leveringen/overdragelsen af de forskellige materialer og ydelser til køber i takt med, at de bliver leveret på byggepladsen. Da vi tidligere har fastslået, at grundarealet er overdraget til kunden ved opstarten af byggeriet, sker der derfor en løbende overdragelse af byggeriet til køber. Risikoen for byggeriet er dog stadig entreprenørens for en fastpriskontrakt frem til afleveringsforretningen, som sker i forbindelse med afslutningen af byggeriet. Dermed er der ikke løbende overført risici til køber i samme takt med, at der sker løbende levering på byggepladsen af materialer og ydelser, hvormed vi kan konkludere, at der ikke er mulighed for at anvende de særlige regler fra IAS 18 og IFRIC 15.17 om løbende overdragelse til kunden med udgangspunkt i transaktionens færdiggørelsesgrad efter produktionsmetoden i takt med, at byggeriet skrider frem.

En samlet konklusion for opførelsen af parcelhuset er, at der er tale om byggeri for egen regning for Entreprise Byg A/S, hvormed omsætning skal indregnes efter reglerne i IAS 18.14, når alle forhold er opfyldt, altså ved endelig afleveringsforretning, hvormed ejendomsret og risici overgår til køber i forbindelse

med afslutningen af byggeriet. Ovenstående regnskabsmæssige konklusion skal indregnes og præsenteres således:

Underskrift af kontrakten og opførelsen af huset er påbegyndt i efteråret, og pr. nytår mangler man at færdiggøre den indvendige del af konstruktionen samt alt belægning på udendørsarealerne. Den samlede entreprisesum er aftalt til 3.200 tkr., og Entreprise Byg A/S har budgetteret med projektkostningerne på 2.560 tkr. Heraf har Entreprise Byg A/S foretaget et regnskabsmæssigt skøn på, at grundarealet har en salgsværdi på 800 tkr., og kostprisen på grundarealet er opgjort til 700 tkr. ud fra en vurdering af beliggenhed og den realiserede kostpris på det samlede udstykkede areal.

De realiserede projektkostninger er bogført til 1.876 tkr. inkl. kostprisen for byggegrunden. Der sker endelig afleveringsforretning i april 2009, men alt arbejde på entreprisen er udført fra selskabets side med udgangen af marts, hvormed de samlede transaktioner løber over 3 kvartaler.

Indregning jf. IAS 18/IFRIC 15 – salg af grundareal og opførelse af fast ejendom:	Periode I	Periode II	Periode III
<b>Omsætning:</b>			
Grundareal .....	800	0	0
Parcelhus.....	0	0	2.400
	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>2.400</b>
<b>Vareforbrug:</b>			
Projektomkostninger.....	1.876	684	0
Varebeholdninger primo.....	0	1.176	1.860
Varebeholdninger ultimo .....	-1.176	-1.860	0
	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>1.860</b>
<b>Dækningsbidrag.....</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>540</b>
Varebeholdninger, byggeri for egen regning ..	1.176	1.860	0
Egenkapital.....	100	100	640

Tabel 22

### 7.1.3 Kontrakt om opførelse af ferieboliger

Entreprise Byg A/S' datterselskab "Feriebyg" beskæftiger sig udelukkende med opførelse af ferieboliger. Datterselskabet har udviklet et koncept, hvor produktkataloget kun indeholder 5 standardmodeller af ferieboliger som delvist opføres i moduler på virksomhedens egen adresse, og derefter leveres på byggepladsen, hvor ferieboligen endeligt samles og diverse tilslutninger af el, vand og varme foregår, efter værelsesopdelingen i ferieboligen er færdiggjort.

Selskabet er nu blevet kontaktet af en større campingplads, som har set selskabets ferieboliger hos et af landets største forlystelsesparker. Campingpladsen ønsker at opføre 25 nye ferieboliger på pladsen, og efter de har undersøgt markedet, har de

fundet ud af, at 2 modeller, som indgår i Entreprise Feriebyg ApS' katalog vil dække deres behov til de nye ferieboliger. Campingpladsen har nogle særlige ønsker til ferieboligerne, men efter et indledende møde med Feriebyg, accepterer campingpladsen det rene produkt fra Feriebyg, da de i henhold til deres koncept ikke vil foretage ændringer til de konstruktioner, som er basis og kendetegnende for deres ferieboliger. Campingpladsen har dog ikke brug for alle de indvendige detaljer og specifikke installationer, som indgår i standardboligerne fra Feriebyg. I stedet for bliver de enige om en aftale, hvor de allerede forudbestemte konstruktioner af Feriebyg fastholdes, og mod et mindre nedslag i prisen fravælger campingpladsen nogle særlige installationer i henholdsvis køkken og bad, og bestemme farvebelægning såvel indvendig som udvendig for ferieboligerne.

De to parter indgår herefter en kontrakt på opførelse af 25 ferieboliger på campingpladsen. Da sæsonen for campingpladsen nærmer sig med hastige skridt aftales det, at der skal ske aflevering af ferieboligerne i etaper, da de vil blive placeret i grupper af 5 rundt omkring på pladsen, og dermed kan campingpladsen løbende tage boligerne i brug straks 5 boliger er opført, uden arbejdet med opførelsen af de næste 5 boliger vil genere gæsterne.

Kontraktpunkt	Uddybende indhold
Kontraktsum	Der er tale om en fastpriskontrakt
Tegninger	I henhold til de af Feriebyg udarbejdede tegninger og specifikationer.
Materialeliste	Materialevalget er foretaget af Feriebyg ud fra et standardhus jf. oplysninger i salgsmaterialet. Enkelte ikke nødvendige installationer i køkken og bad er fravalgt af køber, og køber har bestemt de farver hvori ferieboligen skal males indvendigt og udvendigt.

<b>Salgs- og leveringsbetingelser</b>	<p>Entreprenøren skal levere alle materialer og præstere alle fornødne biydelser til arbejdets færdiggørelse</p> <p>Når materialer og ydelser er leveret på byggepladsen tilhører de bygherren (køber)</p> <p>Endelig risikoovergang sker ved afleveringsforretning, som senest kan ske ved købers ibrugtagning.</p> <p>Det er aftalt, at køber må ibrugtage ferieboligerne i etaper.</p>
<b>Betalingsrater og byggetider</b>	<p>Oversigt og rater for betaling af kontraktsum for den samlede entreprise.</p> <p>Det er aftalt, at der betales et beløb på 10% af kontraktsummen ved opstart af byggeriet, og 20% ved hver aflevering af én etape, bortset fra sidste etape, som afregnes med 10%.</p> <p>Tidsfristerne for husenes færdiggørelse.</p>

Tabel 23

Der kan ikke foretages en opdeling af kontrakten, da den ikke indeholder andre forhold, end aftalen om opførelse af fast ejendom.

Som vi fastslår i ovenstående er der udelukkende tale om en aftale om opførelse af fast ejendom. Det er vor vurdering, at aftalen ikke lever op til kravene i IAS 11, da der ikke er tale om en individuelt forhandlet kontrakt. Dette skal konkluderes ud fra, at køber ikke har haft mulighed for væsentlig indflydelse på de konstruktionsmæssige elementer i byggeriet. Som vi omtaler i forløbet omkring aftaleindgåelsen, benægter Feriebyg de forslag, campingpladsen har til ændringerne til konstruktionerne af ferieboligerne, dermed fratager Feriebyg købers mulighed for at have indflydelse på byggeriets konstruktioner. Tilsvarende indeholder den endelige kontrakt tegninger og materialevalg i henhold til Feriebyggs salgsmateriale for standardboligerne. Vi får til gengæld oplyst, at campingpladsen

får lov til at fravælge nogle unødvendige tekniske installationer i køkken og bad samt indflydelse på farvelægningen af boligerne. Dette tolker vi ikke som værende væsentlige konstruktionsmæssige ændringer, da det bl.a. ikke vil have effekt på udvendige eller indvendige mål for boligen, eller effekt på bærende elementer for bygningerne.

Aftalen og opførelsen af boligerne indeholder både materialer og tjenesteydelser, hvorfor den regnskabsmæssigt skal behandles efter reglerne for salg af varer i henhold til IAS 18.

Det særlige forhold omkring delaflevering af ferieboligerne i etaper til campingpladsen har væsentlig effekt for indregningen af indtægten i tilknytningen til opførelsen af de 25 ferieboliger. Da Feriebyg løbende overdrager boligerne kan de i særlige tilfælde, som omtalt i den teoretiske gennemgang af indregning af omsætning, foretage indregningen i takt med transaktionens færdiggørelsesgrad, selvom der ikke er tale om en entreprisekontrakt som defineret i IAS 11. Feriebyg og campingpladsen har aftalt at aflevere i etaper, med det formål, at campingpladsen gerne vil tage de første boliger i brug til udlejning til campisterne så hurtigt som muligt. Dermed sker der overdragelse af de første 5 ferieboliger fra Feriebyg til campingpladsen på det tidspunkt, hvor de første boliger tages i brug af campingpladsen, da der på dette tidspunkt samtidig sker en overdragelse af kontrollen over boligerne samt væsentlige risici og afkast fra boligerne til campingpladsen. Hermed kan Feriebyg løbende, i takt med de 5 afleveringsforretninger/etaper gennemføres, indtægtsføre indtægten i henhold til færdiggørelsesgraden for de afleverede boliger, og ikke blot som en samlet indtægt på tidspunktet for den endelige afleveringsforretning for den sidste bolig af alle 25 boliger indeholdt i kontrakten, da der løbende sker opfyldelse af kravene fra IAS 18.14.



Ovenstående regnskabsmæssige konklusion bør indregnes og præsenteres således i henholdsvis periode I, II og III, hvor 2 etaper afleveres i periode I og II og sidste etape afleveres i periode III. Kontrakten har en samlet omsætning på 6.000 tkr., og et dækningsbidrag på 1.500 tkr. Vi forudsætter, at omsætning og omkostninger er ens for de 5 etaper.

Indregning jf. IAS 18/IFRIC 15 – opførelse af fast ejendom <sup>10</sup> :	Periode I	Periode II	Periode III
Omsætning.....	2.400	2.400	1.200
Projektomkostninger.....	-1.800	-1.800	-900
Dækningsbidrag .....	600	600	300
Tilgodehavender fra salg.....	2.400	2.400	1.200
Egenkapital.....	600	1.200	1.500

Tabel 24

## 7.2 Generel gennemgang af kontraktforhold

Ovenfor er der for Entreprise byg A/S blevet gennemgået tre udvalgte kontrakter. Vi har i øvrigt gennemgået flere af Entreprise Byg A/S' aftaler med henblik på at give konkrete eksempler på, hvad der taler for og imod, om koncernen skal indregne efter reglerne i IAS 11 – entreprisekontrakter eller efter reglerne i IAS 18 om salg af varer.

I nedenstående vil vi opstille forhold som vi mener kan være med til at – isoleret set eller samlet – påvirke, den regnskabsmæssige beslutning, om indtægterne fra kontrakten skal behandles efter reglerne om produktionsmetoden eller

<sup>10</sup> Likviditetsflowet (betaling fra køber) samt merværdiafgift er ikke indarbejdet i taleeksemplet.

leveringsmetoden. Forholdene kan gøre sig gældende både før indgåelse af kontrakt og/eller under den faste ejendoms opførelse. Listen er ikke udtømmende, men give vejledning til, hvilke forhold, som vi mener, kan være væsentlige i vurderingen. Forholdene er yderligere tildelt styrkeforhold i det omfang man står i en situation, hvor et argument taler for, og et andet taler imod, således man kan træffe en afgørelse for eller imod.

	Argumenter	Vægt
A.	Omfanget af købers kontakt med evt. teknisk afdeling hos sælger	Stærk
B.	Omfanget af tidsforbrug/ressourcetræk i forbindelse med ønsket ændring	Stærk
C.	Hvem der er ansvarlig for uforudsete forhold i kontrakten.	Stærk
D.	Konstruktionen er mere eller mindre fastlåst af entreprenør	Stærk
E.	Hvordan ændringsanmodning prisfastsættes. (Simpel eller genberegning af hele kontrakten)	Stærk
F.	Kan en salgsperson i virksomheden umiddelbart godkende ændringsanmodning eller kræves ændringen godkendt af f.eks. teknisk afdeling	Stærk
G.	Køber har modtaget rådgivning fra 3. mand i forbindelse med fastlæggelse af konstruktionen	Stærk
H.	Vil en ændring medføre risiko for at byggeriet ikke fungerer som først antaget	Stærk
I.	Skal der f.eks. ny energiklasseberegning til ved gennemførelse af den påtænkte ændring	Stærk
J.	Kontrakten omfatter både salg af grund og opførelse af fast ejendom	Svag
K.	Der foreligger salgskatalog fra sælger	Svag
L.	Sælgers imødekommenhed overfor foreslåede ændringer til konstruktionen	Svag
M.	Har entreprenør en teknisk afdeling	Svag
N.	Prissætning af ændringer til konstruktionen i forhold til den øvrige konstruktion (Historik)	Svag

Tabel 25

Nedenfor vil der bliver givet uddybende forklaringer til ovenstående punkter, og analysen vil primær tage udgangspunkt i, hvorvidt kontrakten er individuelt forhandlet. Individuelt forhandlet fortolker IFRC 15 som ”..når køber har mulighed for at fastlægge de væsentligste konstruktionsmæssige elementer af ejendommens design...”.

#### *Omfange af købers kontakt med evt. teknisk afdeling*

Typehusfirmaer, der har en teknisk afdeling, hvor der er kontakt mellem den tekniske afdeling og kunderne, giver i en eller anden udstrækning kunderne mulighed for at have indflydelse på konstruktionen. Ud fra en simpel betragtning omkring, hvor lang tid kunderne bruger sammen med den tekniske afdeling, kan dette måske sige noget omkring graden af kundens indflydelse på konstruktionen. Megen lidt kontakt og forhandling herom, taler for at det blot er kosmetik, der korrigeres, hvorimod hvis der bruges lang tid på konstruktionen, så taler dette for, at kunden har stor indflydelse på designet. Dog er det kun tid, hvor kunden og afdelingen reelt drøfter muligheder, der skal vurderes, og ikke tid hvor kundeteamet internt vurderer for og imod de enkelte valg, så som valg af gulvbelægning, farvevalg m.v. Nogen kunder er jo mere ubeslutsomme end andre.

Ovenstående kan kun give en identifikation af kundens mulighed for indflydelsen på konstruktionen, da andre kunder kan være så godt forberedte, at den tidsmæssige kontakt mellem teknisk afdeling og kunden synes kort i forhold til den store kundetilpasning.

#### *Omfanget af tidsforbrug/ressourcetræk i forbindelse med ønsket ændring*

Ændringer som kan opfattes som værende af mindre karakter, kan ofte have store konsekvenser for ejendommens konstruktion. Derfor kan det give en god indikation af, om købers indflydelse på kontrakten er væsentlig, ved at se på virksomhedens tidsforbrug/ressourcetræk i forbindelse med ændringen. Hvis tidsforbruget er af væsentlig karakter i forhold til det oprindelige/samlede byggeri, så taler dette for, at

køber har haft indflydelse på at fastlægge de væsentligste konstruktionsmæssige elementer.

### *Hvem der er ansvarlig for uforudsete forhold i kontrakten*

Opførelsen af fast ejendom er ofte en forholdsvis kompliceret proces, selvom det umiddelbart kan se simpelt ud. Forhold som grundens beskaffenhed, grundvand, regnvand, terrænets udformning, tilkørselsforhold, vejforhold og meget mere kan have stor indflydelse på ejendommens opførelse og efterfølgende kvalitet. Hvis nogle af disse forhold viser sig at være til ugunst for byggeriet, kan dette have store følger for økonomi og tidsplan i projektet. Derfor aftaler køber og sælger ofte, hvem der er ansvarlig for visse uforudsete hændelser. Dette kan enten aftales særskilt eller være anført i standard salgs- og leveringsbetingelser.

Hvis det er køber, der er ansvarlig for disse forhold, taler dette for at, sælger blot leverer en "standardvare" på købers grund. Er det derimod sælger, der er ansvarlig for mange af disse forhold, så taler det for, at det er en kompliceret opførelse af ejendom som leveres. Ved levering af standardvarer tales der for, at indtægterne skal indregnes efter leveringsmetoden, men som de leverede ejendomme bliver mere kundetilpasset og avanceret tales der for, at indtægterne indregnes efter produktionsmetoden.

### *Konstruktion er mere eller mindre fastlåst af entreprenør*

Entreprenøren kan i nogle tilfælde have en interesse i, at konstruktionen er fastlagt på forhånd. Som følge af forventet stordriftsfordele, hvor der kan opnås nogle synergieffekter på materialer og design, kan entreprenøren have modstand imod at give køber mulighed for at ændre på konstruktion. Et andet tilfælde kan være, hvor entreprenøren har udviklet et helt projekt til en bydel. Her kan der være lavet tegninger over området, hvor man får et indtryk af, hvordan hele kvarteret kommer til at se ud. Her kan entreprenøren have begrænset køber i at få væsentlig indflydelse på konstruktion og placering af hus på grunden.

Hvis ikke entreprenøren på nogen måde er villig til at give køber indflydelse på konstruktionen af ejendommen, kan kontrakten naturligvis ikke anerkendes som værende med væsentlig indflydelse fra kunden.

### *Prissætning af ændringer til konstruktionen i forhold til den øvrige konstruktion*

Har typehusfirmaet en række standardhuse, kan køberne ønske at ændre enkelte eller flere forhold. Hvis køberen ønsker at ændre forhold, har det ofte en økonomisk konsekvens enten i negativ eller positiv retning for både køber og sælger. Sælger kan umiddelbart være imødekommende overfor ændringsønsker og fremstå som om alt er muligt. Men den økonomiske konsekvens for køber kan være så ugunstig, at et sådant valg aldrig vil kunne komme på tale. Dette skyldes, at sælger prissætter de ønskede ændringer så højt, at køber aldrig vil overveje at anvende deres mulighed for indflydelse på konstruktionen. At sælger indikerer, at køber har stor indflydelse på konstruktionen, men dette ikke er en reel indflydelse, medfører ikke, at kontrakten kan ophøjes til at være individuelt forhandlet.

### *Kan en salgsperson i virksomheden umiddelbart godkende ændringsanmodningen*

Konstruktionsmæssige ændringer på en fast ejendom har som regel i et vist omfang indvirkning på ejendommen. Vores antagelse er, at hvis en salgsperson i virksomheden uden indgående kendskab til de konstruktionsmæssige forhold, kan godkende en ændring til den oprindelige konstruktion, så kan denne ændring formegentligt ikke klassificeres som en væsentlig ændring til konstruktionen. Kan sælgeren godt godkende ændringerne med forbehold for at tegninger m.v. skal ændres, beror det selvfølgelig på en konkret vurdering om, hvorledes køber har haft væsentlig indflydelse på konstruktionen.

### *Køber har modtaget rådgivning fra 3. mand*

Har køber modtaget professionel rådgivning fra andre end sælger, f.eks. fået rådgivning fra arkitekt eller konstruktør i forbindelse med valg af design eller

konstruktion af ejendommen, taler dette helt sikkert for, at ejendommens konstruktion er individuelt forhandlet med kunden.

#### *Vil en ændring medføre risiko for, at byggeriet ikke fungerer som først antaget*

Foretages der blot mindre fysiske ændringer i byggeriet, kan dette have store konsekvenser for kvaliteten af byggeriet. For eksempel vil mindre ændringer på tagkonstruktionen – uden at det er bærende elementer – kunne være risiko for at tagekonstruktionen ikke er så resistent overfor vind, regn, sne m.v. Det vil selvfølgelig komme an på en konkret vurdering fra sag til sag, hvad der vurderes som værende væsentligt indflydelse.

#### *Skal der f.eks. ny energiklasseberegning til ved gennemførelse af den påtænkte ændring*

I de ny byggeregulativer er der pligt til at udfærdige en energiklasseberegning ved opførelse af nye huse. Hvis en af køber ønsket ændring til et allerede tegnet typehus kræver en ny energiklasseberegning mener vi dette taler for, at køber har haft væsentlig indflydelse på konstruktionen af ejendommen.

#### *Kontrakt omfattende både salg af grund og opførelse af fast ejendom*

I forbindelse med indledningen af forhandlingen af køb af grund og fast ejendom hvor, entreprenøren har grunden, er formodningen, at entreprenøren klart har den stærkeste forhandlingsstyrke omkring konstruktionen. Dette kan f.eks. gøre sig gældende i de tilfælde, hvor sælger ønsker at opføre ejendomme på flere grunde, men ønsker en vis harmoni eller andet i området, såsom ens design. Dog er det ikke ensbetydende med, at det kan konkluderes, at køber aldrig har mulighed for at fastlægge de væsentligste konstruktionsmæssige elementer i byggeriet. Dog skal man være opmærksom på, om dette forhold sammen med andre forhold kan gøre, at der er tillagt begrænsninger i købers muligheder for indvirkning på konstruktionen. Entreprenøren kan nægte at sælge grunden, med mindre man får opført et bestemt hus, og så afhænger aftalen af, hvor interesseret køber er i netop at købe denne byggegrund, og må tage til takke med et bestemt hus.

### *Der foreligger salgskatalog fra sælger*

Ofte har typehusfirmaer lagt deres salgskatalog på Internettet, ligesom de også har visse trykte kataloger. Dette i sig selv giver en formodning om, at sælger i nogen tilfælde kan opføre ejendomme, som synes at være masseproduktion. Hvis sælger opfører mange identiske huse, taler dette for, at disse huse er en form for "hyldevare". Herved har køber ikke nogen mulighed, eller kun meget begrænset mulighed for indflydelse på konstruktion. Derimod hvis sælger har et salgskatalog, men der historisk set sjældent opføres identiske ejendomme med dem i salgskataloget, så er der en formodning om, at sælger opfører ejendomme, hvor køber har haft stor indflydelse på konstruktionen.

### *Sælgers imødekommenhed overfor foreslåede ændringer til konstruktionen*

Opførelsen af en villa eller lignende er ofte en meget stor beslutning for køber, og disse har ofte deres helt specifikke krav til deres valg. Disse valg skal på en eller anden måde udtrykkes i den bolig køberen ender ud med, men ofte er de ikke indbefattet i et standardtegnede typehus. Derfor er køber og sælger nødt til at finde en løsning herpå.

Sælger kan både være imødekommende eller afvisende overfor købers ønsker, ud fra omfanget i disse. Hvis sælger er meget imødekommende overfor ændringer, giver dette køber stor mulighed for indflydelse på konstruktionen af ejendommen. I modsat fald kan sælger helt afvise nogen form for ændringer, hvilket vil gøre, at kontrakten aldrig kan klassificeres som værende individuelt forhandlet.

### *Har entreprenør en teknisk afdeling*

En del typehusfirmaer har etableret tekniske afdelinger. Disse afdelinger står for konstruktionsmæssigt design og tegning af typehusene. Samtidig er den tekniske afdeling også ansvarlig for at typehusene overholder lovenes krav herom.

I visse typehusfirmaer bruges den tekniske afdeling også som backup til salgsafdelingen. I disse tilfælde udbyder typehusfirmaet også huse, der er specialtilpasset kunderne, eller i nogle tilfælde designet og konstrueret 100 % efter kundernes ønsker.

Hvis typehusfirmaet har en teknisk afdeling, der også anvendes til at udføre kundetilpassede løsninger, taler dette for, at der kan leveres ejendomme, hvor kunden har haft indflydelse på konstruktionen af ejendom. Dog skal kontraktforløb og design analyseres for at give en klar identifikation af indflydelsen på konstruktionen. Men mere interessant er, hvis der ikke eksisterer en teknisk afdeling, eller den tekniske afdeling ikke er tilgængelig for kundetilpasning, må det antages, at hvis virksomhedens primære forretning er opførelse af typehuse, vil det ofte være uden nævneværdig indflydelse fra køber. Hvis ikke den primære forretning er opførelse af typehuse, vil dette give sig udslag i, at virksomheden ikke har nogen typehuse i "kataloget" og derfor vil det primært være 100 % kundespecifikke ejendomme, der skal opføres.

### *Hvordan ændringsanmodning prissættes*

Typehusfirmaer med salgskatalog og vejledende salgspriser, giver næsten altid mulighed for mindre valg af indretning, f.eks. valg af skabe, gulvbelægning, køkkenelementer, bademiljø. Her er de variable omkostninger i kontrakten mange gange foruddefineret, ud fra hvilket materialevalg man ønsker. Disse små variabler kan på ingen måde klassificeres som værende væsentlig indflydelse på konstruktionen. Hvis entreprenøren allerede ved den umiddelbare henvendelse fra køber har oplysninger parat om, hvordan givne ændringer prissættes, kan dette give en formodning om, at ændringen blot er en variant af sælgers produktprogram. Hvis dette er tilfældet kan det ikke antages, at kunden har væsentligt indflydelse på konstruktionen af den faste ejendom.



### 7.3 Konklusion – del 3

Nedenfor vil der til ledelsen blive givet en konklusion på vor gennemgang af de praktiske udfordringer, Entreprise Byg A/S står over for i tilknytning til den regnskabsmæssige behandling af deres byggeprojekter.

Besvarelsen har taget udgangspunkt i det af ledelsen stillede spørgsmål:

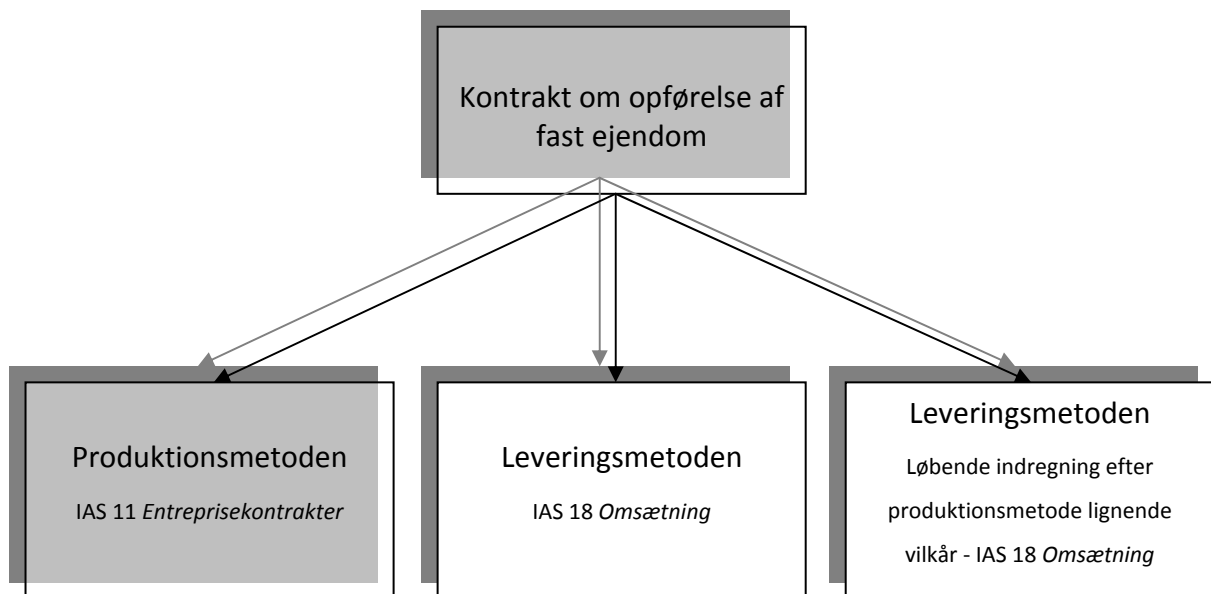
- *Hvilke praktiske udfordringer står regnskabsaflægger overfor, når indtægtskriterium skal fastlægges, herunder hvilke dele af kontraktforløb og kontraktindhold påvirker dette?*

Med E&S' notat, hvor den regnskabsmæssige behandling af aftaler om opførelse af fast ejendom bliver slået fast, måtte det have været tænkt, at det skulle komme som en hjælp til regnskabsaflægger og regnskabsbruger. Det er dog vores opfattelse, at man i praksis stadig står overfor nogle væsentlige problemstillinger i tilknytning til definitionen af en entreprisekontrakt, og hvad der lever op til kravet om, at kontrakten er individuelt forhandlet. Det kan konkluderes, at kravet til brug af produktionsmetoden for kontrakter om opførelse af fast ejendom nu er blevet meget konkret, men vurderingen af kontrakter og deres individuelle forhandling har tilføjet endnu et skøn til den regnskabsmæssige post, som allerede er meget præget af regnskabsmæssige skøn i tilknytning til opgørelse af dækningsbidrag og færdiggørelsesgrad.

Som det fremgår af vores gennemgang af de 3 kontrakter for Entreprise Byg A/S, så er det forholdet omkring den individuelle forhandling af kontrakten, og dermed købers indflydelse på byggeriet, som er afgørende for den regnskabsmæssige behandling. Det fremgår tydeligt af gennemgangen af de 3 kontrakter, at kontraktforløb samt -indhold kan være meget præcist formuleret mod de givne retningslinjer/krav i IAS 11 *entreprisekontrakter* og ikke mindst IFRIC 15 (fortolkningsbidraget).

I disse tilfælde bliver den regnskabsmæssige behandling forholdsvis enkel i forhold til konklusionen på, om det er produktionsmetoden eller leveringsmetoden, som skal anvendes på indregningen af indtægter fra aftalen om opførelse af fast ejendom.

Som samlet konklusion er der 3 senarier, for hvorledes indtægter fra kontrakten skal behandles:



Figur 5: egen tilvirkning

- Produktionsmetoden, indtægtsførelse løbende efter færdiggørelsesgrad, når køber har haft væsentlig indflydelse på det konstruktionsmæssige design.
- Leveringsmetoden, indtægtsførelse ved levering og risikoovergang til køber efter de almindelige regler for salg af varer
  - a. Én gang ved afslutning og overdragelse af byggeriet
  - b. Løbende når byggeriet/kontrakten løbende opfylder alle de almindelige regler for indregning af omsætning for salg af varer (produktionsmetode-lignende vilkår)

Vi har dog konstateret, at klassificeringen af kontrakterne i praksis sjældent er så sort og hvid, da kontraktindhold og -forløbet ofte både indeholder elementer, som taler for en individuel forhandling med indflydelse fra køber, men også flere elementer, som taler imod. Er indflydelsen fra køber væsentlig? Dette forhold er ikke positivt defineret af IAS 11 eller IFRIC 15, hvorfor dette skal vurderes af regnskabsaflægger. Dermed kommer det subjektive skøn fra regnskabsaflægger ind i billedet, da han er nødsaget til at foretage en vurdering af, hvilke af elementerne i kontraktforløbet og -indholdet, som skal tillægges den største værdi, og dermed danne konklusion for eller imod klassificeringen som en entreprisekontrakt efter IAS 11/IFRIC 15 og derudfra valg af indtægtskriterium.

Det altafgørende for klassificeringen af kontrakten og dermed valg af korrekt indtægtskriterium er, at virksomheden lægger vægt på indhold frem for formalia i kontrakten, således de kan trække alle forhold i tilknytning til byggeriet frem, og derudfra lave en vurdering af, om der reelt har været en væsentlig indflydelse fra kunden, eller om der er en reel mulighed for køber til at have indflydelse på det konstruktionsmæssige design igennem forløbet af byggeriet.

Dermed ligger der en væsentlig praktisk problemstilling for regnskabsaflægger om af få identificeret alle de forhold, som skal danne grundlag for klassificeringen af kontrakten, det kunne her være god skik for virksomheden at få opdateret forretningsgangene for behandlingen af entreprisekontrakter i henhold til dette notat, og arbejde videre med de stærke og svage argumenter for klassificeringen af kontrakter, som vi har omtalt i afsnit 6.2 – *generel gennemgang af kontraktforhold*, hvormed man kan få opstillet praktisk håndterbar vejledning til klassificeringen af selskabets kontrakter.

Da der for Entreprise Byg A/S opføres parcelhuse, som skal behandles efter begge indtægtskriterier, er det ikke muligt at lave en overordnet kategorisering af selskabets kontrakter, og konkludere, at de altid skal anvende leveringsmetoden

eller produktionsmetoden. Derfor skal Entreprise Byg A/S i praksis foretage en særskilt vurdering kontrakt for kontrakt for at fremfinde det korrekte indtægtskriterium.

Den overordnede praktiske problemstilling for Entreprise Byg A/S skal opsummeres til at foretage en analyse af det kontraktmæssige indhold og forhandlingsforløb, og få identificeret de elementer, som skal danne grundlag for, om kunden har haft væsentlig indflydelse eller kan få en reel indflydelse på det konstruktionsmæssige design af ejendommen.



Figur 6

## 8 Del 4 – regnskabsbrugers informationsværdi

*Vil regnskabsbrugeren kunne gennemskue og vurdere konsekvenserne af de teoretiske og praktiske udfordringer, som regnskabsaflægger står over for?*

Efter ledelsen er blevet orienteret om de teoretiske og praktiske udfordringer omkring indregning af indtægter på kontrakter om opførelse af fast ejendom, har de konstateret, at de står overfor en udfordring omkring den eksterne rapportering. Det er konstateret, at de nu står overfor en udfordring omkring klassifikation af de enkelte kontrakter, bl.a. om kontrakten er *individuel forhandlet* eller ej. Denne vurdering er ikke altid sort eller hvid, og i denne vurdering indgår et ikke ubetydeligt regnskabsmæssigt skøn. Vurderingen af, om kontrakten er individuelt forhandlet eller ej, har ledelsen ikke tidligere foretaget, da der har været usikkerhed om, dette var en forudsætning for indregning af indtægter efter produktionsmetoden. Ledelsen vurderer derfor, at indregningsmetoden for nogle af virksomhedens kontrakter er anderledes end tidligere antaget. De er derfor bekymret for, hvilke signaler det eksterne regnskab vil sende til regnskabsbruger i forhold til tidligere.

På baggrund af ovenstående, er vi derfor blevet bedt om at give en kort redegørelse omkring oplysningskrav vedr. indregning af kontrakter om opførelse af fast ejendom, herunder de regler, de er underlagt som klasse C virksomhed og de internationale regler ifølge IFRS, da ledelsen også ønsker at se på, om der eksisterer bedre praksis i de internationale vejledninger. Ledelsen ønsker også en vurdering på, hvorvidt vi vurderer, om regnskabsbrugers informationsbehov opfyldes med de eksisterende oplysningskrav. Hvis ikke dette er tilfældet, vil de have en anbefaling på, hvorledes oplysningskravene med fordel kunne ændres, således regnskabsbruger fik et bedre redskab til at vurdere virksomhederne på i forbindelse med f.eks. kredit-rating og benchmarking.

## 8.1 Gældende oplysningskrav

Hvilke oplysningskrav, der er til årsrapporten vedrørende kontrakter om opførelse af fast ejendom fremgår af ÅRL samt RV 6 – *Entreprisekontrakter og 22 – Indtægter* samt IAS 11 – *Entreprisekontrakter* og IAS 18 – *Omsætning*. Henholdsvis RV 6 og IAS 11 samt RV 22 og IAS 18 er ens på de væsentligste områder med hensyn til præsentation. Der skal dog afgives flere oplysninger jf. regnskabsvejledningerne/standarderne end ifølge ÅRL. Nedenfor vil der ikke blive sondret mellem kravene i regnskabsvejledningerne og kravene i standarderne.

Præsentation af oplysningerne indgår flere steder i årsrapporten. Det påhviler virksomhederne, jf. standarderne, at redegøre for den anvendte regnskabspraksis, hvor der skal omtales metode for indregning og måling.

Endvidere præsenteres regnskabstallene i hhv. resultatopgørelsen, balance og evt. i noterne.

### *Resultatopgørelse og noter*

Reglerne for præsentation af indtægter i resultatopgørelsen fremgår af ÅRL, uddybet i bilag 2. Indtægterne skal fordeles på følgende poster:

- Nettoomsætning
- Andre driftsindtægter
- Finansielle indtægter

Definitioner		
Bilag 1,11	–	Salgsværdien af produkter og tjenesteydelser m.v., der henhører under selskabets ordinære aktiviteter med fradrag af prisnedslag, merværdiafgift og anden skat, der er direkte forbundet med salgsbeløbet.
<b>Nettoomsætning</b>		

Tabel 26

Som det ses af definitionen af bilag 1 i ÅRL, skal Entreprise Byg A/S's indtægter fra opførelse af fast ejendom indregnes under nettoomsætning. Der er ikke noget krav om, at indtægter, der indregnes efter leveringsmetoden, afskilles fra indtægter, der indregnes efter produktionsmetoden. Finder virksomheden det fordelagtigt, at oplysningerne indregnes på flere arabertalsposter i resultatopgørelsen kan dette gøres, eller hvis det er nødvendigt for at opnå et retvisende billede, så skal det gøres. Oplysningerne kan også afgives i en note til nettoomsætningen.

Oplysningskravene i standarderne er strammere, og der kræves yderligere oplysninger. Omsætningen opdeles på følgende poster:

- i. Salg af varer
- ii. Levering af tjenesteydelser
- iii. Renter
- iv. Royalties
- v. Udbytte
- vi. Samt angivelse af byttetransaktioner.

Endvidere fremgår det af standarderne vedrørende entreprisekontrakter, at virksomheden skal oplyse beløbsstørrelsen af entreprisomsætningen indregnet som indtægt i regnskabsåret.

Endvidere skal der gøres opmærksom på, at virksomheder i stor klasse C i henhold til ÅRL§ 96 skal afgive segmentoplysninger. Yderligere fortolkning til disse segmentoplysninger fremgår af IFRS 8. Der er ikke foretaget en yderligere analyse af om Entreprise Byg A/S skal afgive segmentoplysninger eller, hvilke segmentoplysninger de evt. skal afgive.

I resultatopgørelsen vil indtægterne fra kontrakter om opførelse af fast ejendom blive fordelt mellem Entrepriseomsætning eller Salg af varer. Entrepriseomsætningen stammer fra kontrakter omfattet af IAS11/RV6 – *Entreprisekontrakter*.

### *Balanceposter og noter*

Præsentationen i balancen afhænger af, hvorledes den indgåede kontrakt omkring opførelse af fast ejendom bliver klassificeret, hhv. om den falder indenfor eller udenfor reglerne i RV 6/IAS 11 – *Entreprisekontrakter*.

Hvis kontrakten bliver betragtet som en entreprisekontrakt i regnskabsmæssigt henseende, skal den indregnes i arabertalsposten *Igangværende arbejder for fremmed regning* under romertalsposten *Tilgodehavender*. Dette fremgår af regnskabsskemaerne. Posten er et udtryk for et tilgodehavende hos en kunde for det udførte arbejdede, der endnu ikke er faktureret. Endvidere fremgår det af ÅRL § 26, at det er muligt at foretage modregning af acontofaktureringer til kunder i posten *Igangværende arbejder for fremmed regning*. Dog skal modregningen foretages på en synlig måde, evt. i en note. Modregningen skal foretages kontrakt for kontrakt. Såfremt acontofaktureringerne overstiger salgsværdien af kontrakten, så skal den indregnes under forpligtelser i stedet. Da modregningen skal foretages kontrakt for kontrakt, vil der i praksis oftest opstå situationer, hvor regnskaberne indeholder posten *Igangværende arbejder for fremmed regning* både under *tilgodehavender* og under *forpligtelser*.

Falder kontrakten udenfor definitionen på en entreprisekontrakt, er det bogførte aktiv ikke at betragte som en salgsværdi i modsætning til ovenfor beskrevet. Det er derfor vor opfattelse, at aktivet skal præsenteres som en varebeholdning. Umiddelbart skal værdien præsenteres i arabertalsposten *Varer under fremstilling* under romertalsposten *Varebeholdninger*. Dog er det vores holdning, at under hensynet til klarhed og det retvisende billede i årsrapporten så bør værdien præsenteres i en særskilt arabertalspost under *varebeholdninger*, således at værdien ikke skjules i eventuel anden varebeholdning. Posten bør benævnes således der ikke er tvivl om, hvad værdien repræsenterer, f.eks. *Opførelse af fast ejendom for egen regning*.



Vi mener posten skal indregnes som en varebeholdning, da posten måles til kostpris og ikke til salgspris som de øvrige igangværende arbejder. Samtidig falder kontrakterne ikke ind under definitionen på en entreprisekontrakt bl.a. på grund af, at den ikke er individuelt forhandlet. Materialer og arbejdstid får hermed mere karakter af produktion til lager frem for produktion for 3. mand. Dette skal dog sættes i kontrast til, at der rent faktisk kan være indgået en uigenkaldelig aftale om salget, og at produktet 100% kan identificeres på den fysiske placering. Dette rykker dog ikke ved vores holdning, at posten skal indregnes som en varebeholdning.

Forudbetalinger fra kunder kan modregnes i varebeholdninger ifølge ÅRL § 26. Det er dog en forudsætning, at dette gøres på en synlig måde, f.eks. i en note. Vi mener, at acantobetalinger i denne henseende kan sidestilles med forudbetalinger på varebeholdninger, hvorfor der kan ske modregning i værdien. Ifølge IAS 2 – *Varebeholdning* er det dog ikke tilladt at modregne forudbetalinger i varebeholdninger.

Selvom virksomhederne ofte internt betragter kontrakterne om opførelse af fast ejendom ens, så er essensen i præsentationen, at oplysningerne skal præsenteres på to forskellige måder afhængig af, hvorledes kontrakten klassificeres hhv. om kontrakten er individuelt forhandlet eller ej. Dette gør sig gældende både for resultatopgørelsen og for balancen.

## **8.2 Regnskabsbrugers forståelse af praktiske problemstillinger**

Regnskabsbruger står overfor en væsentlig udfordring i forbindelse med at gennemskue selskabets kontraktbeholdninger og forskellen i klassificering som entreprisekontrakt for fremmed regning med indregning efter produktionsmetoden, og kontrakter hvor der er tale om en ordre på et standardhus/typehus, hvorfra indtægter skal indregnes efter leveringsmetoden.

Klassificeringen af kontrakterne vil bestå af væsentlige subjektive vurderinger af, om der er tale om en kontrakt med væsentlig indflydelse fra køber på det konstruktionsmæssige design.

Det er derfor væsentligt, at ledelsen får formuleret sig præcist i anvendt regnskabspraksis, om hvorledes de 2 forskellige sæt kontrakter regnskabsmæssigt defineres og herefter, hvorledes de behandles i årsrapporten. Vi mener dog, at det kan være meget svært at være detaljeret nok omkring de subjektive vurderinger/skøn i omtalen i anvendt regnskabspraksis. Derfor vil der som oftest blot være oplyst en meget bred formulering, som det er kendt ud fra en opfyldelse af kravene fra regnskabsstandarderne til indregning og måling af entreprisekontrakter.

En typisk formulering til anvendt regnskabspraksis for den regnskabsmæssige behandling af entreprisekontrakter ud fra den nuværende regulering kan fx lyde således:

*”Omsætning fra entreprisekontrakter, hvor der leveres aktiver med høj grad af individuel tilpasning til kunden, indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder.*

*Igangværende entreprisekontrakter måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Entreprisekontrakter er kendetegnet ved, at de fremstillede aktiver fremstilles i henhold til kundens specifikationer og krav med hensyn til design, funktionalitet mv. Endvidere er der indgået bindende kontrakt, der medfører bod eller erstatning ved eventuel ophævelse”.*

Ovenstående er forholdsvis præcis omkring behandlingen af det, der er klassificeret som en entreprisekontrakt, men igen ser vi ikke nogen omtale af de skøn, der går forud for klassificeringen.

Som vi har konstateret i vor behandling og notat omkring de praktiske udfordringer, giver en sådan formulering ikke et særligt klart indblik i de subjektive vurderinger, som selskabet er nødt til at foretage for at klassificere aftalen, om opførelse af fast ejendom, som en entreprisekontrakt.

Formuleringen i den anvendte regnskabspraksis kan sagtens være enslydende for 2 selskaber, men de kan vægte de forskellige elementer i 2 enslydende kontrakter meget forskelligt ud fra selskabets øvrige forhold, så som historik omkring tidligere opførte huse, det kan fx være det første eksemplar af et parcelhus, som efterfølgende tages ind i selskabets salgskatalog som typehus, herudover kan selskabernes vurdering af en ændring til et typehus også variere, tilføjelse til den oprindelige tegning med fx 1-2 meter i grundplan, kan den ene part vurdere som en væsentlig ændring til det konstruktionsmæssige design, mens den anden kan vurdere det modsatte.

Dermed kan det nemt ske, at der foretages indregning af omsætningen fra de to kontrakter efter to forskellige indtægtskriterier i de to forskellige selskaber. Dette vil have en væsentlig indflydelse på sammenligneligheden af de to selskaber for regnskabsbruger. Dette forhold understøttes af de regnskabsopstillinger, der tidligere er indarbejdet i opgaven, som illustrerer den væsentlige effekt på det regnskabsmæssige resultat på balancedagen alt efter, hvilket indtægtskriterium kontrakten behandles efter. Se figur 1.

Skønnet omkring klassificeringen af kontrakter er dermed lige så skjult, som skønnet omkring opgørelsen af færdiggørelsesgraden for igangværende arbejder for fremmed regning. Oplysningskravene til præsentation i resultatopgørelse og

balance samt noteoplysninger hjælper heller ikke regnskabsbruger på dette område. Dermed skal regnskabsaflægger rette sig mod ledelsesberetningen eller mere målrettet mod supplerende beretninger, som sidste mulighed for frivilligt at give regnskabsbruger flere oplysninger omkring regnskabsaflæggeres konkrete håndtering af disse regnskabsmæssige skøn.

Det kan dermed konkluderes, at det er regnskabsaflæggeres villighed til at give udvidede oplysninger omkring disse bagved liggende skøn, som skal hjælpe regnskabsbruger til at få et udvidet indblik i selskabets finansielle stilling, da der ikke er krav herom fra den lovmæssige regulering. Denne villighed til at afgive yderligere informationer vil i praksis blive meget præget af, hvem der står som modtager af informationerne – konkurrent, kreditgiver eller investor.

### **8.3 Intern og ekstern rapportering**

I den situation hvor regnskabsaflægger har den holdning, at deres interessenter skal have et lige så udvidet beslutningsgrundlag som ledelsen, så arbejdes der hen i mod, at man ønsker at give interessenterne indblik i selskabets interne rapportering. Der kan dog i et sådant scenarie være et problem i tilknytningen til regnskabspraksis.

I den interne styring af virksomheden, vil man for samtlige aftaler om opførelse af fast ejendom på kontrakt, som oftest styre og rapportere disse efter produktionsmetoden, uanset om der er væsentlig indflydelse på kontrakten fra købers side. Dermed vil der i den interne rapportering være en opgørelse af samtlige kontrakter på balancedagen med indregning af indtægt efter produktionsmetoden i henhold til færdiggørelsesgraden, formentligt kombineret med en opgørelse med indregning efter den eksterne regulering, med en opdeling af kontrakterne, og dermed kun med indregning af acontoavance på de kontrakter, som kan defineres som entreprisekontrakter. Grunden til, at der internt vil ske

indregning efter produktionsmetoden, selvom dette er i strid med ekstern regulering, skyldes at selskabet anvender denne metode for at fremvise selskabets reelle produktion for perioden, samt for at styre de enkelte kontrakter og sikre en lønsom afvikling af disse. Alt sammen med henblik på at drive/styre virksomheden bedst muligt.

I teorien er en sådan afvigelse i regnskabspraksis fra intern og til ekstern rapportering kendt fra segmentoplysninger i den eksterne årsrapport. Det er et krav i henhold til IFRS 8 *Segmentoplysninger*, at der afgives segmentoplysninger opdelt på de primære aktiviteter på resultatopgørelsesposterne "nettoomsætning" og "resultat af den primære drift" i henhold til den interne rapportering, som anvendes som beslutningsgrundlag for ledelsen.

Dette skal selvfølgelig anses som en yderligere informationsværdi for regnskabsbruger, men vi ser også en problematik på dette område. Grunden hertil skal forklares i, at det allerede er svært for regnskabsbruger at se, hvilke skøn der ligger til grund for klassificeringen af kontrakterne, og begynder man nu at vise, at alle kontrakter internt indregnes efter produktionsmetoden uanset lovgivning, da frygter vi, at regnskabsbruger blot bliver endnu mere forvirret, og ikke kan se formålet med at anvende den lovregulerede opdeling af kontrakterne om opførelse af fast ejendom.

Informationer fra interne rapporter vil umiddelbart altid indeholde brugbar information for regnskabsbruger på et mere detaljeret grundlag end de eksterne rapporter, men i det omfang, at der er afvigelser mellem direkte sammenlignelige rapporter alt efter, om der er tale om intern eller ekstern rapportering, da bør man være påpasselig med en sådan opstilling, da det altid vil kræve yderligere forklaring og information i forhold til regnskabsbruger på disse afvigelser.

## 8.4 Konklusion – del 4

Nedenfor vil der blive givet en konklusion på vor gennemgang af de praktiske udfordringer Entreprise Byg A/S står over for i tilknytning til den regnskabsmæssige behandling af deres byggeprojekter.

Besvarelsen har taget udgangspunkt i det stillede spørgsmål:

- *Vil regnskabsbrugeren kunne gennemskue og vurdere konsekvenserne af de teoretiske og praktiske udfordringer, som regnskabsaflægger står over for?*

I de tilfælde hvor det står klart i sort på hvidt, hvilken slags kontrakt og dermed tilknyttet indtægtskriterium, som skal anvendes ved den regnskabsmæssige behandling, er det klart, at regnskabsbruger ikke har problemer med at gennemskue konsekvenserne af regnskabsaflæggers udfordringer i forhold til de to indtægtskriterier.

Man er bare nødt til at fremhæve et væsentligt forhold i forbindelse med problematikken, og det er, at der som oftest er tale om gråzoner i forbindelse med klassificeringen af disse kontrakter, og derfor er der også indblandet væsentlige skøn i den regnskabsmæssige klassificering af en entreprisekontrakt. Disse regnskabsmæssige skøn beror på subjektive vurderinger i forhold til, hvad der kan betegnes som en væsentlig indflydelse på de konstruktionsmæssige elementers design i ejendommen.

Det kan være svært at foretage en generel beskrivelse i anvendt regnskabspraksis af de subjektive skøn og vægtningen af disse, som skal danne grundlag for konklusionen, når der i en gråzone skal ske afklaring af, om kontrakten er individuelt forhandlet.

Det er vigtigt, at regnskabsaflægger hjælper regnskabsbruger mest muligt på vej, med at foretage en præcis og brugervenlig omtale af dette forhold i anvendt

regnskabspraksis. Det står dermed klart overfor bruger, at det kun netop er en bestemt type kontrakter (individuelt forhandlede), som indgår i regnskabsposten for igangværende arbejder for fremmed regning med indregning af indtægter efter produktionsmetoden. Afledt heraf kan dermed også læses, at alle andre kontrakter anses for byggeri for egen regning, og indtægter herfra indregnes efter leveringsmetoden. Ud fra denne præsentation fra regnskabsaflægger, må bruger stole på, at ledelsen har valgt det rigtige regnskabsmæssige indtægtskriterium for kontrakterne samt revisors revision af årsregnskabet via konklusionen fra revisionspåtegningen.

Således må det samlet konkluderes, at de regnskabsmæssige skøn tilknyttet entreprisekontrakter kan være svære at gennemskue, men regnskabsbruger må stole på aflæggers skøn, oplysninger om anvendt regnskabspraksis og dermed den regnskabsmæssige behandling.

## 9 Konklusion

Igennem opgaven har vi bl.a. set på, hvorledes valget af indtægtskriterium kan give både udfordringer for regnskabsaflægger og for regnskabsbruger. Hvis produktionsmetoden anvendes frem for leveringsmetoden, eller omvendt på alle kontrakter om opførelse af fast ejendom for en virksomhed, så kan dette have meget store konsekvenser for rapporterede resultater, balancesummer og egenkapital for de enkelte perioder. At virksomhederne får valgt det korrekte indtægtskriterium, er derfor ikke af ubetydelig værdi for regnskabsbruger. Selvom vi har påvist, at over tid vil resultaterne være ens, er det vigtigt at bemærke, at det som oftest er de nyeste offentliggjorte regnskabstal, der ligger til grund for regnskabsinteressentens beslutninger.

Vi har i vores problemformulering opstillet følgende fire problemer:

1. *Hvad er det teoretiske regnskabsgrundlag for danske selskaber, og hvorledes er dette påvirket af internationale forhold?*
2. *Hvilke teoretiske udfordringer står virksomheder i byggebranchen overfor i forbindelse med valg af indtægtskriterium?*
3. *Hvilke praktiske udfordringer står regnskabsaflægger overfor, når indtægtskriterium skal fastlægges, herunder hvilke dele af kontraktforløb og kontraktindhold påvirker dette?*
4. *Vil regnskabsbrugeren kunne gennemskue og vurdere konsekvenserne af de teoretiske og praktiske udfordringer, som regnskabsaflægger står over for?*

### *Besvarelse af spørgsmål 1*

Den danske regnskabsregulering går tilbage til den første aktieselskabslov i 1917. Op gennem sidste århundrede, er der kommet mere og mere regulering på området. Med Danmarks deltagelse i det daværende indre marked – nu EU – kom den første internationale regnskabsregulering til Danmark. I 1970 og 1980 forsøgte EU at gennemføre regnskabsharmonisering på tværs af medlemslandene, dog uden større held, da der fra de enkelte landes side var forskellig vilje til at vedtage direktiverne.



I 2001 kom den nugældende årsregnskabslov, som dog har undergået en mindre revision frem til dato. Denne lov er inspireret af de internationale regnskabsstandarder, der var gældende på daværende tidspunkt. De internationale regnskabsstandarder, der på daværende tidspunkt blev kaldt IAS – *International Accounting Standards*, blev udstedt af IASB – *International Accounting Standards Board*. IASB er en uafhængig fond, der har til formål at udvikle globale regnskabsstandarder af høj kvalitet. Årsregnskabsloven er opbygget efter en model, der kaldes byggeklodsmodellen. Dette indebærer, at virksomhederne opdeles i klasser, der for hver klasse stiller forskellige krav til regnskabsaflæggelsen. Klasseinddelingen afgøres ud fra juridisk form og for nogle objektive beløbsgrænser.

IASB udsteder fortsat regnskabsstandarder, der nu hedder IFRS - *International Financial Reporting Standards*. Disse standarder er en del af EU's vedtagelsesprocedurer, dette sikrer, at de enkelte lande kan lade disse regler indgå i deres lovmæssige regnskabsregulering. I Danmark har man vedtaget IFRS-forordningen, der forpligter virksomheder, der er registeret på et aktiemarked inden for EU at anvende de internationale regnskabsstandarder fra 2005 på deres koncernregnskaber og fra 2009 på moderselskabsregnskaber. Med dette træk fik man den internationale regnskabsregulering trukket ned over de største regnskabsaflæggere i Danmark.

Både Erhvervs- og Selskabsstyrelsen samt Fondsrådet har også indvirkning på, hvorledes regnskabsreguleringen skal fortolkes. E&S er i årsregnskabsloven bemyndiget til at udarbejde standarder eller indgå aftaler med uafhængige organisationer omkring udstedelsen heraf. Hermed mener vi også, at de har rækkevidde til at kommentere og udstikke retningslinjer vedrørende fortolkning m.v. Fondsrådet foretager bl.a. kontrol af, at børsnoterede selskaber overholder gældende regnskabsregler i års- og delårsrapporter. Hvis de børsnoterede selskaber ikke overholder reglerne, vil deres afgørelse blive offentliggjort. Disse afgørelser sammen med E&S's notater, vil også danne grundlag for fortolkning af reglerne.

Nyere IFRS standarder anvendes i større udstrækning end tidligere som fortolkningsbidrag til årsregnskabsloven. Det ses derfor også klart, at de nye danske standarder er kraftigt inspireret af den internationale regnskabsregulering.

### *Besvarelse af spørgsmål 2*

Med Erhvervs- og Selskabsstyrelsens notat blev der bl.a. sat fokus på, at alle betingelserne i både RV 6/IAS 11 – *entreprisekontrakter* skal være opfyldt for, at den regnskabsmæssige definition på en entreprisekontrakt er opfyldt. Vi har via vores taleksempler påvist, at valget mellem de to indregningsmetoder *produktionsmetoden* og *leveringsmetoden* kan have meget store konsekvenser.

Essensen i E&S's notat er at formuleringen "individuel forhandlet" ikke indgår i den danske regnskabsvejledning RV 6 i modsætning til IAS 11. Tidligere havde mange virksomheder kun anvendt definitionerne i RV 6 for at afgøre, om deres kontrakter opfyldte definitionen på en entreprisekontrakt. Med præciseringen af, at en kontrakt også skulle være individuelt forhandlet, strammede man i praksis op på betingelserne for at anvende produktionsmetoden på indregning af indtægter i årsrapporten.

Efterfølgende har IASB udsendt et fortolkningsbidrag – IFRIC 15 – der beskæftiger sig med indregning af indtægter fra opførelse af fast ejendom. Fortolkningsbidraget tager udgangspunkt i de to regnskabsstandarder IAS 11 – *Entreprisekontrakter* og IAS 18 – *Omsætning*. Fortolkningsbidraget skal bidrage med en praktisk fortolkning af reglerne og grundlæggende hjælpe med at vurdere, om indtægterne skal indregnes efter produktionsmetoden eller leveringsmetoden.

IFRIC 15 bidrager til forståelsen af begrebet "individuel forhandlet", der anføres bl.a. at køber skal have mulighed for at fastlægge de væsentligste konstruktionsmæssige elementer af ejendommens design, før opførelsen påbegyndes. Det er vigtigt her at bemærke, at køber blot skal have mulighed, men

at det ikke er et krav, at denne mulighed udnyttes. Hvis ikke køber har haft denne mulighed, inden arbejdet påbegyndes, anfører fortolkningen, at køber efter opførelsens begyndelse kan bestemme væsentlige konstruktionsmæssige elementer af ejendommens design. Her det igen muligheden, der lægges vægt på og ikke, om muligheden anvendes eller ej. For at afgøre, om køber har haft mulighed for indflydelse på de konstruktionsmæssige elementer er det afgørende, at regnskabsaflægger ser på hele kontraktforløbet, og det er ofte essentielt at denne ikke kan nøjes med at kigge direkte i kontrakten. Såfremt kontraktindhold/-forløb ikke opfylder de opstillede betingelser i IAS 11 – *Entreprisekontrakter* skal indtægterne indregnes efter IAS 18 – *Omsætning* som indregnes efter leveringsmetoden. Dog anfører fortolkningsbidraget, at der i sjældne tilfælde opstår situationer, hvor indtægterne skal indregnes efter IAS 18 – *Omsætning*, men at dette i praksis vil blive sidestillet med produktionsmetoden. Dette er specielt betinget af, at der løbende, til køber, sker overdragelse af kontrollen og de væsentligste risici/afkast i tilknytning til ejendomsretten.

Den regnskabsmæssige behandling og valg af indtægtskriterium kan afgøres ved hjælp af det beslutningstræ, som fremgår af afsnit 6.4.4, og vi henviser hertil.

### *Besvarelse af spørgsmål 3*

Vores gennemgang af praktiske senarier, hvor der er blevet taget stilling til, hvilke forhold der talte for og imod en individuelt forhandlet kontrakt viste, at virksomhederne kan have meget svært ved at vurdere deres kontrakter, når de ligger i gråzonen mellem individuelt forhandlet eller standardvare. IFRIC 15 er blevet offentliggjort for at hjælpe virksomhederne med at foretage sondring mellem korrekt valg af indtægtskriterium. Fokus for regnskabsinteressenter er dog i stedet blevet rettet mod den nye problemstilling, som hæfter sig ved skønnet i tilknytningen til regnskabsmæssigt at klassificere aftaler om opførelse af fast ejendom.

Konklusionen er, at virksomhederne fra gang til gang skal vurdere deres kontrakter, for om de falder indenfor eller udenfor den regnskabsmæssige definition på en entreprisekontrakt. Dette er en ny og besværlig opgave for de virksomheder, der har kontrakter, som både opfylder definitionen, og kontrakter der ikke gør. Disse virksomheder tager formegentligt heller ikke hensyn til den teoretiske forskel mellem kontrakterne, når de udarbejder deres interne rapportering. Dette skyldes bl.a., at klassifikationen af kontrakterne ikke altid er sort eller hvid. Vurderingen af om købers indflydelse på kontrakten og konstruktionen er væsentlig, bliver derfor i gråzone-tilfælde en subjektiv vurdering fra regnskabsaflæggers side. For regnskabsaflægger betyder det, at der skal foretages endnu et regnskabsmæssigt skøn i forbindelse med aflæggelse af finansielle rapporter, udover de øvrige væsentlige skøn som opgørelse af dækningsbidrag og færdiggørelsesgrad på de enkelte kontrakter på balancedagen.

I forbindelse med analysen i de enkelte kontrakter, er det væsentligt at se på indhold frem for formalia. Hele kontraktforløbet skal analyseres, og dette giver bl.a. en udfordring til virksomhedens forretningsgang, med at få identificeret og dokumenteret de forhold, der både af- og bekræfter om kontrakten er udfærdiget med væsentlig indflydelse fra kunden.

Den overordnede proces kan skitseres således og kan hjælpe virksomhederne til valg af korrekt indtægtskriterium.



Figur 7: Egen tilvirkning

#### *Besvarelse af spørgsmål 4*

En af de store udfordringer for regnskabsaflægger er at få klassificeret kontrakterne korrekt med hensyn til, om de er individuelt forhandlet eller ej. Hvis dette altid er sort eller hvidt, så giver dette formegentligt ikke større udfordringer for

regnskabsbruger. Men når regnskabsaflægger foretager væsentlige regnskabsmæssige skøn, der afgør om kontrakterne om opførelse af fast ejendom enten skal indregnes efter produktionsmetoden eller leveringsmetoden, bliver det svært for regnskabsbruger at vurdere dette forhold i årsregnskabet.

For at regnskabsbruger kan få det bedste grundlag at vurdere årsrapporten på, er det derfor vigtigt, at der i årsrapporten er så præcis og tilstrækkelig uddybende beskrivelse i anvendt regnskabspraksis. Denne beskrivelse bør gøres så detaljeret som muligt, i forhold til den enkelte virksomheds faktiske forhold. Dette skulle gerne give den regnskabsbruger, der har kendskab til enten virksomheden eller branchen, mulighed for at opnå en forståelse for, hvilke forhold der gør sig gældende i vurdering af indtægtskriterium for de enkelte kontrakter.

Således må det samlet konkluderes, at de regnskabsmæssige skøn tilknyttet entreprisekontrakter kan være svære at gennemskue, men regnskabsbruger må stole på aflæggers skøn, oplysninger om anvendt regnskabspraksis og dermed den regnskabsmæssige behandling.

## 10 Anvendte forkortelser

E&S	Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
IAS	International Accounting Standards
IASB	International Accounting Standards Board
IFRS	International Financial Reporting Standards
ÅRL	Årsregnskabsloven
RV	Regnskabsvejledning

## 11 Litteraturliste

### Bøger

Forfatter	Titel	Forlag	Årstal
Jens O. Elling	Finansiell Rapportering – teori og regulering	Gjellerup	2008
Price Waterhouse Coopers	Regnskabshåndbogen 2010	Price Waterhouse Coopers	2009
KPMG	Indsigt i årsregnskabsloven – KPMG's praktiske guide til forståelse af loven	KPMG	2008/09
Deloitte	IFRS – Introduktion til de internationale regnskabsstandarder	Deloitte	2009

### Artikler

Forfatter	Titel	Forlag	Årstal
Price Waterhouse Coopers	A Practical guide to new IFRSs for 2009, Construction contracts – IFRIC 15	Price Waterhouse Coopers	2008
Price Waterhouse Coopers	IFRIC 15 – Aftaler om opførelse af fast ejendom	Faglig Fokus	2008
Claus Bonde Hansen	Indregning af entreprisekontrakter – hvilket ben skal man stå på?	BDO Debat	2008

Henrik Steffensen	Erhvervs- og selskabsstyrelsens fortolkning af årsregnskabslovens regler om entreprisekontrakter	RSM plus – Revisorposten	2008
Kristian Dreyer	Entrepriseret fra A-Z	Svejgaard – Galst Advokater	200

*Andet*

Forfatter	Titel	Forlag	Årstal
Fondbrådet	Afgørelse: Regnskabsmæssig behandling af ejendomsprojekter til videresalg.	Fondbrådet	2006
Nielsen, Jan Christian	Notat om betingelser for at anvende produktionsmetoden efter årsregnskabsloven	Erhvervs- & Selskabsstyrelsen	2008