

Ny standard om leieavtaler:

# «Valgets kval»

IFRS 16 *Leieavtaler* trer i kraft 1. januar i 2019. Den vil innebære en betydelig omlegging av gjeldende praksis, og norske og internasjonale selskaper arbeider for tiden med å forberede seg på implementering av den nye standarden. I denne artikkelen oppsummeres både rene prinsippvalg og avtalevalg som må gjøres.



Dr. oecon og statsautorisert revisor  
Steinar Sars Kvifte  
Partner i EY



Cand. jur og statsautorisert revisor  
Pål Løvbræk Larsen  
Manager i EY

## Aktuelt om finansiell rapportering

*Formålet med denne spalten er å gi løpende oppdatering på aktuelle og sentrale spørsmål om finansiell rapportering. Det vil kunne være nye standarder eller tolkninger fra IASB eller NRS, men også relevante uttalelser gitt av regulerende myndigheter, eller kommentarer til andre relevante utviklingstrekk med betydning for norske foretaks finansielle rapportering. En regnskapsfaglig spesialistgruppe i EY er forfattere av spalten. Dette nummerets spalte er forfattet av dr. oecon., statsautorisert revisor og nordisk IFRS-leder Steinar S. Kvifte og cand. jur. og statsautorisert revisor Pål Løvbræk Larsen.*

I det arbeidet er det veldig sentralt at en etablerer en god forståelse for alle valgmulighetene standarden gir, herunder hvilke konsekvenser de medfører både i implementeringsåret og senere perioder.

## Bakgrunn

Regnskapsføring av leieavtaler har over lengre tid vært gjenstand for diskusjon blant standardsettere, regnskapsbrukere og tilsynsmyndigheter. IAS 17 *Leieavtaler* har blitt kritisert for ikke å oppfylle behovene til regnskapsbrukerne. Mange hevder at det er problematisk at leieforpliktelser knyttet til operasjonelle leieavtaler ikke balanseføres hos leietakere, og at dette medfører at selskapenes reelle gjeldsgrad ikke reflekteres i regnskapene. Videre har skillet mellom operasjonelle og finansielle leieavtaler blitt kritisert. Mange oppfatter at avtaler kan struktureres for å oppnå en bestemt regnskapsføring, og at de skjønsmessige kriteriene som anvendes for å skille mellom operasjonelle og finansielle avtaler kan tolkes ulikt, slik at avtaler som i utgangspunktet er like, blir behandlet ulikt.

Som et svar på kritikken har IASB utgitt IFRS 16, som trer i kraft 1. januar 2019. IFRS 16 fjerner skillet mellom operasjonelle og finansielle leieavtaler for leietakere og krever at leietakere balansefører eiendeler og forpliktelser for de fleste leieavtaler. For utleiere er prinsippene i det vesentligste uendret sammenlignet med IAS 17.

## En fundamental praksisomlegging

Kort oppsummert innebærer IFRS 16 at de fleste leieavtaler skal balanseføres. Avtalte leiebetalinger summeres og nåverdieregnes og innregnes som leieforpliktelse med en tilsvarende bruksretteiendel. I resultatet fremkommer diskonteringsrenten som finanspost i fremtidige perioder, mens av- og nedskrivninger av bruksretteiendelen presenteres sammen med andre av- og nedskrivninger. For avtaler som i dag regnskapsføres som operasjonelle avtaler, uten balanseføring og med utgiften i leieavtalen som driftskostnad i resultatregnskapet, innebærer IFRS 16 således en fundamental praksisomlegging.

## «Valgene» – kort fortalt

At IFRS 16 er utviklet for å sikre større konsistens over tid og på tvers av selskaper ved regnskapsføring av leieavtaler, innebærer ikke at like avtaler nødvendigvis blir regnskapsført likt, eller at det ikke lenger vil være mulig å strukturere leieavtaler for å oppnå en bestemt regnskapsmessig effekt. I det følgende redegjøres det for sentrale bestemmelser i den nye standarden som i fortsettelsen kan bidra til at sammenligning på tvers av selskaper og bransjer kan være en krevende øvelse.

Årsaken til at prinsippvalgene som her omtales, har særlig stor betydning, er først og fremst at et flertall av dem innebærer valg mellom å reflektere rettigheter og forpliktelser i balansen eller ikke, noe som åpenbart kan påvirke sentrale nøkkeltall til dels betydelig. Tilsvarende innebærer de et valg mellom å innarbeide kostnader som del av resultat før av- og nedskrivninger (EBITDA er et resultatmål som brukes aktivt av mange aktører) eller å holde kostnadene forbundet med leieavtaler utenfor dette driftsresultatet. To like selskaper som gjør ulike prinsippvalg, vil dermed kunne fremstå

«Valg»	Regnskapsmessig effekt	Gjennomføring
Prinsippvalg pr. eiendelsklasse av «korte» avtaler	Valg mellom balanseføring eller ikke. Påvirker gjeldsgrad og EBITDA. Sammenlignbarheten mellom selskaper reduseres.	Kan redusere arbeidet med implementering og løpende regnskapsføring dersom omfanget av korte avtaler er stort.
Prinsippvalg pr. avtale for «små» avtaler	Valg mellom balanseføring eller ikke. Påvirker gjeldsgrad og EBITDA. Sammenlignbarheten mellom selskaper reduseres.	Kan redusere arbeidet med implementering og løpende regnskapsføring dersom omfanget av små avtaler er stort.
Prinsippvalg for ikke-leiekomponenter	Valg mellom to regnskapsføringsprinsipper. Balanseføring av ikke-leiekomponenter påvirker gjeldsgrad og EBITDA.	Velges balanseføring for ikke-leiekomponenter pr. klasse av underliggende eiendeler, forenkles implementeringsarbeidet, men også det løpende arbeidet ved regnskapsføring av kombinerte avtaler, ved at utskilling, herunder vederlagsallokering, ikke er påkrevd.
Implisitt eller marginal lånerente – skjønnsmessig vurdering	Skjønnsmessig vurdering av om implisitt rente lar seg fastsette uten uforholdsmessig mye arbeid. Størrelsen på diskonteringsrente påvirker fordelingen mellom rentekostnad og avskrivning.	Vurderingen må gjennomføres avtale for avtale, slik at en i noen tilfeller vil anvende implisitt rente, mens en i andre vil anvende den marginale lånerenten.
Porteføljevurdering – «betinget» prinsippvalg	Tillatt forenkling som ikke forventes å påvirke regnskapet i vesentlig grad.	Ment å være en praktisk forenkling, men forutsetter at det gjøres en vurdering av både hva som er å anse som «lignende egenskaper» pr. portefølje og at regnskapsmessige utslag er små.
Variable leiebetalinger og forlengelsesopsjoner – avtalestrukturering	Variable leiebetalinger inngår ikke ved beregning av bruksrettseiendel og leieforpliktelse. Tilpasninger i avtalen kan derfor påvirke gjeldsgrad og EBITDA.	I enkelte tilfeller vil det å skille mellom variable og i substans faste leiebetalinger representere en krevende skjønnsmessig vurdering.
Forlengelsesopsjoner – avtalestrukturering og skjønn	Forlengelsesopsjoner som rimelig sikkert vil bli utøvd, skal reflekteres ved beregning av bruksrettseiendel og leieforpliktelse. Tilpasninger i avtalen kan derfor påvirke gjeldsgrad og EBITDA.	Utøvelse av skjønn for å fastsette om terskelen for å innarbeide forlengelsesperioden er nådd, kan være krevende i praksis.
Standardvalg for eksklusive lisenser	Valg mellom å regnskapsføre lisenser som gjelder eksklusive rettigheter i tråd med IFRS 16 eller annen relevant standard.	Ved ikke å anvende IFRS 16 for eksklusive lisenser kan implementeringsarbeidet forenkles ettersom gjeldende praksis i mange tilfeller vil videreføres.
Overgangsmetode – prinsippvalg	En rekke valg og praktiske løsninger som kan påvirke både overgangseffekter og regnskapsmessig behandling i etterfølgende perioder.	Selskapene må nøye vurdere både de praktiske sidene ved de to overgangsmetodene og de tilhørende forenklingsvalgene, samt de regnskapsmessige effektene av valgene, både i overgangsperioden og i fremtidige perioder.
Segmentrapportering – valg av beslutningsgrunnlag	Implementering av IFRS 16 innebærer ikke nødvendigvis at selskapet endrer sin interne rapporteringsstruktur som brukes for ressursallokeringsformål. Ved implementering av den nye standarden må selskapet vurdere fordeler og ulemper ved å videreføre gjeldende interne rapporteringsstruktur/beslutningsgrunnlag.	Dersom ledelsen for beslutningsformål forholder seg til leie som en ordinær driftsutgift, vil rapporteringen i regnskapet fremstå som løsrevet fra segmentrapporteringen og ledelsesrapporteringen for øvrig. Helhetlig og effektiv kommunikasjon med markedet må sikres.

svært ulike for regnskapsbrukere, og særlig dersom det ikke gis gode tilleggsopplysninger som klargjør valgene og effektene av disse.

### «Korte» og «små» leieavtaler

IFRS 16 har såkalte innregningsunntak for kortsiktige leieavtaler og leie av eiendeler med lav verdi. Det betyr at man for disse leieavtalene ikke trenger å følge innregningsreglene, til tross for at leieavtalene i utgangspunktet er omfattet av standarden.

Med kortsiktige leieavtaler menes leieavtaler som på iverksettelsestidspunktet har en varighet på tolv måneder eller mindre, såfremt de ikke inneholder en kjøpsopsjon. Dersom et selskap

velger å benytte seg av unntaket for kortsiktige leieavtaler, må man benytte dette for alle leieavtaler for tilsvarende eiendeler.

Selskaper kan også velge å ikke innregne bruksrettigheter og leieforpliktelser knyttet til eiendeler med lav underliggende verdi. Valget gjøres for hver enkelt leieavtale, men det er et krav om at den leide eiendelen tilfører leietaker verdi i seg selv, eller sammen med andre ressurser leietaker er i besittelse av, og at den leide eiendelen ikke henger sammen med andre eiendeler. Det er altså ikke mulig å bryte ned et innleid helhetlig system i enkeltkomponenter og gjøre vurderingen for hver enkelt komponent, for å unngå innret-

ning av det samlede systemet dersom enkeltkomponentene er avhengige av de andre komponentene i systemet for å tilføre leietaker verdi.

Standarden gir ingen veiledning i hva som skal til for at den underliggende eiendelen anses å ha lav verdi. Det er imidlertid klart at vurderingen skal gjøres av verdien på eiendelen når den er ny, uavhengig av den faktiske alderen på eiendelen. Da IASB diskuterte reglene, ble en grense på 5000 US dollar nevnt. Vurderingen av hvor grensen for lav underliggende verdi skal settes, er noe annet enn en ordinær vesentlighetsvurdering. Leietaker kan unnlate innregning av leieavtaler for underliggende eiendeler med lav verdi, selv om



*IFRS 16 Leieavtaler vil innebære en betydelig omlegging av gjeldende praksis.*

summen av disse leieavtalene blir vesentlig for regnskapet. Formålet med unntaket er å lette byrden og kostnaden knyttet til implementering av standarden uten at det forventes å påvirke regnskapet i vesentlig grad. Denne forventningens treffsikkerhet er naturligvis betinget av at virksomheten som drives, ikke er basert på innleie av et omfattende antall av «små» eiendeler.

#### Utskilling av ikke-leiekomponenter

I mange tilfeller vil kontrakter bestå av flere ulike komponenter, hvor en eller flere av disse komponentene kan være en leieavtale som omfattes av IFRS 16. Leietaker skal i utgangspunktet skille ut leieavtalene og regnskapsføre disse i tråd med IFRS 16, mens øvrige komponenter omfattes av og regnskapsføres i tråd med andre standarder, for eksempel IFRS 15.

IFRS 16 åpner opp for at selskaper har et prinsippvalg om hvorvidt de ønsker å skille ut ikke-leiekomponenter eller om de ønsker å regnskapsføre alt som en leieavtale i tråd med IFRS 16. Som for unntaket for kortsiktige leieavtaler, må valget gjøres for hver klasse av eiendeler og anvendes konsistent. De som velger denne tilnærmingen, vil allokere hele kontraktsvederlaget til leiekomponentene, og vil således få en større leieforpliktelse og bruksretteien del i balansen, enn de som velger å skille ut tjenesteelementet. Man skulle kanskje tro at selskaper som et

utgangspunkt ønsker å ha minst mulig gjeld i balansen, og at dette unntaket derfor ikke vil bli mye benyttet i praksis. Denne valgmuligheten åpner imidlertid også opp for tilpasninger som potensielt får stor innvirkning på nøkkeltall som for eksempel EBITDA. Dersom selskapet benytter seg av unntaket og regnskapsfører hele avtalen, inkludert et tjenesteelement, som leie, vil størrelsen på leieforpliktelsen og bruksretteien øke, og kostnaden kommer som rente og avskrivninger istedenfor som driftskostnader, som ville ha inngått i EBITDA.

#### Diskonteringsrente

Ved måling av leieforpliktelsen til nåverdien av fremtidige leiebetalinger skal leietaker benytte den implisitte renten. Dersom denne ikke kan fastsettes uten uforholdsmessig arbeid, skal leietakers marginale lånerente legges til grunn.

Leietakers marginale lånerente er renten som ville blitt betalt av leietaker for å låne penger til kjøp av en eiendel av tilsvarende verdi som den i leieavtalen, med tilsvarende betalingsvilkår og sikkerhet i et tilsvarende marked.

Ofte er det slik at selve leieavtalen angir en rente, men denne samsvarer ikke nødvendigvis med leieavtalens implisitte rente. Avtalt rente reflekterer normalt utleiers direkte utgifter til avtaleinngåelse og forventet restverdi. I praksis kan det derfor være vanskelig

for leietaker å fastsette leieavtalens implisitte rente, og marginal lånerente må i mange tilfeller benyttes.

Når leietaker avskriver bruksretteien delen og kostnadsfører renter på leieforpliktelsen, vil periodenes samlede kostnad (summen av renter og avskrivninger) generelt være høyere i tidlige faser av den avtalte leieperioden, og lavere mot slutten av leieperioden. Ettersom rentesatsen er konstant, vil rentekostnaden avta etter hvert som leiebetalingene reduserer leieforpliktelsen. Leietaker får en degressiv profil på kostnadsføringen.

Størrelsen på diskonteringsrenten påvirker altså kostnadsføringsprofilen, ved at en relativt sett høyere rente medfører at en større andel av kostnadene påløper tidlig i leieperioden. Når fastsettelsen av diskonteringsrenten krever skjønnsutøvelse, vil således like avtaler kunne få ulik kostnadsføringsprofil.

#### Porteføljevurdering

Vurderingsenheten under IFRS 16 er den individuelle leieavtalen. I praksis er det imidlertid mulig å anvende standarden på en portefølje av leieavtaler med lignende egenskaper. Hva som regnes som lignende egenskaper, er ikke nærmere definert og forutsetter derfor betydelig skjønnsutøvelse. Ved regnskapsføring av en portefølje skal et foretak benytte estimer og forutsetninger som gjenspeiler størrelsen på og sammensetningen av porteføljen.

Ettersom forutsetningen for valggangen er at leietaker med rimelig sikkerhet kan forvente at virkningen av porteføljetilnærming ikke avviker vesentlig fra virkningen ved å anvende standarden på de individuelle leieavtalene som inngår i porteføljen, skal porteføljeprinsippvalget ikke ha store regnskapsmessige utslag. Dette er således et valg som først og fremst er gitt med tanke på selskapenes ressursbruk.

#### Variable leiebetalinger

På iverksettelsestidspunktet skal leietaker måle leieforpliktelsen til nåverdien av fremtidige leiebetalinger. Variabel

# Kurs 2018

## skatt - avgift - regnskap - økonomi

Alle kurs fra Skattebetalerforeningen gir oppdateringstimer som oppfyller kravene til etterutdanning for regnskapsførere, revisorer og advokater. I tillegg er det viktig for oss å gi faglig påfyll som kan utvikle deg i din rolle som rådgiver.

### Familierett, arv og skifte med

fremtidsfullmakter	20. sep	Oslo	Høyres Hus
Årets fagdager	26. - 27. sep	Oslo	Høyres Hus
Pensjon og skatt	11. okt	Oslo	Høyres Hus
Hvordan lese og bruke et regnskap riktig?	17. okt	Oslo	Høyres Hus
Skattedagen 2018	18. okt	Oslo	Høyres Hus
Skatt for utenlandske arbeidstakere og virksomheter i Norge	31. okt	Oslo	Høyres Hus
Trygderett	01. nov	Oslo	Høyres Hus
Feller og feil som regnskapsfører og revisor må unngå	7. nov	Oslo	Høyres Hus
Generasjonsskifte og salg av virksomhet	8. nov	Oslo	Høyres Hus
Regnskap og bokføring 2018	13. nov	Oslo	Høyres Hus
God regnskapsføringskikk 2018	14. nov	Oslo	Høyres Hus
Det årlige lønnskurset 2018	15. nov	Oslo	Høyres Hus
Det årlige momskurset	21. nov	Oslo	Høyres Hus

### Kurs i utlandet

Spesialkurs i Nice	10. - 14. sep	Nice	Hôtel Aston La Scala
Årets Sydenkurs	16. - 24. nov	Gran Canaria	Lopesan Costa Meloneras
Førjuls kurs i København	29. - 30. nov	København	Hotel Skt. Petri

### Kursabonnement gir deg tilgang til alle våre nettkurs og kurs holdt i Norge

Du betaler kr 12 990,- og har da tilgang til alle våre kurs, både klasseromskurs og nettkurs, hele kalenderåret, i hele Norge. Vi må gjøre et lite unntak, og det er for kurs som arrangeres i utlandet.

Ønsker du kun tilgang til nettkurs betaler du kr 9 990,- og har da mulighet til å se alle våre nettkurs hele kalenderåret.

Les mer på [skatt.no](http://skatt.no)



leie skal ikke inkluderes i beregningen av leieforpliktelsen, noe som medfører at formen på leiebetalingene som er avtalt mellom partene i avtalen, kan påvirke leieforpliktelsens størrelse, og dermed sentrale nøkkeltall. Dette åpner for tilpasninger. Dersom leietaker kun er forpliktet til å betale variabel leie, vil nåverdien av leieforpliktelsen som innregnes, være null. Det er her viktig å merke seg at variabel leie som avhenger av en indeks eller rentesats, likevel skal inkluderes ved beregningen av leieforpliktelsen, basert på den indeksen som gjelder på innregningstidspunktet. Det er viktig å presisere at tilsynelatende variable leieavtaler ikke er å anse som variable dersom det variable elementet i realiteten representerer en fast betaling. Således er det ikke rom for «proformatilpasninger». Et stort innslag av variabel leie medfører relativt sett en mindre leieforpliktelse og bruksretteeiendel i balansen, og at større del av kostnaden inkluderes i EBITDA i form av økte leiekostnader.

#### Forlengelsesopsjoner

Størrelsene som skal innregnes i balansen, påvirkes også av lengden på leieavtalen. IFRS 16 definerer leieperioden som den uoppsigelige perioden som leietaker har rett til å bruke en underliggende eiendel. I tillegg skal man ta hensyn til eventuelle opsjoner om å forlenge avtalen, dersom leietakeren med rimelig sikkerhet vil utøve opsjonene. Tilsvarende gjelder for termineringsopsjoner. Selskaper kan derfor gjennom utforming av avtalene gjøre tilpasninger for å oppnå ønsket effekt på regnskapet og sentrale nøkkeltall. Igjen er det viktig å understreke at det er tale om realitetsforskjeller – det er ikke mulig å gjøre tilpasninger for å oppnå en regnskapsmessig effekt uten at det påvirker selskapets rettigheter og forpliktelser.

#### Leie av immaterielle eiendeler

IFRS 16 omfatter i utgangspunktet alle leieavtaler, men det er gjort unntak for leie av enkelte typer eiendeler og enkelte typer av leieavtaler. Eksempelvis er det gjort unntak for lisenser som omfattes av IFRS 15 *Driftsinntekter fra*

*kontrakter med kunder* og for nærmere angitte rettigheter under lisensavtaler som ligger innenfor virkeområdet til IAS 38 *Immaterielle eiendeler*. Et kjennetegn ved lisensavtaler som normalt vil falle utenfor standardens virkeområde, er at de ikke innebærer en rettighet til eksklusiv bruk av den underliggende eiendelen, som for eksempel ofte er tilfellet for kinofilmer, patenter og mange programvarelisenser.

For leie av andre immaterielle eiendeler enn de som omfattes av unntaket, kan leietaker velge om leieavtalene skal regnskapsføres i samsvar med IFRS 16.

#### Overgangsmetoder

Også i forbindelse med selve overgangen til IFRS 16 er det åpnet for valg mellom to ulike implementeringsmetoder, som begge innebærer retrospektiv anvendelse av standarden, og hvor hovedforskjellen er at overgangseffekten tas henholdsvis 1. januar 2018 ved full retrospektiv metode eller 1. januar 2019 ved anvendelse av modifisert retrospektiv metode (med mindre standarden tidliganvendes). Ved bruk av modifisert retrospektiv metode åpner standarden opp for flere praktiske overgangsløsninger. Disse kan velges avtale-for-avtale.

For eksempel, for avtaler klassifisert som operasjonelle etter IAS 17, kan en felles diskonteringsrente benyttes for avtaler med lignende karaktertrekk, avtaler som avsluttes innen utgangen av 2019 trenger ikke innregnes, etterpåklokskap kan benyttes i enkelte tilfeller, og for avtaler klassifisert som finansielle etter IAS 17 skal balanseført verdi av disse pr. 31. desember 2018 legges til grunn som balanseført verdi 1. januar 2019 under IFRS 16. Ved valg av disse og andre praktiske overgangsløsninger påvirkes også i mange tilfeller regnskapsføringen i fremtidige perioder.

#### Segmentrapportering

Etter IFRS 8 *Driftssegmenter* skal en i noter gi informasjon om finansiell stilling, resultatutvikling og andre parametere i selskapets segmenter

basert på den interne rapporteringen som selskapets øverste beslutningstaker benytter ved allokering av ressurser til segmentene. Det er ikke opplagt at selskaper vil innføre IFRS 16-rapportering for dette formålet i 2019, og i så fall oppstår det et stort behov for klargjøring av forskjellene mellom rapporteringen i regnskapsoppstillingene og segmentinformasjonen.

De siste årene har fremveksten av alternative resultatmål («APM») som tillegg til finansregnskapsrapporteringen, vært tydelig, og det til en viss bekymring for regnskapsbrukerne og regulerende myndigheter. Dersom regnskapsføringen etter IFRS 16 anses å gi mindre beslutningsnyttig informasjon i en eller flere bransjer, tydeliggjort ved at segmentinformasjonen avviker fra informasjonen i regnskapet for øvrig, kan en mulig konsekvens være at bruken av APM-er øker ytterligere.

#### Avsluttende betraktninger

Når operasjonelle avtaler skal balanseføres hos leietaker, er det tale om en grunnleggende og prinsipiell omlegging av regnskapspraksis. IFRS 16 svarer på noe av kritikken som er rettet mot IAS 17, men de mange valgmulighetene og muligheten for avtaletilpasninger som er redegjort for over, vil trolig medføre at sammenligning av «epler med epler» kan bli krevende også etter innføringen av IFRS 16. For brukerne av regnskapet vil det være avgjørende at selskaper gir tilstrekkelig informasjon om de prinsippvalgene og skjønnsmessige vurderingene som er gjort, slik at de skal kunne forstå de underliggende økonomiske realitetene i selskapets leieavtaler, og for å muliggjøre sammenligning på tvers av selskaper.

For regnskapsprodusentene vil implementering av IFRS 16 være en krevende øvelse og som vist i denne artikkelen må det gjøres en rekke valg som både har operasjonelle og finansielle implikasjoner. Det å gjennomføre en grundig og tidsriktig implementeringsprosess vil derfor være viktig.