

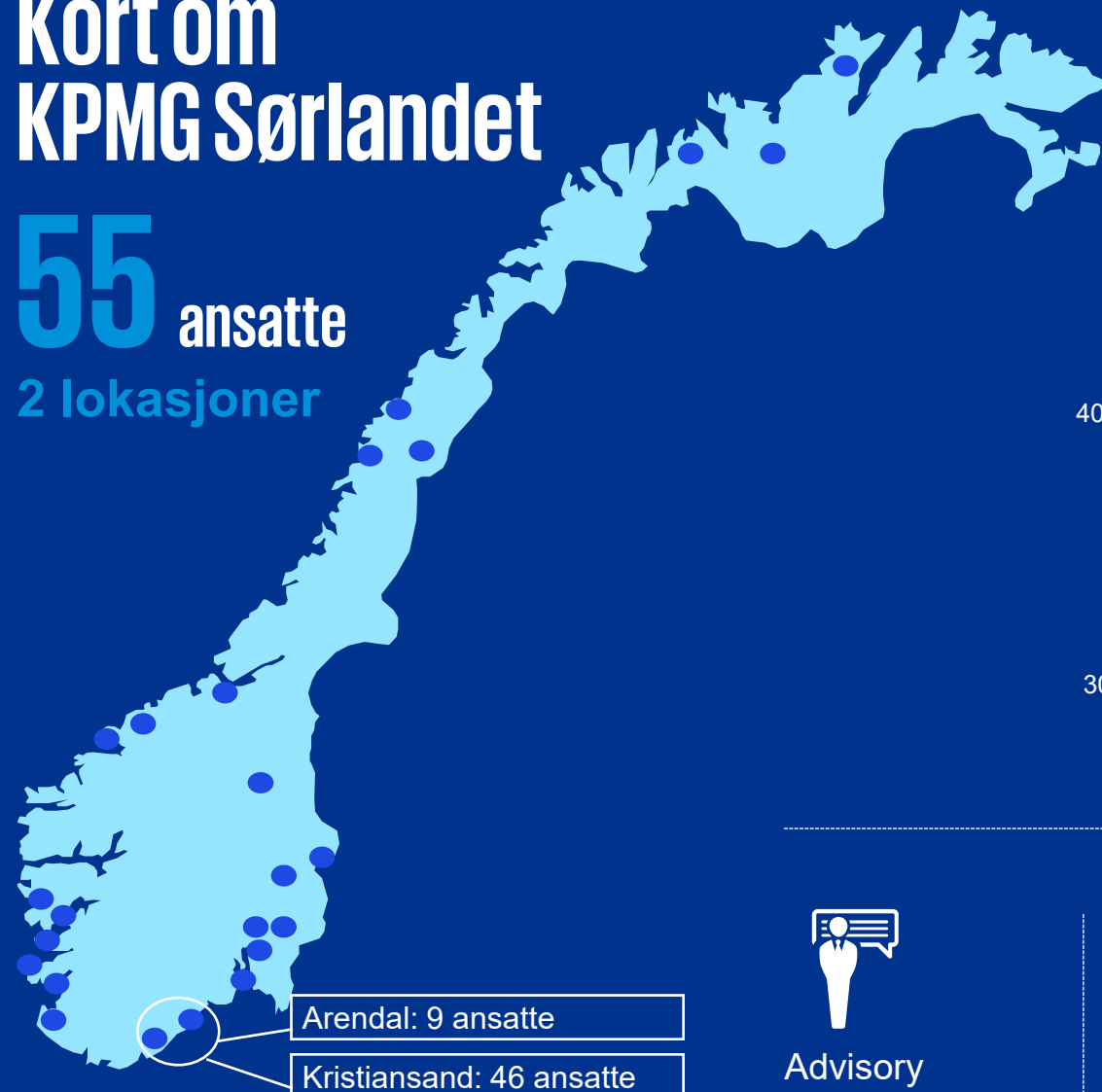
KPMG Sørlandet

Det klare valget



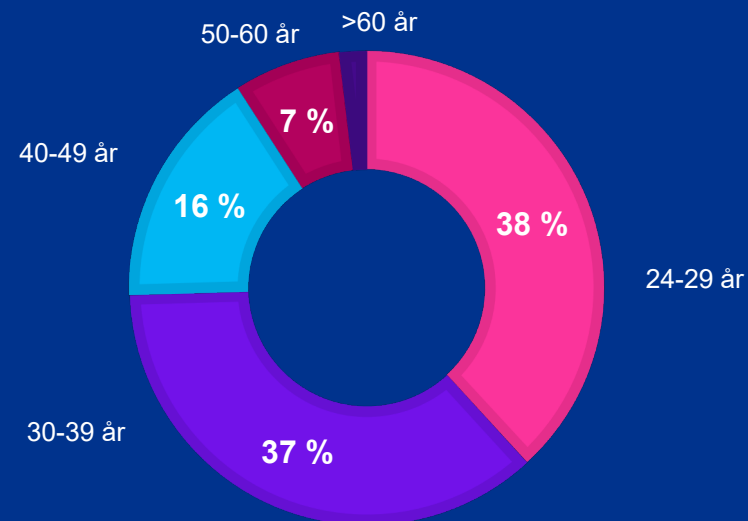
Kort om KPMG Sørlandet

55 ansatte
2 lokasjoner



53%  47% 

Aldersfordeling



Advisory



Audit &
Assurance



Law



Bærekraft & Eiendomsselskap

Næringsarealet 26. oktober 2023



© [year] [legal member firm name], a [jurisdiction] [legal structure] and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Viktige reguleringer og standarder knyttet til bærekraft

Viktige initiativer:

- **TCFD** Taskforce for climate-related disclosure
- **SBTi** Science based Targets Initiative
- **TNFD** Taskforce for nature-related disclosure
- **FNs naturavtale**

Gjeldende og kommende reguleringer



Åpenhetsloven og EUs aktsomhetsdirektiv

Selskapet må gjøre aktsomhetsvurderinger og rapportere på hvordan selskapet arbeider med menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.



Likestillings- og diskrimineringsloven

Aktivitets og redegjørelsesplikten (ARP): Plikt til å jobbe aktivt, og redegjøre for, hvordan selskapet arbeider med å fremme likestilling og hindre diskriminering.



Regnskapsloven § 3-3 c)

Plikt til å utarbeide en redegjørelse om samfunnsansvar som bl.a. omhandler miljø og sosiale forhold.



EUs direktiv for bærekraftsrapportering (CSRD)

Selskaper må både rapportere på fremtidige planer og mål knyttet til bærekraft, samt på siste års resultater og utvikling.

FNs bærekraftsmål og OECDs retningslinjer for ansvarlig forretningspraksis

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) treffer Europas virksomheter som en Tsunami

Today



11,600

320% increase in reporting companies

2025 (for FY24)



-50k

NFRD ¹⁾

Non-Financial Reporting Directive

- Fritt valg av rammeverk for bærekraftsrapportering, standarder og ikke-finansielle KPIer
- Rapportering i ledelsesrapport ELLER som egen rapport
- Frivillig revisjon
- Finansiell vesentlighet definerer rapporteringsinnhold

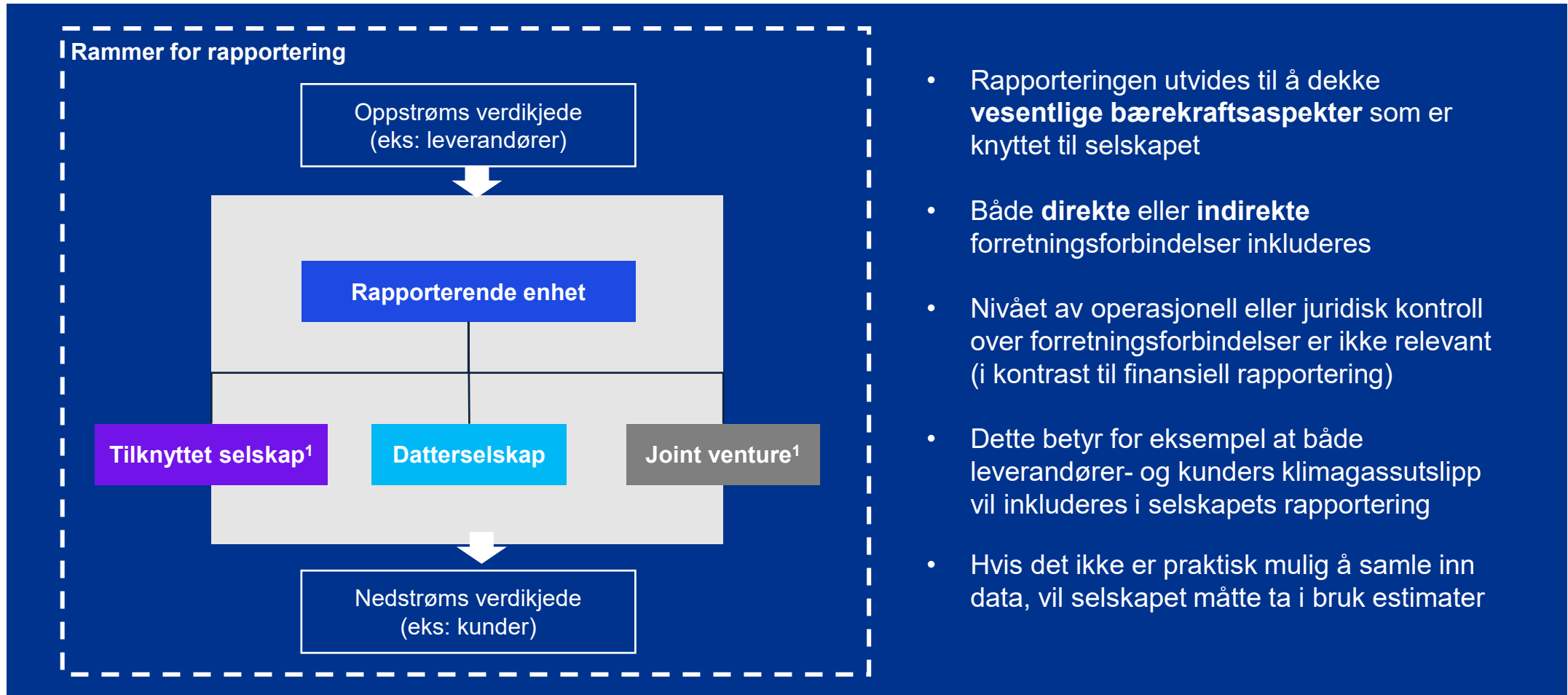


CSRD ²⁾

Corporate Sustainability Reporting Directive

- 12 nye bindende European Sustainability Reporting Standards (ESRS) med 82 obligatoriske ikke-finansielle KPIer og ytterligere kvalitative rapporteringskrav
- Rapportering som en del av årsberetningen
- Obligatorisk begrenset verifikasjon kreves, med hensikt å innføre obligatorisk verifikasjon sikkerhet på et senere tidspunkt
- Obligatorisk dobbel vesentlighetsvurdering (Finansiell + Impact vesentlighet)

Bærekraftsrapporteringen går mye lenger enn den tradisjonelle finansielle rapporteringen





Bærekraft som konkurransefortrinn

Er du kvalifisert?



Stavanger
kommune

Utslippsfrie anlegg- og byggeplasser innen 2025

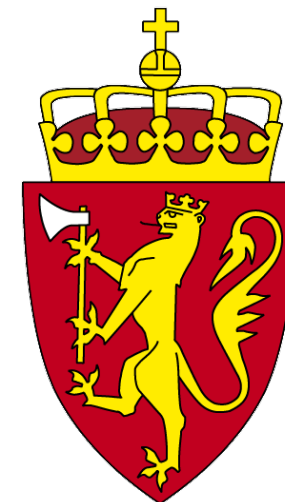
Oppdatert: 14.09.2023



KORT FORTALT:

- Stavanger kommunes byggeplasser og anleggsområder skal være utslippsfrie i løpet av 2025.
- Dette innebærer en stor omlegging i kommunens prosjekter.
- Fra 2024 vil utslipp i byggeplasser og anleggsområder være et viktig kriterie i alle kommunens prosjektutlysninger

ZARA



Hva vil drive adferd til kundene?

01

Omdømme og merkevarebygging

Bedrifter ønsker å assosieres med bærekraftige bygninger for å forsterke sitt eget miljøimage. Bærekraftsprofil vil være en naturlig del av forretningsplanen – fra differensiator til hygienefaktor

02

Inneklima og fysisk arbeidsmiljø

Bærekraftige bygninger har ofte bedre luftkvalitet, termisk komfort og naturlig lys, noe som kan forbedre produktivitet, redusere sykefravær og øke trivsel.

03

Operasjonelle kostnadsbesparelser

Energibesparelser og vannbesparelser kan redusere driftskostnadene for leietakere over tid.

04

Forskrifter og incentiver

I noen jurisdiksjoner kan det være regulatoriske krav om bærekraftig bygging. Videre kan det være finansielle incentiver, som skattelettelser eller støtteprogrammer, for bedrifter som leier bærekraftige lokaler.

05

Kunde og ansattetilfredshet

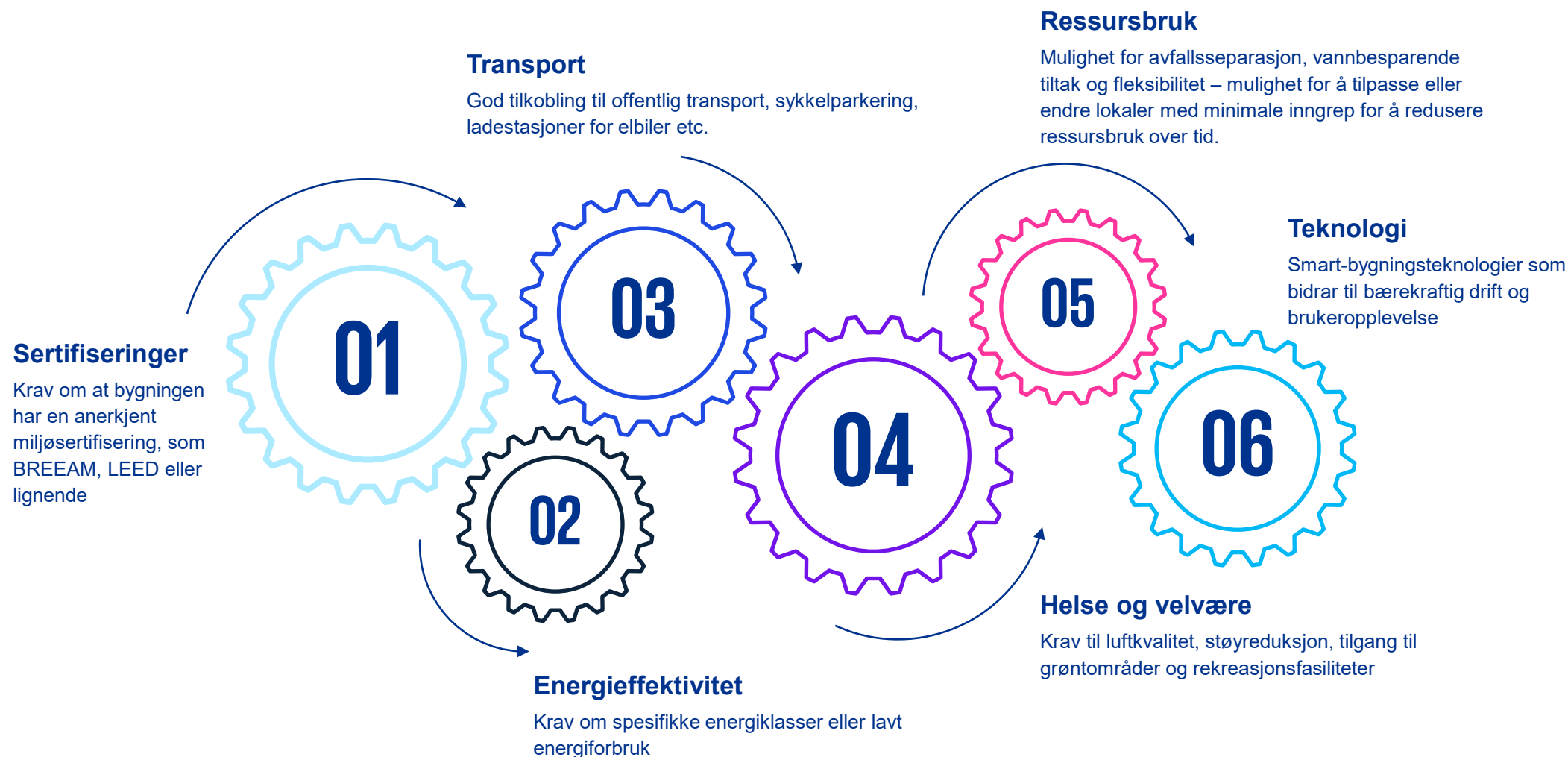
Både kunder og ansatte kan foretrekke bedrifter som viser miljøansvar. En bærekraftig bygning kan derfor bidra til kundelojalitet og tiltrekke seg talent.

06

Risikohåndtering

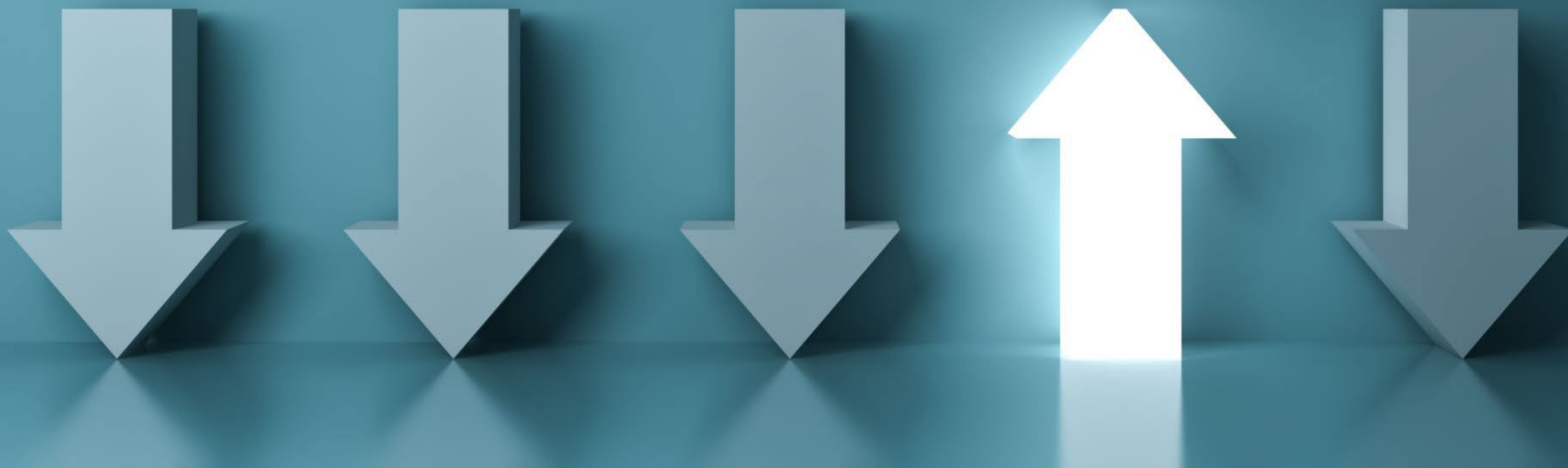
Bedrifter er i økende grad opptatt av klimarisiko. Å leie en bærekraftig bygning kan være en del av en bredere strategi for å redusere eksponeringen for klimarelaterte risikoer

Mulige KRAV leietakere vil stille



Tilnærming

Bærekraft som driver for konkurransekraft – hvor begynne?



1. Bærekraftsanalyse



Statuskartlegging

- Finn ut hvor byggene dine står i dag i forhold til bærekraft. Hvor energieffektive er de? Hvilke materialer er brukt? Hvordan er vannforbruket? Dette gir en baseline som du kan jobbe ut fra.

Stakeholderanalyse

- Identifiser hvem dine viktigste interessenter er (leietakere, naboer, lokale myndigheter osv.) og finn ut hva deres behov og forventninger er i forhold til bærekraft.

2. Indre drivere



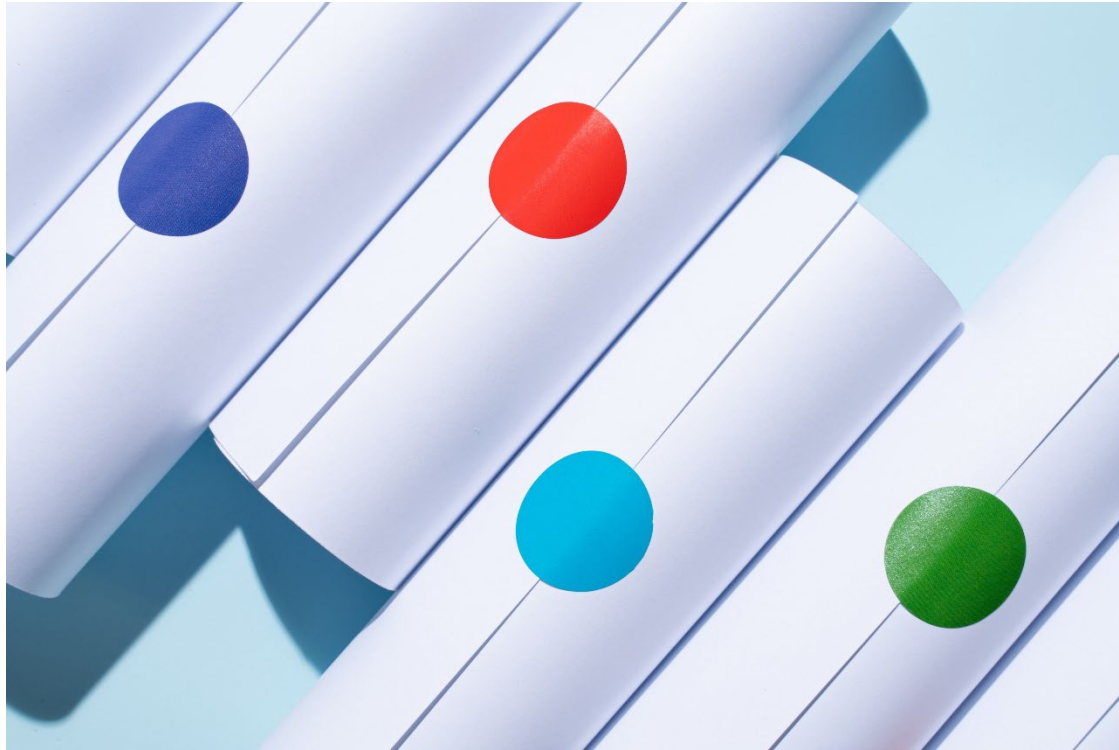
Sett klare mål:

- Basert på analysen, sett realistiske og målbare bærekraftsmål for kort, mellomlang, og lang sikt.

Prioriter tiltak:

- Fokuser på de tiltakene som gir størst miljømessig og økonomisk effekt først. Dette kan for eksempel være energioptimalisering, smartteknologi, flex løsninger

3. Ytre drivere



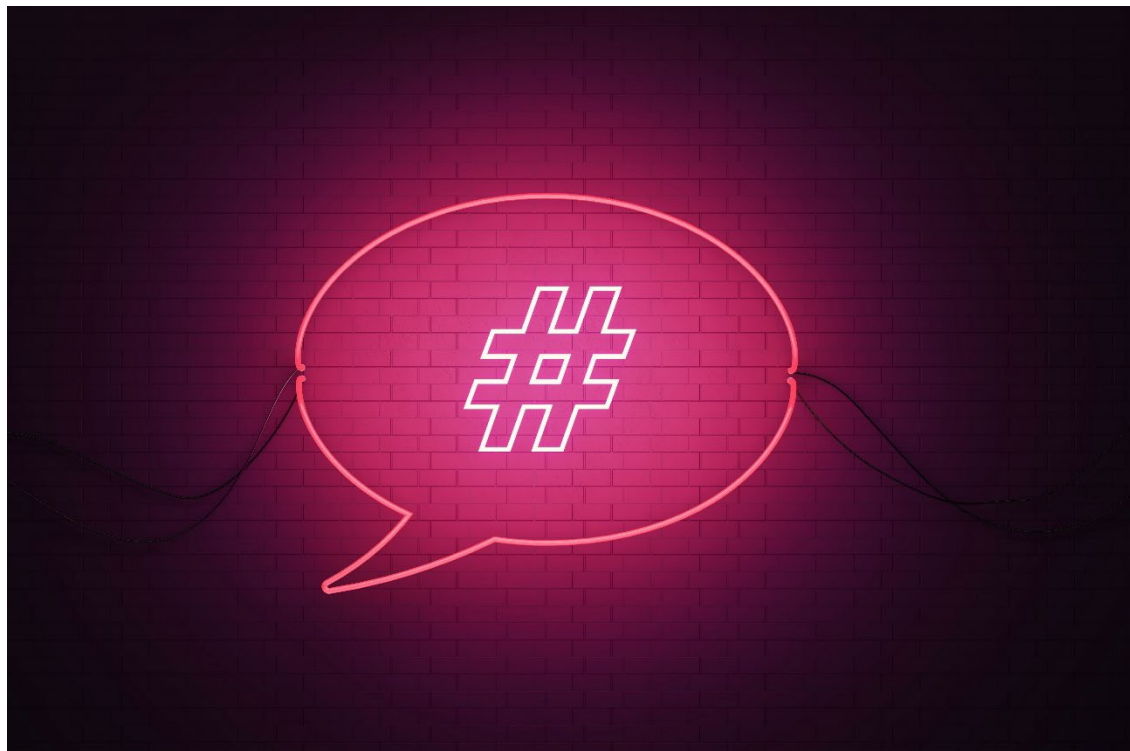
Hold deg oppdatert:

- Følg med på bærekraftstrender, nye teknologier og endringer i lovgivningen. I Norge er det flere insentiver og støtteordninger for bærekraftige tiltak, som Enova-tilskudd. Grønne lån vil også bli et instrument i større grad.

Sertifisering:

- Vurder å få byggene dine sertifisert gjennom anerkjente systemer som BREEAM-NOR eller lignende. Selv om det kan innebære en oppstartsinvestering, kan det øke bygningens verdi og tiltrekke seg leietakere som verdsetter bærekraft.

4. Snakk om det



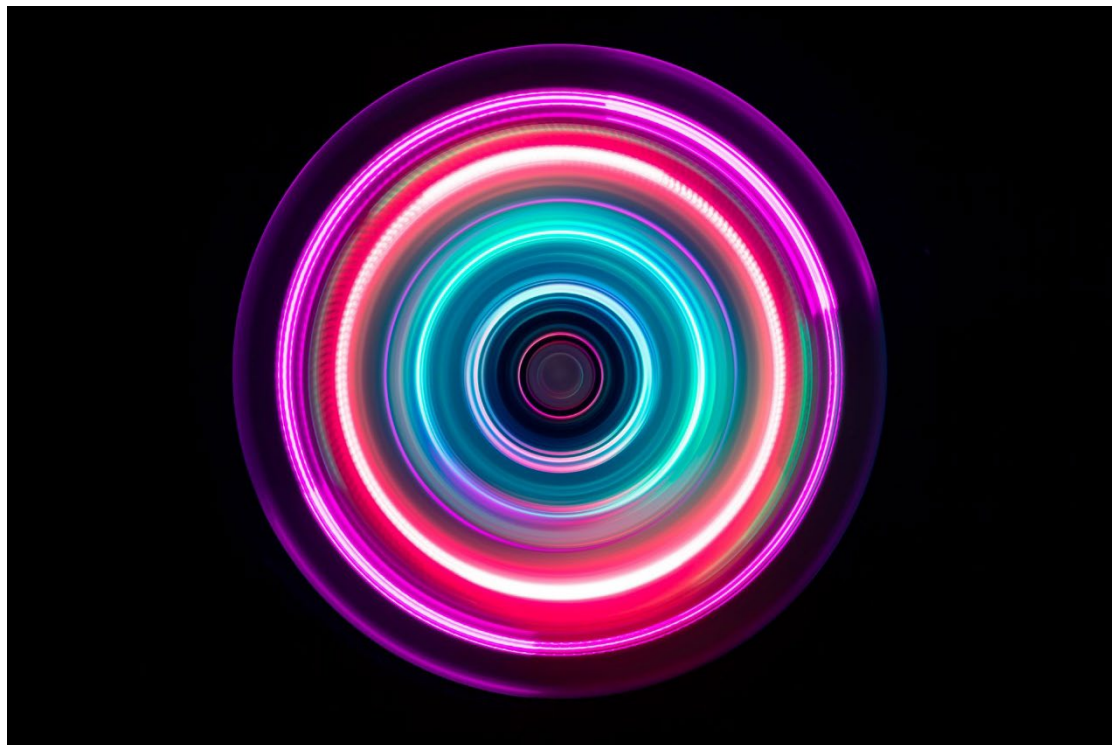
Engasjer leietakere:

- Informer leietakere om bærekraftstiltakene og involver dem i prosessen. Dette kan øke deres tilfredshet og lojalitet.

Kommunikasjon:

- Markedsfør de bærekraftige tiltakene du implementerer. Dette kan styrke bygningens omdømme og tiltrekke seg både leietakere og potensielle fremtidige kjøpere.

5. Fortsett



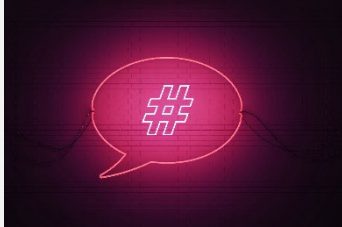
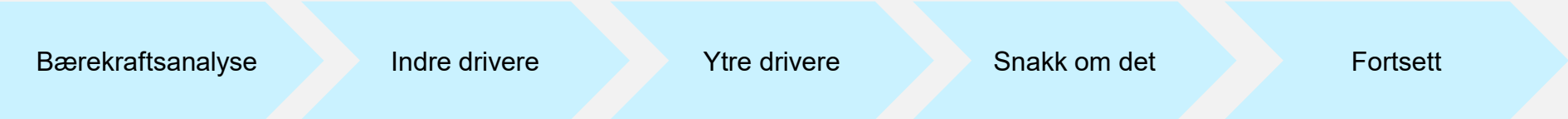
Følg opp og evaluer:

- Sett opp regelmessige sjekkpunkter for å evaluere fremdriften mot bærekraftsmålene dine og juster tiltakene basert på resultater og tilbakemeldinger.

Kontinuerlig forbedring:

- Bærekraft er en kontinuerlig prosess. Når ett mål er nådd, sett et nytt. Hold deg engasjert og søk alltid etter måter å forbedre bygningenes bærekraftprofil på.

Godt bærekraftsarbeid gir økt konkurransekraft



Ved å ta disse skrittene vil du ikke bare styrke eiendommenes reelle miljøprofil, men også øke deres markedsverdi, tiltrekke deg kvalitetsleietakere og plassere deg gunstig i markedet.

Økt kundetilfredshet



Bedre rammebetingelser



GRØNN FINANSIERING: Braathen Eiendom-sjef Ingrid Elisabeth Moe har sikret selskapet grønn finansiering. Foto: Stian Schioldborg / www.magentastudios.no

Braathen med grønt lån på 1,4 milliarder

Braathen Eiendom har fått på plass et bærekraftslinket lån på 1,4 milliarder kroner med Handelsbanken.

Dag-Jørgen Saltnes

PUBLISERT Onsdag 25. oktober 2023 - 06:46



Eiendomsselskapet, som eier store kontorbygg i Dronning Eufemias gate i Bjørvika og Haakon VIIs gate i Vika, har signert sitt første bærekraftslinkede lån med Handelsbanken. Lånet er på 1,4 milliarder kroner og har en rente som er knyttet til mål som reduksjon i klimagassutslipp, reduksjon i kjøpt energi og økt andel grønne leieavtaler.

«Braathen Eiendom setter bærekraft på dagsorden og jobber kontinuerlig og systematisk for å redusere sitt klimaavtrykk», skriver eiendomsselskapet på sin LinkedIn-side og takker samtidig Handelsbanken for et godt og bærekraftig samarbeid.

I kapitalmarkedene blir det stadig mer vanlig å knytte lån og kapital opp mot byggenes bærekraft. EUs regelverk om bærekraftsrapportering kommer snart for fullt, og bankene vil premiere de miljøvennlige byggene og «straffe» de minst bærekraftige byggene.

Hvordan unngå unødvendig likviditet til skatt og avgifter?

Næringsarealet 26. oktober 2023

Påkostning vs Vedlikehold (Skatt)

Vedlikehold er arbeider som utføres for å bringe formuesgjenstanden tilbake i den stand den tidligere har vært i (uavhengig av eierforhold), enten som ny eller på et senere tidspunkt. F.eks. vil førstegangsmaling av hus ikke være vedlikehold, mens senere maling vil være vedlikehold.

Påkostning er arbeider som fører formuesgjenstanden til en bedre stand eller til en annen stand enn den tidligere har vært i (standardforbedring), selv om arbeidet ikke medfører noen verdiøkning på formuesgjenstanden. Det kan f.eks være tilbygg, moderniseringer eller rene endringer. F.eks. vil riving av en vegg for å få større rom ikke være vedlikehold, heller ikke for den del som erstatter vedlikehold på den veggen som rives.

Påkostning vs Vedlikehold (Skatt)

Ny/bedre teknologi kan medføre vanskelig vurderingstema

«Endring» eller «bedre stand enn tidligere» = påkostning

«Bedre stand» innenfor kategoriene: «Lav», «middels» eller «høy standard»

Utskiftning av smårutet vindu (middels standard tidligere) til tolags glass (middels standard i dag) kunne utgiftsføres direkte. Skiftes det derimot ut med et vindu med tre- eller firelags glass (høy standard i dag), må fradraget begrenses til hva det ville koste å skifte til tolags glass, mens det overskytende må aktiveres.

«Tenkt vedlikehold»

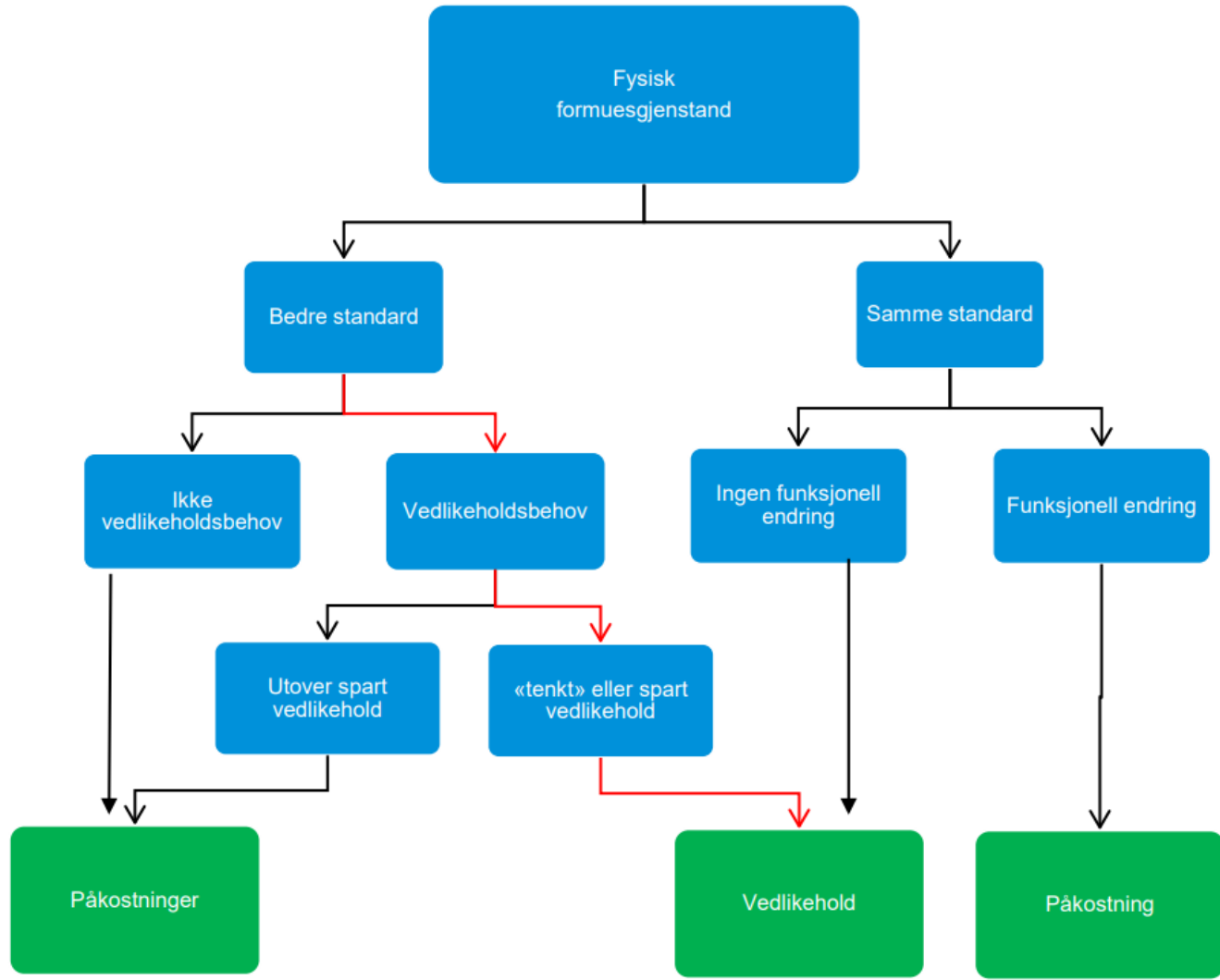
Var det nødvendig å reparere eller vedlikeholde den delen av driftsmidlet som **påkostningsarbeidet** utføres på, har selskapet krav på fradrag for hva det ville ha kostet å utføre reparasjonen eller vedlikeholdet ("tenkt vedlikehold" eller spart vedlikehold).

Etter ligningspraksis (SkatteABC) gis det kun fradrag for "tenkt vedlikehold" i følgende tilfeller:

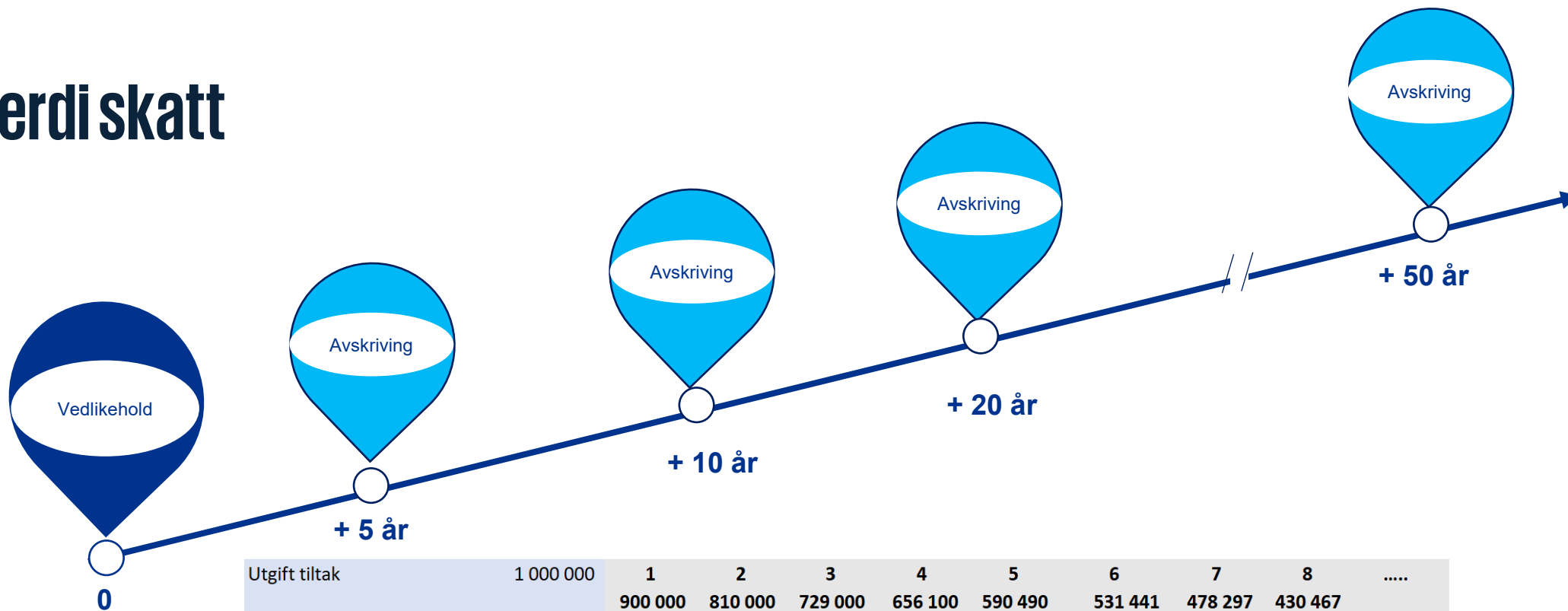
- faktisk påløpte kostnader til forbedringen/endringen begrenset oppad til det beløpet som tenkt vedlikehold ville kostet,
- kostnader begrenset oppad til tenkte vedlikeholdskostnader innen samme standard som tidligere (lav, middels, høy)
- kostnader til endring som etter sin karakter virkelig erstatter vedlikehold, og preg av investering eller nyanskaffelse heller ikke blir det dominerende.

Grensen mot nytt driftsmiddel

Hvor går skille mellom riving og totalreovering?



Nåverdi skatt



			1	2	3	4	5	6	7	8
Utgift tiltak		1 000 000	900 000	810 000	729 000	656 100	590 490	531 441	478 297	430 467	
Saldoavskrivning	10 %	100 000	100 000	90 000	81 000	72 900	65 610	59 049	53 144	47 830	
Skatt	22 %	220 000	22 000	19 800	17 820	16 038	14 434	12 991	11 692	10 523	
NPV skatt avskr	3,0 %	168 464									

			1	2	3	4	5	6	7	8
Utgift tiltak		1 000 000	980 000	960 400	941 192	922 368	903 921	885 842	868 126	850 763	
Saldoavskrivning	2 %	20 000	20 000	19 600	19 208	18 824	18 447	18 078	17 717	17 363	
Skatt	22 %		4 400	4 312	4 226	4 141	4 058	3 977	3 898	3 820	
NPV skatt avskr	3,0 %	87 997									

Påkostning vs Vedlikehold (mva)

For å omfattes av justeringsreglene må et tiltak være aktiveringspliktig.
Dette betyr at vedlikehold og reparasjoner ikke omfattes av justeringsreglene.

Utleier pusser opp et lokale for kr 1 000 000 + mva kr 250 000 for en avgiftspliktig leietaker på en 5 års kontrakt. Ved utløp kontrakt etter 5 år overtas lokalene av en tannlege

Vedlikehold

Fradragsført mva
kr 250 000 i år 1

Påkostning

Utgift tiltak	1 000 000	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Fradragsført mva	250 000	250 000									
Justering	-		-	-	-	-	25 000	- 25 000	- 25 000	- 25 000	- 25 000
Likviditet mva		250 000	-	-	-	-	- 25 000	- 25 000	- 25 000	- 25 000	- 25 000

Samarbeid med entreprenør

Skattemeldingen

- Fullstendige opplysninger med dokumentasjon

Samarbeid med entreprenør

Samarbeid med entreprenør for å dokumentere fordeling av kostnader

Byggherre bør tidlige i prosessen klargjøre overfor entreprenør at de også må bistå ved dokumentasjon til skatte- og avgiftsbehandlingen.

Kontrakt med entreprenør kan inneholde bestemmelse om at arbeidet innbefatter bistand ved skatte- og avgiftsmessig dokumentasjon.

Reduserer risiko for tilleggsskatt

Påkostning vs Vedlikehold (Regnskap)

Vil påkostning/vedlikehold opprettholde eller øke driftsmiddelets fremtidige inntjeningsevne?

Hvis ja --> skal det balanseføres

Hvis nei --> skal det kostnadsføres

Konsekvensen av å la det skattemessige skille for påkostning og vedlikehold ligge til grunn for regnskapet er at årsresultatet, og dermed egenkapitalen, ofte blir langt dårligere enn den skulle eller kunne vært.

Regnskapsmessig verdi av et driftsmiddel kan ha markedsverdi høyere enn bokført verdi.

Forskjellig regnskapsmessig- og skattemessig behandling gir en positiv midlertid forskjell i skatteberegningen som medfører balanseføring av utsatt skatt.

Mva utleie ved betalingsutsettelse, rabatt eller fritak

Betalings- utsettelse

Gis det mer enn 3 mnd betalingsutsettelse må utleier fakturere leien og betale mva før leietaker betaler.

Leierabatt

Dersom leietaker ber om rabatt etter at utleier har sendt faktura i tråd med leieavtalens påløpte leieperiode, vil ikke rabatt endret utleiers plikt til å betale mva av opprinnelig leiebeløp

Leiefritak

Leiefritak er avgiftsmessig en rabatt som skal periodiseres over leieperioden og utleier må betale mva også i perioden med leiefritak

Det er dyrt å være snill....

Reforhandling av leieavtale med basis i endrede markedsvilkår vil danne grunnlag for å beregne mva på fremtidig leie.

A large, stylized KPMG logo is centered on the page. The letters are filled with a vibrant rainbow gradient, transitioning from cyan on the left to magenta on the right. Each letter is enclosed within a thin, multi-colored rectangular border that also follows the rainbow gradient. The background is a low-angle, upward-looking view of a modern skyscraper's glass facade, with the building's lines converging towards the top right. The sky is a soft, pale blue.

KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.