

IASB har endelig vedtatt IFRS 16 leieavtaler

Det forventes at IFRS 16-leieavtaler vil gi betydelig effekt på resultatoppstillingen og balansen, og dermed også en vesentlig innvirkning på sentrale nøkkeltall som likviditetsgrad, EBIT/EBITDA og avkastningskrav for mange foretak. For leietaker fjernes dagens skille mellom operasjonelle og finansielle leieavtaler, og erstattes av en modell som skal anvendes for alle leieavtaler, med enkelte konkrete unntak. Konsekvensen blir at leieavtaler som regnskapsføres i tråd med den nye modellen, vil måtte balanseføres i regnskapet til leietaker i form av en leieforpliktelse og en eiendel som representerer leietakers rett til å bruke den underliggende eiendelen. For utleier videreføres i all hovedsak dagens regelverk (IAS 17) uforandret.

INTRODUKSJON

IAS 17 har lenge blitt kritisert. Kritikken har først og fremst vært rettet mot standardens binære klassifikasjon av leieavtaler i to kategorier (operasjonell og finansiell leie) med svært ulike modeller for regnskapsføring. Klassifiseringen har vært kritisert for å være kompleks og for å kunne gi svært ulik regnskapsmessig behandling av avtaler som i substans kan være svært like. Dette har igjen gjort det mulig å strukturere avtaler for å oppnå en bestemt regnskapsmessig effekt. Standarden har også blitt kritisert for ikke å kreve innregning av eiendeler og forpliktelser (operasjonelle leieavtaler) som tilfredsstillende definisjonene av eiendeler og forpliktelser i rammeverket, og for å bidra til redusert sammenlignbarhet mellom foretak som henholdsvis eier og leier eiendeler. Det har også vært vist til at mange analytikere (spesielt kredittanalytikere) rutinemessig har foretatt justeringer for manglende innregning av operasjonelle leieavtaler i regnskapet. Som et svar på denne kritikken, etablerte IASB og FASB (amerikansk standard setter) et felles prosjekt hvor de tok sikte på å utarbeide en helt ny standard for regnskapsføring av leieavtaler. IFRS 16 er resultatet av dette arbeidet.

MODELL

I IFRS 16 har IASB besluttet å gå bort fra en løsning med to ulike modeller for regnskapsføring av leieavtaler hos leietaker. I stedet skal leietaker anvende en felles modell for alle leieavtaler (med enkelte praktiske unntak). Modellen innebærer at leietaker innregner en finansiell forpliktelse på å betale leie med en tilhørende rett til å bruke den underliggende eiendel. Til tross for store endringer på leietakersiden, vil regnskapsføringen hos utleier i stor grad beholdes uforandret. Kravene til tilleggsopplysninger utvides for både leietaker og utleier.

IASB og FASB hadde intensjon om å utarbeide en konvergent standard, men har kommet til ulike konklusjoner på enkelte områder:

- FASB har i likhet med IASB innført krav om å innregne forpliktelse og eiendel under operasjonelle leieavtaler i balansen. FASB har imidlertid valgt å opprettholde to ulike modeller for hvordan leietaker skal periodisere og presentere leiekontrakter i resultatregnskapet, basert på en tanke om finansielt kjøp av eiendel for finansielle leie og lineær periodisering av leien for operasjonell leie.

- FASB har valgt å ikke gi unntak for leie av eiendeler med lav verdi (se under) og har ikke satt vilkår for å tidlig implementere standarden (under IFRS forutsetter tidlig implementering at også IFRS 15 implementeres tidlig).

VIRKEOMRÅDE

IFRS 16 gjelder for så å si alle leieavtaler, inkludert fremleieavtaler. Det er likevel gjort noen unntak;

- leieavtaler om utvinning eller bruk av mineraler, olje, naturgass og lignende ikke-fornybare ressurser,
- kontrakter som omfattes av IFRIC 12 *Tjenestestøtelsesordninger*,
- for utleier; lisenser vedrørende opphavsrettigheter som er innenfor virkeområdet til IFRS 15 *Inntekt fra kontrakter med kunder*, og
- for leietaker; leie av biologiske eiendeler innenfor virkeområdet til IAS 41 *Landbruk* og rettigheter i lisensavtaler innenfor virkeområdet til IAS 38 *Immaterielle eiendeler* (for eksempel spillefilmer, video opptak, skuespill, manuskripter, patenter og opphavsrettigheter).

Leietaker kan velge å benytte IFRS 16 for leie av andre immaterielle eiendeler.

UNNTAK FRA KRAV OM INNREGNING

Av praktiske årsaker, har IASB valgt å gi anledning til å ikke innregne *leieavtaler som er korte* eller hvor *underliggende eiendel har lav verdi*. Dette innebærer at leietaker kan velge å kostnadsføre leiebetalingene i slike leieavtaler lineært eller på en annen systematisk måte over leieperioden (tilsvarende som for operasjonell leie under IAS 17). For mange foretak vil dette bli et viktig unntak som kan bidra til vesentlig forenkling og lavere ressursbruk enn det som kunne vært tilfelle om enhver leie av eksempelvis kontorutstyr, telefoner og andre mindre eiendeler måtte regnskapsføres i tråd med modellen i IFRS 16.

Med *kortsiktige leieavtaler* menes leieavtaler som ikke inneholder en opsjon på kjøp av eiendelen og som har inntil 12 måneders varighet fra leieperiodens begynnelse. Leieperiodens varighet vurderes på samme måte som ved beregning av balanseførte rettigheter og forpliktelser. Dette innebærer at i vurderingen av om leieavtalen er kort, må det gjøres en vurdering av om det er rimelig sikkert at eventuelle opsjoner på forlengelse eller terminering av leieavtalen vil bli benyttet. Bruk av unntaket vil være et prinsippvalg som må anvendes konsistent for hver gruppe av underliggende eiendeler. Dersom leieavtalen modifiseres (IFRS 16.44-46) eller leieperioden endres (se mer om dette senere i artikkelen), skal avtalen regnskapsmessig behandles som en ny leieavtale.

Unntaket for *leieavtaler hvor underliggende eiendel har lav verdi* kan anvendes separat for hver leieavtale. Unntaket gjelder kun for eiendeler som ikke i stor grad er avhengig av, eller forbundet med andre eiendeler, og hvor leietaker kan nyttiggjøre seg eiendelen isolert sett eller sammen med andre eiendeler som leietaker har enkel tilgang til. Dette klargjør at større eiendeler ikke kan brytes ned i flere mindre vurderingsenheter som hver for seg kan hevdes å være av lav verdi. IFRS 16 angir ikke en beløpsmessig grense for unntaket, men i forarbeidene til standarden fremgår det at IASB hadde eiendeler i størrelsesorden 5.000 USD i tanken da de behandlet spørsmålet i 2015 (BC 100). Det er verdien av eiendelen som ny som skal vurderes. Dette gjelder også i vurderingen av om leieavtaler over brukte eiendeler tilfredsstillende unntaket. Det er for øvrig verdt å merke seg at vurderingen av om eiendelen er av lav verdi, er en absolutt vurdering som ikke skal påvirkes av størrelsen på foretaket foretakets karakter eller omstendigheter knyttet til leietaker for øvrig. Det er med andre ord ikke det generelle vesentlighets-unntaket i IAS 1 og rammeverket som er grunnlaget for å unnta eiendeler med lav verdi. Dette unntaket kan derfor anvendes uten å måtte dokumentere om aggregert effekt av ikke å innregne leieavtalene er vesentlig eller ikke totalt sett.

Merk for øvrig at unntaket for leieavtaler hvor underliggende eiendel har lav verdi, ikke gjelder hvis leietaker fremleier (eller forventer å fremleie) eiendelen. Eksempelvis vil ikke dette unntaket kunne anvendes ved innleie av mindre komponenter (eksempelvis kontorutstyr og datamaskiner) for fremleie.

Som en forenkling, åpner standarden for bruk av et porteføljeprinsipp for leieobjekter med samme karakteristika. Det forutsetter at foretaket med rimelighet kan forvente at porteføljeprinsippet ikke vil gi avvik som er vesentlig fra bruk av standardens hovedprinsipp om å regnskapsføre hver enkelt avtale separat.

Leieavtaler som ofte har blitt klassifisert som operasjonelle leier under IAS 17, men som det ikke gis unntak for i IFRS 16, vil eksempelvis være leie av biler, bygg, fly, større maskiner, skip etc. med leieperiode på mer enn 12 måneder.

Det innføres krav om å opplyse om periodens kostnad knyttet til kortsiktige avtaler og avtaler om leie av eiendeler med lav verdi og hvor avtalen ikke er innregnet som følge av anvendelse av unntaket.

DEFINISJONEN AV EN LEIEAVTALE

Under IFRS 16 defineres en leieavtale som en kontrakt, eller en del av en kontrakt, som overfører retten til å kontrollere bruken av en underliggende eiendel for en periode mot et vederlag. Den underliggende eiendelen må være identifiserbar. Kontroll over bruken av en eiendel er overført dersom kunden har:

- (a) rett til å motta så godt som alle de økonomiske fordelene fra bruken av eiendelen; og
- (b) rett til å bestemme bruken av eiendelen.

Vurdering av om kontrakten er en leieavtale som faller inn under IFRS 16 skal gjøres ved inngåelse av kontrakten, og skal kun revurderes dersom det foretas endringer i vilkår og betingelser i kontrakten.

Dagens definisjon i IAS 17 operasjonaliseres i IFRIC 4 *Fastsettelse av hvorvidt en avtale inneholder en leieavtale*. I IFRS 16 er mye av veiledningen i IFRIC 4 videreført, men det er også gjort noen endringer og gitt en god del ny veiledning. Endringene medfører at enkelte kontrakter som under IAS 17 behandles som leieavtaler, ikke omfattes av IFRS 16 (og vice versa). Kontrakter som faller utenfor definisjonen av en leieavtale skal behandles som tjenestekontrakter.

Standarden definerer ikke begrepet tjenester, men klargjør at leieavtaler gir rettigheter og forpliktelser som er ulik de som oppstår fra tjenestekontrakter fordi leietaker kontrollerer retten til å bruke eiendelen samtidig som den underliggende eiendel er gjort tilgjengelig til bruk for leietaker. I en tjenestekontrakt er det selger som kontrollerer eiendelen. Dette, i motsetning til en leiekontrakt hvor kunden kontrollerer eiendelen i leieperioden.

Forståelsen av når kontroll er overført bygger på tilsvarende kontrollbegrep som i IFRS 10 *Konsernregnskap* og IFRS 15 *Inntektsføring fra kontrakter med kunder*. Selv om IFRS 16 inneholder detaljert veiledning blant annet med kriterier for å avgjøre om kontroll er overført, vil det i en del tilfeller bli behov for vesentlig grad av skjønnsutøvelse.

Bruk av identifisert eiendel

Definisjonen av en leieavtale bygger på en forutsetning om at den leide eiendelen er identifiserbar. Eiendelen innregnes dersom den er eksplisitt definert i kontrakten eller implisitt definert ved leieavtalens begynnelse. Kravene tilsvarer veiledningen i IFRIC 4; foretaket må ikke nødvendigvis være i stand til å identifisere den spesifikke eiendelen (eksempelvis angi serienummer), men må avgjøre om eiendelen er nødvendig for å oppfylle kontrakten.

Dersom utleier har en reell rett til å erstatte/bytte ut eiendelen i leieperioden vil ikke avtalen omfattes av IFRS 16, men behandles som en tjenesteavtale. Utleier har en reell rett til å bytte ut eiendelen dersom utleier både har praktisk mulighet til å bytte ut eiendelen over leieperioden, og det forventes at utleier kan oppnå økonomiske fordeler av å bytte eiendelen. Hvorvidt eiendelen oppbevares hos leietaker eller utleier kan eksempelvis få betydning i forhold til om bytte av eiendel anses å være praktisk og økonomisk gunstig for utleier. Begrepet «økonomiske fordeler» av rettighetene til å erstatte/bytte ut eiendelen har IASB illustrert ved et eksempel på en kontrakt om å benytte en bestemt type vogntog til å transportere varer, hvor leverandøren drar nytte av sin rett til å bytte ut eiendelen fordi de har mulighet til å utnytte sin «pool» av tilgjengelig vogntog på mest mulig effektiv måte.

Vurderingen knyttet til utleiers rett til å bytte ut den leide eiendelen baseres på kjente omstendigheter ved inngangen av leieavtalen og tar kun hensyn til fremtidige hendelser som er sannsynlige på dette tidspunkt. Dersom for eksempel en utleier av butikklokaler i et kjøpesenter som har rett til, -og krever at leietaker bytter lokale i senteret fordi dette er økonomisk gunstig for utleier, så må dette ha vært ansett som sannsynlig ved inngåelse av avtalen for at det skal få betydning i forhold til om leieavtalen faller innenfor eller utenfor IFRS 16.

Ved avtaler om bruk av kapasitet (kapasitets-kontrakt) må det vurderes om hele eller deler av avtalen faller inn under IFRS 16. Eiendelen er identifiserbar og skal innregnes under IFRS 16 dersom den er fysisk distinkt (eksempelvis en etasje i ett bygg). Gir imidlertid kontrakten rett til å anvende en andel av eiendelens totale kapasitet (for eksempel en andel i en rørledning) så anses ikke dette som en identifiserbar eiendel med mindre leien omfatter tilnærmet hele kapasiteten.

Rett til å motta så godt som alle de økonomiske fordelene fra bruken av eiendelen

For å ha kontroll med bruken av en identifisert eiendel, må kunden ha rett til å motta så godt som alle de økonomiske fordelene fra bruken av eiendelen i leieperioden. De økonomiske fordelene fra bruk av en eiendel inkluderer primært produksjonen og eventuelle bi-produkter, samt andre økonomiske fordeler som kan mottas fra en kommersiell transaksjon med tredjepart.

Denne vurderingen er basert på kontraktens omfang. For eksempel ved utleie av bil hvor det er satt en øvre grense for kjørelengde, vil denne grensen representere omfanget av kontrakten og leietaker må vurdere de økonomiske fordelene som oppnås innenfor denne grensen. Merk at i tilfeller hvor leiebetaling er variabel og knyttet opp mot de økonomiske fordelene som leietaker oppnår gjennom leieavtalen, så påvirker ikke dette denne vurderingen. Det kan for eksempel være aktuelt ved leie av butikklokale hvor leien er definert som en avtalt prosentsats av salgsinntekter fra butikken. Selv om en del av de økonomiske fordelene (og risikoen knyttet til omsetningens størrelse) her brukes til å betale leien, så er det fortsatt leietaker som mottar alle fordelene (innteksstrømmene) ved å leie butikklokalene.

Rett til å bestemme bruken av eiendelen

En kunde har rett til å bestemme bruken av eiendelen i leieperioden dersom kunden kan bestemme hvordan og til hvilket formål eiendelen benyttes. Kunden kan også ha rett til å bestemme bruken av eiendelen i tilfeller hvor de relevante beslutninger knyttet til hvordan og til hvilket formål eiendelen benyttes er forutbestemt, men det forutsetter at:

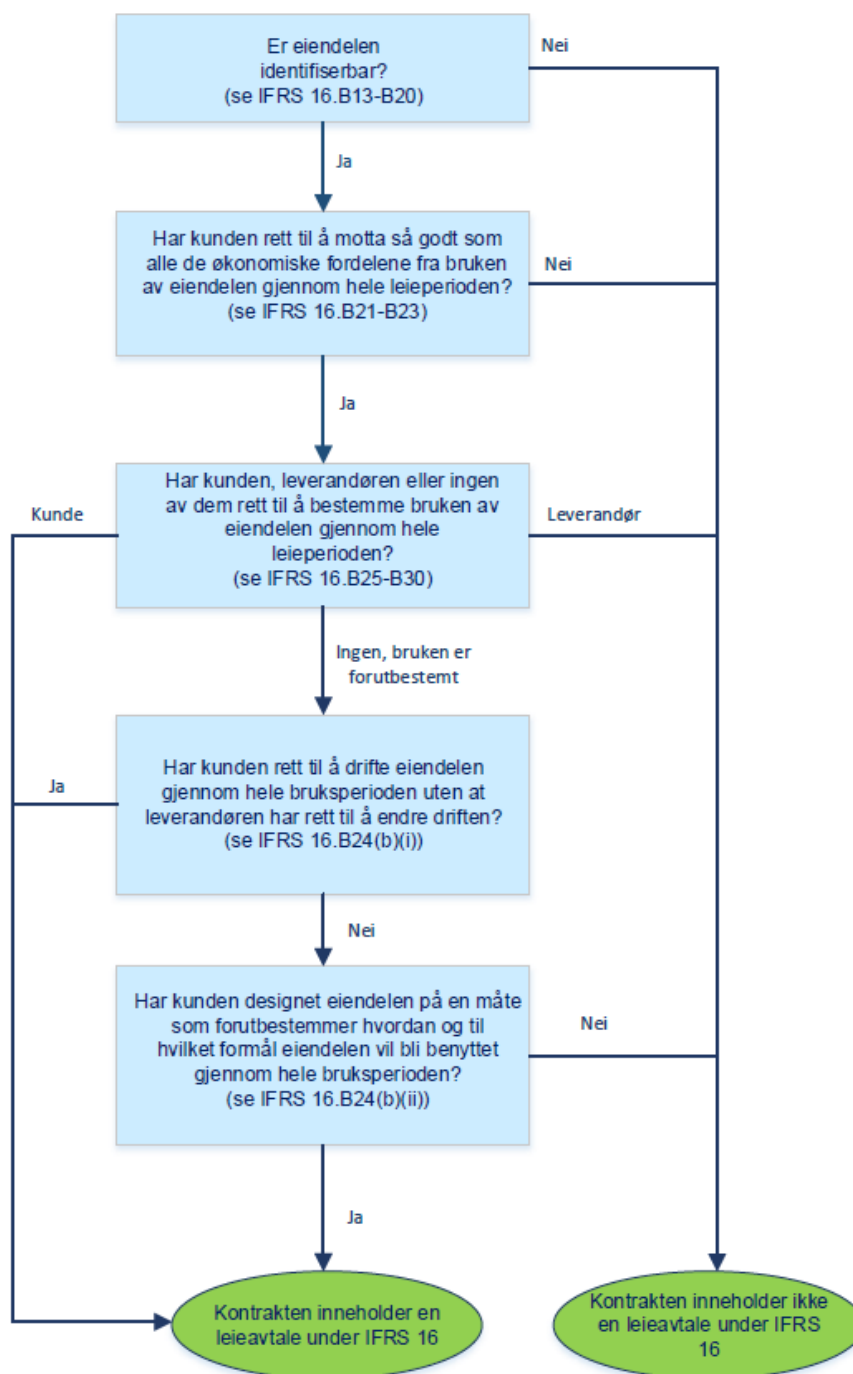
- (i) kunden har retten til å drifte eiendelen gjennom hele bruksperioden; eller
- (ii) kunden har designet eiendelen på en måte som forutbestemmer hvordan og til hvilket formål eiendelen vil bli benyttet.

De rettighetene som er relevant å vurdere, er de som påvirker de økonomiske fordelene som oppstår ved bruk av eiendelen. Dette kan for eksempel være rett til å endre typen av output som blir produsert gjennom bruk av eiendelen eller rett til å endre når og/eller hvor output blir produsert. Rettigheter som har til formål å beskytte utleiers interesser i eiendelen eller som skal sikre at lovpålagte krav kan etterleves av ansatte eller utleier, kan påvirke i hvilken grad leietaker har rett til å bruke eiendelen. Dette

er beskyttende rettigheter («protective rights») som isolert sett ikke innebærer at leietaker ikke har rett til å bestemme bruken av eiendelen

Konseptet med å bestemme bruken gjennom design av eiendelen innebærer at selv om eiendelens relevante beslutninger er forutbestemte og kunden ikke har rett til å betjene eller drifte eiendelen, anses kunden å ha rett til å bestemme bruken av eiendelen gjennom å bestemme eiendelens design i forkant av leieperioden (for eksempel ved kontrakt om å kjøpe hele produksjonen fra et solenergikraftverk).

Følgende flytdiagram fremgår av veiledning til standarden og kan hjelpe ved vurdering av om en kontrakt inneholder en leieavtale:



Vi forventer at det vil være avtaler som er definert som leieavtaler under IAS 17 og som ikke vil falle inn under definisjonen av leieavtaler under IFRS 16. Eksempelvis kan dette gjelde avtaler om leie av produksjonsanlegg som faller inn under IAS 17 fordi leietaker erverver tilnærmet alt som produseres. Disse avtalene vil falle utenfor IFRS 16 med mindre leietaker kontrollerer bruken av anlegget. Under IFRS 16 vil det ikke være tilstrekkelig at leietaker spesifiserer og kjøper output. Slike avtaler blir behandlet som tjenesteleveranser under IFRS 16, men vil i enkelte tilfeller bli behandlet som leieavtaler under IAS 17 og IFRIC 4. Dette er blant annet aktuelt for enkelte typer av kraftkjøpsavtaler.

DEKOMPONERING

En kontrakt kan inneholde flere potensielle leieelementer. I så fall må hver enkelt potensielle leiekomponent vurderes for seg og regnskapsføres separat dersom vilkårene for separat regnskapsføring er tilfredsstillende. Under IFRS 16 må ulike leieelement regnskapsføres separat dersom leietakers fordel kan oppnås ved bruk av den underliggende eiendelen alene eller sammen med andre ressurser som er tilgjengelig for leietaker, og hvor bruken av den underliggende eiendelen ikke er avhengig av, eller i betydelig grad integrert med, de andre eiendelene i kontrakten.

Det er relativt vanlig at leieavtaler inneholder både leie og tjenesteelementer. Dersom kontrakter inneholder både leie og tjeneste (f.eks. kontrakt om leie av et bygg som også inkluderer sikkerhets- og renholdstjenester), er hovedregelen at tjenesteelementet skal skilles ut og regnskapsføres separat som enhver annen avtale om levering av tjenester. Som et unntak fra denne hovedregelen, kan leietaker velge å ikke dekomponere avtalen, men heller regnskapsføre tjenestene som en del av leien. Bruk av dette unntaket gir i så fall grunnlag for å balanseføre tjenesteleveranser, noe som er inkonsistent med hvordan tjenesteleveranser regnskapsføres for øvrig under IFRS. Av forenklingshensyn, har IASB likevel valgt å tillate dette unntaket. Eventuell bruk av dette unntaket vil være et prinsippvalg som må gjøres per klasse av underliggende eiendeler. Et tilsvarende unntak er ikke gitt for utleier. Utleier må derfor splitte ut og regnskapsføre tjenesteelement separat fra leieavtalen.

Ved splitt av leieavtaler som inneholder en leiekomponent og en eller flere ytterligere leiekomponenter eller komponenter som ikke er leiekomponenter, skal leietaker allokere leiebetalingene til hvert enkelt leieelement basert på relativ «stand-alone» pris på leiekomponenten og aggregert stand-alone pris for komponenter som ikke er leiekomponenter. Utleier allokere leieinnbetalinger til de ulike leveranseforpliktelsene basert på de samme retningslinjene som gjelder under IFRS 15 *Inntekter fra kontrakter med kunder*.

Innebygde derivater

Eventuelle innebygde derivater regnskapsføres i tråd med IAS 39 både hos leietaker og utleier. Det er ikke gitt unntak på dette området.

LEIEPERIODEN

Fastsettelse av leieperioden påvirker hvilke leiebetalinger som inngår i den balanseførte leieforpliktelsen. Leieperioden starter når utleier har gjort den underliggende eiendelen i leieavtalen tilgjengelig for leietakers bruk og inkluderer eventuelle perioder uten leiebetalinger.

Leieperioden består av den uoppsigelige leieperioden samt leieperioden knyttet til forlengelsesopsjoner som det er rimelig sikkert at leietaker vil benytte seg av, og leieperioden knyttet til termineringsopsjoner som det er rimelig sikkert at leietaker ikke vil benytte seg av.

Sannsynligheten for utøvelse av forlengelses- eller termineringsopsjon vurderes ved inngangen av leieperioden. Vurderingen baseres på fakta og forhold som påvirker leietakers økonomiske incentiver til å utøve, eller ikke å utøve opsjonen.

Leietakers vurdering av hvorvidt utøvelse av forlengelsesopsjoner eller termineringsopsjoner er rimelig sikkert, skal revurderes dersom det oppstår en betydelig hendelse eller en betydelig endring i forhold som er innenfor leietakers kontroll og som påvirker sannsynligheten for utøvelse. Endringer i markedsforhold er utenfor leietakers kontroll og vil isolert sett ikke medføre krav til revurdering.

Betydelige hendelser eller endringer i forhold som medfører krav til revurdering kan for eksempel være:

- Betydelig oppgradering av leieobjektet som ikke var forventet ved leieperiodens begynnelse og som det er forventet at vil gi en betydelig økonomisk fordel for leietaker på utøvelsetidspunktet for opsjonen.
- En betydelig modifisering eller tilpasning av den underliggende eiendelen som ikke var forventet ved leieperiodens begynnelse.
- Inngåelse av avtale om fremleie av den underliggende eiendelen for en periode utover eksisterende leieperiode.
- Forretningsmessig beslutning tatt av leietaker som har direkte relevans i forhold til utøvelse av opsjonen, eksempelvis en beslutning om å forlenge leieperioden for en komplementær eiendel, avhending av en alternativ eiendel eller avhending av et forretningsområde som benytter den leide eiendelen.

Foretaket skal endre leieperioden dersom det skjer en endring i den uoppsigelige leieperioden. Dette kan for eksempel være hvis:

- Leietaker utøver, eller det oppstår en hendelse som kontraktmessig forplikter leietaker til å utøve, en opsjon som tidligere ikke har vært inkludert ved fastsettelse av leieperioden.
- Leietaker ikke utøver, eller det oppstår en hendelse som kontraktmessig forhindrer leietaker til å utøve, en opsjon som tidligere har vært inkludert ved fastsettelse av leieperioden.

REGNSKAPSFØRING HOS LEIETAKER

Ved leieperiodens begynnelse skal leietaker innregne og måle en rett til å bruke eiendelen og en leieforpliktelse for alle leieavtaler som omfattes av IFRS 16, og hvor verken unntaket for kortsiktig leie eller unntaket for leie av eiendeler med lav verdi er anvendt. Ved første gangs innregning måles forpliktelsen til nåverdien av fremtidige leiebetalinger. Etter første gangs innregning, resultatføres en rente som gir konstant periodisk rente på gjenstående balanseført verdi. Det er ikke adgang til å måle forpliktelsen til virkelig verdi. Bruksretten avskrives og rentekostnader på forpliktelsen kostnadsføres. Periodisering av en lineær avskrivning av bruksretten vil avvike fra periodisering av rentekostnaden. Sammenlignet med dagens regnskapsføring av operasjonelle leieavtaler under IAS 17, vil dette (isolert sett for en enkelt leieavtale) resultere i en høyere total periodekostnad tidlig i leieperioden og lavere periodekostnad mot slutten av leieperioden.

Rett til å bruke eiendelen

Ved førstegangsinnregning måles retten til å bruke eiendelen til kost. Kost representerer verdien av leieforpliktelsen (se under) justert for eventuelle forskuddsbetalinger (fratrasket insentiver), leietakers direkte kostnader ved å inngå leieavtalen og et estimat på kostnader ved fjerning- og opprydding.

Retten til å bruke eiendelen avskrives i samsvar med kravene i IAS 16 *Eiendom, anlegg og utstyr*. Retten til å bruke eiendelen skal imidlertid måles til virkelig verdi dersom virksomheten benytter virkelig verdi modellen under IAS 40 på sine investeringseiendommer, og eiendelen som leies er en eiendom som ville vært investeringseiendom om den hadde vært eid. Det er også gitt anledning til å måle eiendelen ved bruk av revalueringsmetoden i IAS 16, dersom eiendelen inngår i en klasse driftsmidler som regnskapsføres i tråd med revalueringsmetoden. Retten til å bruke eiendelen er gjenstand for nedskrivningstesting i samsvar med IAS 36 *Verdifall på eiendeler*.

Leieforpliktelse

Leieforpliktelsen måles til nåverdien av leiebetalinger over leieperioden, neddiskontert med leieavtalens implisitte rente dersom denne enkelt lar seg fastsette. Om det ikke lar seg gjøre å enkelt fastsette implisitt rente, åpner standarden for å legge til grunn leietakers inkrementelle lånerente. Den inkrementelle lånerenten skal reflektere samme betingelser, herunder beløp og sikkerhetsstillelser, som er gitt i leieavtalen og kan kreve betydelig grad av skjønnsutøvelse.

I veiledningen til IFRS 16 fremgår det at leiebetalinger som skal inngå i leieforpliktelsen ved førstegangsinnregning skal inneholde følgende:

- Faste leiebetalinger (inkludert betalinger som i kontrakten angis som variable men som i realiteten er faste – IASB har innført begrepet «*in-substance fixed payments*»). Insentiver mottatt fra utleier skal trekkes fra.
- Variable betalinger som er avhengig av utviklingen i en indeks eller en rentesats (eksempelvis konsumprisindeks eller regulering knyttet opp mot utviklingen i NIBOR). Variable betalinger som ikke er knyttet opp mot en indeks eller rente skal resultatføres når de oppstår.
- Beløp som forventes å komme til betaling grunnet restverdigarantier.
- Innløsningskurs for en opsjon på kjøp av eiendelen dersom det er rimelig sikkert at leietaker vil utøve opsjonen.
- Gebyr for å terminere leieavtalen dersom det i fastsettelsen av leieperioden er lagt til grunn at leietaker vil utøve opsjonen på å terminere avtalen.

Skillet mellom faste leiebetalinger som skal inkluderes og variable leiebetalinger som ikke skal inkluderes i beregning av forpliktelsen (fordi de ikke er knyttet opp mot en indeks eller rente) innebærer en forenkling ved at leietaker ikke må estimere og innregne en rekke variable kostnader, men betyr også at to leietakere med den samme innleieporteføljen kan få ulike verdier i balansen avhengig av hvor stor andel av leiebetalingene som er variable/faste.

Eksempel 1

Selskap A leier en maskin. Leiebetalingene er knyttet opp mot en fast pris på kr 1.500 per time som maskinen er i bruk, og selskapet forventer å produsere 1.000 timer i løpet av et år. Fast, årlig minimumsbeløp er på 750.000.

I dette tilfellet vil minimumsbeløpet på 750.000 være en fast, årlig leiebetaling som skal inkluderes i leieforpliktelsen. Selskapet forventer å produsere i 1.000 timer og dermed forventes det en leiekostnad på 7.500.000 i tillegg til minimumsbeløpet. Dette er imidlertid variabel betaling som ikke er knyttet opp mot indeks eller rente og skal derfor ikke inkluderes i leieforpliktelsen, men heller kostnadsføres i takt med den bruken som overstiger det som inngår i minimumsbeløpet.

Merk at dersom det i eksempelet over ikke hadde vært et krav om minimumsbetaling så ville forpliktelsen vært null ved inngåelse av leieavtalen.

Eksempel 2

Selskap A leier et butikklokale som har en initial, årlig leiebetaling på 1 million kroner. Leien skal justeres årlig for endringer i konsumprisindeksen (KPI).

Leiebetalingen er variabel, men skal inkluderes i leieforpliktelsen fordi den er knyttet opp mot en indeks. Ved første gangs innregning skal leieforpliktelsen måles basert på KPI ved inngåelse av leiekontrakten. Ved utgangen av det første året skal selskapet re kalkulere leieforpliktelsen hvor den hensyntar utviklingen i KPI fra inngåelse av leieavtalen og frem til regnskapsavslutningen. Hvis endringen viser en

økning på 5% medfører dette at forpliktelsen reflekterer nåverdien av årlige leiebetalinger på 1.050.000 (dvs. $1,05 \times 1.000.000$) mot 1.000.000 året før.

Under IAS 17 skal betalinger knyttet til garanterte restverdier inngå i leietakers beregning av minsteleie ved innregning av finansielle leieavtaler. Beløpet som skal inngå er det potensielt høyeste beløpet som kan være aktuelt under garantiordningen. IFRS 16 krever imidlertid at det er det forventede beløpet som skal inkluderes i leieforpliktelsen.

Revurdering av leieforpliktelsen

IFRS 16 krever at det foretas fornyet måling av forpliktelsen som følge av konkret angitte endringer i kontantstrømmer og/eller som følge av konkret angitte endringer i leieperioden annet enn ved endring av kontrakten som sådan. I denne sammenheng angir standarden at leietaker skal gjøre en fornyet måling av leieforpliktelsen i følgende tilfeller:

1. Endring i forventede betalinger knyttet til restverdigarantier.
2. Endring i fremtidige leiebetalinger som følge av endringer i indeks eller rentesats.
3. Endret vurdering av leieperioden (se kommentar over for vilkår for å endre leieperioden).
4. Endret vurdering av en opsjon til å kjøpe underliggende eiendel (se over for vilkår for å endre denne vurderingen).

Behovet for å revurdere leieforpliktelsen for disse forholdene må vurderes ved hver rapportering. Diskonteringsrenten skal oppdateres ved fornyet måling som følge av punkt 3 og 4 over. Fornyte måling som følge av punkt 1 og 2 gir ikke grunnlag for å endre diskonteringsrenten med mindre endringene i leiebetalinger under punkt 2 skyldes endringer i flytende rente.

Kravene i IFRS 16 om å revurdere leieforpliktelsen sikrer en mer tidsriktig informasjon i regnskapet. Den gir imidlertid større volatilitet i bokførte rett til å bruke eiendeler og leieforpliktelser.

Generelt skal endringer i leieforpliktelsen som følge av forholdene over, føres som en justering mot retten til å bruke eiendelen med mindre endringen gir bokført verdi på eiendelen som er under null eller hvis revurdering av leieforpliktelsen er relatert til variable leie som ikke er avhengig av en indeks eller rentesats. I disse tilfellene skal motposten til endring i leieforpliktelsen resultatføres.

Revurderingsreglene innebærer at det vil være større våkenhet i forhold til rapportering av eiendel og forpliktelse under IFRS 16. Det er sannsynlig at man til en viss grad må legge skjønnsutøvelse til grunn ved vurdering av om det er endringer i relevante faktorer eller endringer i leietakers økonomiske insentiver til å utøve aktuelle opsjoner. I tillegg kan det være uklart hvordan virksomhetene i praksis skal kunne ignorere endringer i markedsbaserte faktorer (f.eks. markedskurser) ved revurdering av leieperioden.

Presentasjon

Hovedkravene til presentasjon er oppsummert i følgende tabell:

Balanseoppstilling	Resultatoppstilling	Kontantstrømoppstilling
<ul style="list-style-type: none">• Retten til å bruke eiendelen• Leieforpliktelse <p>Presenteres enten atskilt fra andre eiendeler og forpliktelser eller spesifiseres i noter</p> <p>Om eiendelene ikke presenteres separat i balansen, skal de presenteres konsistent (samme linje) med underliggende eiendel</p>	<ul style="list-style-type: none">• Rentekostnader på leieforpliktelsen (som en del av finanskostnader)• Avskrivninger	<ul style="list-style-type: none">• Leiebetalinger som reduserer (avdrag) leieforpliktelsene som finansieringsaktiviteter• Renteelementet av leiebetalinger presenteres tilsvarende som andre rentebetalinger, jf. IAS 7• Kortsiktige leiebetalinger, betalinger for leie av eiendeler med lav verdi og variable leiebetalinger som ikke er inkludert i målingen av leieforpliktelsen vises som operasjonelle aktiviteter

Noteopplysninger

Kravet til noteopplysninger er utformet slik at virksomheten skal gi opplysninger som gjør brukerne av regnskapet i stand til å vurdere hvilken påvirkning leieavtalene har på balansen, resultatet og kontantstrømmene til leietaker. Det er krav til å gi både kvantitative og kvalitative opplysninger. Informasjonen som skal gis må være relevant; eksempelvis fleksibilitet i leieavtaler, restriksjoner ved leieavtaler, sensitivitet på nøkkelvariabler, risikoeksponering og avvik fra bransjepraksis. Standarden øker kravene til noteopplysninger i forhold til gjeldende krav.

REGNSKAPSFØRING HOS UTLEIER

Den nye standarden har i det store og hele samme krav for regnskapsføring hos utleier som etter nåværende IAS 17 *Leieavtaler*. Utleier vil fremdeles måtte klassifisere leiekontrakten som enten operasjonell eller finansiell leieavtale. Leieavtalen klassifiseres som finansiell dersom den i det vesentlige overfører alle risikoer og fordeler som er forbundet med eiendelen. Standarden gir kriterier for hva som skal vurderes når en leieavtale skal klassifiseres som finansiell eller operasjonell leieavtale. Kriteriene er langt på vei sammenfallene med kriteriene i IAS 17.

Etter ønske fra blant annet regnskapsbrukerne, har IASB forsøkt å begrense endringer på utleiersiden til et minimum. Det er likevel gjort endringer i IFRS 16 sammenlignet med IAS 17 som kan få betydning for regnskapsføringen hos utleier. Disse har oppstått som følge av ny veiledning knyttet til fremleie, definisjon av leieavtaler, initiale direkte kostnader og endringer i leieavtaler. I tillegg har IFRS 16 nye krav til noteopplysninger.

Den nye modellen for leietaker kombinert med begrensede endringer for utleier, gjør at det ikke lengre blir symmetri i regnskapsføringen hos utleier og leietaker. Eksempelvis vil leietaker regnskapsføre en

rett til å bruke eiendel og en finansiell forpliktelse på å betale leie under operasjonelle leieavtaler, mens utleier fortsatt vil regnskapsføre underliggende eiendel uten å regnskapsføre en finansiell eiendel (fordring) på å motta leiebetalinger. For finansielle leieavtaler vil verken leietaker eller utleier regnskapsføre underliggende eiendel. Utleier regnskapsfører en finansiell fordring på å motta leiebetalinger, mens leietaker regnskapsfører en rett til å bruke eiendel og en finansiell forpliktelse på å betale leiebetalinger.

Regnskapsføring av finansielle leieavtaler

Utleier regnskapsfører en fordring på leietaker tilsvarende netto investeringen i leieavtalen, og resultatfører finansinntekter over leietiden, basert på et mønster som reflekterer en konstant periodisk avkastning på nettoinvesteringen. Nettoinvesteringen omfattes av krav til fraregning og nedskrivning i henhold til IFRS 9 Finansielle instrumenter.

Operasjonelle leieavtaler

Utleier beholder underliggende eiendel i balansen og regnskapsfører leieinnbetalinger lineært, eller på en annen systematisk måte dersom dette er mer representativt for hvordan de økonomiske fordelene fra bruken av eiendelen forbrukes.

Presentasjon

Utleier viderefører dagens praksis.

Noteopplysninger

Kravet til noteopplysninger er på samme måte som for leietaker utformet slik at en virksomhet skal gi opplysninger som gjør brukerne av regnskapet i stand til å vurdere hvilken påvirkning leieavtalene har på balanse, resultat og kontantstrømmer hos utleier. Notekravene under IFRS 16 innebærer en betydelig utvidelse fra kravene under IAS 17. For eksempel krever IFRS 16 at utleier skal splitte informasjonen som kreves av IAS 16 for eiendom, anlegg og utstyr videre ut på eiendeler som er leid ut under operasjonelle leieavtaler og eiendeler uten operasjonelle leieavtaler.

SALG OG TILBAKELEIETRANSAKSJONER

Den nye standarden gir veiledning til regnskapsmessig behandling av avtaler om salg- og tilbakeleie. Avtalene følger reglene for inntektsføring i IFRS 15 slik at dersom overføringen av den underliggende eiendelen tilfredsstillende kriteriene for salg under IFRS 15 skal:

- *selger-leietaker* innregne en rett til å bruke eiendelen beregnet som den andelen av eiendelens tidligere bokførte verdi som relaterer seg til den rett til bruk av eiendelen som selger har beholdt (konsekvensen av dette er at tap eller gevinst knyttet til salget kun resultatføres for den andelen som faktisk er overført til kjøper-utleier).

Eksempel:

Foretak A selger et bygg til foretak B for kr 2.000.000. Salgsprisen tilsvarer virkelig verdi på bygget og salget tilfredsstillende kriteriene for salg under IFRS 15. Rett før salget hadde bygget en bokført verdi på kr 1.000.000 og samtidig som salget finner sted inngår A og B en leieavtale hvor A skal leie bygget de neste 20 år. Nåverdi av leiebetalingene er beregnet til 1.500.000.

Selger-leietaker måler rett til bruk eiendelen som en andel av bokført verdi som tilsvarer den andelen som leies til kr 750.000. Dette er beregnet som $1.000.000 \text{ (bokført verdi av bygget)} / 2.000.000 \text{ (virkelig verdi av bygget)} \times 1.500.000 \text{ (nåverdi av leiebetalingene)}$.

Selger-leietaker beregner gevinst på den delen av bygget som er overført til B som følger: Gevinst på hele salget utgjør kr 1.000.000 (2.000.000 salgsvederlaget–1.000.000 bokført verdi). Av dette er kr. 750.000 relatert til den andelen som er beholdt av A, beregnet som $1.000.000 \text{ (gevinsten)} / 2.000.000 \text{ (virkelig verdi av bygget)} \times 1.500.000 \text{ (nåverdi av leiebetalingene)}$. Kr 250.000 er relatert til den andelen av bygget som er overført til B, beregnet som $1.000.000 \text{ (gevinsten)} / 2.000.000 \text{ (virkelig verdi av bygget)} \times (2.000.000 - 1.500.000)$.

Bokføringen blir:

Debet bank 2.000.000

Debet rett til å bruke eiendelen 750.000

Kredit bygg 1.000.000

Kredit Leieforpliktelse 1.500.000

Kredit Gevinst på overført andel av bygget 250.000

- *kjøper-utleier* regnskapsfører kjøpet av den underliggende eiendelen i henhold til relevant standard for eiendelen (eksempelvis IAS 16 ved kjøp av eiendom, anlegg og utstyr). Leieavtalen skal regnskapsføres i tråd med IFRS 16.

Dersom salgsvederlaget ikke gjenspeiler virkelig verdi, eller leieinnbetalingene ikke er basert på markedsverdi skal det foretas justeringer som sikrer at resultatført gevinst reflekterer markedsvilkår. Justeringene innebærer at vilkår under markedsvilkår gir opphav til forskuddsbetalt leie, mens vilkår over markedsvilkår gir opphav til ytterligere finansiering fra kjøper-utleier til selger-leietaker. Det er gitt veiledning i standarden blant annet knyttet til identifisering av transaksjoner som ikke er basert på markedsbetingelser, men på dette området vil det normalt også være behov for betydelig grad av skjønn.

Dersom kriteriene i IFRS 15 ikke er tilfredsstillt skal:

- *selger-leietaker* fortsette å regnskapsføre den underliggende eiendelen og innregne en finansiell forpliktelse (under IFRS 9) tilsvarende salgsvederlaget.
- *kjøper-utleier* ikke innregne eiendelen og innregne en finansiell fordring (fordring under IFRS 9) tilsvarende betalt salgsvederlag.

Med de nye bestemmelsene knyttet til salg og tilbakeleie, eliminerer IFRS 16 langt på vei muligheter til å strukturere eiendeler og gjeld ut av balansen.

FREMLEIE

Fremleie er en transaksjon hvor fremleier oppnår en rett til å bruke den underliggende eiendel som leieobjekt i utleie til en 3. part (fremleietaker) samtidig som leieavtalen mellom opprinnelig utleier og fremleier består. Ved fremleie skal IFRS 16 anvendes på alle leieavtaler og fremleier skal håndtere de to leieavtalene som to separate transaksjoner.



Det er imidlertid rett til å bruke eiendelen som legges til grunn og ikke underliggende eiendel i vurderingen av om fremleieavtalen er operasjonell eller finansiell. Det innebærer at selv om opprinnelig utleier klassifiserer leieavtalen som operasjonell leie og fremleieavtalen i hovedsak speiler den opprinnelige leieavtalen, så kan fremleien bli klassifisert som finansiell leieavtale. Om fremleier eksempelvis inngår en 4 års leieavtale om å leie en eiendel med økonomisk levetid på 20 år, for så å inngå en fremleiekontrakt som tilnærmet speiler innleiekontrakten (4 år utleie og for øvrig relativt like

vilkår med unntak av fremleiers margin), vil fremleien typisk bli klassifisert som finansiell leie. Konsekvensen av en slik avtale blir at fremleier innregner en rett til å bruke eiendel og tilhørende forpliktelse under innleieavtalen. Ved inngåelse av utleieavtalen (fremleien) blir så rett til å bruke eiendelen fraregnet og erstattet av en fordring på fremleietaker.

Dersom opprinnelig leieavtale har en leieperiode på 12 mnd. eller mindre og fremleier (som leietaker) anvender unntaket fra balanseføring, må avtalen om fremleie (utleien) klassifiseres som operasjonell leieavtale. Vi minner om at unntaket for leieavtaler hvor den underliggende eiendel har lav verdi, ikke gjelder hvis leietaker fremleier (eller forventer å fremleie) eiendelen.

INVESTERINGSEIENDOM

Virksomheten skal anvende IAS 40 *Investeringseiendommer* ved regnskapsmessig behandling av rett til å bruke eiendel.

Under IAS 40 skal virksomheten foreta et prinsippvalg mellom å anvende virkelig verdi modellen eller kostmodellen ved måling av investeringseiendommer. Etter innføringen av IFRS 16 vil prinsippvalget innebære at samme modell må anvendes på samtlige investeringseiendommer, uavhengig av om de er eiet eller leiet. Denne bestemmelsen innebærer en betydelig endring fra dagens regnskapsregulering;

- i dag kan virksomheten velge fra avtale til avtale om leide investeringseiendommer på operasjonell leie skal balanseføres. Med IFRS 16 må leide investeringseiendommer balanseføres og det er ikke valgfritt å anvende IAS 40.
- under gjeldende regulering må foretaket anvende virkelig verdi modellen i IAS 40 for å kunne balanseføre operasjonelle leieavtaler. Under IFRS 16 kan virksomheten velge om den vil anvende virkelig verdi modellen eller kostmodellen for investeringseiendommer leid på avtaler som under IAS 17 hadde blitt klassifisert som operasjonelle, men leieavtalen må som nevnt innregnes.

Krav til noteopplysninger i henhold til IAS 40 gjelder uansett hvilken modell som anvendes, herunder opplysningskrav om virkelig verdi på investeringseiendom.

ENDRINGER I LEIEAVTALER

Endringer knyttet til leieavtalens omfang eller vederlag i leieavtalen og som ikke var en del av opprinnelig avtale er å anse som endring i leieavtalen under IFRS 16. Dette kan eksempelvis være tilfelle hvis retten til å bruke en eller flere eiendeler legges til eller trekkes fra den opprinnelige avtalen. Merk at utøvelse av opsjoner som eksisterte i den opprinnelige leieavtalen ikke gir grunnlag for å bruke regelverket om endringer i leieavtalen.

Leietaker

Endringer i leieavtalen skal regnskapsføres som en ny leieavtale dersom leieavtalen utvides ved at en eller flere rett til bruk eiendeler legges til mot et ekstra vederlag som reflekterer «stand-alone» pris på elementene som er lagt til avtalen.

For endringer i avtalen som ikke regnskapsføres som en ny leieavtale, skal endringen regnskapsføres ved å revurdere leieforpliktelsen. Det må først gjøres en fornyet vurdering av leieperioden og hvilke komponenter avtalen inneholder. Forpliktelsen måles så på nytt med en ny diskonteringsrente fastsatt på tidspunkt for endringen. I tillegg skal rett til bruk eiendelen reduseres tilsvarende en eventuell reduksjon i avtalen og eventuell gevinst/tap resultatføres. For alle andre endringer i leieavtalen skal rett til bruk eiendelen endres slik at den reflekterer endringen i leieavtalen.

Utleier

Endringer i en leieavtale som er klassifisert som *finansiell leieavtale* skal regnskapsføres som en ny leieavtale dersom leieavtalen utvides ved at en eller flere rett til å bruke eiendeler legges til mot et ekstra vederlag som reflekterer «stand-alone» pris på nye elementer i avtalen.

For endringer i avtalen som ikke regnskapsføres som en ny leieavtale, skal endringen regnskapsføres ved å anvende IFRS 9 med mindre avtalen ville blitt klassifisert som operasjonell leie om endringene hadde vært en del av avtalen på tidspunkt for leieavtalens begynnelse. I disse tilfellene skal utleier regnskapsføre endringene som en ny leieavtale fra tidspunkt for endringen, og måle bokført verdi av den underliggende eiendelen til netto investering i den opprinnelige avtalen umiddelbart før endringen.

Utleier regnskapsfører endringer i en operasjonell leieavtale som en ny leieavtale fra tidspunkt for endringen. Eventuelle forskuddsbetalinger eller påløpte leieforpliktelser tilhørende den opprinnelige leieavtalen vil videreføres og behandles som leiebetalinger under den nye leieavtalen.

IKRAFTTREDELSESDATO OG OVERGANGSREGLER

IFRS 16 er gitt ikrafttredelse for årsregnskap som starter fra og med 1. januar 2019. Det er tillatt å implementere standarden tidlig. Tidlig implementering forutsetter at IFRS 15 implementeres senest samtidig. I skrivende stund forventes IFRS 15 å bli EU-godkjent mot slutten av 2016. Det er uklart om og når IFRS 16 eventuelt vil bli godkjent.

Standarden kan implementeres med full retrospektiv effekt i tråd med IAS 8, eller ved å legge til grunn en modifisert retrospektiv anvendelse. Ved bruk av en modifisert retrospektiv anvendelse, er det ikke krav om å endre sammenlignbar informasjon. I så fall blir kumulativ effekt av å implementere standarden ført mot egenkapital i starten av første året standarden anvendes (1. januar 2019 for de som ikke anvender standarden tidlig).

Standarden gir spesifikke overgangsbestemmelser blant annet på følgende områder:

- Anledning til å unnlate å gjøre en fornyet vurdering av hvilke avtaler som omfattes av standarden (kan velge å legge til grunn vurderingen under IAS 17 og IFRIC 4).
- For leieavtaler som under IAS 17 var klassifisert som finansielle leieavtaler, og hvor unntaket fra full retrospektiv implementering anvendes, skal leietaker anvende bokført verdi på eiendelen og forpliktelsen på tidspunkt for implementering av standarden.
- For leieavtaler som under IAS 17 var klassifisert som operasjonelle leieavtaler hos leietaker, skal forpliktelsen diskonteres med leietakers inkrementelle lånerente på tidspunkt for implementering av standarden, mens det for leieretten kan det velges (fra avtale til avtale) mellom to alternative forenklinger som alternativ til full retrospektiv anvendelse.
- Ved bruk av unntak fra full retrospektiv anvendelse, skal eiendelen hos leietaker testes for verdifall i tråd med IAS 36 på tidspunkt for første gangs anvendelse av standarden.
- Utleier kan videreføre regnskapsføringen under IAS 17 for alle leieavtaler hvor foretaket er utleier og hvor standarden må anvendes på tidspunkt for implementering av IFRS 16, med mindre utleien er fremleie eller en del av en salg-og-tilbakeleie transaksjon.
- Ved fremleie skal det gjøres en fornyet vurdering av om fremleien er operasjonell leie eller finansiell leie basert på gjenværende leieperiode og kontraktsfestede betingelser på innleie og utleie på tidspunkt for implementering av standarden.

- I en salg-og-tilbakeleie transaksjon er det ikke krav om å revurdere hvorvidt salget ville tilfredsstillt kravene i IFRS 15 på transaksjonstidspunktet.

Siri C. Rosenblad

Senior Manager
srosenblad@deloitte.no
+47 971 74 205



Kristin Galtung Skar

Fag Senior Manager
kskar@deloitte.no
+47 916 91 048

