

Aktuelt om internasjonale regnskapsstandarder:

# Leieavtaler i balansen

IASB har foreslått balanseføring av alle leieavtaler. Etter høringsrunden taler mye for at forslaget vil bli gjennomført.



Artikkelen er forfattet av:

Statsautorisert revisor/dr. oecon.  
Steinar Sars Kvifte  
Ernst & Young  
Partner og fagdirektør regnskap i  
Ernst & Young og førsteamanuensis II ved Norges Handelshøyskole.

*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, Kredittilsynet og andre standardsettere enn IASB/IFRIC, som for eksempel Norsk RegnskapsStiftelse (NRS).*

I mars 2009 publiserte IASB diskusjonsnotatet *Leases: Preliminary Views*. Notatet, som adresserer regnskapsføring hos leietaker, ikke utleier, er et resultat av et samarbeidsprosjekt med FASB som ble igangsatt tre år tidligere, og som bygger på diskusjonsnotatene som ble utarbeidet av G4+1 (de sentrale anglosaksiske standardsetterne) i 1996 og 2000 (*Leases – the New Approach*).

Bakgrunnen for prosjektet var at gjeldende modell for regnskapsføring av leieavtaler er forbundet med en rekke påståtte svakheter (DP *Leases*: 1.12–1.15):

- **Rettigheter og plikter i operasjonelle leieavtaler reflekteres ikke i regnskapet.** Rettigheter og plikter i operasjonelle leieavtaler er eiendeler og gjeld og balanseføring av disse er konseptuelt riktig og gir brukerne nyttig informasjon.
- **Manglende sammenlignbarhet.** Like avtaler blir regnskapsført ulikt og sammenlignbarheten reduseres således.
- **Bevisst avtalestrukturering påvirker regnskapsføringen.** Ved å tilpasse leiekontrakten kan en finansiell avtale bli regnskapsført som operasjonell.
- **Komplekse regler.** Den skjønnsutøvelsen som kreves når en skal ta stilling til om en avtale er finansiell eller operasjonell, er kompleks.

Med dette som bakteppe var det ikke overraskende at både G4+1 i 1996/2000 og IASB og FASB i 2009 foreslo en modell som ikke skiller mellom operasjonelle og

finansielle leieavtaler, og at en i alle leieavtaler skal regnskapsføre retten til å disponere leieobjektet i leieperioden som eiendel, og plikten til å betale avtalt leiebeløp som gjeld.

Gjeldende standard, IAS 17 *Leieavtaler*, skiller mellom finansielle og operasjonelle avtaler under henvisning til at finansielle leieavtaler i substans er salgs-transaksjoner med finansiering, mens operasjonelle leieavtaler kun overfører en begrenset disposisjonsrett til leietaker. Derfor skal finansielle leieavtaler regnskapsføres som kjøp (hos leietaker), mens operasjonelle avtaler skal regnskapsføres som gjensidig uoppfylte kontrakter (ingen balanseføring).

## Rettigheter og plikter i operasjonelle leieavtaler reflekteres ikke i regnskapet

Den første påstanden er interessant både i et konseptuelt og praktisk perspektiv. Det er neppe tvilsomt at rettigheter og plikter i leieavtaler representerer eiendeler og gjeld slik disse er definert i det balanseorienterte rammeverket til IASB. Det gjelder imidlertid også veldig mange andre avtaler som ikke balanseføres. Gjensidig uoppfylte kontrakter regnskapsføres normalt ikke. IASB og FASB forklarer i diskusjonsnotatet at leiekontrakter skiller seg fra gjensidig uoppfylte kontrakter ved at utleier har oppfylt en sentral del av kontrakten når leietaker får tilgang til leieobjektet. Dette resonnerementet er tungt tilgjengelig. Utleiers forpliktelse løper over leieperioden, og

etter for eksempel første dag i leieperioden har fortsatt utleier ikke oppfylt mer enn en marginal del av forpliktelsen. Plikten til å stille leieobjektet til leietakers disposisjon resten av leieperioden er fortsatt uoppfylt.

At informasjon om inngåtte leieavtaler er nyttig for brukerne av regnskapet, for eksempel kreditorer, er utvilsomt. Spørsmålet er om denne informasjonen skal reflekteres i balansen eller ikke. At leiekontrakter skal balanseføres, mens andre gjensidig uoppfylte avtaler, som for eksempel royaltavtaler, ikke balanseføres, kan i noen sammenhenger være villledende. Når en i diskusjonsnotatet for øvrig konkluderer med at rettigheten som balanseføres som eiendel skal klassifiseres i tråd med det underliggende leieobjektet, blir ulike transaksjoner presentert likt, noe som også kan være misvisende. Dersom en for eksempel inngår avtale om å leie et bygg med forventet levetid på 60 år i tre år, skal retten i leieavtalen presenteres som bygg, og kostnadsføringen skjer i form av avskrivninger.

## Manglende sammenlignbarhet

Prinsippbasert standardsetting må nødvendigvis stille krav til skjønnsutøvelse, og ulik skjønnsutøvelse kan i grensetilfeller gi ulik regnskapsmessig behandling av like transaksjoner. Den andre påstanden er i så måte kritikk av prinsippbasert standardsetting og ikke gjeldende leieavtalestandard. Det fremgår av diskusjonsnotatet at kritikken ikke bare gjelder

grensetilfeller, den gjelder mer generelt. Når noen leieavtaler balanseføres og andre ikke gjør det, behandles like avtaler ulikt, hevdes det. Påstanden om at finansielle og operasjonelle leieavtaler i substans er like og at gjeldende praksis derfor er misvisende, er ikke uomtvistelig. Tvert i mot kan det hevdes at det å regnskapsføre avtaler som overdrar kun en begrenset del av kontroll, risiko og avkastningspotensial forbundet med et leieobjekt likt med avtaler som overdrar det alt vesentligste av kontroll, risiko og avkastningspotensial, kan være misvisende, i og med at ulike avtaler blir regnskapsført likt.

I leieavtaler vil kostnadsføringen reflekteres gjennom avskrivninger, eventuelt nedskrivninger, mens i andre tilsvarende avtaler blir kostnadsføringen reflektert som annen driftskostnad. I praksis er det vanlig å presentere driftsresultat før av- og nedskrivninger, ofte benevnt som EBITDA («earnings before interest, tax, depreciation, and amortization»). EBITDA er en resultatstørrelse som i mange sammenhenger vektlegges når en skal vurdere den underliggende inntjeningen. At kostnaden i operasjonelle avtaler ikke skal påvirke EBITDA, mens kostnaden i andre lignende gjensidig uoppfylte avtaler skal redusere EBITDA, bidrar ikke nødvendigvis til at regnskapet blir bedre egnet som beslutningsgrunnlag.

## Bevisst avtalestrukturering påvirker regnskapsføringen

At tilpasninger av avtaler kan få regnskapsmessig utslag, er verken overraskende eller ulogisk. Dersom for eksempel en leieavtale som i utgangspunktet innebar at leieobjektet skulle stilles til leietakers disposisjon over hele objektets forventede økonomiske levetid, endres ved at leieperioden halveres, er det naturlig at det får regnskapsmessige konsekvenser. Etter gjeldende standard er konsekvensen at avtalen endres fra å være finansiell til å bli operasjonell (forutsatt at det ikke er andre forhold som tilsier at den til tross for den begrensede leieperioden er finansiell), mens konsekvensen av endringen etter diskusjonsnotatet reflekteres gjennom størrelsen på eiendelen og gjelden. I grensetilfeller vil imidlertid mindre justeringer i avtaler kunne få store regnskapsmessige utslag etter gjeldende standard, mens mindre justeringer kun vil få mindre utslag etter diskusjonsnotatet.

Denne begrunnelsen for å fjerne skillet mellom finansielle og operasjonelle avtaler uthules til en viss grad ved at diskusjonsnotatet innfører en lignende problemstilling som er mindre aktuell etter dagens standard, nemlig skillet mellom leieavtaler og andre avtaler. Virkeområdet i diskusjonsnotatet er det samme som i gjeldende standard, og leiekontraksbegrepet er det samme. Denne avgrensningen blir veldig sentral ettersom avtaler som anses å være leieavtaler skal balanseføres, mens andre avtaler ikke skal balanseføres. Etter gjeldende standard har dette skillet i praksis normalt kun betydning for hvilke tilleggsopplysninger som gis.

## Komplekse regler

I en del tilfeller er anvendelsen av gjeldende standard utfordrende. Dette gjelder spesielt avtaler som er i grenseland mellom finansielle og operasjonelle. Den påståtte kompleksiteten skyldes først og fremst at det stilles store krav til skjønnsutøvelse. Dersom man var enige om at det er prinsipielt riktig å skille mellom operasjonelle og finansielle avtaler, ville forslaget i diskusjonsnotatet falt på stengrunn. Kompleksitet i seg selv er ikke en tilstrekkelig grunn til å presentere et regnskap som ikke reflekterer underliggende økonomiske realiteter. Det som omtales som kompleksitet, kunne vært redusert ved innføring av regler. For eksempel kunne man som under US GAAP introdusert kvantitative grenser for leieperiode og nåverdien av leiebetalinger. Slike regler ville redusert det som i diskusjonsnotatet omtales som kompleksitet, men ville utsatt IASB for samme kritikk som fremsettes mot alle andre regelbaserte standarder, nemlig at de ofte bidrar til å tildekke underliggende økonomiske realiteter og at de åpner for illojale tilpasninger.

Det fremgår for øvrig av IASBs behandling av diskusjonsnotatet og høringssvarene høsten 2009 at en fortsatt skal skille leieavtaler som faktisk er salg og ordinære leieavtaler. Hvordan en skal trekke dette skillet er ikke redegjort for i diskusjonsnotatet, men at det ikke er tale om samme skille som vi etter gjeldende regler har mellom operasjonelle og finansielle avtaler, er klart. Det fremgår imidlertid av referatet fra IASBs møte 5. januar i år at leiekontrakter med gunstige kjøpsoppsjoner skal behandles som salg og ikke leieavtaler. Etter forslaget må en således fortsatt gjøre en del vurderinger som ikke

er vesensforskjellige fra de som gjøres etter gjeldende standard og som er kritisert for å gjøre standardanvendelsen for kompleks.

## Høringsvarene

Med unntak av den første påstanden, er i realiteten alle påstandene en indirekte kritikk av prinsippbasert standardsetting. IASB er generelt en sterk tilhenger av prinsippbasert standardsetting, og i så måte er det interessant at IASB vektlegger disse påstandene når en begrunner forslaget i diskusjonsnotatet. Flere av høringsinstansene har i sine hørings svar presisert at de oppfatter at forslaget representerer et steg i retning av mer regel- enn prinsippanvendelse.

Til tross for at begrunnelsen for modellen i diskusjonsnotatet kan utfordres og til en viss grad fremstår som vilkårlig, tyder høringsvarene på at IASB og FASB har relativt bred støtte for forslaget. Det fremgår av en analyse av høringsvarene som Ernst & Young har utarbeidet, at leasingselskaper er de eneste som entydig ønsker å forkaste forslaget (IFRS Outlook, desember 2009). Begrunnelsen for denne gruppens skepsis er ikke først og fremst innholdet i diskusjonsnotatet, men det faktum at IASB ikke har adressert utleiers regnskapsføring i diskusjonsnotatet. I underkant av halvparten av regnskapsprodusentene som har avgitt hørings svar, var negative til forslaget, blant annet under henvisning til effekten det vil ha i regnskapet og kostnadene ved å anvende forslaget, som ifølge disse ikke kan forsvares ut fra en nyttebetragtning. Revisorer og nasjonale standardsettere, herunder Norsk RegnskapsStiftelse (NRS), er generelt positive til forslaget.

Brukerne av regnskapene er entydig positive til forslaget – alle brukergruppene som har avgitt hørings svar støtter det. En samstemt brukergruppe er nødvendigvis et veldig tungt argument for IASB og FASB til å videreføre forslaget i en endelig standard.

## Avsluttende kommentarer

IASB planlegger å sende et utkast som bygger på diskusjonsnotatet på høring våren 2010, og å fastsette en endelig standard første halvår 2011. Det er derfor trolig formålstjenlig å begynne å forberede seg på leasingtunge balanser og bedre driftsresultater (EBITDA).