

etiske regelverket for revisorer. Lovens begrepsbruk er «forhold som kan reise tvil om revisors uavhengighet» og «tiltak for å sikre uavhengigheten».¹ Dette systemet stiller økte krav til vurderingene og dermed til dokumentasjon av uavhengighet.

Ved utføring av rådgivning eller andre tjenester for den reviderte skal revisor

¹ Lovforslaget § 8-5

dokumentere oppdragets art, omfang og eventuelle anbefalinger. Denne dokumentasjonen skal gi grunnlag for kontroll med at andre tjenester til revisjonsklienter ikke går ut over kravene til uavhengighet.

Det innføres en egen bestemmelse om at oppdragsdokumentasjonen skal sammenstilles og stenges for endring senest 60 dager etter at revisjonsberet-

ningen er avgitt. Betydningen av dette er i første rekke en makstid på 60 dager for å oppfylle kravene til sammenstilling av endelig oppdragsarkiv i ISA 230.14–16.

Oppbevaringstiden for revisors oppdragsdokumentasjon reduseres fra ti til fem år, i tråd med den tilsvarende reduksjonen av oppbevaringstiden i bokføringsloven fra 2014.

IFRS 16 – undervurderte IASB kompleksiteten?



Statsautorisert revisor
Anne-Cathrine Bernhoft
Associate partner i EY

Den nye standarden for leieavtaler har fått mye oppmerksomhet de siste årene. Den representerer et betydelig skifte ved at den krever balanseføring av de fleste leieavtalene i leietakers regnskap, og implementeringen har vært en arbeidskrevende jobb for mange selskaper. Omfanget av saker som drøftes av IASBs tolkningskomité, IFRIC, tilsier imidlertid at anvendelsen av standarden har vært mer krevende enn antatt.

Da IASB publiserte den nye standarden for leieavtaler – IFRS 16 *Leieavtaler* – konkluderte¹ de med at fordelene med den nye standarden ville overstige utgiftene over tid. Med utgifter over tid menes både implementeringsutgifter og løpende utgifter til anvendelse av IFRS 16 i perioden etter implementeringsfasen. At implementeringsutgiftene vil avhenge av selskapets portefølje av leiekontrakter, betingelser i avtalene, samt hvilke systemer selskapet hadde på plass før implementering,

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 Anne-Cathrine Bernhoft, Associate Partner i EY.

er neppe kontroversielt. IASB antok helt konkret at utgiftene ville knytte seg til å:

1. få systemer og prosesser på plass, herunder gi de ansatte opplæring,
2. fastsette diskonteringsrenten, og
3. kommunisere endringene ut til eksterne parter.

IASB la videre til grunn at så snart selskapets systemer var oppdaterte, ville anvendelsen av IFRS 16 kun medføre marginalt høyere utgifter sammenlignet med anvendelsen av den gamle leieavtalestandard, IAS 17.

Ikke overraskende er det intet i IASBs vurdering som antydte at selve forståelsen av standarden vil være krevende, men antallet saker som har vært drøftet i IASBs tolkningsorgan IFRIC det siste året, tilsier at kompleksiteten i

standarden er høy, og at behovet for avklaringer er til stede. I perioden mars 2019 til januar 2020 har IFRIC publisert 20 agendabeslutninger. Fem av disse, dvs. 25 %, gjelder anvendelsen av IFRS 16.

I denne artikkelen vil jeg gi en oversikt over innholdet i fire av de fem agendabeslutningene. Agendabeslutningen fra mars 2019 er omtalt i vår faste spalte² i nr. 3 2019.

Definisjonen av en leieavtale – retten til å fatte beslutninger

I januar 2020 publiserte IASB en agendabeslutning³ som gjelder spørsmålet om en kontrakt om bruk av et skip, er en leieavtale etter IFRS 16. I

² Nye avklaringer fra IFRIC – Revisjon og Regnskap nr. 3/19, Marthe Aasheim Juul og Anne-Cathrine Bernhoft.

³ IFRIC Update January 2020. Definition of a Lease – Decision-making Rights (IFRS 16 Leases).

¹ IFRS 16 Effect Analysis, January 2016. Executive Summary, side 5.

denne konkrete saken hadde selskapet inngått en femårig avtale (voyage charter contract) om bruk av et skip.

Skipet skulle benyttes til å transportere kull fra tre angitte lastehavner (X, Y, og Z), til én avtalt lossehavn (S). Selskapet hadde videre inngått kontrakter om kjøp av gitte mengder kull som skulle transporteres fra de tre lastehavnene i løpet av denne femårsperioden. Avtalen identifiserte altså et konkret skip, og selskapet hadde rett til å få praktisk talt alle økonomiske fordeler med bruken av skipet i leieperioden.

Svært mye var avtalt på forhånd i denne avtalen; det ble satt opp en årlig seilingsplan, antallet seilaser mellom hver havn var avtalt, mengden som kunne transporteres i hver seilas var avtalt, mengden som skulle transporteres fra hver av havnene X, Y og Z til lossehavn S var avtalt, prisen var avtalt, mv. For øvrig skulle selger/rederiet ha ansvar for å drifte og vedlikeholde skipet i løpet av avtaleperioden.

Det eneste kunden hadde rett til, var å endre rekkefølgen på seilasene, eksempelvis ved at man besluttet å ta en seilas mellom Y og S før seilasen mellom X og S (som opprinnelig plan tilsa). IFRIC la til grunn at kunden dermed hadde rett til å fatte relevante beslutninger om bruken av skipet. Med relevante beslutninger menes beslutninger som påvirker de økonomiske fordelene som følger av bruken. Konklusjonen var at kunden i denne konkrete avtalen hadde rett til å styre bruken av skipet, og følgelig at avtalen er en leiekontrakt etter IFRS 16.

Leieperiode og utnyttbar levetid

I enkelte tilfeller inngår foretakene leiekontrakter som ikke har noen klart angitt avtaleperiode, men som bare løper til en av partene varsler at avtalen sies opp. Et eksempel på en slik avtale er når man har avtalt at kontrakten ikke kan sies opp de to første årene, og kontrakten deretter løper frem til en av partene sier den opp. I en agendabeslutning fra november 2019 har IFRIC diskutert spørsmålet om hvordan en skal fastsette leieperioden for slike oppsigelige eller fornybare leieavtaler.

Ved vurderingen av hvor lang leieperioden i en avtale er, må partene ta stilling til både hva den uoppsigelige perioden (som representerer et minimum av hva leieperioden kan være) er, og hva den håndhevbar perioden (som representerer det maksimale av hva leieperioden kan være) er. Leieperioden vil ligge mellom disse to et sted, avhengig av sannsynligheten for å utøve forlengelses- eller termineringsopsjoner. Dette kan illustreres på følgende måte⁴:



Som angitt ble IFRIC spurt hvordan en fastsetter leieperioden i en oppsigelig eller fornybar leieavtale. Et sentralt moment var forståelsen av hva som anses som den håndhevbar perioden, slik dette er formulert i IFRS 16.B34.

Bestemmelsen angir at en leieavtale ikke lenger er håndhevbar når begge partene kan si opp avtalen uten den andre partens samtykke «with no more than an insignificant penalty⁵». IFRIC la til grunn at man ved vurderingen av om partene ville pådra seg «no more than an insignificant penalty», ikke bare skulle fokusere på de kontraktsmessige termineringsbetalingene, men se på de videre økonomiske effekter av en slik terminering.

Dersom én av partene har et økonomisk incentiv til å ikke terminere kontrakten fordi denne parten da vil pådra seg negative økonomiske effekter som anses som «more than insignificant», skal kontrakten anses som håndhevbar også i en periode etter at den faktisk kan termineres. IFRIC viste til at det er tilstrekkelig at en av partene pådrar seg slike negative økonomiske effekter. Tolkningen kan oppleves som krevende fordi forståelsen av begrepet håndhevbar slik det brukes i IFRS 16.B34, ikke er sammenfallende med forståelsen av begrepet håndhevbar i andre standarder, eksempelvis IFRS 15 *Driftsinntekter fra kontrakter med kunder*.

Agendabeslutningen omfatter også spørsmålet om fastsettelse av brukstid for leietakertilpasninger i tilfeller der leieperioden er kortere enn økonomisk levetid på den underliggende eiendelen. IFRIC legger til grunn at vurderingen av avskrivningsperiode må baseres på om perioden som leietaker forventer å bruke leietakertilpasningene, er lengre enn selve leieperioden.

Til slutt er interaksjonen mellom fastsettelsen av utnyttbar levetid for leietakertilpasninger og leieperioden drøftet. Ved vurderingen av den håndhevbar perioden i leiekontrakten, vil ev. utgifter til å forlate eller fjerne leietakertilpasninger som leietaker ikke kan ta med ved terminering av kontrakten, være et element i vurderingen av hvilke økonomiske effekter termineringen gir for leietaker. Følgelig vil

⁵ Den norske oversettelsen refererer her noe upresist til en «ubetydelig bot», noe som etter mitt syn lett kan misforstås.

dette kunne påvirke vurderingen av hvor lang den håndhevbar perioden i kontrakten er. IFRIC angir at dersom leietaker forventer å bruke leietakertilpasningene i en periode som er lengre enn den uoppsigelige perioden, kan dette indikere at leietaker vil pådra seg «more than an insignificant penalty» om avtalen termineres. Man vil derfor måtte vurdere om leiekontrakten er håndhevbar i hele den forventede brukstiden for leietakertilpasningene.

Diskonteringsrente og betalingsprofil

Ved første gangs innregning skal leietaker måle leieforpliktelsen til nåverdien av leiebetalningene. Standarden krever bruk av leieavtalens implisitte lånerente dersom denne enkelt kan fastsettes. Er det ikke tilfellet, skal leietaker bruke den marginale lånerenten. I september 2019 publiserte IFRIC en agendabeslutning om fastsetting av leietakers marginale lånerente.⁶

IFRS 16 inneholder følgende definisjon av leietakers marginale lånerente: «The rate of interest that a lessee would have to pay to borrow over a similar term, and with a similar security, the funds necessary to obtain an asset of a similar value to the right-of-use asset in a similar economic environment».

I norsk oversettelse er «similar term» oversatt til «tilsvarende periode». Det er imidlertid ikke åpenbart at det engelske begrepet «term» bare skal forstås som periode. Spørsmålet som IFRIC diskuterte var følgelig om IFRS 16 krever at den marginale lånerenten reflekterer både tilsvarende løpetid (maturity) og betalingsprofil (payment profile) som leieavtalen. Mer konkret er spørsmålet om leietaker må benytte renten for et annuitetslån med amortisering (hvor renter og avdrag betales over tid) eller om renten for et bulletlån (hvor renter betales over tid, men hovedstol betales ved låneperiodens slutt) kan benyttes ved fastsetting av marginal lånerente. Renten for bulletlån er ofte høyere enn for annuitetslån.

IFRIC viste til at leietakers marginale lånerente er en rente som er leieavtale-spesifikk, og som tar hensyn til «the terms and conditions of the lease». Det fremgår av agendabeslutningen at IFRS 16 ikke eksplisitt krever at marginal lånerente reflekterer renten på et lån med tilsvarende betalingsprofil som leiebetalningene. Det er likevel verdt å merke seg at IFRIC viser til at det vil være i tråd med formålet at en starter arbeidet med å fastsette marginal lånerente med å referere til en observerbar rente for et lån med tilsvarende betalingsprofil som leieavtalen.

Uten ytterligere føringer fra IASBs side, er det grunn til å anta at en løsning der en legger til grunn en rente for annuitetslån (amortisering) alltid vil være akseptabel. Bruk av andre renter som eksempelvis renter på bulletlån, kan – avhengig av den konkrete situasjonen – også være en akseptabel løsning.

Rettigheter under bakken – leieavtale?

Spørsmålet om leie av rettigheter under bakken – eller subsurface rights – er en leiekontrakt etter IFRS 16, eller om den omfattes av andre IFRS-standarder som for eksempel IAS 38 *Immaterielle eiendeler*, ble diskutert av IFRIC i juni 2019.

I den konkrete saken hadde kunden fått rett til å plassere en oljerørledning under bakken i en tjuetårsperiode. Kontrakten spesifiserte den eksakte lokasjonen og dimensjonen, dvs. traséen, dybden og bredden på området der rørledningen skulle plasseres, fremgikk klart av avtalen. Tomteeieren beholdt retten til å bruke overflaten, eksempelvis til jordbruk. Tomteeieren hadde imidlertid ingen tilgang til – eller andre rettigheter til å bruke – det spesifiserte arealet under bakken.

Kunden hadde rett til å inspisere rørledningen samt gjennomføre reparasjoner og nødvendig vedlikeholdsarbeid. Dette inkluderte blant annet også retten til å erstatte skadede/ødelagte deler av rørledningen.

IFRIC klargjorde at arealet som kunden fikk rett til å bruke var en fysisk eiendel (og altså ikke en immateriell eiendel). De kom også til at den delen av eiendommen som kunden fikk benytte, var fysisk atskilt fra resten av tomten/eiendommen. Det faktum at arealet var under bakken, påvirket ikke vurderingen av om det er fysisk atskilt – arealet var fysisk atskilt fra resten av eiendommen på samme måte som om det var et spesifisert areal på overflaten/på bakken. Ettersom utleier ikke hadde substansiell rett til å bytte ut arealet under bakken gjennom leieperioden, var dette en identifisert eiendel.

Som følge av at kunden hadde eksklusiv rett til bruk av den identifiserte eiendelen gjennom hele perioden, hadde kunden rett til å få i all hovedsak alle økonomiske fordeler fra bruken av arealet. I spørsmålet om kunden hadde rett til å styre bruken av eiendelen, var vurderingen at en her hadde en situasjon der alle de relevante beslutningene om hva og til hvilket formål eiendelen skulle brukes var forhåndsbestemt, og at kunden hadde rett til å drifte eiendelen (arealet i bakken) gjennom hele perioden. Konklusjonen var følgelig at kontrakten skulle anses som en leieavtale etter IFRS 16.

Avsluttende kommentar

Etter et knapt års bruk av IFRS 16, kommer det neppe som noen overraskelse på de fleste at IFRS 16 er en krevende standard å anvende i praksis. Antallet agendabeslutninger fra IFRIC underbygger en slik forståelse. I etterpåklokskapens lys er det fristende å tenke at IASBs antakelse om at det mest krevende ville være å fastsette diskonteringsrenten, i tillegg til å få på plass systemer og rutiner samt håndtere kommunikasjonen til eksterne parter, kan ha representert en undervurdering av kompleksiteten i standarden. Det er for tidlig å konkludere på det, tenker jeg, men at vi også i en periode fremover vil ha behov for avklaringer på hvordan standarden skal forstås, er neppe tvilsomt.

⁶ IFRIC Update September 2019. Lessee's Incremental Borrowing Rate (IFRS 16).