

Aktuelt om internasjonale regnskapsstandarder:

Utkast til ny standard om leieavtaler

I august kom IASB og FASB med et felles høringsutkast til ny standard for regnskapsføring av leieavtaler. Høringsutkastet er i stor grad en videreføring av diskusjonsnotatet som kom i mars 2009.

Artikkelen er forfattet av:



Statsautorisert revisor/Cand.merc
Torkild Haugnes
Senior Manager og leder fagavdeling regnskap i Ernst & Young



Statsautorisert revisor
Erik Mamelund
Partner og fagdirektør regnskap i Ernst & Young

Formålet med denne spalten er å gi løpende oppdatering på aktuelle og sentrale IFRS-saker. Dette vil kunne være nye standarder og fortolkninger, men også høringsutkast, diskusjonsnotater og relevante uttalelser gitt av regulerende myndigheter, som for eksempel Finansdepartementet, Finanstilsynet og andre standardsettere enn IASB/IFRIC, som for eksempel Norsk RegnskapsStiftelse (NRS).

I det følgende redegjøres det for det nye høringsutkastet og noen av de praktiske konsekvenser en ny standard for regnskapsføring av leieavtaler vil få dersom dagens forslag blir vedtatt som endelig standard.

I august publiserte IASB høringsutkastet til ny standard for regnskapsføring av leieavtaler, etter å ha vurdert de 302 høringsvarene som ble mottatt til diskusjonsnotatet. I motsetning til diskusjonsnotatet omhandler høringsutkastet også regnskapsføringen for utleier. Som kjent skiller dagens IAS 17 mellom operasjonelle og finansielle leieavtaler, hvor operasjonelle leieavtaler ikke reflekteres i balansen verken hos leietaker eller utleier. I høringsutkastet har IASB foreslått å fjerne skillet mellom operasjonelle og finansielle leieavtaler og kreve at alle leieavtaler balanseføres ved leieperiodens begynnelse.¹ Samme modell ble lagt til grunn i diskusjonsnotatet fra mars 2009, og det ble gitt relativ bred støtte til forslaget i de høringsvarene som IASB mottok.

En av bekymringene for den foreslåtte modellen som kom frem i høringsrunden fra diskusjonsnotatet, var at modellen innebærer at gjensidig uoppfylte kontrakter må regnskapsføres. IASB er imidlertid ikke enig i en slik forståelse. IASB mener at det ikke foreligger en gjensidig uoppfylt kontrakt på det tidspunktet hvor den underliggende eiendelen er gjort tilgjengelig for leietaker og leieperioden er påbegynt.

Det er naturligvis pluser og minuser med høringsutkastet. Et av problemene med de nåværende reglene er bevisst avtalestrukturering for å oppnå den ønskede regnskapsmessige løsningen. Forslaget til nye regler fjerner det vanskelige skillet mellom finansiell og operasjonell leie, men skaper kanskje et nytt, som kan medføre nye områder for bevisst avtalestrukturering. For selskapets ledelse og brukerne av finansiell informasjon betyr endringen åpenbart mye. Finansielle nøkkeltall som måler soliditet og rentabilitet endres. Dette har eksempelvis betydning for utforming og oppfølging av låneavtaler, kompensasjonsavtaler for ledelsen, men også kapitalmarkedets verdsettelse av selskapet.

Virkeområde

Det nye høringsutkastet opprettholder i stor grad dagens krav til hvorvidt en

avtale inneholder en leiekontrakt eller ikke.² Det innebærer at avtaler som under dagens modell vurderes å inneholde en leieavtale, også vil bli regnskapsført som en leieavtale etter det nye høringsutkastet. Det er også viktig å være klar over at høringsutkastet primært omhandler leieavtaler som omfatter varige driftsmidler etter IAS 16. Det innebærer blant annet at høringsutkastet ikke omfatter leieavtaler knyttet til immaterielle eiendeler, biologiske eiendeler og leieavtaler knyttet til utvinning eller bruk av mineraler, olje, naturgass og lignende fornybare ressurser. I tillegg vil utleier av investeringseiendom benytte IAS 40 for investeringseiendommer som måles til virkelig verdi. Diskusjonsnotatet ekskluderte såkalte «non-core»-eiendeler fra den foreslåtte modellen. IASB har ikke funnet grunnlag for å videreføre dette unntaket. Leieavtaler for «non-core»-eiendeler som eksempelvis kopimaskiner, kaffemaskiner mv. skal følgelig innregnes på samme måte som øvrige leieavtaler.

Høringsutkastet ekskluderer også avtaler som i realiteten representerer et kjøp eller salg av den underliggende eiendelen. Dersom leieavtalen innebærer at kontroll over eiendelen, og risiko og avkastning i all hovedsak er overført til leietaker, vil leie-

¹ Se imidlertid unntaket for utleier ved leieavtaler med varighet under 12 måneder.

² Jf. IFRIC 4 *Fastsattelse av hvorvidt en avtale inneholder en leieavtale.*

avtalen ikke være omfattet av høringsutkastet. Slike tilfeller vil normalt foreligge dersom eiendomsretten til den underliggende eiendelen automatisk overføres til leietaker ved slutten av leieperioden, eller det i leieperioden foreligger en kjøpsoppsjon som er så gunstig at det er rimelig sikkert at opsjonen vil bli utøvd.

Regnskapsføring av leieavtaler

De nye reglene vil innebære at så å si alle leieavtaler skal balanseføres. Modellen ligner noe på reglene for finansielle leieavtaler slik vi kjenner dem fra IAS 17, men det foreligger noen helt opplagte forskjeller. Det er ikke bare selve regnskapsføringen som er noe forskjellig, noe vi kommer tilbake til nedenfor, men også fastsettelsen av viktige forutsetninger for målingen av de balanseførte størrelsene. Leieperioden under nåværende modell inkluderer kun forlengelsesopsjoner dersom det er rimelig sikkert at de vil bli utøvd, mens den nye modellen inkluderer forlengelsesopsjoner dersom det er mer enn 50 % sannsynlighet for at de blir utøvd. Minimumsbetalingene under nåværende modell ekskluderer for eksempel betingede vederlag, mens den nye modellen inkluderer disse. Modellene er også ulike for leietaker og utleier, til tross for IASBs målsetning om å ha kun én modell for regnskapsføring av leieavtaler.

Regnskapsføring hos leietaker

Leietaker innregner en forpliktelse som er lik nåverdien av fremtidige leiebetalinger, og en tilsvarende eiendel som representerer en rett til å bruke den underliggende eiendelen over leieperioden («right-of-use asset»). I tillegg balansefører leietaker utgifter som er direkte relatert til forhandlinger og inngåelse av leiekontrakten. Den balanseførte eiendelen vil bli klassifisert som et varig driftsmiddel, men presenteres adskilt fra eide eiendeler. Forpliktelsen knyttet til leieavtalen skal også presenteres adskilt fra andre forpliktelser.

Ved beregning av nåverdien av fremtidige leiebetalinger skal leietaker benytte sin alternative lånerente eller den renten som utleier belaster leietaker dersom den med letthet kan fastsettes. Den alternative lånerenten er åpenbart et vanskelig estimat og særlig i visse situasjoner.

Forpliktelsen og eiendelen måles basert på de utbetalingene som forventes å finne sted under leieavtalen. Det innebærer at en må estimere en sannsynlighet for hvorvidt en kommer til å forlenge leieavtalen i

de tilfeller der det foreligger forlengelsesopsjoner, og størrelsen på betingede vederlag. Forlengelsesopsjoner skal inkluderes dersom det er mer enn 50 % sannsynlig at de kommer til å bli utøvd. Betingede vederlag estimeres basert på en forventningsverdi. Dersom det foreligger en opsjon til å kjøpe leieobjektet, skal denne opsjonen imidlertid ikke inkluderes i beregningen av forpliktelsens nåverdi. Dette er begrunnet med at utøvelse av en kjøpsoppsjon ikke er en leiebetaling.

For leieavtaler som har en varighet på under 12 måneder, vil det ikke foreligge krav om beregning av nåverdi på forpliktelsen.

I etterfølgende perioder vil forpliktelsen måles til amortisert kost basert på effektiv rentes metode. Dersom det foreligger indikasjoner på at forpliktelsen er vesentlig endret, vil det være krav om at forpliktelsen revurderes. Det innebærer at leietaker må revurdere lengden på leieavtalen, samt størrelsen på de estimerte betingede vederlagene. I de tilfeller der leieperioden endres, vil endring i leietakers betalingsforpliktelse føres mot eiendelen («right-of-use asset»). Ved endring av betinget vederlag vil en endring knyttet til fremtidige vederlag føres mot eiendelen, mens endringer som har sitt opphav i tidligere eller inneværende periode resultatføres.

Den balanseførte rettigheten amortiseres over leieperioden eller den økonomiske levetiden dersom denne er kortere. Det vil også være anledning til å benytte verdireguleringsmodellen i IAS 16, dersom eide eiendeler innenfor samme klasse verdireguleres. Den balanseførte rettigheten må også vurderes for nedskrivning etter IAS 36.

Som overstående viser vil høringsutkastet ha en rekke implikasjoner for leietakerne.

- I resultatregnskapet vil kostnadene knyttet til leieavtalene bli presentert som avskrivninger og rentekostnader, og ikke som leiekostnader (andre driftskostnader). Det vil imidlertid være et notekrav å opplyse om totale leiebetalinger i perioden.
- Totalbalansen vil blåses opp, noe som vil redusere selskapenes egenkapitalandel. For selskaper som for eksempel har lånevilkår knyttet opp mot egenkapitalandel, er det viktig at disse raskt tar innover seg hvilke konsekvenser den nye standarden vil få for dem.
- I kontantstrømmoppstillingen vil kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

bedres, da den foreslåtte modellen innebærer at kontantstrøm fra leietaker anses som nedbetaling av gjeld og klassifiseres som kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter.

Det er liten tvil om at modellen i det nye høringsutkastet også vil bli mer arbeidskrevende for leietakerne. Ved begynnelsen av leieperioden må alle leieavtaler balanseføres, leieperiode og størrelsen på betinget vederlag må estimeres, og en nåverdiberegning må gjennomføres. I etterfølgende perioder må alle leieavtaler hvor det foreligger indikasjoner på vesentlige endringer i estimatene fra foregående periode, revurderes. Dette i motsetning til dagens modell, hvor operasjonelle leieavtaler i stor grad har blitt regnskapsført basert på de løpende utgiftene. IASB har gitt tilsvaret på innvendingen om den nye modellen ikke kan forsvareres ut fra en kost-nytte-vurdering. I Basis for Conclusion til høringsutkastet konkluderer IASB helt kort, og uten noen form for argumentasjon, med at den forbedrede informasjonen som kommer av den nye modellen, vil oppveie kostnadene.

Regnskapsføring hos utleier

For utleier er det to tilnærminger til «right-of-use»-modellen. Utleier skal vurdere hvorvidt leieavtalen skal regnskapsføres etter en leveranseforpliktelsesmetode («performance obligation approach») eller en fraregningsmetode («derecognition approach»). Hvilken metode som skal brukes, avhenger av utleiers eksponering mot risiko og avkastning knyttet til den underliggende eiendelen gjennom eller ved utgangen av leieperioden. Dersom utleier beholder det vesentligste av sin eksponering mot risiko og avkastning, skal leieavtalen regnskapsføres etter leveranseforpliktelsesmetoden, hvis ikke skal fraregningsmetoden benyttes. De to metodene er vesentlig forskjellige og vurderingen blir således svært viktig. I Basis for Conclusions fremkommer det at skillet mellom leveranseforpliktelsesmetoden og fraregningsmetoden i de fleste tilfeller vil følge av selskapets forretningsmodell. Fraregningsmetoden vil være mest aktuell når utleiers forretningsmodell er å generere inntekter gjennom renteinntekter, og virksomhetens primære risiko er kredittrisiko. Således er det noen likhetstrekk med dagens skille mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler, men det er ingenting i høringsutkastet som indikerer at man kan sette likhetstegn mellom kriteriene for finansielle leieavtaler og fraregningsmetoden. Det vil imidlertid ikke være overras-

kende om de fleste av dagens operasjonelle leieavtaler vil regnskapsføres som etter leveranseforpliktelsesmetoden og dagens finansielle leieavtaler regnskapsføres etter fraregningsmetoden.

Begge metodene innebærer at utleier regnskapsfører en eiendel som representerer utleiers rett til å motta fremtidige leiebetalinger. Fordringen måles til nåverdien av fremtidige leiebetalinger, diskontert med den rentesatsen utleier belaster leietaker. Denne rentesatsen vil typisk være renten som ligger implisitt i leieavtalen, dvs. den rentesatsen som gjør at summen av nåverdien av fremtidige leiebetalinger og den underliggende eiendelens restverdi blir lik dagens markedsverdi av den underliggende eiendelen. Imidlertid, sett i forhold til at IASB mener at leieavtaler ikke er gjensidig uoppfylte kontrakter og leietaker skal innregne en eiendel på alle leieavtaler, fremstår leveranseforpliktelsesmetoden hos utleier som lite logisk ut fra et prinsipielt ståsted.

Under leveranseforpliktelsesmetoden vil den underliggende eiendelen fortsatt balanseføres og avskrives som vanlig i etterfølgende perioder. I tillegg regnskapsføres en rett til fremtidige leiebetalinger fra leietaker og en forpliktelse til å holde den underliggende eiendelen til disposisjon for leietaker. Presentasjonsmessig vil den underliggende eiendelen, rettigheten til fremtidige leiebetalinger og forpliktelsen presenteres netto i utleiers balanse. Rettigheten og forpliktelsen skal ved første gangs innregning måles til samme beløp, bortsett fra at direkte utgifter knyttet til fremforhandling og utarbeidelse av kontrakten balanseføres sammen med eiendelen. Retten til fremtidige leiebetalinger regnskapsføres til amortisert kost basert på effektiv rentes metode. Utleiers inntektsføring vil skje etter hvert som utleier oppfylder sine leveranseforpliktelser overfor leietaker, noe som i normaltillfellene vil skje lineært over leieperioden.

Under fraregningsmetoden vil utleier balanseføre en rett til å motta leiebetalinger fra leietaker. Utleier vil ikke balanseføre noen forpliktelse slik som under leveranseforpliktelsesmetoden, men i stedet fraregne en andel av den underliggende eiendelen. Resonnementet for å fraregne en andel av den underliggende eiendelen, er at økonomiske fordeler knyttet til den underliggende eiendelen overføres til leietaker. Utleier vil da stå igjen med en restverdi som skal presenteres på egen linje i

balansen som en residual-eiendel innenfor kategorien varige driftsmidler. Den andelen som fraregnes beregnes basert på relative virkelig verdier. Det vil si at utleier tar balanseført verdi på den underliggende eiendelen og multipliserer med virkelig verdi av retten til å motta betalinger dividert på virkelig verdi av den underliggende eiendelen. Fraregningsmetoden innebærer at utleier resultatfører en gevinst eller et tap på det tidspunkt leieavtalen begynner å løpe. Dette følger av at det ikke er direkte sammenheng mellom beløpet som innregnes som en eiendel og den andelen som fraregnes. Presentasjonsmessig vil gevinsten regnskapsføres brutto eller netto avhengig av utleiers forretningsmodell. Dersom utleiers forretningsmodell benytter utleie som et alternativ til salg av varer, for eksempel en bilforretning som selger nye biler og leier ut biler, vil presentasjonen i resultatregnskapet være brutto. Hvis utleier benytter utleie som en del av det å yte finansieringsordninger, som for eksempel en bank, vil gevinsten presenteres netto.

For leieavtaler som har kortere løpetid enn 12 måneder, vil utleier kunne unnlate balanseføring av en eiendel og en forpliktelse. Utleier trenger heller ikke å fraregne en del av eiendelen under fraregningsmetoden for slike korte leieperioder. Utleier vil da fortsette å balanseføre den underliggende eiendelen og regnskapsføre leiebetalinger i resultatet over leieperioden.

Salg og tilbakeleie

Salgs- og tilbakeleietransaksjoner vil ikke lenger medføre at finansieringsformen holdes utenfor balansen i like stor grad som under dagens modell, da alle leieavtaler skal balanseføres etter det nye høringsutkastet. De nye reglene på salgs- og tilbakeleietransaksjoner vil imidlertid kunne føre til en bevisst avtalestrukturering for å oppnå til dels de samme effektene som en oppnår med dagens regelverk. Dersom leieavtalen struktureres slik at leieperioden er kort med en kjøpsopsjon til markedsverdi, slik at salget av eiendelen ikke diskvalifiseres, vil den balanseførte størrelsen av leieforpliktelsen ikke reflektere den faktiske finansieringsformen. Leieavtalen kan også struktureres slik at leie av den underliggende eiendelen er betinget av utøvelse av forlengelsesopsjoner. Da vil den balanseførte størrelsen på leieforpliktelsen avhenge av selskapets sannsynlighetsvurdering for utøvelse av disse opsjonene.

Høringsutkastet etablerer også noen kriterier for når de involverte parter i en salgs- og tilbakeleietransaksjon kan benytte den foreslåtte modellen. Det springende punktet er om den initielle salgstransaksjonen er et reelt salg eller ikke. I tillegg til kriteriene som er beskrevet under virkeområdet ovenfor, ramser vedlegg B (B31) opp en rekke eksempler på forhold som normalt hindrer selger i å overføre mer enn en del av den risiko og avkastning forbundet med eiendelen og dermed utelukker en reell salgstransaksjon. Dersom det initielle salget ikke er et reelt salg, skal leietaker regnskapsføre en finansiell forpliktelse og utleier vil ha en finansiell fordring på leietaker. Et salg anses for eksempel ikke som et reelt salg dersom selger (leietaker) vil få tilbakeført eiendomsretten mot slutten av leieperioden eller det foreligger en kjøpsopsjon som det er rimelig sikkert at leietaker vil utøve i løpet av eller ved utløpet av leieperioden. Dersom det er en reell salgstransaksjon, fraregnes den underliggende eiendelen hos selger og balanseføres hos kjøper. Leietaker regnskapsfører så leieavtalen som beskrevet over og utleier benytter leveranseforpliktelsesmetoden.

Overgangsbestemmelser

Høringsutkastet inneholder ingen forslag til ikrafttredelsestidspunkt for endelig standard. IASB har satt høringsfristen til 15. desember og IASBs arbeidsplan angir at en endelig standard skal foreligge i løpet andre kvartal 2011. Dersom høringsutkastet blir videreført som endelig standard, er det tvilsomt at vi får et ikrafttredelsestidspunkt før 2013.

Når det gjelder overgangsbestemmelsene, er det ikke gjort unntak fra kravet om retrospektiv anvendelse for eksisterende leieavtaler. Det er imidlertid foreslått en noe forenklet modell for balanseføring av eiendeler og forpliktelser knyttet til allerede eksisterende leieavtaler.

Avsluttende kommentar

Modellen som ble fremlagt i diskusjonsnotatet i mars 2009 fikk relativ bred støtte i høringsvarene. Det blir interessant å se hvordan høringsutkastet som har samme modell som diskusjonsnotatet vil bli motatt. Flere bransjer har etter publiseringen av høringsutkastet uttrykt vesentlige innsigelser på modellen. Det blir også interessant å se hvordan det amerikanske kapitalmarkedet vil stille seg til det likelydende høringsutkastet utgitt av FASB. Det er få, om noen, kapitalmarkeder hvor operasjonelle leieavtaler er så utbredt som i USA.