

Ny modell for regnskapsføring av leiekontrakter



Artikkelen er forfattet av:

Statsautorisert revisor
Sondre Aannø
Senior Manager Deloitte

IASB og FASB foreslår ny modell for regnskapsføring hos leietaker. Skillet mellom operasjonelle og finansielle leiekontrakter fjernes, og erstattes med en modell der leietaker må behandle alle leiekontrakter som kjøp av en eiendel, finansiert med en finansiell forpliktelse til å betale leie (balanseføring).

Dette fremgår av et felles diskusjonsnotat fra IASB¹ og FASB² publisert i mars 2009 (DP/2009/1 *Leases: Preliminary Views*).

Etter publiseringen av diskusjonsnotatet, er modellen for leietaker blitt videreutviklet, og de fleste tentative beslutningene i diskusjonsnotatet er blitt revurdert eller bekreftet. Det er også tatt en rekke tentative beslutninger for utleiersiden. Beslutningene for utleier er så langt (mars 2010) basert på en såkalt «*performance obligation approach*». Denne modellen gir balanseføring av en fordring (retten til å motta leie fra leietaker) og en prestasjonsforpliktelse (utleiers forpliktelse til å stille eiendelen til disposisjon for leietaker). I tillegg til dette, skal utleid eiendel fortsatt stå i balansen. I mars 2010 ble det klart at flertallet i IASB ønsker en grundigere utredning av en

alternativ modell, som innebærer at utleier fraregner hele eller deler av utleid eiendel, og innregner en fordring på å motta leie.

I det følgende beskrives hovedtrekkene i modellen for leietaker og utleier basert på tentative beslutninger pr. utgangen av mars 2010. Hvor ikke annet fremgår eksplisitt, bygger beskrivelsen på diskusjonsnotatet fra mars 2010, og IASB Update (styrereferater) for perioden april 2009 til mars 2010. Den alternative modellen for utleier er i skrivende stund ikke utredet. Beskrivelsen av utleiersiden er derfor i sin helhet basert på en «*performance obligation approach*».

Om planen til IASB holder, vil det bli publisert et høringsutkast i juni 2010, og en endelig standard i midten av 2011.

Bakgrunn for prosjektet

Kritikk mot gjeldende modell

Grensedragningen mellom operasjonelle og finansielle leiekontrakter har lenge blitt kritisert for å være kompleks og gi mulighet for å strukturere transaksjoner for å oppnå en ønsket klassifikasjon av kontrakten. Enkelte hevder at to svært ulike modeller for regnskapsføring av leiekontrakter bidrar til redusert sammenlignbarhet, og at substansielt like kontrakter blir regnskapsført ulikt. Videre blir det både fra regnskapsbrukere og akademikere hevdet at operasjonelle leiekontrakter gir opphav til eiendeler og forpliktelser som burde reflekteres i balansen, og at innregning av eiendeler og forpliktelser under operasjonelle leieavtaler vil gi mer brukernyttig informasjon.

Bakgrunn

Med kritikken over som bakteppe ble det i 1996 publisert en rapport³ fra en gruppe standardsettere med forslag om å fjerne

skillet mellom operasjonelle og finansielle leiekontrakter. Samme gruppe publiserte i 2000 et detaljert diskusjonsnotat⁴ hvor forslaget fra 1996 ble operasjonalisert. Med dette som utgangspunkt, ble IASB og FASB i 2006 enige om å etablere et samarbeidsprosjekt med mål om å utarbeide en felles forbedret standard for regnskapsføring av leiekontrakter. Diskusjonsnotatet, publisert i mars 2009, er et første steg i prosessen frem mot en endelig felles standard for regnskapsføring av leiekontrakter.

Virkeområde

Diskusjonsnotatet bygger på virkeområdet for gjeldende standard, men med innarbeiding av IFRIC 4 *Fastsettelse av hvorvidt en avtale inneholder en leieavtale* og SIC-27 *Vurdering av innholdet i transaksjoner som juridisk form av en leieavtale* i den nye standarden. I ettertid er flere sider ved gjeldende virkeområde blitt tatt opp til fornyet vurdering.

Leiekontrakt

I februar 2010 ble definisjonen «*leieavtale*» drøftet. Det ble besluttet at leie skal beskrives som en type «*kontrakt*» og ikke «*avtale*» som i dag. Som under gjeldende definisjon ble det konkludert med at en leiekontrakt innebærer overføring av retten til å bruke en eiendel for en tidsperiode mot et vederlag. Videre blir retten til å bruke eiendelen operasjonalisert som retten til å kontrollere bruken av en spesifikt angitt eiendel. Det tas sikte på å gi ytterligere veiledning på hva som utgjør en spesifikt angitt eiendel, og klargjøre vilkårene for når retten til å kontrollere bruken av underliggende eiendel skal anses overdratt. De tentative beslutningene så langt synes derfor ikke å innebære vesentlige endringer i definisjonen av leiekontrakt, sammenlignet med gjeldende definisjon i IAS 17 med fortolkning.

1 International Accounting Standards Board.

2 Financial Accounting Standards Board.

3 Accounting for Leases: A New Approach - Recognition by Lessees of Assets and Liabilities Arising under Lease Contracts (1996).

4 Leases: Implementation of A new Approach (2000).

Substansielt kjøp av underliggende eiendel

Ifølge diskusjonsnotatet omfattes leiekontrakter som i substans innebærer kjøp av underliggende eiendel av virkeområdet. Denne beslutningen er i ettertid blitt reversert, slik at kontrakter som i substans innebærer kjøp av underliggende eiendel, defineres ut av virkeområdet og behandles som kjøp av eiendelen. Vurderingen gjøres initialt og revurderes ikke i etterfølgende perioder. Substansielt kjøp av underliggende eiendel foreligger når:

- Kontroll med underliggende eiendel overføres leietaker og
- Alle risikoer og fordeler knyttet til underliggende eiendel, med unntak av trivielle forhold, er overført til leietaker.

Videre klargjøres at kontroll med underliggende eiendel anses overført i følgende situasjoner:

- Kontrakter som automatisk overfører eiendomsretten til underliggende eiendel.
- Kontrakter som gir leietaker rett til å kjøpe underliggende eiendel med rabatt, forutsatt at det er rimelig sikkert at opsjonen vil bli benyttet.
- Kontrakter hvor avkastningen til utleier er fast.
- Kontrakter hvor det er rimelig sikkert at kontrakten vil dekke eiendelens forventede utnyttbare levetid, og hvor gjenstående risikoer og fordeler ved underliggende eiendel ikke forventes å være av mer enn helt triviell karakter for utleier.

I skrivende stund er svært lange leiekontrakter av land/tomt omfattet av virkeområdet (behandles ikke som kjøp eller salg).

Avgrensning mot tjenestekontrakter

Leiekontrakter kan inneholde flere elementer. Typisk vil leiekontrakter kunne omfatte betaling for tjenester i tillegg til leiebetalinger. Under gjeldende regulering stilles det derfor krav om at eventuelle tjenesteelementer skilles ut og regnskapsføres separat fra leiekontrakten. Dette for å sikre konsistent regnskapsmessig behandling av tjenesteleveranser, og for å unngå at betaling for tjenester blir balanseført som en del av leiebetalingerne i finansielle leiekontrakter. Med den foreslåtte modellen blir tilsvarende problemstilling aktuell for alle leiekontrakter omfattet av standarden.

Der er derfor ikke overraskende at det i ny modell foreslås at både leietaker og utleier vil måtte skille ut og regnskapsføre eventuelle tjenesteelementer separat. Både utleier og leietaker legger til grunn de samme prinsip-



LEIEKONTRAKT: Leiekontrakter vil kunne inneholde opsjoner på å utvide eller terminere leieperioden, kjøpe eiendelen ved utløp av perioden og/eller variable leiebetalinger.

pene for identifisering og utskilling av separate prestasjonsforpliktelser som foreslått i det pågående inntektsføringsprosjektet⁵. Hvor leietaker eller utleier ikke er i stand til å fordele totalt vederlag mellom henholdsvis tjeneste- og leieelement, vil hele vederlaget behandles som leie. Om totalt vederlag endres etter første gangs innregning, skal endringen fordeles mellom de ulike elementene, med samme fordelingsnøkkel som ble lagt til grunn ved inngåelse av kontrakten⁶.

Unntak fra virkeområdet

I diskusjonsnotatet ble det bedt om tilbakemelding på om leie av eiendeler som ikke inngår i kjernevirksomheten bør defineres ut av virkeområdet. Dette er i ettertid blitt avvist.

I diskusjonsnotatet ble det også bedt om tilbakemelding på om det bør gis unntak for kortsiktige leiekontrakter. I januar 2010 ble det besluttet at leietaker skal gis anledning til en forenklet regnskapsføring (måling) av kortsiktige leiekontrakter. Videre vil utleier frivillig kunne velge ikke å benytte den foreslåtte modellen for kortsiktige leiekontrakter (kan velge å regnskapsføre kortsiktige leiekontrakter tilsvarende som operasjonell utleie under gjeldende IAS 17). Kortsiktige leiekontrakter defineres som leiekontrakter med maksimal mulig leieperiode på mindre

enn 12 måneder (inklusive eventuelle opsjoner på forlengelse).

I desember 2009 ble det besluttet å ekskludere immaterielle eiendeler, biologiske eiendeler og leiekontrakter om utvinning eller bruk av naturressurser fra virkeområdet.

Investerings eiendom

Den foreslåtte modellen skal anvendes av utleiere som måler investeringseiendom til kost. Modellen skal ikke anvendes hvor utleier måler investeringseiendom til virkelig verdi.

Nærmere om foreslått modell Leietaker

Enkle leiekontrakter

I diskusjonsnotatet analyseres en enkel leiekontrakt med fast løpetid, uten garantert restverdi, og det forutsettes at eiendelen er overlevert leietaker. Kontrakten er uoppsigelig, kan ikke utvides i tid, og leietaker har ikke rett til å kjøpe eiendelen ved utløp av leieperioden. Vederlaget består utelukkende av betaling for leie, og beløpene som betales er faste beløp som betales på fastsatte tidspunkt.

Basert på analysen konkluderes det med at for leietaker gir kontrakten en eiendel (rettigheten til å benytte maskinen over leieperioden) som tilfredsstillende eiendelsdefinisjonen i rammeverket. I tillegg gir kontrakten en forpliktelse til å betale leie i samsvar med gjeldsdefinisjonen i rammeverket.

⁵ DP, December 2008, Preliminary Views on Revenue Recognition in Contracts with Customers.

⁶ Agenda Paper 9F, IASB/FASB Joint Meeting – March 2010.

I lys av dette konkluderes det med at gjeldende modell for operasjonell leie i IAS 17 *Leieavtaler* er inkonsistent med rammeverket, og at det skal stilles krav om at leietaker innregner en eiendel (right-of-use asset) og en forpliktelse til å betale leie, for alle leiekontrakter som omfattes av standarden. Fra å behandle enkelte leiekontrakter som substansielt kjøp av eiendelen med utsatt betaling (finansielle leiekontrakter) og andre som uoppfylte kontrakter (operasjonelle leiekontrakter), innebærer den foreslåtte modellen at alle kontrakter betraktes som kjøp av en rettighet til å bruke underliggende eiendel, finansiert med en finansiell forpliktelse til å betale leie («*right-of-use approach*»). I oktober 2009 besluttet IASB og FASB enstemmig å gå videre med denne modellen som utgangspunkt for leietaker⁷.

Komplekse leiekontrakter

Leiekontrakter er ofte vesentlig mer komplekse enn den enkle kontrakten beskrevet over. Eksempelvis vil leiekontrakter typisk kunne inneholde opsjoner på å utvide eller terminere leieperioden, opsjon på å kjøpe eiendelen ved utløp av perioden og/eller variable leiebetalinger.

For komplekse kontrakter ble det vurdert om de enkelte rettighetene og forpliktelsene i en leiekontrakt bør regnskapsføres separat (dekomponering). Eksempelvis ville en slik tilnærming gitt separat innregning av opsjonen på å forlenge leieperioden. Denne metoden avvises i diskusjonsnotatet, hvor det konkluderes med at leiekontrakten anses å gi opphav til en enkelt eiendel, og en enkelt forpliktelse, som inkluderer alle elementer i kontrakten (unntak for eventuelle innebygde derivater med krav til separat regnskapsføring iht. IAS 39). Dette utgangspunktet ble bekreftet i oktober 2009.

Utleier

Enkle leiekontrakter

I diskusjonsnotatet ble det presentert to alternative modeller for regnskapsføring hos utleier, men uten at det ble trukket noen konklusjon. I høringsrunden viste det seg at de fleste høringsinstansene foretrakk den alternative modellen som innebærer at deler av utleid eiendel blir fraregnet med motpost i fordring på leiebetalinger. Til tross for dette har IASB og FASB frem til mars 2010 konsentrert seg om å utvikle en «*performance obligation approach*». Den følgende beskrivelsen av utleiersiden bygger derfor utelukkende på den sistnevnte modellen.

Komplekse leiekontrakter

Tilsvarende som for leietaker, legges det til grunn at utleier innregner en enkelt fordring og en enkelt forpliktelse, uten å regnskapsføre ulike delkomponenter (eksempelvis opsjon på forlengelse av leieperioden) separat.

Tidspunkt for innregning

I høringsrunden var alle høringsinstansene enige om at rettigheten og forpliktelsen i den enkle leiekontrakten tilfredsstiller definisjonene på hhv. eiendel og forpliktelse i rammeverket⁸. Dette gjelder imidlertid også for mange andre typer bindende tilsagn («*firm commitments*»). Normalt innregnes imidlertid ikke eiendeler og forpliktelser under bindende tilsagn på kjøp eller salg av varer eller tjenester før minst en av partene i kontrakten har utført det som er angitt i kontrakten⁹. Med dette som bakteppe, stilte flere høringsinstanser spørsmål ved begrunnelsen for og konsekvensen av beslutningen om å innregne eiendel og forpliktelse brutto for operasjonelle leiekontrakter.

Det ble ikke tatt stilling til tidspunkt for innregning i diskusjonsnotatet. I oktober 2009 ble det besluttet at eiendeler og forpliktelser oppstår på tidspunkt for kontraktens begynnelse. Innregning skal imidlertid ikke foretas før leietaker har fått overlevert underliggende eiendel (leieperiodens begynnelse). Fra tidspunkt for kontraktens begynnelse og frem til tidspunkt for leieperiodens begynnelse, vil vurderingsenheten være kontrakten sett under ett, og kontraktsposisjonen presenteres netto i balansen både for leietaker og utleier. Løsningen begrunnes med at det på tidspunkt for overlevering kan argumenteres for at utleier har oppfylt en sentral del av kontrakten, og at eiendelen og forpliktelsen derfor bør innregnes fra dette tidspunktet. En slik løsning hevdes å være konsistent med gjeldende regnskapsmessige behandling av forward kontrakter, ikke-finansielle uoppfylte kontrakter, tentativ beslutning om å presentere eiendel og forpliktelse netto i det pågående inntektsføringsprosjektet, samt tidspunktet for innregning av eiendeler og forpliktelser i gjeldende IAS17 *Leieavtaler*¹⁰.

Tidspunkt for første gangs måling

I mars 2010 ble det besluttet at første gangs måling av eiendeler og forpliktelser skal foretas på tidspunkt for inngåelse av leiekontrakten (leiekontraktens begynnelse).

Dette vil blant annet innebære at diskonteringsrenten fastsettes på dette tidspunktet.

Måling i perioden fra kontraktens begynnelse til leieperiodens begynnelse

Kontrakten vurderes til kost i perioden fra kontraktens begynnelse til leieperiodens begynnelse. På tidspunkt for leiekontraktens begynnelse vil verdien av eiendelen generelt tilsvare verdien av forpliktelsen (unntak for transaksjonskostnader), og netto kontraktseiendel er derfor null. Dette gjør at gevinst eller tap ved inngåelse av kontrakten ikke vil være en aktuell problemstilling under den valgte modellen.

Nedskrivningsvurdering kan bli aktuelt i perioden fra kontraktens begynnelse og frem til leieperiodens begynnelse. Eiendelen vil i så fall skrives ned, og det vil oppstå en netto negativ kontraktsposisjon.

For øvrig skal endringer i estimerte leiebetalinger fra leiekontraktens begynnelse og frem til leieperiodens begynnelse, justere beløpene eiendelen og forpliktelsen skal innregnes med¹¹.

Regnskapsføring hos leietaker

Initial måling av finansiell forpliktelse

Nåverdi av forventede leiebetalinger

I diskusjonsnotatet ble det foreslått at leietakers forpliktelse skal måles til nåverdien av leiebetalinger diskontert med leietakers marginale lånerente. Denne beslutningen er i ettertid bekreftet, dog åpnes det for å legge til grunn implisitt rente hvor denne er lett tilgjengelig.

For kortsiktige leiekontrakter (leieperiode på maksimalt 12 måneder) vil leietaker kunne unnlate diskontering.

Leieperiode

Opsjon på forlengelse eller avkorting av leieperioden

Den lengste mulige leieperioden som er mer sannsynlig enn ikke, skal legges til grunn for målingen av forpliktelsen. Usikkerhet ved leieperioden hensyntas derfor gjennom innregning og ikke måling (et alternativ kunne vært å legge til grunn et vektet snitt av leieperiodene). Alle relevante faktorer vurderes ved fastsettelse av leieperioden. Også opsjoner på forlengelse til markedsvilkår.

Alt annet like, vil dette innebære at forpliktelsen i en leiekontrakt på eksempelvis 15 år, blir identisk med en leiekontrakt på 10 år med en sannsynlig benyttet opsjon

8 Agenda paper 10A, IASB/FASB meeting - October 2009.

9 IAS 39 AG 35b.

10 Agenda Paper 10D, IASB/FASB Meeting - October 2009.

11 Agenda Paper 9B, IASB/FASB - March 2010.

på ytterligere fem år. Forpliktelser som foretaket står fritt til å unngå, blir derfor innregnet til full verdi. Enkelte hevder at verdien av fleksibilitet med dette ikke blir reflektert i balansen¹². Videre hevder noen at dette gir innregning av forpliktelser som ikke tilfredsstillers gjeldsdefinisjonen i rammeverket, og at modellen gir for høy gjeldsgrad. Enkelte kritikere hevder gjerne at disse problemene kunne vært unngått ved bruk av en modell med separat regnskapsføring av delkomponenter (eksempelvis opsjon på forlengelse av leieperioden), og at en slik modell ville vært å foretrekke selv om den ville blitt mer kompleks å anvende i praksis.

Opsjoner på kjøp av eiendel

I diskusjonsnotatet ble det besluttet at opsjoner på kjøp av underliggende eiendel skal behandles tilsvarende som en opsjon på å forlenge leieperioden over resterende levetid på underliggende eiendel. Kontrakter som omfattes av standarden, og som gir leietaker opsjon på kjøp av underliggende eiendel, er i skrivende stund ikke tatt opp til fornyet behandling.

Variable leiebetalinger og garantert restverdi

Variable leiebetalinger

Ifølge diskusjonsnotatet skal variable leiebetalinger inkluderes i beregningen av forpliktelsen. Det hevdes at slike betalinger er ubetinget, og at usikkerheten ikke knytter seg til om det eksisterer en forpliktelse eller ikke (innregning), men hvor stor forpliktelsen er (måling). Usikkerheten skal derfor reflekteres gjennom måling og ikke innregning. I høringsrunden viste det seg å være sterk motstand mot denne beslutningen¹³. Til tross for dette ble beslutningen bekreftet i desember 2009.

I diskusjonsnotatet uttrykte IASB og FASB uenighet om målingen av variable leiebetalinger. I ettertid er det, til tross for sterk motstand i høringsrunden, besluttet å legge til grunn et sannsynlighetsvektet snitt (forventningsverdi), men med presisering om at ethvert mulig scenario ikke nødvendigvis vil måtte hensyntas. For variable leiebetalinger basert på en indeks eller kurs/pris, skal det imidlertid legges til grunn en lett tilgjengelig forwardkurve. Om forwardkurver ikke er lett tilgjengelig, skal beregningen baseres på kurs/pris ved inngåelse av leiekontrakten.

Garantert restverdi

Garantert restverdi behandles tilsvarende som variable leiebetalinger. Garantert restverdi skal derfor inkluderes i målingen av forpliktelsen basert på et sannsynlighetsvektet snitt (forventningsverdi), men uten at ethvert mulig scenario nødvendigvis vil måtte hensyntas.

Initial måling av eiendelen

Eiendelen måles initialt til kost

Eiendelen skal måles til kost. Kost tilsvare verdien av forpliktelsen (nåverdi av leiebetalinger diskontert med leietakers marginale lånerente) pluss eventuelle transaksjonskostnader direkte relatert til inngåelse av leiekontrakten. I oktober 2009 ble det klart at flertallet i IASB ser på eiendelen som immateriell.

Transaksjonskostnader

Kostnader direkte relatert til inngåelse av kontrakten defineres som «*incremental costs directly attributable to negotiating and arranging a lease*». Det tas sikte på å gi nærmere veiledning til hvilke kostnader som tilfredsstillers definisjonen.

Etterfølgende måling av forpliktelsen

Forpliktelsen tilfredsstillers definisjonen på en finansiell forpliktelse i IAS 32 *Finansielle Instrumenter – presentasjon*. Selv om beslutningene så langt ikke er identiske med tilsvarende bestemmelser i IAS 39 *Finansielle Instrument – Innregning og måling*, forsøkes det å unngå vesentlige forskjeller sammenlignet med behandlingen av finansielle forpliktelser for øvrig. Dette for å unngå at ulik finansieringsform skal gi vesentlig forskjellig regnskapsmessig behandling.

Effektiv rente-metode

Etter første gangs innregning skal forpliktelsen måles til amortisert kost ved bruk av effektiv rente-metode. I diskusjonsnotatet uttrykker IASB og FASB uenighet om diskonteringsrenten etter første gangs innregning skal oppdateres eller ikke. Konsistent med måling av finansielle forpliktelser til amortisert kost i IAS 39, er det i ettertid etablert enighet om å forby oppdatering av diskonteringsrenten for enkle leiekontrakter med faste kontantstrømmer og fast tidsperiode.

Leieperiode

I diskusjonsnotatet ble det foreslått at leieperioden skal revurderes hver balansedag. I ettertid er beslutningen bekreftet, dog vil det ikke bli nødvendig å revurdere hver enkelt leiekontrakt med mindre det forelig-

ger fakta eller omstendigheter som indikerer at sannsynlig leieperiode er endret.

Diskonteringsrenten skal ikke oppdateres som følge av endring i leieperiode. Dette hevdes å være konsistent med måling til amortisert kost ved bruk av effektiv rente-metode. Endring i forpliktelsen som følge av endring i leieperiode, justeres mot eiendelen.

Variable leiebetalinger og garantert restverdi

Variable leiebetalinger

Ifølge diskusjonsnotatet skal forpliktelsen oppdateres hver balansedag med endring i variable leiebetalinger. Beslutningen er i ettertid bekreftet, dog stilles det ikke krav om å oppdatere enhver forpliktelse med mindre fakta eller omstendigheter indikerer at det har forekommet en vesentlig endring i forpliktelsen.

Endringer i variable leiebetalinger gir ikke grunnlag for endring av diskonteringsrenten, med mindre renten er betinget av variable referanserenter. Løsningen er ment å gi konsistens mot målingen av amortisert kost for finansielle forpliktelser med flytende rente i IAS 39.

I diskusjonsnotatet uttrykker IASB og FASB uenighet ved om endringen i forpliktelsen som følge av endringer i variable leiebetalinger skal resultatføres eller justeres mot eiendelen. I ettertid er det etablert enighet om at endring i forpliktelsen som følge av endring i variable leiebetalinger knyttet til gjeldende eller tidligere perioder skal resultatføres umiddelbart. Alle andre verdiendringer justeres mot eiendelen.

Garantert restverdi

Endringer i forpliktelsen som følge av endringer i garantert restverdi behandles konsistent med variable leiebetalinger.

Virkelig verdi-opsjon

Bruk av virkelig verdi-opsjon forbyes for forpliktelsen. Det kan bli aktuelt å revurdere beslutningen avhengig av hva som blir utfallet mht. klassifikasjon og måling av finansielle forpliktelser i IFRS 9 *Finansielle Instrumenter*.

Etterfølgende måling av eiendelen («right-of-use asset»)

Hovedregel: Amortisert kost

Etter første gangs innregning vil eiendelen bli målt til amortisert kost. Eiendelen vurderes for eventuell nedskrivning i samsvar med IAS 36 *Verdifall på eiendeler*. For øvrig vil, som nevnt over, visse endringer i forpliktelsen gi tilsvarende justering av eiendelen.

12 IASC discussion paper, February 2000, G4+1 Position Paper: Leases: Implementation of a new approach, pkt. 4.24 – 4.26.

13 Agenda Paper 5E, IASB/FASB Meeting - October 2009.

I diskusjonsnotatet ble det stilt spørsmål ved om amortiseringen av eiendelen skal presenteres som leie eller amortisering i resultatregnskapet. I ettertid er det klargjort at amortiseringen skal presenteres som amortisering og ikke leiekostnad i resultatet, men at ekstra noteinformasjon kan bli aktuelt.

Unntak: Virkelig verdi-opsjon

Under IFRS er det besluttet å tillate virkelig verdi-måling under forutsetning av at vilkårene i IAS 38 *Immaterielle eiendeler* er tilfredstilt (noe som sjelden vil være tilfelle).

Ny modell for regnskapsføring hos utleier

I det følgende beskrives hovedtrekkene i ny modell for regnskapsføring hos utleier. Som nevnt bygger alle beslutninger så langt på en «*performance obligation approach*».

Initial måling av fordringen

Med få unntak er det så langt besluttet at fordringen skal måles symmetrisk med leietakers finansielle forpliktelse til å betale leiebetalinger.

Nåverdi av kontantstrømmer

Det foreslås initialt å måle fordringen til nåverdien av forventede leiebetalinger, diskontert med implisitt rente. Dette gir et avvik fra hovedregelen om bruk av marginal lånerente hos leietaker.

I fastsettelsen av implisitt rente vil utleier måtte ta hensyn til transaksjonens karakter og spesifikke leievilkår (rentebetalinger, leieperiode, variable leiebetalinger etc.). Det tas sikte på å gi veiledning til hvordan implisitt rente skal fastsettes under ulike omstendigheter.

Transaksjonskostnader

Kostnader som er direkte relatert til inngåelse av kontrakten legges til fordringen. Med transaksjonskostnader menes det som nevnt «*incremental costs directly attributable to negotiating and arranging a lease*».

Leieperiode

Opsjon på forlengelse eller terminering av leieperiode

Tilsvarende som leietaker skal utleier identifisere de leieperiodene som er de mest sannsynlige, og velge den lengste av disse.

Opsjon på kjøp av underliggende eiendel

Uteiers behandling av kontrakter som omfattes av standarden, og som gir leietaker opsjon på kjøp av underliggende eiendel, er enda ikke tatt opp til vurdering.

Variable leiebetalinger og garantert restverdi

Variable leiebetalinger

Variable leiebetalinger skal hensyntas i målingen av fordringen. Som for leietaker skal det legges til grunn et sannsynlighetsvektet snitt (forventningsverdi), men med presisering om at ethvert mulig scenario ikke nødvendigvis vil måtte hensyntas. Dette gjelder imidlertid ikke hvor variable leiebetalinger baseres på en indeks eller pris. I slike tilfeller skal beregningen baseres på en lett tilgjengelig forwardkurve. Om forwardkurver ikke er lett tilgjengelige, skal indeks eller pris ved inngåelsen av kontrakten legges til grunn. Til forskjell fra for leietaker forutsettes det at fordringen kan måles pålitelig, en forutsetning som anses konsistent med pågående inntektsføringsprosjekt.

Garantert restverdi

Restverdi garantert av leietaker skal behandles konsistent med regnskapsføring av variable leiebetalinger hos utleier (herunder krav om pålitelig måling).

Når det gjelder situasjoner hvor en tredjepart stiller garantien, anses garantien irrelevant for leieforholdet og skal derfor ikke regnskapsføres som en del av leieforholdet. Slike garantier skal behandles konsistent med hvordan andre typer garantier blir regnskapsført.

Initial måling av prestasjonsforpliktelse

Prestasjonsforpliktelsen måles initialt til kost (transaksjonsverdi). Med unntak av transaksjonskostnader, vil kost tilsvare verdien av fordringen (nåverdi av leiebetalinger diskontert med implisitt rente).

Etterfølgende måling av fordringen

Effektiv rente-metode

I etterfølgende perioder blir den finansielle fordringen målt til amortisert kost ved bruk av effektiv rente-metode. Diskonteringsrenten skal ikke endres hvor fordringen har faste kontantstrømmer og fast tidsperiode. Dette er konsistent med leietakers behandling av forpliktelsen.

Leieperiode

Som for leietaker skal leieperioden oppdateres hver balansedag, men uten at det stilles krav om å revurdere tidsperioden med mindre det foreligger fakta eller omstendigheter som indikerer at sannsynlig leieperiode er endret.

Som for leietaker skal diskonteringsrenten ikke endres som følge av endring i leieperioden.

Enhver endring i fordringen som følge av endring i tidsperiode justeres mot forpliktelsen.

Variable leiebetalinger og garantert restverdi

Variable leiebetalinger

Nåverdi av fordringen oppdateres hver balansedag for endringer i variable leiebetalinger, men uten at det stilles krav om å oppdatere enhver forpliktelse med mindre fakta eller omstendigheter indikerer at det har forekommet en vesentlig endring i forpliktelsen. Dette er konsistent med leietakers behandling av forpliktelsen.

Tilsvarende som for leietaker skal ikke diskonteringsrenten endres som følge av endringer i variabel rente, med mindre leiebetalningene er betinget av endringer i variable referanserenter.

Endringer i fordringen blir behandlet som en justering av opprinnelig transaksjonsverdi og allokeres til prestasjonsforpliktelsen. Der endringene blir henført til en prestasjonsforpliktelse som allerede er tilfredstilt, vil endringen umiddelbart bli resultatført som inntekt. Om endringen henføres til en prestasjonsforpliktelse som



2010 KURS

KONSERNREGNSKAP
 – relevant for både norsk god regnskapsskikk og IFRS
(2 dager)

Statsautorisert revisor Bjørn Einar Strandberg
 Statsautorisert revisor Sjur Holseter
 Statsautorisert revisor Ove André Taklo
 Statsautorisert revisor Ronny Skuggedal,
 PricewaterhouseCoopers

Oslo 19.–20. oktober

Kurset arrangeres i samarbeid med
 Siviløkonomene KAN.

revisorforeningen • no

ikke er tilfredstilt, skal verdien av prestasjonsforpliktelsen justeres.

Garantert restverdi

Som nevnt skal utleier behandle garantert restverdi konsistent med utleiers regnskapsføring av variable leiebetalinger. Fordringen oppdateres derfor på hver balanse dag, med mindre fakta og omstendigheter indikerer at det ikke har forekommet vesentlig endring i fordringen, og under forutsetning av at pålitelig måling er mulig. En endring i fordringen som følge av endringer i betalinger knyttet til garantert restverdi, vil gi en tilsvarende justering av utleiers prestasjonsforpliktelse.

Etterfølgende måling av prestasjonsforpliktelse

Prestasjonsforpliktelsen periodiseres over leieperioden i takt med at utleier gir leietaker rett til å benytte underliggende eiendel (reflekterer reduksjon i forpliktelsen til å stille eiendelen til disposisjon for leietaker over leieperioden).

Som nevnt over, vil prestasjonsforpliktelsen bli justert med endring i fordringen, hvor endringen allokteres til en prestasjonsforpliktelse som enda ikke er tilfredstilt.

Presentasjon

Presentasjon både hos leietaker og utleier ble drøftet i mars 2010. Følgende tentative beslutninger ble tatt.

Leietaker

Balanse

Leietaker presenterer eiendelen og forpliktelsen brutto i balansen. Forpliktelsen til å betale leie presenteres separat fra andre finansielle forpliktelser på balansen.

Eiendelen presenteres basert på hvordan underliggende eiendel benyttes (dette til tross for at flertallet i IASB betrakter eiendelen som immateriell). Eiendelen presenteres derfor sammen med øvrig eiendom, anlegg og utstyr på balansen, men skal presenteres separat fra eiendeler som er eid og ikke leid.

Resultat

Både amortisering og rentekostnad presenteres separat fra andre typer amortisering og rentekostnader enten direkte i resultatregnskapet eller i noter.

Kontantstrøm

Både tilbakebetaling av hovedstol og rentekostnader klassifiseres som finansieringsaktivitet separat i kontantstrømoppstillingen.

Utleier

Balanse

I forberedende sakspapir¹⁴ til møte i mars 2010, ble det identifisert fire alternative måter for presentasjon av elementene i balansen; alle de tre elementene presenteres brutto, prestasjonsforpliktelse og utleid eiendel nettes, prestasjonsforpliktelse nettes mot fordring, eventuelt kan alle de tre elementene presenteres netto. Ett av de to første alternativene ble anbefalt. Uansett alternativ ble det anbefalt at elementene presenteres separat fra andre typer forpliktelser og eiendeler.

I møtet ble det besluttet at eiendelen, fordringen og prestasjonsforpliktelsen skal presenteres separat i balansen, oppsummert til en netto eiendel eller forpliktelse. Dette kan illustreres som følger:

Balanse (brutto, men oppsummert til en netto eiendel/forpliktelse)	Utleid eiendel Fordring Prestasjonsforpliktelse = Netto eiendel/forpliktelse
--	---

Resultat

IASB har besluttet at renteinntekt, leieinntekt og avskrivning skal presenteres separat fra resultatelementer som ikke vedrører leieforhold.

Resultat (separat presentasjon)	Avskrivning Renteinntekt Leieinntekt (reduksjon i prestasjonsforpliktelse)
---	--

Kontantstrøm

Både tilbakebetaling av fordringen og renter på fordringen, presenteres som driftsaktivitet i kontantstrømsanalysen til utleier.

Overgangsbestemmelser

Leietaker

Ved første gangs implementering vil leietaker måtte innregne eiendeler og forpliktelser for alle leiekontrakter. Forpliktelsen skal måles til nåverdien av de gjenstående leiebetalingerne, diskontert med leietakers marginale lånerente på ikrafttredelsestidspunktet. Eiendelen måles tilsvarende som forpliktelsen, eventuelt justert for nedskrivning, og eventuell forskuddsbetalt eller påløpt leie (hvor leiebetalingerne ikke betales jevnt over leieperioden).

Overgangsbestemmelsene skal også gjelde for finansielle leiekontrakter. Det gjøres imidlertid unntak for såkalte enkle finansielle leiekontrakter som ikke inneholder opsjoner, variable leiebetalinger og/eller garantert restverdi. For slike kontrakter vil det med unntak av presentasjon, ikke oppstå vesentlige forskjeller mellom gjeldende modell i IAS 17 og foreslått ny modell. Balanseført verdi på ikrafttredelsestidspunktet blir derfor videreført for slike kontrakter.

Utleier

For utleier er det besluttet å legge til grunn en forenklet retrospektiv tilnærming. Dette innebærer at utleier innregner alle utestående leiekontrakter på tidspunkt for ikrafttredelse. Både prestasjonsforpliktelsen og fordringen måles til nåverdien av de gjenværende leiebetalinger diskontert med opprinnelig rente, eventuelt justert for påløpte eller utsatte leiebetalinger.

For leieavtaler som under gjeldende modell behandles som finansielle leiekontrakter (og som blir omfattet av ny standard), skal tidligere fraregnet eiendel innregnes til avskrevet verdi, justert for nedskrivning og eventuell verdiregulering iht. IAS 16 *Eiendom, anlegg og utstyr*.

Leiekontrakter med tjenesteelementer

Som nevnt er det foreslått et krav om at både leietaker og utleier vil måtte skille ut eventuelle tjenesteelementer og regnskapsføre disse separat. Det foreslås ikke forenkling overgangsbestemmelser på området.

Tidsplan og prosessen videre

Som nevnt planlegges det et høringsutkast i juni 2010 og endelig standard i løpet av andre kvartal 2011. Ikrafttredelsestidspunkt er enda ikke fastsatt.

Det gjenstår fremdeles en god del arbeid spesielt hva angår ferdigstilling av den tentative valgte modellen på utleiersiden («*performance obligation approach*»). Videre er det som nevnt besluttet å gjennomføre en grundigere utredning av den alternative modellen (fraregningsmodellen) for utleier. Høringsutkastet forventes å omhandle begge modeller i en eller annen form¹⁵. Pr. mars 2010 eksisterer det derfor usikkerhet ved den grunnleggende modellen for utleier. For leietaker synes det imidlertid klart at den foreslåtte modellen («*right-of-use approach*») vil bli gjennomført i en eller annen variant.

¹⁴ Agenda Paper 9G, IASB/FASB Joint Meeting – March 2010.

¹⁵ Webcast by IASB staff, March 2010.