

Til styret i Solon Eiendom ASA  
Postboks 1847 Vika  
0123 OSLO

VÅR REFERANSE  
20/6777

DERES REFERANSE

DATO  
02.11.2020

## Kontroll av finansiell rapportering

### 1. Innledning

Finanstilsynet har gjennomgått enkelte regnskapsmessige forhold ved den finansielle rapporteringen til Solon Eiendom ASA (Solon Eiendom/foretaket), jf. verdipapirhandelloven (vphl) § 19-1 tredje ledd. Det vises til tidligere korrespondanse og møte, senest foretakets svarbrev av 9. oktober 2020 samt møte 26. oktober.

Solon Eiendom er en eiendomsutvikler med virksomhet på Østlandet, Vestlandet og Sørlandet.

Kontrollen har i hovedsak omfattet opplysninger om investeringen i selskapet Solon Realkapital AS (Solon Realkapital). Etter Finanstilsynets vurdering er opplysningene som fremkommer i årsberetning og årsregnskap for 2019 ikke fullt ut i samsvar med regnskapsloven og regnskapsstandardenes bestemmelser.

Finanstilsynet har påpekt at årsregnskapet ikke inneholder tilstrekkelig informasjon om prinsippene som benyttes for innregning og måling av investeringen i Solon Realkapital. Det er ikke klart ut fra omtalen i årsregnskapet at investeringen er vurdert å være en felleskontrollert virksomhet som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden, se omtale i punkt 2.

Etter Finanstilsynets vurdering må årsberetningen i større grad analysere de innregnede tallstørrelsene, og det må gis mer presis omtale av inngåtte salgskontrakter med Solon Realkapital. Årsberetningen må videre inneholde en tilstrekkelig beskrivelse av de mest sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer knyttet til transaksjoner med Solon Realkapital, jf. regnskapsloven § 3-3a, se omtale i punkt 3.

Videre har Finanstilsynet påpekt at det mangler noteopplysninger om transaksjoner med Solon Realkapital som nærstående part. Det følger av regnskapsstandardene at det skal gis opplysninger om både innregnede og unnregnede kontrakter med nærstående parter, se omtale i punkt 4.

Foretakets segmentinformasjon omtales i punkt 5. Finanstilsynet har påpekt at det må foreligge tilstrekkelig informasjon om prinsippene som ligger til grunn for fastsettelse av driftsinntekter i segmentnoten og at avstemmingspostene mellom segmentinformasjon og foretakets regnskap må komme tydeligere frem.

Finanstilsynet har i tillegg hatt kommentarer til enkelte av noteopplysningene etter IFRS 15 *Driftsinntekter fra kontrakter med kunder*, se omtale i punkt 6. Finanstilsynet har stilt spørsmål ved manglende oppdeling av driftsinntekter på kategorien geografi, og legger grunn at foretaket foretar en ny vurdering i 2020 som hensyntar at Solon Eiendom i 2020 har utvidet virksomheten til flere geografiske områder. Finanstilsynet har også påpekt mangler i foretakets opplysninger knyttet til transaksjonspris fordelt på de gjenstående leveringsforpliktelsene og opplysninger knyttet til kontraktsutgifter.

Foretaket har tatt Finanstilsynets vurderinger til etterretning.

Saken anses med dette som avsluttet.

## **2. Investering i Solon Realkapital; opplysninger om regnskapsprinsipp for innregning og måling i årsregnskapet**

### **2.1. Faktum og foretakets vurdering**

Beskrivelsen av regnskapsføring av eierandelen i Solon Realkapital er i årsregnskapet for 2019 uklar.

Note 25 i årsregnskapet for 2019 viser foretakets investeringer i datterselskaper (samt datterdatterselskaper) med navn og eierandel. I listen fremkommer det at Solon Realkapital er et datterselskap eid 49 prosent av foretaket. Videre nevnes det at "selskapene i listen med eierandel under 100 prosent er fullt konsolidert og minoritetens andel av resultat/egenkapital er spesifisert på egne regnskapslinjer." Tilsvarende informasjon fremkommer i selskapsregnskapet til foretaket, jf. note 15.

Foretaket har i svarbrevet redegjort for valgt prinsipp for innregning og måling av foretakets eierandel i Solon Realkapital. Solon Realkapital ble etablert i 2018 og eies 49 prosent av Solon Eiendom og 51 prosent av Vatne Property AS (Vatne Property). Ved etableringen ble det inngått en aksjonæravtale mellom Solon Eiendom og Vatne Property, som krever at det skal være samarbeid mellom partene. Alle beslutninger i Solon Realkapital tas av styret og generalforsamlingen hvor partene er likestilte og de må opptre sammen for å styre de relevante aktivitetene, dvs. aktivitetene som i betydelig grad påvirker avkastningen fra ordningen. Det eksisterer ingen annen relevant ledelse eller beslutningsmyndighet. Foretaket har konkludert med at det foreligger felles kontroll. Videre er det vurdert om det foreligger felleskontrollert driftsordning eller felleskontrollert virksomhet. Etersom Solon Realkapital er et aksjeselskap med begrenset ansvar for forpliktelsene er det en indikasjon på at ordningen er en felleskontrollert virksomhet hvor partene har rett til selskapets netto eiendeler. Strukturen og avtalevilkårene er satt opp slik at det ikke gir deltakerne rettigheter til eiendeler og ansvar for forpliktelser i aksjeselskapet Solon Realkapital. Foretaket har konkludert med at Solon Realkapital er en felleskontrollert virksomhet hvor de to partene som har felles kontroll har rett til netto eiendeler.

### **2.2. Finanstilsynets vurdering**

Finanstilsynet viser til bestemmelsen i IAS 1 *Presentasjon av finansregnskap* nr. 117 b) som nevner at et foretak skal gi opplysninger om viktige regnskapsprinsipper som er relevante for forståelsen av finansregnskapet. For brukerne av Solon Eiendoms regnskaper er det av betydning å forstå hvordan investeringen i Solon Realkapital er regnskapsført.

Videre vil Finanstilsynet vise til opplysningskravene etter IFRS 12 *Opplysninger om interesser i andre foretak*. Det heter i formålsparagrafen til standarden at et foretak skal gi opplysninger som setter brukere av finansregnskapet i stand til å evaluere a) arten av, og risiko tilknyttet, sine interesser i andre foretak, og b) virkningene av disse interessene på foretakets finansielle stilling, finansielle inntjening og kontantstrømmer. Det følger videre av IFRS 12.7 at det skal opplyses om hvilke vesentlige vurderinger og forutsetninger som er foretatt for å avgjøre om det har felles kontroll over en ordning eller betydelig innflytelse, samt typen av felleskontrollert ordning.

Finanstilsynet vil påpeke at Solon Eiendom mangler flere noteopplysninger om den felleskontrollerte virksomheten Solon Realkapital. Etter Finanstilsynets vurdering har ikke foretaket i årsregnskapet for 2019 gitt opplysninger som kreves av nevnte bestemmelser i IAS 1 og IFRS 12. Det fremkommer ikke i årsrapporten at Solon Realkapital er en felleskontrollert virksomhet som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Solon Eiendom må tydeliggjøre og være klar i beskrivelsen av det prinsippet som er valgt, samt være konsistent i omtalen av dette i den finansielle rapporteringen.

Solon Eiendom tar Finanstilsynets vurdering til etterretning og vil sørge for å fremstå tydeligere og mer konsistent i valg av prinsipper og omtalen av dette i den finansielle rapporteringen fremover, herunder opplyse om hvilke vesentlige vurdering og forutsetninger som er gjort, iht. IFRS 12.7.

Finanstilsynet tar dette til etterretning.

### **3. Investering i Solon Realkapital; informasjon i styrets årsberetning for 2019**

#### **3.1. Faktum**

I første avsnitt av årsberetningen omtales hovedtrekk for året 2019 og det nevnes at året har hatt høy aktivitet med sterke salgstall og sterk inntjening. Det fremkommer at antall solgte enheter i 2019 er 187 med en total salgsverdi på MNOK 1 082. Videre nevnes det at hvis man justerer for foretakets eierandeler i samarbeidsprosjekter, ble det solgt 139 enheter med en samlet salgsverdi på MNOK 831.

Det gis ingen forklaring av justeringene som er foretatt for å gå fra brutto til netto tall, og heller ingen ytterligere omtale av samarbeidsprosjekter.

#### **3.2. Finanstilsynets vurdering**

Finanstilsynet har kommentarer til flere forhold knyttet til årsberetningen for 2019.

##### Begrepsbruk ("enheter solgt")

I årsberetningen benytter foretaket begrepet "enheter solgt" når det vises til antall samt til total salgsverdi. Finanstilsynet har stilt spørsmål ved om dette er et dekkende begrep. Avbestillingsretten etter bustadoppføringslova gjelder for samtlige boliger som Solon Eiendom selger og gir kundene rett til å avbestille kjøp av bolig helt frem til overlevering. Foretaket har som regnskapsprinsipp å inntektsføre ved overlevering, i samsvar med IFRS 15. For interne rapporteringsformål benyttes løpende avregningsmetode ved inntektsføring, jf. segmentnoten. Når det i årsberetningen vises til enheter solgt med en total salgsverdi, kan det etter Finanstilsynets vurdering, være misvisende opplysninger for brukerne av regnskapet. Avtale om salg av ny bolig gjøres vanligvis 2-3 år før boligen forventes å være ferdigstilt med levering til kunden. Først ved overleveringstidspunktet blir

boligsalget inntektsført i regnskapet. Foretaket burde endre begrepsbruken og omtale "enheter solgt" som "inngåtte kontrakter om salg/inngåtte salgskontrakter".

Solon Eiendom tar Finanstilsynets vurdering til etterretning og vil fremover erstatte det tidligere brukte begrepet "enheter solgt" med "inngåtte salgskontrakter", jf. også foretakets børsmelding 1. oktober 2020.

Finanstilsynet tar dette til etterretning.

#### Omtale av samarbeidsprosjekter

Enheter og omsetningsverdi på henholdsvis 187 og MNOK 1 082 som nevnes i årsberetningen, inkluderer inngåtte salgskontrakter til Solon Realkapital som foretaket eier 49 prosent. Ved å vise bruttotall inkluderer tallene inngåtte salgskontrakter av enheter til nærstående. I setningen under nevnes netto tall, justert for foretakets eierandel i samarbeidsprosjekter. Det kommer ikke klart frem i årsberetningen at det er inngåtte salgskontrakter til den felleskontrollerte virksomheten, Solon Realkapital, som justeres, da det kun er nevnt samarbeidsprosjekter. Det er uklart om dette gjelder flere prosjekter eller foretak. Etter Finanstilsynets vurdering bør foretaket tilstrebe å være mer presis i omtalen av bruttotall og nevne hvilket foretak det gjelder.

Solon Eiendom tar Finanstilsynets vurdering til etterretning, og vil gi en mer presis omtale av bruttotall og hvilke selskaper det gjelder i fremtidige rapporteringer.

Finanstilsynet tar dette til etterretning.

#### Analyse av regnskapsførte beløp

Finanstilsynet viser til opplysningskravene i regnskapsloven vedrørende årsberetningen. Det følger av regnskapsloven § 3-3a at årsberetningen skal minst omfatte en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av den regnskapspliktiges virksomhet og av dens stilling. Oversikten skal være en balansert og fyllestgjørende analyse av utviklingen og resultatet av den regnskapspliktiges virksomhet og av dens stilling.

Videre fremkommer det i nevnte paragraf at analysen skal inneholde henvisninger og tilleggsforklaring til beløp som er oppført i årsregnskapet. Dette betyr at det er tallene i regnskapet som skal analyseres. Ved å vise bruttotall og nettotall for inngåtte salgskontrakter, er dette ikke en analyse av tallene som er innregnet i regnskapet. Når foretaket omtaler inngåtte kontrakter som salg samt å gi disse opplysningene en fremtredende plass i årsberetningen, gis det inntrykk av at solgte enheter og omsetningen er bedre enn utviklingen av foretakets virksomhet, jf. regnskapsloven § 3-3a. Etter Finanstilsynets vurdering kan fremhevelse av bruttotall av inngåtte salgskontrakter samt den manglende og knappe omtale av justeringer, medføre at informasjonen ikke gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av Solon Eiendoms virksomhet og av dens stilling.

Solon Eiendom er enig i Finanstilsynets vurdering og vil fremover vektlegge i årsberetningen en analyse av tallene som er innregnet i regnskapet.

Finanstilsynet tar dette til etterretning.

#### Omtale av sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

Årsberetningen skal omfatte en beskrivelse av de mest sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer den regnskapspliktige står overfor, jf. regnskapsloven § 3-3a. Det skal gis opplysninger om finansiell

risiko som er av betydning for å bedømme foretakets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat. Det skal gjøres rede for foretakets eksponering mot markedsrisiko, kredittrisiko og likviditetsrisiko, se bestemmelsens sjette ledd.

Foretaket har opplyst at salg mellom Solon Eiendom og Solon Realkapital er avtaler mellom profesjonelle næringsaktører og at det benyttes forwardavtale med oppgjør ved ferdigstilling (uegentlig forward). I utgangspunktet kommer ikke bustadoppføringslova til anvendelse i standardkontrakter for uegentlig forward. Det er likevel i salgavtalene til Solon Realkapital inntatt en slik "back-to back"-klausul. Avbestillingsretten etter bustadoppføringslova kap. VI og §52 gjelder derfor for samtlige boliger foretaket selger, enten det er til forbrukere eller næringsaktører ved bruk av forwardavtaler med beskrevne "back-to-back" klausuler.

Etter Finanstilsynets vurdering er informasjon om at bustadoppføringslova også gjelder for salg til en profesjonell næringsaktør som Solon Realkapital viktig opplysning om foretakets eksponering for risiko som bør fremkomme i årsberetningen, jf. regnskapsloven § 3-3a.

Solon Eiendom tar dette til etterretning og vil inkludere denne informasjonen i fremtidig rapportering.

Finanstilsynet tar dette til etterretning.

Solon Realkapitals første driftsår var 2018. Ut fra regnskapene for 2018 og 2019 fremstår selskapet som svakt kapitalisert med negativ egenkapital ved utgangen av 2019. Finanstilsynet har stilt spørsmål ved om Solon Eiendom burde ha omtalt risiko knyttet til kontraktsmotpartens mulighet til å kunne innfri sine forpliktelser, jf. regnskapsloven § 3-3a.

Foretaket har svart at ettersom Solon Realkapital ikke skal overta og betale for boligkjøp før november 2020, har det ikke vært sett på som nødvendig å oppkapitalisere selskapet før dette tidspunktet. Solon Eiendom har i sine interne likviditetsprognoser planlagt for at selskapet må ut med et beløp for å kapitalisere opp Solon Realkapital i forkant av de aktuelle overleveringene. Solon Eiendom har også gjort en overordnet vurdering av den finansielle situasjonen i Vatne-systemet og vurdert den som solid nok til å finansiere investeringen som kreves i Solon Realkapital.

Foretaket har opplyst at omtale av risiko knyttet til kontraktsmotpartens mulighet til å kunne innfri sine forpliktelser vil bli vektlagt i fremtidige årsberetninger.

Finanstilsynet tar dette til etterretning.

Under omtalen av kredittrisiko i årsberetningen blir det nevnt at boligkjøpere er forpliktet til å betale 10 prosent av kjøpesummen på forskudd når bindende kontrakt er signert. Solon Realkapital er ikke blitt avkrevd et slikt forskudd. Finanstilsynet har påpekt at det i årsberetningen ikke gis informasjon om at enkelte boligkjøpere er unntatt forskuddsbetaling. Informasjon om at enkelte kunder slipper et slikt forskudd er, etter Finanstilsynets vurdering, viktig for å vurdere foretakets kredittrisiko og bør inkluderes i årsberetningen.

Solon Eiendom tar Finanstilsynets vurdering til etterretning og vil i årsberetningene fremover presisere at størrelsen på forskuddet kan variere.

Finanstilsynet tar dette til etterretning.

## 4. Noteopplysninger om nærstående parter

### 4.1. Faktum og foretakets vurdering

Foretaket anser Solon Realkapital som nærstående, men hvor det frem til nå ikke har vært overlevert noen boliger og regnskapsmessig har det ikke blitt innregnet en transaksjon.

Foretaket opplyser at historisk har Solon Eiendom gitt informasjon om transaksjoner med nærstående når en transaksjon er regnskapsført etter IFRS. Bakgrunnen for dette er tolkningen av transaksjonsbegrepet i IAS 24 *Opplysninger om nærstående parter* nr. 9. Ved å gjøre dette unngår foretaket at samme salg opplyses om to ganger, en gang ved inngåelsen av avtalen og en gang til når transaksjonen regnskapsføres.

Foretaket har i årsregnskapet for 2019 valgt å gi informasjon om den ene avtalen med Solon Realkapital i en egen setning i note 21. Begrunnelsen for det var størrelsen på salgavtalen.

Foretaket har forstått IAS 24 slik at det kun er ved tidspunkt for når en transaksjon har funnet sted at konsernet opplyser om det. Inngåtte kontrakter etter bustadoppføringslova har ikke vært betraktet som forpliktende nok, jf. IAS 24.21i. Dette har sammenheng med den muligheten kjøper har til å trekke seg fra den inngåtte avtalen. Dekningssalget som følger av den norske bustadoppføringslova, gir ikke selger en håndhevbar rett til betaling etter IFRS 15.35c.

### 4.2. Finanstilsynet vurdering

Det følger av IAS 24.9 at Solon Realkapital som felleskontrollert virksomhet eid 49 prosent av Solon Eiendom, er en nærstående part til foretaket. Spørsmålet er på hvilket tidspunkt en transaksjon eller en avtale skal opplyses om.

IAS 24.7 nevner at resultat for og den finansielle stillingen til et foretak kan påvirkes av et forhold til nærstående selv om det ikke forekommer transaksjoner med nærstående parter. Det at et slikt forhold eksisterer, kan være tilstrekkelig til å påvirke foretakets transaksjoner med andre parter. Som eksempler som det skal gis opplysninger om, nevner IAS 24.21i forpliktelser ("commitments") til å gjøre noe dersom en bestemt hendelse inntreffer eller ikke inntreffer i framtiden, herunder gjensidige uoppfylte kontrakter (innregnede eller uinnregnede).

IAS 24 ble endret i 2009 og bestemmelsen i IAS 24.21i ble føyd til. Det fremkommer i standardens basis for conclusions nr. 49 begrunnelsen for endringen:

*The revisions to IAS 24 in 2009 included the following other changes:(a)The list of examples of related party transactions is amended to include in paragraph 21(i) commitments to do something if a particular event occurs or does not occur in the future, including executory contracts. The Board concluded that commitments were one type of transaction, but to avoid doubt decided to make explicit reference to them.*

Videre er bestemmelsene i IFRS 12 relevante, se også omtale under punkt 2. IFRS 12.20 nevner at det skal gis opplysninger som gjør det mulig for brukerne av finansregnskapet å evaluere arten, omfanget og de finansielle virkningene av foretakets interesser i felleskontrollerte ordninger og tilknyttede foretak, herunder arten og virkningene av foretakets kontraktsforhold til andre investorer med felles kontroll over de felleskontrollerte ordningene, samt gi opplysninger om arten av og endringene i risiko tilknyttet foretakets interesser i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper.

Det fremkommer i IFRS 12.23 at et foretak skal opplyse om tilsagn ("commitments") som foretaket har gitt i tilknytning til sine felleskontrollerte virksomheter atskilt fra mengden av andre tilsagn, og viser til ytterligere bestemmelser i IFRS 12 B18-20. Bestemmelsen B18 nevner at det skal opplyses om samlede tilsagn som det har gitt, men ikke innregnet på rapporteringstidspunktet. Tilsagn er forpliktelser som kan bli årsak til en fremtidig utgående strøm av kontanter eller andre ressurser. Foretaket har omtalt at overfor Solon Realkapital har foretaket forpliktelser til å levere bolig. Etter Finanstilsynets oppfatning er dette et tilsagn som kan bli årsak til en fremtidig utgående strøm av ressurser.

Etter Finanstilsynets vurdering må opplysninger om nærstående transaksjoner, både innregnede og uinnregnede gis i årsregnskapet til foretaket etter reglene i både IAS 24 og IFRS 12.

Solon Eiendom tar Finanstilsynets vurdering til etterretning. Foretaket viser videre til note 6 i rapporten for andre kvartal 2020 hvor inngåtte salgskontrakter med nærstående parter er omtalt og presentert. Det er foretakets intensjon å fortsette å inkludere disse opplysningene i fremtidige kvartals- og årsrapporter.

Finanstilsynet tar dette til etterretning.

## **5. Segmentinformasjon**

### **5.1. Faktum og foretakets vurdering**

Note 3 i årsregnskapet omhandler segmentinformasjon, og det fremkommer at segmentene er definert som Boligutvikling og Utvikling. Utviklingssegmentet ble etablert i første kvartal 2019 og det rapporteres ikke sammenligningstall.

Foretaket anvender løpende avregning i den interne rapporteringen hvor fullføringsgraden beregnes ved å ta utgangspunkt i påløpte entreprisekostnader i forhold til totalt estimert entreprisekostnad og salgsgrad. Driftsinntektene som rapporteres i segmentnoten og i den interne rapporteringen, inkluderer en beregnet fortjeneste for enheter der det er inngått salgssavtaler.

Foretaket har i svarbrev opplyst at driftsinntektene i segmentnoten inkluderer interne salg da foretaket ikke justerer for sin eierandel i Solon Realkapital.

Videre fremkommer det at konsernledelsen (som øverste beslutningstaker) vurderer resultatene fra segmentene basert på EBITDA etter løpende avregning.

### **5.2. Finanstilsynets vurdering**

I segmentnoten nevnes det ikke om og eventuelt på hvilken måte det justeres for salg/transaksjoner/inngåtte salgskontrakter til Solon Realkapital.

Etter Finanstilsynets vurdering er dette informasjon som må fremkomme i segmentnoten. IFRS 8 *Driftssegmenter* nr. 20 nevner at et foretak skal gi opplysninger som gjør det mulig for brukere av finansregnskapet å vurdere arten og de økonomiske virkningene av foretakets forretningsvirksomhet, samt de økonomiske miljøene som det driver sin virksomhet innenfor.

Det følger av IFRS 8.28 at et foretak skal gi flere avstemminger, herunder avstemminger mellom de samlede rapporteringspliktige segmentinntektene og foretakets driftsinntekter. Videre fremgår det i bestemmelsen at alle vesentlige avstemte poster skal identifiseres og beskrives separat. Det nevnes

at beløpet for hver enkelt vesentlig justering som kreves for å avstemme det rapporteringspliktige segmentresultatet og foretakets resultat som oppstår ved anvendelse av forskjellige regnskapsprinsipper, skal identifiseres og beskrives separat.

Etter Finanstilsynets vurdering er det viktig informasjon for brukerne av regnskapet å forstå på hvilken måte segmentrapporteringen er bygget opp og hvilke tall som ligger til grunn for oppstillingen, samt at avstemmingspostene kommer tydelig frem. Det er Finanstilsynets vurdering at foretaket må vise avstemmingspostene mellom segmentrapporteringen og regnskapet mer finmasket. Det må fremkomme separat de avstemmingspostene som skyldes forskjeller mellom løpende avregningsmetode og inntektsføring på et bestemt tidspunkt etter IFRS 15, samt de justeringene som skyldes at segmentnoten inkluderer driftsinntekter knyttet til Solon Realkapital på 100 prosent basis, mens regnskapet viser investeringen etter egenkapitalmetoden, basert på 49 prosent eierandel.

Solon Eiendom tar Finanstilsynets vurdering til etterretning. Foretaket viser til rapporten for andre kvartal, og nevner at det vil gis ytterligere avstemming i fremtidig rapportering. Videre vil foretaket være mer presis i omtalen av hvilke prinsipper som ligger til grunn for fastsettelse av driftsinntekter i segmentnoten.

Finanstilsynet tar dette til etterretning.

## **6. IFRS 15 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder**

### **6.1. Oppdeling av driftsinntekter**

#### **6.1.1. Faktum og foretakets vurdering**

Solon Eiendom angir i note 1 i årsregnskapet for 2019 at foretaket hovedsakelig fokuserer på utvikling og salg av boliger, med hovedvekt på utvikling av boligprosjekter i "Stor-Oslo-området. Det opplyses at i 2019 har foretaket utvidet sitt geografiske nedslagsfelt til også å omfatte Sørvestlandet (større byer) gjennom inngåelse av avtale om kjøp av aksjene i Kruse Smith Eiendom AS.

I Solon Eiendoms årsregnskap for 2019 er det ikke gitt opplysninger knyttet til oppdeling av driftsinntekter utover segmentrapporteringen. Finanstilsynet har etterspurt vurderingen knyttet til om geografi er en kategori som driftsinntekter burde vært oppdelt i etter reglene i IFRS 15.114. Bestemmelsen sier at *"Et foretak skal dele opp driftsinntekter innregnet fra kontrakter med kunder i kategorier som gjenspeiler hvordan arten av, størrelsen på, tidspunktene for og usikkerheten ved inntekter og kontantstrømmer påvirkes av økonomiske faktorer. Et foretak skal følge veiledningen i B87- B89 når det velger de kategoriene som skal anvendes for å dele opp driftsinntekter."*

Solon Eiendom har i svaret til Finanstilsynet drøftet hvordan økonomiske faktorer påvirker arten av, størrelsen på, tidspunktene for og usikkerheten ved inntekter og kontantstrømmer dersom geografi er en kategori, gjengitt hver for seg nedenfor.

#### *Arten av inntekter/kontantstrømmer*

Boliger selges i overensstemmelse med bestemmelsene i bustadoppføringslova og anses derfor homogene, da de alle reguleres etter samme bestemmelser over hele landet. Solon Eiendom mener



derfor at det ikke eksisterer noen økonomiske faktorer ved kategorien geografi som påvirker arten av inntekter eller kontantstrømmer.

#### *Størrelsen av inntekter/kontantstrømmer*

Størrelsen på salget varierer avhengig av en rekke faktorer, for eksempel størrelse og kvalitet på boligen og antall enheter i prosjektene som overleveres hvert år. Solon Eiendom mener geografi ikke har vesentlig innvirkning på antall enheter i prosjekter som utvikles og basert på dette mener foretaket det ikke eksisterer noen økonomiske faktorer ved kategorien geografi som gjenspeiler størrelsen på inntekter eller kontantstrømmer.

#### *Tidspunktene for inntekter/kontantstrømmer*

Tidspunkt for inntekt er avhengig av hvilke prosjekter som ferdigstilles og overleveres, og som nevnt over mener Solon Eiendom at geografi ikke har vesentlig innvirkning på dette. Derfor mener foretaket at det ikke eksisterer noen økonomiske faktorer ved kategorien geografi som gjenspeiler tidspunkt for inntekter eller kontantstrømmer.

#### *Usikkerhet ved inntekter/kontantstrømmer*

Solon Eiendom benytter autoriserte eiendomsmeglere for salg av boliger i hele landet. Alle kontrakter med kunder inngås etter bustadoppføringslova, og eiendomsmegler gjør en kredittvurdering av sluttkunde før kontrakt inngås. Når en kontrakt er inngått mener derfor foretaket at det ikke eksisterer noen økonomiske faktorer ved kategorien geografi som gjenspeiler usikkerheten for inntekter eller kontantstrømmer.

Basert på denne vurdering mener Solon Eiendom at det ikke eksisterer tilstrekkelige forskjeller i økonomiske faktorer ved kategorien geografi som påvirker størrelsen på, tidspunktene for og usikkerheten ved inntekter og kontantstrømmer fra boligutvikling i de markedene hvor Solon Eiendom opererer. Foretaket oppgir og at geografisk omsetning ikke er noe konsernet rapporterer internt til øverste beslutningstakere. Videre viser Solon Eiendom til sammenliknbare foretak som de mener har et vesentlig større geografisk nedslagsfelt, og dermed større spredning av salgsinntekter enn Solon Eiendom. Foretaket presiserer at likevel velger også disse sammenliknbare foretakene kun å kategorisere inntekter etter land, ikke etter verken region, fylke eller kommune.

### **6.1.2. Finanstilsynets vurdering**

Finanstilsynet mener at i vurderingen av hvilke kategorier som gjenspeiler hvordan arten av, størrelsen på, tidspunktene for og usikkerheten ved inntekter og kontantstrømmer som påvirkes av økonomiske faktorer, skal de relevante økonomiske faktorene identifiseres. Finanstilsynet mener det i denne sammenheng er relevant å se på hvilke risikofaktorer som kan påvirke selskapets driftsinntekter. IASB påpeker i basis for conclusions IFRS 15.BC336 at den mest anvendbare oppdelingen av driftsinntekter er avhengig av foretaksspesifikke og bransjespesifikke faktorer. Solon Eiendom skriver i styrets årsberetning i 2019 årsrapporten under markedsrisiko at "*Etterspørselen etter boliger påvirkes av en lang rekke faktorer, både på mikro- og makroøkonomisk nivå.*" Slik Finanstilsynet forstår denne setningen bekrefter Solon Eiendom her at det er en lang rekke økonomiske faktorer som påvirker inntekter og kontantstrømmer og som følgelig tilsier at oppdeling må gjøres, hvis faktorene påvirker for eksempel geografiske områder ulikt. Foretaket viser også til øvrige finansielle variabler som direkte eller indirekte påvirker

potensielle boligkjøpere og til at endringer i markedsforholdene kan føre til utsettelse av oppstart i planlagte prosjekter. Basert på Finanstilsynets forståelse etter å ha lest foretakets svarbrev, vil det være naturlig å vurdere hvorvidt geografisk beliggenhet av boligprosjekter gjenspeiler hvordan arten av, størrelsen på, tidspunktene for og usikkerheten ved inntekter og kontantstrømmer påvirkes av slike økonomiske faktorer. Det antas at makroøkonomiske faktorer, finansielle variabler som påvirker potensielle kjøpere og markedsforhold kan påvirke ulike geografiske regioner forskjellig. Finanstilsynet noterer seg at boligpriser i ulike deler av Norge har ulik utvikling. Finanstilsynet merker seg at foretakets vurdering ikke i tilstrekkelig grad adresserer relevante økonomiske faktorer og risikoer som påvirker foretakets driftsinntekter.

Videre sier IFRS 15.B88 at ved valg av kategorier skal foretaket vurdere hvordan opplysninger om foretakets inntekter er blitt presentert for andre formål. IFRS 15.B88 viser også til ulike typer opplysninger som presenteres av foretak, blant annet årsrapporter og resultatrapporter. Finanstilsynet noterer at foretakets kvartalsrapporter i 2019 viser geografisk inndeling av salg hittil i år mellom Stor-Oslo og Sentrale Oslo, hvor sentrale Oslo utgjør 2 prosent av salg i rapporten for fjerde kvartal. Videre skriver Solon Eiendom i årsregnskapet for 2019 at de i 2019 hovedsakelig fokuserer på utvikling av boliger i Stor-Oslo området. Det er derfor Finanstilsynets forståelse at i 2019 var driftsinntekter konsentrert til et avgrenset geografisk område. Basert på dette, og selv om Finanstilsynet mener foretakets vurdering av oppdeling av inntekter i henhold til geografi per 31. desember 2019 i større grad skulle inkludert en analyse av de økonomiske faktorene som kan påvirke driftsinntekter, tar Finanstilsynet til etterretning at driftsinntekter ikke er delt opp i geografiske områder i årsregnskapet for 2019.

Finanstilsynet merker seg at i 2020 ekspanderer Solon Eiendom gjennom oppkjøpet av Solon Sørvest AS (Kruse Smith Eiendom AS) til salg av boligprosjekter i Agder, Oslo, Rogaland, Vestland og Viken. Basert på utviklingen i 2020 forventer Finanstilsynet at Solon Eiendom fremover foretar en fornyet vurdering av om den utvidete geografiske beliggenheten av boligprosjekter i 2020 tilsier at driftsinntekter nå bør deles opp basert på geografiske områder. Finanstilsynet påpeker at det bør legges større vekt på hvilke spesifikke økonomiske faktorer og risikofaktorer som påvirker foretakets driftsinntekter i de ulike geografiske områdene i denne vurderingen. Som notert ovenfor skal foretaket også i vurderingen ta i betraktning hvordan foretakets inntekter er blitt presentert for andre formål, herunder opplysninger som presenteres i resultatrapporter (IFRS 15.B88). Opplysningene som gis om geografiske områder i den operasjonelle oppdateringen i kvartalsrapporter bør derfor også tas i betraktning i denne vurderingen. Solon Eiendom har tatt Finanstilsynets innspill knyttet til oppdeling av driftsinntekter til etterretning.

Finanstilsynet tar dette til etterretning og legger til grunn at foretaket for fremtidige rapporteringer foretar en ny vurdering av hvilke kategorier driftsinntekter bør deles opp i etter bestemmelsen i IFRS 15.114. Finanstilsynet forventer at denne vurderingen i større grad hensyntar påvirkningen av relevante økonomiske faktorer som påpekt ovenfor. Finanstilsynet minner om at kravet om oppdeling av driftsinntekter også gjelder i delårsregnskaper etter IAS 34.16A(1).

## **6.2. Transaksjonspris fordelt på de gjenstående leveringsforpliktelsene**

Etter IFRS 15.120 skal et foretak gi opplysninger knyttet til det samlede beløpet for transaksjonsprisen som er fordelt på leveringsforpliktelser som er uoppfylt (eller delvis uoppfylt) ved slutten av rapporteringsperioden og en redegjørelse for når foretaket forventer å innregne som

driftsinntekt dette beløp. IFRS 15.121-122 krever ytterligere opplysninger om praktiske løsninger brukt og redegjørelse for om et eventuelt vederlag ikke inngår i transaksjonsprisen.

Solon Eiendom viser til at det i årsrapporten under høydepunkter fremgår at konsernet hadde totalt 484 enheter under bygging, med en salgsverdi av solgte enheter på totalt MNOK 2 173. Solon Eiendom oppgir at det på dette området kan være rom for å gi ytterligere informasjon og har igangsatt forberedelse av nytt rapporteringsformat.

Finanstilsynet påpeker at kravet knyttet til transaksjonspris allokert til gjenstående leveringsforpliktelser i IFRS 15.120-122 er ett notekrav som skal inkluderes i årsregnskapet og være revidert. Finanstilsynet tar til etterretning at foretaket fremover vil utarbeide opplysninger for transaksjonspris allokert til gjenstående leveringsforpliktelser i tråd med reglene i IFRS 15.120-122 og inkludere disse opplysningene i årsregnskapet.

### **6.3. Kontraktsutgifter**

Etter IFRS 15.127-128 skal et foretak gi opplysninger om eiendeler som er innregnet fra utgifter knyttet til oppnåelse eller oppfyllelse av en kontrakt med en kunde.

Finanstilsynet stilte spørsmål til foretaket om disse opplysningene var relevante for foretaket. Solon Eiendom ser at noteopplysningene i årsregnskapet for 2019 har vært mangelfulle på dette området og vil fremover utarbeide opplysninger som er i tråd med reglene i IFRS 15.127-128. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

## **7. Avslutning**

Finanstilsynet har ikke vurdert hvorvidt forholdene beskrevet over omfattes av verdipapirlovgivningens regler om informasjonsplikt, jf. vphl § 5-2 første ledd, jf. § 3-2. Finanstilsynet legger til grunn at dette løpende vurderes av foretaket.

Finanstilsynet har oversendt en kopi av dette brevet til foretakets revisor for årsregnskapet 2019 og til nåværende valgte revisor, samt til Oslo Børs.

For Finanstilsynet

Christian Falkenberg Kjøde  
seksjonssjef

Unni Persson Moseby  
tilsynsrådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*