

Regnskapsføring av leiekontrakter etter IFRS 16

*IFRS 16 Leieavtaler
September 2018*



Ny standard

Den nye standarden for leieavtaler, IFRS 16 trer i kraft 1. januar 2019. De fleste norske IFRS-rapporterende selskapene inngår leieavtaler og vil derfor bli påvirket av den nye standarden.

Sentrale nøkkeltall endres

De nye reglene medfører at leietaker i praksis må balanseføre alle leieavtaler. Dermed påvirkes finansielle nøkkeltall som gjeldsgrad og EBITDA. Sammenlignbarhet mellom selskapene øker, men endringene kan påvirke lånebetingelser, kredittrating og omverdenens oppfatning av selskapet ditt.

Utleiers forretningsmodell

Ettersom leietakers regnskapsføring endres, kan standarden føre til endringer i utleiers forretningsmodell og utleieprodukter basert på hva leietaker vil etterspørre i framtiden. Nye løsninger kan også akselerere trender som økt fokus på tjenester fremfor leie av utstyr og eiendeler.

Leietakers systemer og prosesser

Leietaker må tilpasse systemer og prosesser til den nye standarden. Nå som nesten alle leieavtaler skal balanseføres, må langt mer data om den enkelte leiekontrakt innhentes og registreres på en systematisk måte. Dette vil involvere flere avdelinger enn bare regnskapsavdelingen.



Innhold

Effektene av IFRS 16	5
.....	
Nærmere om leieavtaler	7
.....	
Kortsiktige leieavtaler og eiendeler med liten verdi	10
.....	
Leieperioden	12
.....	
Bruksretten, leieforpliktelsen og leiebetalinger	13
.....	
Revurdering av leieforpliktelsen	15
.....	
Leieavtaler med flere leveranser	17
.....	
Overgangen til IFRS 16	18
.....	
Vedlegg	20
.....	

IFRS 16

IFRS 16 Leieavtaler ble, etter nærmere 20 års arbeid, utgitt av IASB (International Accounting Standards Board) i januar 2016.

Standarden må benyttes for regnskapsår som begynner 1. januar 2019 eller senere.

IFRS 16 krever at leietaker balansefører nesten alle leieavtaler, slik at verdien av bruksretten for en eiendel og den tilsvarende leieforpliktelsen vises i balansen.

For leietaker påvirkes de fleste vanlige nøkkeltall, slik som gjeldsgrad, kapitalens omløpshastighet, rentedekningsgrad, EBITDA, EBIT, driftsresultat, resultat, EPS, avkastning på kapital og kontantstrøm fra driften. Endringen kan påvirke lånebetingelser, kredittvurderinger og lånekostnader.

For utleier medfører IFRS 16 kun mindre endringer, og i det vesentligste knyttet til klassifiseringen av fremleiekontrakter.



Effektene av IFRS 16

Etter reglene i IAS 17 *Leieavtaler*, som gjelder til og med 2018, regnskapsfører leietaker en leieavtale enten som en operasjonell eller en finansiell leieavtale. Klassifiseringen gjøres etter komplekse regler og tester som i praksis fører til at leietaker enten balansefører hele eiendelen og den tilhørende leieforpliktelsen, eller ingenting. Avhengig av kriteriene i leieavtalen, kan en komme til svært forskjellig regnskapsføring av leieavtaler som økonomisk sett er veldig like.

I IFRS 16 skiller leietaker ikke mellom operasjonelle og finansielle leieavtaler, fordi begge typer avtaler overfører bruksretten til en spesifikk eiendel fra utleier til leietaker for en spesifikk periode. Derfor skal alle leieavtaler – med noen få praktiske unntak – innregnes i balansen og behandles etter en modell som tilsvarer hvordan finansielle leieavtaler behandles i IAS 17. Det er imidlertid ikke nødvendigvis hele leieavtalen som skal balanseføres. Hovedregelen i IFRS 16 er at avtaler som inneholder flere elementer, for eksempel bruksrett til flere eiendeler, eller en bruksrett og en tjeneste, skal splittes i de enkelte elementene og hvert element vurderes selvstendig. Kun identifiserte bruksretter og tilhørende forpliktelser balanseføres. Betalingene under avtalen må allokere mellom leieavtalen(-e) og andre ytelser i kontrakten.

Mange selskaper leier en stor mengde eiendeler som biler, kontorlokaler, produksjonsutstyr, butikker, basestasjoner, skip og fly. For leietakere vil IFRS 16 derfor kunne ha betydelig effekt, ikke bare på tallene i regnskapet, men også hvordan de i fremtiden vil finansiere eiendeler og tilpasse IT-systemer, prosesser og internkontroll.

På utleiers side blir endringene mer beskjedne. Standarden har i stor grad beholdt eksisterende regnskapsmessige prinsipper fra IAS 17, dog med utvidede notekrav. På grunn av de relativt små endringene i standarden for utleier har vi i denne publikasjonen valgt å fokusere på den regnskapsmessige behandlingen av leieavtaler i leietakers regnskap.

IFRS 16 trer i kraft for regnskapsår som starter 1. januar 2019. Det er gitt adgang til å velge forenklinger ved overgangen til IFRS 16 på flere områder, blant annet å bygge på noen vurderinger som er gjort etter IAS 17. Det er også forenklinger knyttet til måling av bruksrett og forpliktelse ved overgangen og selskapene kan redusere antall perioder som må omregnes. Implementering av standarden og overgangsregler omtales til slutt i denne publikasjonen.

IFRS 16 medfører at både leietaker og utleier får økte opplysningskrav (se vedlegg 1). For å kunne etterleve disse kravene er det viktig å sikre at nødvendig informasjon fanges opp i regnskaps- og rapporteringssystemene i forkant av første rapportering.

Hva betyr IFRS 16 for leietakers regnskap?

Kravet om å innregne alle leieavtaler i balansen betyr at virksomhetens anleggsmidler og leieforpliktelser vil øke. Regnskapets samlede balansesum vil derfor bli større og nøkkeltall som gjeldsgrad og netto rentebærende gjeld endres.

Hovedregelen er at bruksretten innregnes i balansen som et anleggsmiddel, men vises separat fra anleggsmidlene som selskapet selv eier, enten på en egen linje i balansen, eller i notene til regnskapet. Selv om en leieavtale er en rett til å bruke en eiendel og ikke et kjøp av en eiendel, skal klassifikasjonen i balansen følge den leide eiendelen, i de fleste tilfeller et fysisk driftsmiddel.

Nåverdien av leieforpliktelsen beregnes ved å neddiskontere leiebetalingene med den implisitte renten i leieavtalen, alternativt virksomhetens marginale lånerente dersom den implisitte renten ikke er kjent.

Mens leiekostnaden for operasjonelle leieavtaler under IAS 17 blir ført som en driftskostnad, og ofte presentert som en del av andre driftskostnader eller sammen med kostnadene for en funksjon som for eksempel produksjons- eller distribusjonskostnader, skal det etter IFRS 16 beregnes avskrivninger på bruksretten og renter på leieforpliktelsen. Avskrivningene presenteres sammen med andre avskrivninger, mens renten inngår i finanskostnader i resultatregnskapet.

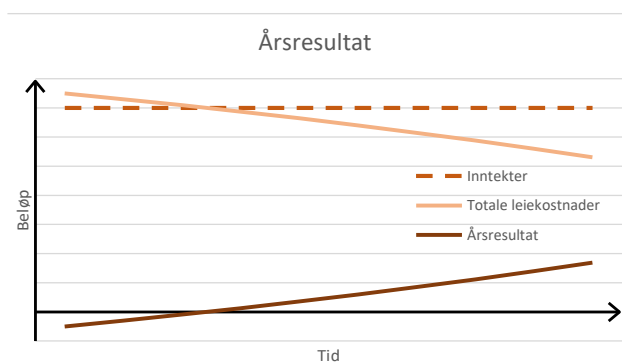
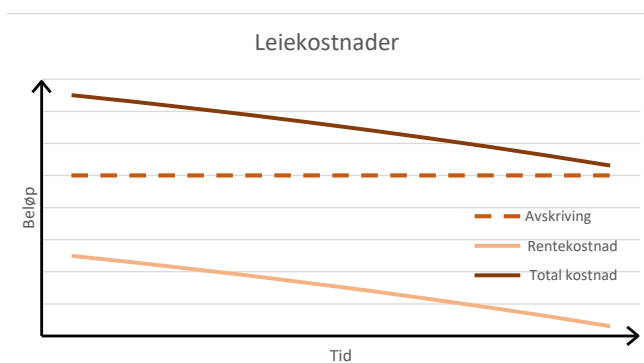
Selskapenes bruttofortjeneste, EBITDA og EBIT vil derfor forbedres når IFRS 16 tas i bruk. Effekten på noen vanlige nøkkeltall er beskrevet i vedlegg 3 til slutt i publikasjonen.

De leide eiendelene avskrives over utnyttbar levetid. Dette er det korteste av leieperioden og eiendelenes økonomiske levetid.

Rentekostnaden beregnes ved å anvende renten brukt til å fastsette leieforpliktelsen. Med mindre omfanget og gjennomsnittlig gjenværende varighet for selskapets totale leieavtaler er konstant over tid, vil selskapets nøkkeltall dermed påvirkes forskjellig fra år til år. Ser vi på en isolert avtale, vil kostnaden være høyere i starten av leieperioden fordi renteelementet da er stort. I senere leieperioder faller rentekostnadene i takt med at leieforpliktelsen reduseres. Dette kostnadsmønsteret gir en "front-loading" av kostnader, og gir et annet resultat over tid enn reglene i IAS 17 for operasjonelle leieavtaler som krever en lineær kostnadsføring av leiebetalingen over leieperioden.

Covenants

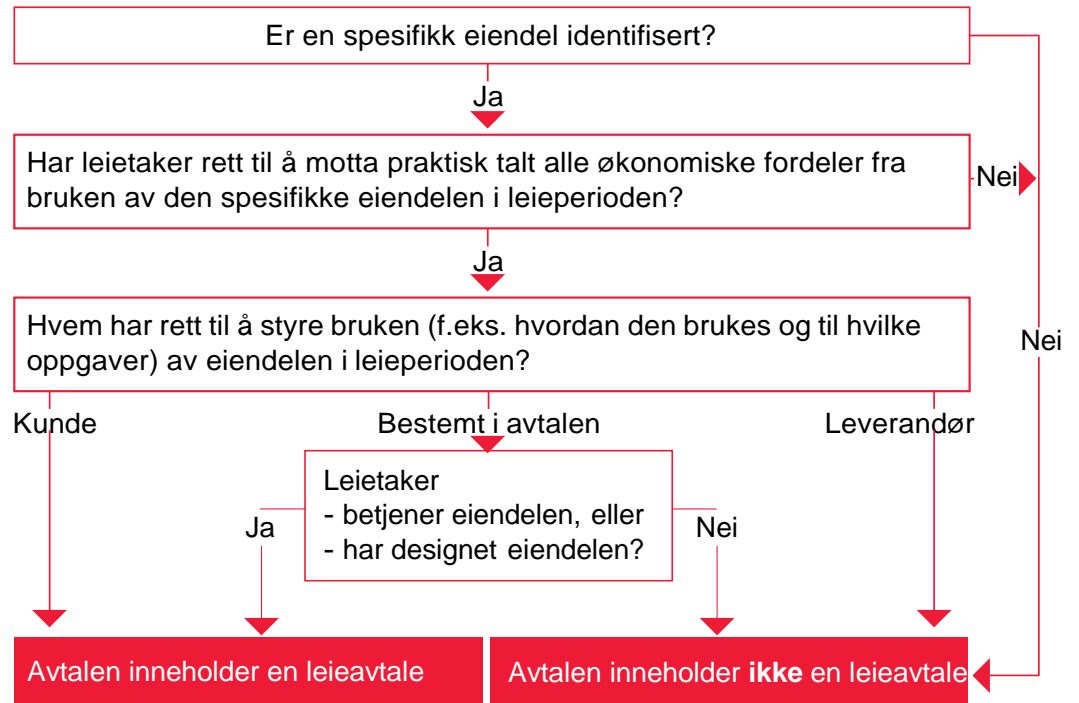
Mange selskaper har låneavtaler med banker og andre finansielle aktører. Avtalene inneholder ofte "covenants". Dette er nøkkeltall eller andre forhold som virksomheten må overholde. Vi anbefaler at covenants som påvirkes av IFRS 16 vurderes reforhandlet.



I eksempelet over faller årlig kostnad betydelig om en sammenligner første og siste leieperiode.

Grafen viser at det kan oppstå betydelig volatilitet i resultatet, avhengig av marginer og relativ størrelse på leieavtalen.

Nærmere om leieavtaler



IFRS 16 omfatter, som IAS 17, kun avtaler om leie av fysiske anleggsmidler som driftsmidler, eiendom, produksjonsanlegg mv. Standarden omfatter i utgangspunktet ikke leieavtaler på immaterielle eiendeler som er omfattet av IAS 38 *Immaterielle eiendeler*, men leietakere kan under IFRS 16 velge å frivillig bruke standarden på leie av alle immaterielle eiendeler bortsett fra lisensavtaler, slik som kinofilmer, videoopptak, skuespill, manuskripter, patenter og opphavsretter.

Ved inngåelse av en avtale, må partene vurdere om avtalen er en leieavtale, eventuelt om avtalen inneholder et leieelement, og om det er andre elementer som skal innregnes separat, se Leieavtaler med flere leveranser.

En leieavtale er en avtale som mot vederlag overfører retten til å kontrollere bruken av en identifisert eiendel, og motta alle vesentlige økonomiske fordeler fra bruken av eiendelen, i en periode. Dersom disse betingelsene ikke er oppfylt, er avtalen ikke en leieavtale etter IFRS 16, men en avtale om leveranse av en tjeneste eller en vare.

IFRS 16 inneholder veiledning for å vurdere om en avtale er en leieavtale eller inneholder et leieelement når avtalen ikke umiddelbart ser ut som en leieavtale. Denne veiledning er i høy grad lik fortolkningen i IFRIC 4 *Fastsettelse av hvorvidt en avtale inneholder en leieavtale*, men det er foretatt noen mindre justeringer til reglene.

Eksempel

En avtale signeres for leie av et butikklokale i et kjøpesenter. Retten til å bruke lokalet overføres til leietaker. Utleier kan i særskilte situasjoner kreve at leietakeren flytter til et annen lokale i sentret, men det vurderes at det ikke er sannsynlig at en slik situasjon vil oppstå.

Leietaker tar alle beslutninger om bruken av lokalet, inkludert hva det skal brukes til. Leien utgjør en fast prosent av omsetningen.

I denne situasjonen inneholder kontrakten en identifisert eiendel fordi risikoen for at utleier flytter butikken ikke vurderes til å ha tilstrekkelig substans. I tillegg har leietaker alle vesentlige økonomiske fordeler fra butikken, selv om leien skal avregnes som en prosent av salget. Leietaker har også full rett til å bestemme hva lokalet skal brukes til. Avtalen er derfor en leieavtale og skal regnskapsføres etter reglene i IFRS 16.

Når det skal vurderes om en avtale er en leieavtale, eller inneholder et leieelement, skal det vurderes om leietaker i bruksperioden både har:

- rett til å motta praktisk talt alle økonomiske fordeler fra bruken av en spesifikk eiendel, og
- rett til å styre bruken av eiendelen.

Dersom leietaker kun har rett til å kontrollere bruken av en spesifikk eiendel i deler av kontraktsperioden, må det vurderes om det eksisterer et leieelement for perioden hvor leietaker har rett til å kontrollere eiendelen.

Vi vil understreke at man alltid har å gjøre med en leieavtale når leietaker reelt sett har kontroll over en spesifikk eiendel og dens produksjon.

Hva menes med en spesifikk eiendel?

I de fleste leieavtaler er det enkelt å fastslå hvilke eiendeler avtalen omhandler. Dette er fordi eiendelene er entydig spesifisert i avtalen. IFRS 16 krever ikke at avtalen spesifiserer eiendelene gjennom et entydig serienummer eller tilsvarende, men kun at det i avtalen fremkommer at utleier stiller til leietakers rådighet en eller flere spesifikke eiendeler fra starttidspunktet for avtalen.

Har utleier i hele avtaleperioden rett til å bytte eiendelen med en annen eiendel, og dette forandrer substansen av kontrakten, er eiendelen ikke spesifikk. Avtalen vil da ikke være en leieavtale etter IFRS 16, men en avtale om leveranse av en tjeneste. Utleiers bytterett har substans om det er praktisk mulig å utføre byttet og det er økonomiske insentiver til å gjøre det. Dersom utleier ikke har en reell mulighet til å bytte eiendelen, for eksempel fordi kostnadene ved selve byttet blir for høye, vil bytteretten ikke ha substans, og avtalen er en leieavtale selv om utleier har formelt rett til å bytte eiendelen. For eksempelet i marginen til venstre betyr dette at dersom utleier hadde hatt rett til å kreve at leietaker flyttet til et nytt lokale, og utleier jevnlig benyttet denne retten, ville avtalen ikke vært en leieavtale etter IFRS 16. Kanskje ikke så sannsynlig i et butikkcenter, men vi kan tenke oss at dette kunne skje om senteret for eksempel var en markedshall der alle salgsbodene ble satt opp ved begynnelsen av hver salgsdag. Dersom eier jevnlig flyttet rundt på plasseringen av bodene i hallen for å maksimere totalomsetningen for markedshallen og egen inntjening, kan konklusjonen bli at avtalen ikke er en leieavtale. Kjøper behandler da avtalen som et kjøp av en tjeneste.

Utleiers rett til å bytte eiendelen for å utføre reparasjoner eller vedlikeholdsarbeid, er uten betydning og påvirker ikke vurderingen av om avtalen er en leieavtale eller ikke.

Mer om økonomiske fordeler

I vurderingen av om leietaker har rett til praktisk talt alle økonomiske fordeler fra bruken av eiendelen i bruksperioden, teller ikke bare resultatet fra primærbruken, men også økonomiske fordeler fra biprodukter og andre kommersielle transaksjoner med tredjeparter. De økonomiske fordelene kan like gjerne komme fra fremleie av eiendelen til andre, som at leietaker bruker den selv.

Dersom de kontraktmessige leiebetalinger varierer med leietakers inntjening, vil dette normalt ikke i seg selv ha betydning for vurderingen. Et eksempel på dette er når leien for et butikklokale beregnes basert på en andel av butikkens omsetning.

Retten til å styre bruken av eiendelen

Leietaker har rett til å bestemme over bruken av eiendelen hvis et av følgende kriterier er oppfylt:

- leietaker har rett til å bestemme hvordan og hva eiendelen skal brukes til i leieperioden,
- leietaker har rett til å bruke eiendelen, eller bestemme at andre kan bruke eiendelen, i leieperioden, eller
 - beslutning om hva eiendelen skal brukes til i leieperioden er forutbestemt, og
 - leietaker har designet hele eller deler av eiendelen slik at den er skreddersydd til leietakers anvendelse.

Utleiers rett til å beskytte eiendelen, såkalte "protective rights", påvirker ikke vurderingen av leietakers rett til å bestemme over bruken av eiendelen.

Momenter som vurderes kan blant annet være om leietaker har rett til å bestemme hvilke produkter eller tjenester som produseres ved hjelp av eiendelen, når produksjon skal finne sted, produksjonsmetode og produksjonssted, og sist men ikke minst hvor mye som skal produseres (eller om det ikke skal produseres noe).

Hvem bestemmer?

Leie av lastebil/skip/fly etc.

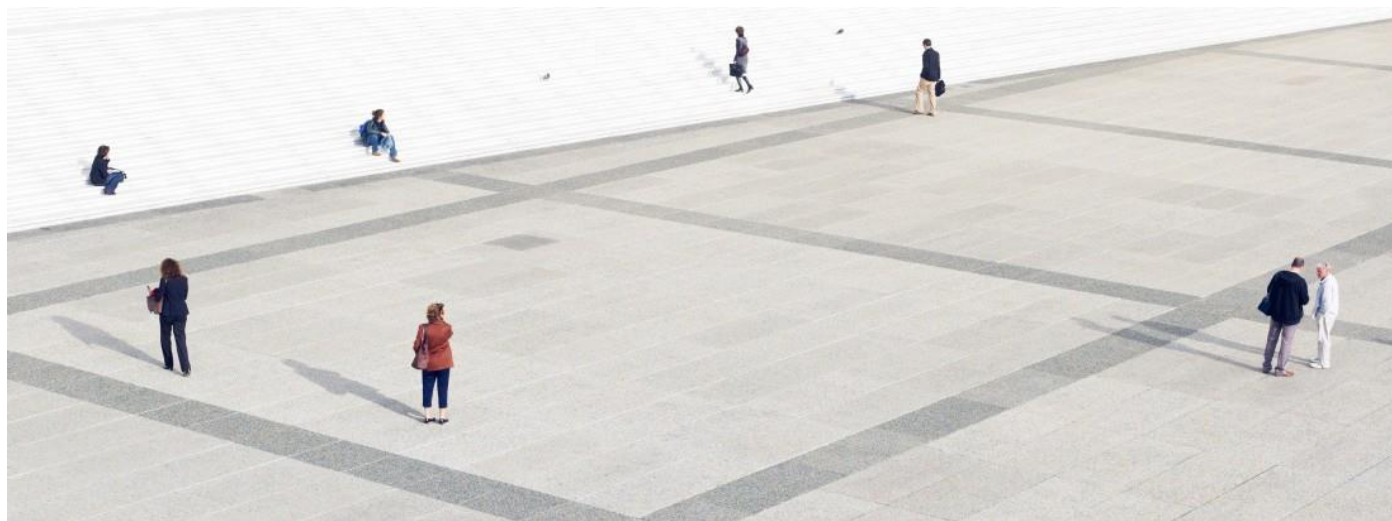
Hvilke varer som skal transporteres?
Når varene skal transporteres og destinasjon?
Hvor ofte og hvor fullastet transportmiddelet må være?
Hvilken rute som skal brukes for reisen?

Fiberoptisk kabel

Når, og om, en skal ta i bruk fiberkabelen?
Hvilke data, og hvor mye data kabelen skal overføre?
Hvordan kabelen skal brukes?
Hvilken rute data sendes gjennom nettverket?

Butikklokale

Hvilke varer som skal selges?
Prisen på varene som skal selges?
Hvor og hvordan utstillingen av varene skal være?



Kortsiktige leieavtaler og eiendeler med liten verdi

IFRS 16 inneholder en valgmulighet til å unnlate å innregne bruksretten og tilhørende leieforpliktelse for en leieavtale i to spesifikke tilfeller:

- når leieavtalen er kortsiktig, eller
- for leie av eiendeler med lav verdi (“low value assets”).

I stedet for å innregne kortsiktige leieavtaler og/eller eiendeler med lav verdi i balansen etter hovedregelen i IFRS 16, kan leiebetalingsene for disse leieavtalene resultatføres lineært over leieperioden. Det må opplyses i notene om unntakene som benyttes. Årets kostnad for henholdsvis kortsiktige leieavtaler og leieavtaler for eiendeler med lav verdi, som ikke omfattes av unntaket for svært korte leieavtaler, skal spesifiseres separat i note. Dersom volumet av kortsiktige leieavtaler har endret seg gjennom året, skal det også opplyses om den resterende leieforpliktelse for kortsiktige leieavtaler.

Valget av regnskapsprinsipp for kortsiktige leieavtaler gjøres for den enkelte klasse av eiendeler, for eksempel kopimaskiner, biler, servere og så videre, mens for leieavtaler med en lav verdi gjøres prinsippvalget for den enkelte leieavtale.

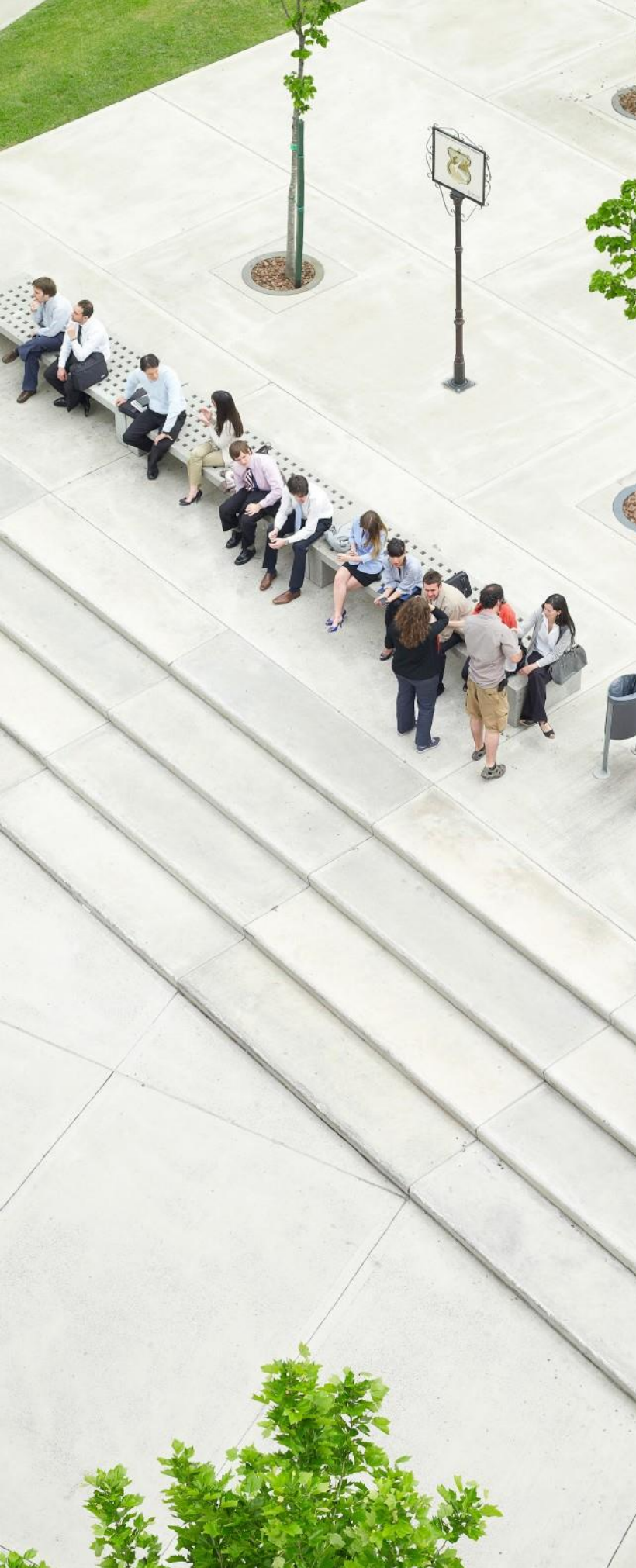
Kortsiktige leieavtaler

En kortsiktig leieavtale er en avtale med en leieperiode som løper i maksimalt 12 måneder. Ved vurdering av lengden på leieperioden skal det tas hensyn til muligheter for forlengelse av leieavtalen og om det er rimelig sikkert at virksomheten vil utnytte mulighetene, jf. avsnitt om leieperioden nedenfor. En leieavtale kan ikke vurderes som kortsiktig dersom den inneholder en kjøpsopsjon, der leietaker kan kjøpe eiendelen ved leieperiodens slutt.

Eiendeler med lav verdi

I en vurdering av om en eiendel kan anses å ha lav verdi, skal leietaker ta utgangspunkt i verdien for eiendelen som ny, altså uavhengig av den faktiske alderen på leietidspunktet. Vurderingen baserer seg kun på eiendelens beløpsmessige verdi. Vesentlighet, virksomhetens størrelse eller art, eller andre forhold hos leietaker, skal ikke påvirke verdivurderingen. Det fremgår i kommentarene til standarden (Basis for Conclusions) at IASB ved utstedelse av standarden vurderte at eiendeler med en verdi under USD 5 000 har lav verdi. Som en effekt av unntaket, kan selskaper ende opp med å unnlate å balanseføre bruksretter og tilhørende forpliktelser for avtaler som samlet sett er vesentlige, og dette er altså tillatt etter IFRS 16. Leie av eiendom, biler og for eksempel skip vil normalt ikke kvalifisere for unntaket knyttet til lav verdi. Eiendeler som har en lav verdi kan for eksempel være nettbrett, telefoner og kontormøbler. Unntaket for leie av eiendeler med lav verdi kan ikke benyttes dersom eiendelene er gjenstand for videreleie.

Vesentlighetsunntakene gitt over er regulerte unntak i IFRS 16. I tillegg kan selskapet gjøre generelle vesentlighetsvurderinger som for alle andre regnskapsposter.



Eksempel

Et selskap leier en eiendom for en periode på fem år, med opsjon til å forlenge leieperioden med ytterligere fem år. Leietaker har innredet lokalene for et vesentlig beløp og forventer at innredningen har en levetid på ca. ti år.

Basert på dette vurderer selskapets ledelse det som rimelig sikkert at de kommer til å benytte opsjonen til å forlenge leiekontrakten.

Leieperioden for lokalet er altså ti år.

Leieperioden

Lengden på leieperioden bestemmer ikke bare om en leieavtale må balanseføres eller ikke, den kan også ha stor betydning for størrelsen på leieforpliktelsen og bruksretten ved balanseføring.

I leieperioden inkluderes alltid den uoppsigelige perioden av avtalen, det vil si perioden hvor leietaker ikke kan komme ut av leieavtalen. I tillegg inkluderes perioder der leietaker kan velge å fortsette å leie eiendelen, eller forkorte leieperioden, i følgende situasjoner:

- når leietaker har en opsjon til å forlenge leieperioden og det er rimelig sikkert at leietaker vil utnytte denne opsjonen, eller
- når leietaker har mulighet til å si opp leieavtalen før utløp av leieperioden, men det er rimelig sikkert at leietaker ikke vil utnytte denne opsjonen.

IASB har altså beholdt konseptet fra IAS 17 om at leieperioden skal inkludere opsjonsperioder dersom det er rimelig sikkert at leietaker vil benytte seg av disse. For å sikre konsistent vurdering av hva som er "rimelig sikkert", har IASB gitt veiledning om dette i den nye standarden. Når leietaker skal vurdere om han har et økonomisk insentiv til å utnytte opsjonen og må det for eksempel tas hensyn til:

- betingelsene for forlengelseperioden sammenlignet med dagens markedspris for en tilsvarende leieavtale,
- påkostninger for eksempel i form av innredning av leide lokaler som forventes å ha en vesentlig restverdi på utøvelsestidspunktet for opsjonen,
- kostnader ved oppsigelse av leieavtalen, for eksempel flyttekostnader, kjøp av nye eiendeler til bruk i virksomheten, og kostnader ved retur av den leide eiendelen,
- hvor viktig den leide eiendelen er for leietakers virksomhet, og
- andre betingelser som må oppfylles for at opsjonen skal kunne utøves.

Det skal også tas hensyn til om virksomheten tidligere har utnyttet tilsvarende opsjoner. Ovennevnte punkter er kun eksempler og vurderingen av leieperiode er en helhetsvurdering. Det faktum at det koster penger å flytte fra et leieobjekt til et annet, er således i seg selv ikke et tilstrekkelig argument for at leieperioden skal inkludere flere perioder.

Revurdering av leieperiodens lengde

Virksomheten skal kun revurdere om en opsjon kommer til å bli utnyttet dersom det skjer en vesentlig begivenhet som er under leietakers kontroll og som påvirker om det er rimelig sikkert at virksomheten utnytter opsjonen.

At en kjøpsopsjon, som ved inngåelsen av leieavtalen ikke ble ansett som fordelaktig, senere blir fordelaktig fordi eiendelens markedspris stiger i forhold til opprinnelig forventning, fører ikke til at leieperioden lengde skal revurderes. Markedsverdiendringen er normalt ikke et forhold som er innenfor leietakers kontroll.

Derimot skal leieperiodens lengde revurderes når leietakers handlinger fører til en endring i den oppsigelige leieperioden av avtalen. Eksempler på dette er når leietaker utnytter en opsjon til å forlenge leieperioden, og utøvelse av opsjonen tidligere var vurdert som ikke rimelig sikkert. Det samme gjelder om leietaker utnytter en opsjon til å forkorte leieperioden, og selskapet tidligere vurderte at det ikke var rimelig sikkert at selskapet ville forkorte leieperioden, slik at opsjonen ikke var hensyntatt ved fastleggelse av leieperioden.

Bruksretten, leieforpliktelsen og leiebetalinger

Bruksretten

Ved første gangs innregning i balansen måles bruksretten til leieforpliktelsen (nåverdien av leiebetalinger) pluss betalt forskuddsleie, direkte anskaffelseskostnader og avsetning for utgifter som leietaker er forpliktet til å dekke når eiendelen leveres tilbake til utleier (utgifter ved tilbakeføring). Avsetning for utgifter ved tilbakeføring føres som en separat forpliktelse i balansen og ikke som en del av leieforpliktelsen.

Bruksretten	Leieforpliktelsen
Leieforpliktelsen	Leiebetalinger Diskonteringssats
Forskuddsleie	
Utgifter ved tilbakeføring	Avsetning (ikke del av leieforpliktelse)
Direkte anskaffelsesutgifter	

Reglene for måling av anskaffelseskost for leieavtaler følger samme regler som ved anskaffelse av eiendom, anlegg og utstyr, og disse tilsvarer reglene som for finansielle leieavtaler i IAS 17.

Direkte anskaffelsesutgifter er utgifter som selskapet ikke ville pådratt seg dersom leieavtalen ikke hadde blitt inngått. Slike utgifter inkluderer for eksempel kommisjoner og eventuelle betalinger til eksisterende leietakere for å overta eiendelen.

Avsetning for utgifter ved tilbakeføring gjøres etter reglene i IAS 37 *Avsetninger, betingede forpliktelser og betingede eiendeler*, og det avsatte beløpet innregnes i bruksretten. Ved etterfølgende endringer i estimatet justeres avsetningen, og motposten er den allerede balanseførte bruksretten (se IFRIC 1 *Endringer i eksisterende stengnings- og rehabiliteringsforpliktelser og tilsvarende forpliktelser*).

Leieforpliktelsen og leiebetalinger

Som beskrevet foran, måles leieforpliktelsen til nåverdien av avtalt, ikke allerede betalt leie.

Nåverdien beregnes ved å diskontere leiebetalinger ved hjelp av den implisitte renten i leieavtalen. Om den implisitte renten ikke er kjent, skal selskapets marginale lånerente for lån med tilsvarende risiko brukes.

Den fastsatte leien som leietaker betaler for bruksretten til eiendelen er ett element. Leiebetalinger inkluderer også ytelser som ser ut som om de er variable, men som i realiteten er faste fordi de er unngåelige for leietaker. Dersom leietaker kan velge mellom flere betalingsplaner, skal en velge det mest realistiske alternativet, eventuelt alternativet med lavest nåverdi. Variable leiebetalinger som er basert på en rente eller en indeks, for eksempel betalinger som avhenger av utviklingen i konsumprisindeks eller en referanserente inkluderes i beregningen av leiebetalinger basert på renten eller indeksstørrelsen på innregningstidspunktet, mens øvrige variable leiebetalinger ikke inkluderes.

Bruksavhengige ytelser, for eksempel i form av kilometergodtgjørelse ved leasing av biler eller omsetningsbasert husleie, skal ikke tas med ved identifiseringen av de leiebetalinger som skal inkluderes ved beregningen av leieforpliktelsen. Derimot skal en garantert restverdi tas med. Dersom det er rimelig sikkert at en kjøpsopsjon blir utnyttet, skal utøvelsesprisen inngå i leiebetalinger. Det samme gjelder for utgifter som påløper ved tidlig terminering av avtalen, når det er rimelig sikkert at tidlig terminering vil finne sted.

Diskonteringsrenten

IFRS 16 opererer prinsipielt med to ulike rentestørrelser ved beregning av leieforpliktelsen i balansen og etterfølgende rentekostnad i resultatet. Hovedregelen er at det er den implisitte renten i leieavtalen som skal benyttes. Kun dersom den implisitte renten ikke relativt enkelt kan fastsettes så skal leietakers marginale lånerente benyttes. IASB har ikke gitt klare føringer på hva som menes med relativt enkelt kan fastsettes ("can be readily determined").

Den implisitte renten i leieavtalen er definert som den renten som gjør at nåverdien av leiebetalinger og ikke garantert restverdi blir lik summen av virkelig verdi på leieobjektet og utleiers direkte kostnader ved å etablere leiekontrakten.

Vi forventer at det ved leieperiodens begynnelse ofte vil være vanskelig eller ikke mulig for leietaker å beregne den implisitte renten i leieavtalen. Der vesentlige deler av leiebetingene forventes å komme fra variable leiebetalinger som ikke er bestemt basert på en indeks eller rate, og således holdes utenfor beregningen av implisitt rente, bør ikke den implisitte renten benyttes.

Leietakers marginale lånerente er definert som den renten som leietaker i et tilsvarende økonomisk miljø ville måtte betale for å låne, over en tilsvarende periode og med tilsvarende sikkerhet, et beløp nødvendig for å erverve en eiendel med tilsvarende verdi som bruksretteiendelen.

Leietakers marginale lånerente vil i prinsippet variere fra leiekontrakt til leiekontrakt ettersom leiekontraktene har ulik leieperiode, har leieobjekter som er forskjellige og som er plassert ulike steder i verden. Leietakers marginale lånerente vil normalt ikke være observerbar da den representerer en 100 % finansiering med en sikkerhetsstillelse som sjelden observeres i lånemarkeder. Renten skal reflektere eventuelle garantier som er avgitt av andre selskaper ved inngåelsen av leiekontrakten.

Siden leietakers marginale lånerente varierer over løpetid og sikkerhetsstillelse så kan det være grunn for leietakere å utvikle og vedlikeholde en matrise som viser marginale lånerenter fordelt på løpetider og sikkerhetsstillelser.

Diskonteringsrenten (implisitt rente eller marginal lånerente) skal beregnes på følgende tidspunkter

- ved leieperiodens begynnelse,
- ved eventuelle endringer i leieperioden,
- ved endringer i vurderinger av utnyttelsen av en kjøpsopsjon og
- ved eventuelle modifiseringer av leiekontrakter som ikke behandles som en ny leiekontrakt.

Selskapets marginale lånerente skal beregnes på dato for overgang til IFRS 16 dersom ikke full retrospektiv bruk velges når standarden tas i bruk.

En modifisert rente, som reflekterer endringen i variabel rente må beregnes på dato for justering av leie som følge av endring i variabel rente.

Diskonteringsrenten oppdateres ikke ved:

- oppdateringer i forventede betalinger ved en restverdigaranti
- endringer i forventede leiebetalinger som følge av endring i indeks eller rate (se dog variabel rente ovenfor)

Vi minner om at avsetning for utgifter ved tilbakeføring er en avsetning som beregnes etter reglene i IAS 37 og at renten som benyttes for å beregne denne avsetningen a) skal re-kalkuleres på hver balansedag og b) vil avvike fra diskonteringsrenten benyttet for å beregne leieforpliktelsen.

Som nevnt tidligere, vil størrelsen på bruksretten justeres dersom avsetningen for utgifter ved tilbakeføring endres på grunn av estimatendringer. Endringen i avsetningen føres da mot verdien på bruksretten. Dersom dette fører til en økning i verdien av bruksretten, må selskapet samtidig vurdere om den balanseførte verdien overstiger bruksrettens gjenvinnbare beløp og derfor må skrives ned.

Revurdering av leieforpliktelsen

De faktiske leiebetingingene i en leiekontrakt vil mange ganger komme til å avvike fra de leiebetingingene som lå til grunn for beregningen av leieforpliktelsen ved første gangs balanseføring. Dette kan enten skyldes at kontantstrømmene i avtalen blir endret av forhold som er regulert i leieavtalen, slik som en konsumprisregulering eller utøvelse av en opsjon i avtalen, eller at avtalen blir reforhandlet uten at resultatet blir vurdert å være en ny leieavtale.

Endringer som skyldes forhold regulert i den opprinnelige avtalen

Forhold som er estimert ved beregningen av leieforpliktelsen vil blant annet inkludere, utnyttelse eller ikke utnyttelse av opsjoner til forlengelse, tidlig avslutning eller kjøp og estimerte betalinger på restverdigarantier.

Når leieforpliktelsen revurderes, justeres bruksretten tilsvarende. Dersom justeringen er negativ og bruksretten har blitt redusert til null, resultatføres resten.

Tabellen nedenfor viser hvordan endringer i ulike forhold som påvirker leieforpliktelsen behandles.

Forhold	Ny vurdering
Forventet utøvelse av forlengelses eller termineringsopsjoner og tilhørende betaling for forlengelse eller terminering	Når – dersom det skjer en begivenhet eller omstendighetene endrer seg og dette er under leietakers kontroll og påvirker om det er rimelig sikkert at leietaker utnytter opsjonen. Hvordan – de endrede betalingsstrømmene reflekteres ved å bruke en oppdatert neddiskonteringssats: Den implisitte renten i avtalen for de resterende leieperiodene om denne renten kan bestemmes, alternativt; selskapets marginale lånerente på tidspunktet for revurdering.
Utøvelsespris for kjøpsopsjon	Når - dersom det skjer en begivenhet eller omstendighetene endrer seg og dette er under leietakers kontroll og påvirker om det er rimelig sikkert at leietaker utnytter opsjonen. Hvordan – de endrede betalingsstrømmene reflekteres ved å bruke en oppdatert neddiskonteringssats: Den implisitte renten i avtalen for de resterende leieperiodene om denne renten kan bestemmes, alternativt selskapets marginale lånerente på tidspunktet for revurdering.
Forventet betaling under restverdigaranti	Når – dersom forventet beløp endrer seg Hvordan – inkluderes i revurdert restverdiestimat og neddiskonteres med opprinnelig neddiskonteringssats.
Variabel leie basert på en rente eller en indeks	Når – dersom en endring i indeks/rente fører til en endring i kontantstrømmen Hvordan – de revurderte betalingene reflekteres basert på indeks/rente på tidspunktet hvor kontantstrømmene endres og for resten av leieperioden, neddiskontert med opprinnelig neddiskonteringssats.

Unntak: neddiskonteringssatsen skal oppdateres dersom endringen skyldes en endring i flytende rente.

Endrede betingelser basert på reforhandling av leieavtalen

Det er mange mulige grunner til at partene i en leiekontrakt bestemmer seg for å reforhandle avtalen. Noen ganger er det for å endre leieperioden (alene, eller sammen med andre betingelser), andre ganger er det for å endre eiendelen som leies (for eksempel øke leieobjektet fra to etasjer i en bygning til tre etasjer). Og noen ganger aksepterer utleier en reduksjon i leiebetingingene for å støtte restrukturering av en leietaker i økonomiske problemer.

Ifølge IFRS 16 er en avtale endret dersom omfanget av hva som leies, eller størrelsen på betalingene, endres ut over hva som var mulig å endre etter den opprinnelige leiekontrakten. Det betyr at alle endringer i omfang eller pris som er innenfor de opprinnelige avtalevilkårene (inkludert endringer på grunn av markedsleieklausuler, eller utøvelse av en forlengelsesrett) ikke ansees som en endring i avtalen.

Omfanget anses kun som endret dersom omfanget av hvilke eiendeler bruksretten gjelder endres. Forlengelse av en eksisterende bruksrett, for eksempel ved å endre leieperioden, er ikke en endring i omfang, og fører derfor alltid til en videreføring av den opprinnelige avtalen. Forlengelsen innregnes allikevel som en endring av leieavtalen, se figuren under.

Et eksempel på en reforhandling som endrer omfanget er at leietaker velger å leier flere kvadratmetere i en bygning for resten av leieperioden. Endringen innregnes fra tidspunktet hvor partene godkjenner den nye avtalen, dog ikke før den underliggende leieavtalens begynnelse.

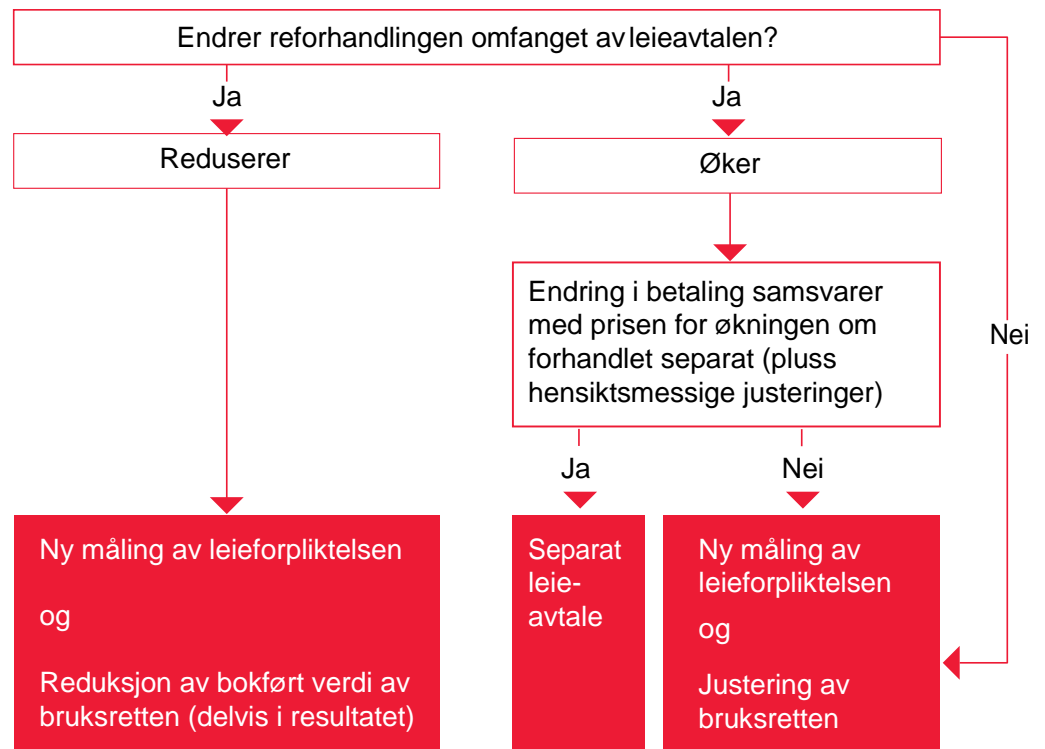
Når endringen ikke innregnes som en separat avtale (se under), skal leietaker allokere betalingene under avtalen mellom de forskjellige komponentene i avtalen og bestemme leieperioden for den endrede leieavtalen (det vil si revurdere tidligere estimat av leieperioden).

Dersom omfanget reduseres (antall leide kvadratmetere i et bygg reduseres eller leieperioden forkortes), estimerer leietaker leieforpliktelsen på nytt på tidspunktet for den reforhandlede avtalen. Neddiskonteringsatsen estimeres på nytt basert på renten implisitt i den resterende avtalen, eventuelt leietakers marginale lånerente på endringstidspunktet. Balansført verdi for bruksretten justeres for å reflektere termineringen av deler av, eller hele avtalen. Eventuell gevinst eller tap på grunn av reduksjon i omfanget resultatføres i perioden hvor endringen gjøres.

Noen ganger innregnes endringen i avtalen som en selvstendig leieavtale. Det er når omfanget av avtalen øker og økningen i leiebetalingene samsvarer med verdien av endringen om den hadde vært forhandlet separat. Når en sammenligner økningen i leiebetalingene i den endrede avtalen mot betalingene for en selvstendig leie, skal det tas hensyn til omstendighetene og betingelsene ved kontrakten. Et eksempel på hva standarden mener er en rabatt i leieprisen som reflekterer utleiers kostnader dersom han i stedet hadde måttet finne en nyleietaker.

Dersom omfanget av avtalen økes, uten at endringene i leiebetalingene samsvarer med økningen, estimerer leietaker leieforpliktelsen på nytt. Dette skal skje på tidspunktet for endringen av kontrakten og ved hjelp av en revurdert neddiskonteringsats. Bruksretten justeres tilsvarende.

Samme teknikk brukes dersom leiebetalingene endres uten at omfanget av avtalen endres. Leieforpliktelsen estimeres på nytt ved hjelp av den implisitte renten i avtalen for den resterende leieperioden eventuelt den marginale lånerenten på tidspunktet for endring og bruksretten justeres tilsvarende.



Leieavtaler med flere leveranser

Splitting av kontrakter med flere elementer

IFRS 16 krever i utgangspunktet at en sammensatt leieavtale splittes i de enkelte elementene i avtalen, og at disse innregnes hver for seg.

For avtaler som gir leietaker rett til å bruke flere eiendeler, må leietaker vurdere om avtalen skal innregnes samlet, eller om bruksretten for enkelte eiendeler må innregnes hver for seg. Bruksretter må innregnes separat dersom følgende kriterier er oppfylt:

- leietaker får de økonomiske fordelene ved selvstendig bruk av den enkelte eiendelen, eller ved å bruke eiendelen sammen med andre lett tilgjengelig ressurser for selskapet, og
- eiendelen ikke er svært avhengig av eller svært tett forbundet med de andre eiendelene som leies gjennom avtalen.

Etter at bruksrettene i avtalen er identifisert, vurderer leietaker om andre varer og tjenester i avtalen er distinkte ytelsesforpliktelser etter IFRS 15 *Inntektsføring*. Slike forpliktelser skal innregnes separat etter reglene i IFRS 15. Øvrige elementer i avtalen regnskapsføres etter de respektive standardene for disse elementene.

Dette betyr at leietaker må allokere de kontraktsmessige betalingene mellom leieelementene og betaling for andre varer eller ytelser. Denne allokeringen skal foretas basert på den relative "stand-alone"-prisen for hvert leieelement og den totale stand-alone-prisen for de øvrige ytelsene. Stand-alone-prisene bestemmes basert på prisen leietaker må betale for å leie en tilsvarende eiendel og kjøpe tilsvarende ytelser hver for seg. Hvis slike priser ikke kan innhentes må leietaker estimere prisene i størst mulig grad basert på markedsinformasjon. Eksempler på leieavtaler som omfatter både en leid eiendel og en annen ytelse kan være:

- leasing av en bil inkludert serviceavtale,
- tids-certeparti for skip (leasing av både skip og mannskap m.v.)
- leasing av produksjonsutstyr med vedlikeholdsavtale.

Som en praktisk tilnærming kan leietaker velge å ikke allokere leiebetalingen mellom den leide eiendelen og de øvrige ytelsene i kontrakten. Selskapet regnskapsfører da alle elementene i avtalen samlet som én leieavtale. I så fall blir betalingene både for den leide eiendelen og betalingene for tjenestene balanseført samlet. Dette valget må gjøres for hver type eiendel, for eksempel biler, eiendom og så videre som selskapet har i sin balanse, og kan ikke gjøres for elementer som skal skilles ut som innebygde derivater etter IFRS 9 *Finansielle instrumenter*.

Sammenslåing av kontrakter

I utgangspunktet skal hver enkelt leieavtale vurderes separat etter IFRS 16. I praksis inngås ofte flere kontrakter samtidig, eller kort tid etter hverandre, med samme motpart, eller kontraktene inngås med motparter som er nærstående til hverandre. Slike kontrakter skal slås sammen før vurderingene i forrige avsnitt gjøres dersom en eller flere av følgende kriterier er oppfylt:

- kontraktene forhandles som en pakke med et overordnet kommersielt mål,
- betalingen under en kontrakt er avhengig av pris eller resultat av en annen kontrakt, eller
- retten til å bruke de underliggende elementer i de ulike avtaler utgjør samlet en selvstendig eiendel.

I veiledningen til standarden er det dog gitt en praktisk forenkling som gir selskapet mulighet til å bruke standarden på en portefølje av leieavtaler med ensartede karakteristika. Forutsetningen for å bruke forenklingen er at selskapet med rimelig sikkerhet kan forvente at bruken av forenklingen ikke påvirker virksomhetens årsregnskap vesentlig sammenlignet med om selskapet hadde valgt å vurdere hver avtale separat. Vi råder til forsiktighet ved bruk av denne muligheten.

Overgangen til IFRS 16

IFRS 16 skal implementeres for regnskapsår som begynner 1. januar 2019 eller senere. Det er også mulig å tidligimplementere standarden fra og med 1. januar 2018.

Standarden inneholder en rekke overgangsregler. Noen av de viktigste er beskrevet nedenfor.

Hvilke avtaler påvirkes?

For avtaler som allerede er vurdert opp mot reglene i IAS 17 og IFRIC 4, kan et selskap velge å ikke gjøre ny vurdering av om avtalene er, eller inneholder, en leieavtale.

Om denne forenklingen velges, beholder selskapet sin gamle vurdering av hvilke avtaler som inneholder en leieavtale (klassifisert som finansielle eller operasjonelle leieavtaler etter IAS 17), og omarbeider regnskapsføringen av disse avtalene etter IFRS 16. Selskapet trenger i så fall ikke vurdere om avtaler som ikke inneholdt en leieavtale etter IAS 17 anses å inneholde en leieavtale etter de nye reglene. Dette valget gjøres én gang, og samlet for alle avtaler hvor selskapet er leietaker.

Hvilke perioder må omarbeides?

La oss anta at et selskap implementerer IFRS 16 fra 1. januar 2019.

Selskapet kan velge mellom enten:

a) full tilbakevirkende anvendelse av IFRS 16 med omarbeiding av sammenligningstall og implementeringseffekt mot EK IB i sammenligningstallene i tråd med IAS 8, eller

b) forenklet implementering ved anvendelse av IFRS 16 fra 1. januar 2019.

Dersom selskapet velger alternativ b), skal selskapet bruke standarden fra og med implementeringsåret (2019) og kan ikke omarbeide sammenligningstallene (2018). Hele effekten av overgangen til IFRS 16 tas da mot åpningsbalansen for egenkapitalen i overgangsåret, det vil si 1. januar 2019.

Hvordan omarbeides tallene ved bruk av den forenklete metoden?

Dersom selskapet velger å anvende IFRS 16 uten omarbeiding av sammenligningstallene, gir standarden veiledning for hvordan tallene skal utarbeides.

For leieavtaler der selskapet er leietaker og avtalen tidligere ble regnskapsført som en finansiell leieavtale, vil den balanseførte verdien av bruksretten og leieforpliktelsen ikke endre seg. Fra overgangstidspunktet vil den videre regnskapsføring skje etter reglene i IFRS 16.

For leieavtaler som tidligere ble regnskapsført som operasjonelle og ikke balanseført, måles leieforpliktelsen på overgangstidspunktet til nåverdien av utestående leiebetalinger, neddiskontert med leietakers marginale lånerente på overgangstidspunktet.

Bruksretten innregnes enten til balanseført verdi av retten som om IFRS 16 hadde vært implementert på avtaletidspunktet, men ved bruk av marginal lånerente på overgangstidspunktet. Alternativt til samme verdi som leieforpliktelsen på overgangstidspunktet. Dette valget kan gjøres avtale for avtale.

Selskapet trenger ikke inkludere direkte kostnader oppstått ved inngåelsen av avtalen, og de kan bruke informasjon tilgjengelig på overgangstidspunktet til å vurdere for eksempel resterende forventet leieperiode. Det er også tillatt å bruke samme neddiskonteringsrente for en portefølje av relativt like avtaler.

Som beskrevet tidligere kan foretaket velge å ikke balanseføre kontrakter på leie av eiendeler med lav verdi. Avtaler med mindre enn tolv måneders gjenværende løpetid fra overgangstidspunktet kan innregnes etter reglene for korte leieavtaler i IFRS 16.

Vurdering av behov for nedskrivning

Med mindre IFRS 16 implementeres med full tilbakevirkende anvendelse, må selskapet gjøre en nedskrivingsvurdering av bruksretten på overgangstidspunktet. Alternativt kan selskapet bygge på tapskontraktvurderingene fra årsskiftet og føre relevante avsetninger mot verdien av bruksretten.

Notekrav

Selskaper som implementerer IFRS 16 fullt retrospektivt skal følge notekravene i IAS 8.28.

Selskaper som implementerer IFRS 16 uten omarbeidelse av sammenligningstallene, skal også følge notekravene i IAS 8.28, men i stedet for kravene i IAS 8.28 (f) skal de opplyse om

- a) veiet gjennomsnittlig diskonteringsrente benyttet ved overgangen til IFRS 16
- b) en avstemming mellom operasjonelle leieforpliktelser vist etter IAS 17 i årsregnskapet før overgangen til IFRS 16, neddiskontert ved bruk av veiet gjennomsnittlig diskonteringsrente som angitt i a) og leieforpliktelsene vist etter IFRS 16 ved overgangen til IFRS 16
- c) anvendelse av en eller flere av de praktiske unntaksreglene ved overgangen.



Vedlegg

1. Notekrav

Opplysningskrav for leietakere *

Leietaker skal gi informasjonen i en tabell (med mindre en annen presentasjon er mer formålstjenlig) i egen note til regnskapet. Dersom noe av informasjonen gis i en annen note til regnskapet, skal det refereres til denne.

Bruksrett

- Periodens avskrivninger (pr. kategori av underliggende eiendeler)
- Balanseført verdi ved periodeslutt (pr. kategori av underliggende eiendeler)
- Tilganger i perioden

Leieforpliktelser

- Rentekostnad

Avtaler fritatt fra innregning og måling

- Kostnaden knyttet til kortsiktige leieavtaler kun for avtaler med mer enn 1 måneds leieperiode)
- Kostnader knyttet til leie av eiendeler med liten verdi som ikke er medtatt eller unnlatt i punktet ovenfor

Andre opplysninger knyttet til resultatregnskapet

- Kostnader knyttet til variable leiebetalinger som ikke er inkludert i leieforpliktelsen
- Inntekter fra fremleie
- Gevinst eller tap fra transaksjoner med salg og tilbakeleie

Kontantstrøm

- Totale kontantstrømmer betalt for leieavtaler

Fremtidige betalinger

- Betaling av variabel leie (inkludert nøkkelfaktorer for betaling og hvordan disse påvirker betalingen)
- Forlengelses- og termineringsopsjoner
- Restverdigarantier
- Leieavtaler som ikke har startet, men som foretaket har forpliktet seg til
- Leieforpliktelser for kortsiktige leieavtaler hvis volumet av kortsiktige leieavtaler er endret gjennom regnskapsåret

Kvalitative opplysninger

- Beskrivelse av leietakers innleieaktiviteter
- Begrensninger eller betingelser i leieavtalene
- Transaksjoner med salg og tilbakeleie

Relevante krav i IFRS 7

- Forfallsanalyse i samsvar med nr 39 og B11 av IFRS 7
- Se IFRS 7 for detaljerte notekrav

* Denne tabellen dekker de viktigste opplysningskravene; avhengig av spesifikke forhold i det enkelte selskap, kan ytterligere opplysninger være nødvendig. Vi oppfordrer derfor sterkt til å lese relevanteparagrafer bestemmelser om noteinformasjon i IFRS 16.

*Opplysningskrav for utleiere **

Følgende informasjon skal gis i en tabell, med mindre et annet format er mer formålstjenlig.

Finansielle leieavtaler

- Salgsgevinst eller -tap
- Finansinntekter på nettoinvesteringen i leieavtalen
- Leieinntekter knyttet til variable leiebetalinger som ikke er inkludert i målingen av leiefordringen
- Kvalitativ og kvantitativ forklaring på vesentlige endringer i balanseført verdi av nettoinvesteringen i leieavtalen
- Forfallsanalyse av de nominelle leiefordringene for minimum hvert av de første fem år, pluss et samlet beløp for de resterende årene; avstemmes mot nettoinvesteringen i leieavtalen

Operasjonelle leieavtaler

- Leieinntekter (inntekter knyttet til variable leiebetalinger som ikke er avhengig av en indeks eller sats vises separat)
- Forfallsanalyse av leieinnbetalinger for minimum hvert av de første fem årene pluss et samlet beløp for de resterende årene
- Opplysningskravene i IAS 36, IAS 38, IAS 40 og IAS 41 for eiendeler som leies ut under operasjonelle leieavtaler
- Opplysningskravene i IAS 16 for eiendom, anlegg og utstyr som leies ut under operasjonelle leieavtaler

Kvalitative opplysninger for alle leieavtaler

- Beskrivelse av utleiers utleievirksomhet
- Styring av risiko relatert til enhver rettigheter utleier beholder i underliggende eiendel

Relevante krav i IFRS 7

- Se IFRS 7 for detaljerte notekrav

* Denne tabellen dekker de viktigste opplysningskravene; avhengig av spesifikke forhold i det enkelte selskap, kan ytterligere opplysninger være nødvendig. Vi oppfordrer derfor sterkt å lese relevante paragrafer om noteinformasjon i IFRS 16.

2. Sammenligning av IFRS 16 og IAS 17 / IFRIC 4 - oversikt over de viktigste forskjellene

Område	IFRS 16	IAS 17 / IFRIC 4
Definisjon av en leieavtale	Rett til å bruke en eiendel, dvs: <ul style="list-style-type: none"> identifisert eiendel, og rett til å kontrollere bruken 	Generelt lik IFRS 16, men forskjeller i detaljer i veiledning
Skille elementene i sammensatte leieavtaler	Separat element, dersom: <ul style="list-style-type: none"> selvstendig fordel for leietaker, og ikke sterkt avhengig av eller svært beslektet med andre elementer i avtalen 	Ingen spesifikk veiledning unntatt for leie av tomt og bygning
Samlet vurdering av kontrakter	Vurder kontrakter samlet dersom visse kriterier er oppfylt	Ingen omfattende veiledning (se SIC 27)
Unntak		
Kortsiktig leieavtale (leietaker)	Leieperioden < = 12 måneder (forutsatt at det er ingen kjøpsopsjon)	Nei
Liten verdi eiendeler (leietaker)	Verdi < = USD 5 000	Nei
Regnskapsføring for leietaker		
Balanse	Bruksrett og leieforpliktelse for nesten alle leieavtaler	<u>Operasjonell leie:</u> Ingen eiendel eller forpliktelse innregnes (kun periodisering og forskudd) <u>Finansiell leie:</u> Leid eiendel og leieforpliktelse
Variabel leie	Del av leieforpliktelse hvis de er basert på indeks/rente	Ikke en del av leieforpliktelsen
Resultatregnskap	Én metode <ul style="list-style-type: none"> Bruksrett: Avskrivninger Leieforpliktelse: Amortisert kost (effektiv rente) Variabel leie ikke inkludert i leieforpliktelse (dvs. ikke basert på indeks/rente)	<u>Operasjonell leie:</u> Lineær periodisering av leiebetalinger <u>Finansiell leie:</u> Leid eiendel: Avskrivninger Leieforpliktelse: Amortisert kost (effektiv rente) Variabel leie ikke inkludert i leieforpliktelse
Kontantstrømpoppstilling	<u>Leiebetaling som representerer tilbakebetaling av hovedstoldelen:</u> Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter <u>Leiebetaling som representerer rentebetaling:</u> Kontantstrøm fra driften eller finansieringsaktiviteter (avhengig av foretakets policy) <u>Betaling for kortsiktige leieavtaler, for leie av eiendeler med liten verdi og variabel leie som ikke er inkludert i leieforpliktelsen:</u> kontantstrøm fra driften	Operasjonell leie: Kontantstrøm fra driften Finansiell leasing: Likt med IFRS 16

Område	IFRS 16	IAS 17 / IFRIC 4
Regnskapsføring for utleier		
Balanse	Klassifisering som finansiell eller operasjonell leieavtale: <ul style="list-style-type: none"> • <u>Finansiell leie</u>: Fraregning av den underliggende eiendelen, innregning av en fordring på et beløp som tilsvarer nettoinvesteringen i leieavtalen • <u>Operasjonell leie</u>: Fortsette å innregne den underliggende eiendelen 	
Resultatregnskap	<u>Finansiell leie</u> : Rente beregnes ved bruk av effektiv rentemetoden <u>Operasjonell leie</u> : Leiebetalinger lineært over leieperioden	
Fremleie	Klassifisering av fremleie baseres på bruksrettseiendelen	Klassifisering av fremleie baseres på den leide eiendelen
Modifikasjoner	<ul style="list-style-type: none"> • Justering av eksisterende leiekontrakt, eller • Innregnes som en egen leieavtale, avhengig av type modifisering 	Ingen spesifikk veiledning
Salg og tilbakeleie	<ul style="list-style-type: none"> • Regnskapsmessig behandling avhengig av om overføringen er et salg eller ikke 	<ul style="list-style-type: none"> • Regnskapsmessig behandling avhengig av klassifisering av tilbakeleieavtalen

3. Effekt på leietakers nøkkeltall

Nøkkeltall	Beregning	Effekt av IFRS 16
Gjeldsgrad	Gjeld/Egenkapital	Økning (fordi de fleste leieavtaler som tidligere ble regnskapsført som operasjonelle nå vil balanseføres)
EBIT	Resultat før renter og skatt	Økning (fordi avskrivningene som kommer i tillegg er lavere enn leiekostnaden for operasjonelle leieavtaler som tas ut av driftsresultatet)
EBITDA	Resultat før renter, skatt og avskrivninger	Økning (fordi leiekostnaden ikke lenger er med i EBITDA)
Kontantstrøm fra driften	–	Økning (fordi noen eller alle leiebetalinger flyttes til kontantstrøm fra finansiering)
ROCE	EBIT/(EK pluss finansielle forpliktelser)	Avhengig av leieporteføljen (både EBIT og finansielle forpliktelser vil øke)
Netto rentebærende gjeld målt mot EBITDA	NIBD/EBITDA	Avhengig av leieporteføljen (både EBITDA og netto rentebærende gjeld vil øke)

Har du spørsmål om IFRS 16 eller ønsker ytterligere informasjon, kontakt:



Fredrik Melle
IFRS-rådgiver
Capital Markets and Accounting Advisory Services
Tel.nr.: 95 26 00 13
E-mail: fredrik.melle@pwc.com



Didrik Thrane-Nielsen
Partner, Fagavdelingen
Global Accounting Consulting Services
Tel.nr.: 95 26 04 37
E-mail: didrik.thrane-nielsen@pwc.com



Vincent J. Noël
Director
Capital Markets and Accounting Advisory Services
Tel.nr.: 95 26 02 99
E-mail: vincent.noel@pwc.com



© 2018 PwC. Med enerett. I denne sammenheng refererer "PwC" seg til PricewaterhouseCoopers AS, Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS, PricewaterhouseCoopers Accounting AS og PricewaterhouseCoopers Skatterådgivere AS som alle er separate juridiske enheter og uavhengige medlemsfirmaer i PricewaterhouseCoopers International Limited