

Praktisk implementering av IFRS 16

Artikkelforfatterne har diskutert med en rekke selskaper som er leietakere, om praktiske utfordringer med implementeringen av IFRS 16 leieavtaler. I denne artikkelen omtaler vi noe av det som har kommet frem og gir praktiske tips og råd om hvordan en slik implementering best kan gjøres.



Statsautorisert revisor
Terje Glesaaen
Daglig leder Share Control AS



Statsautorisert revisor
Serge Fjærvoll
Partner KPMG

Alle IFRS-rapporterende selskaper vil med få unntak bli berørt av IFRS 16 om leieavtaler. Nåverdien av leiebetalinger skal innregnes som en forpliktelse og bruksretteiendel. Bruksretteiendelen skal avskrives. Betalinger av leie vil heretter regnskapsføres som renter og avdrag på leieforpliktelsen. Dette vil påvirke sammenligning av IFRS-regnskaper før og etter 1.1.2019. Etter innføringen av IFRS 16 vil IFRS-regnskapet vise økt gjeld og eiendeler og lavere egenkapitalandelen mens resultatet vil bli belastet med høyere kostnader i starten av leieperioden og EBITDA vil bedres.

Nye kontrollutfordringer

Valgmuligheter, estimater og skjønsmessige vurderinger kan i vesentlig grad påvirke regnskapet. Tilsvarende kan manglende oversikt og forståelse av kontraktsbetingelser og den nye regnskapsstandarden gi opphav til vesentlige feil. Selskaper vil være avhengig av at egne beregninger er korrekte, og revisor kan ikke benytte tradisjonell saldoforespørsel for å få verifisert en vesentlig gjeldspost i

Oppsummering av artikkelen

Artikkelen diskuterer en del praktiske problemstillinger ved innføringen av IFRS 16.

- Artikkelen fokuserer på praktiske problemstillinger for en leietaker ved innføringen av IFRS 16
- IFRS 16 påvirker nøkkeltall og hvordan selskapets resultater og balanser fremstilles fremover. Det kan gi opphav til ønskede eller uønskede effekter, og ledelse og revisjonsutvalg bør forstå disse.
- Det er viktig å ha en modell eller system for beregningene, men riktige og fullstendige data må etableres for å gjøre disse.
- Mange selskaper opplever at de ikke har god nok oversikt over kontrakter og kontraktsbetingelser. Betingelsene kan også være uklare. Kontrakter må oftest gjennomgås på nytt, og kanskje flere ganger.
- Leieforpliktelsen påvirkes mest av leieperiode og hvilke beløp som inkluderes i beregningen. Det vil være vesentlige vurderinger og valg knyttet til disse og risiko for feil.
- Hva som er variable og faste betalinger, og betalinger for leie- og ikke-leieelementer eller dekning av utleiers utgifter eller aktiviteter, kan være uklart.
- Det bør etableres retningslinjer for å sikre konsistens og at valg tas basert på estimering av effekter og simuleringer av effekter.

balansen. Dette skaper nye kontrollutfordringer.

Den nye regnskapsstandarden kan også ha betydning for selskapsregnskapene, da endringene kan bli så omfattende at de er vanskelige å gjennomføre uten å implementere dem i den løpende regnskapsføringen. Problemstillinger som valuta, endringer i leieforpliktelse og knekkpunktløsning for avskrivninger medfører behov for systemer. Videre kan konserninterne leieavtaler bli ulikt behandlet, da det er forskjellig modell for utleier og leietaker.

Variierende oversikt over leieavtaler

Selskapene har i varierende grad hatt oversikt over sine leieavtaler. Noen selskaper har eksisterende systemer for kontraktsadministrering. Innrapportering av noteopplysninger etter IAS 17 har også gitt informasjon om leieavtaler. Datagrunnlag er imidlertid ikke tilpasset vurderingene som skal gjøres etter IFRS 16, og kontrakter må leses på nytt, og kanskje flere ganger i implementeringsprosessen. En del selskaper har utfordringer med å finne og få oversikt over avtaler. Avtalene kan finnes i ulike avdelinger, i ulike selskaper og land, og kan være på forskjellige

språk. Avtaleklausuler kan være vanskelige å forstå og vurdere i en del tilfeller. En rekke spørsmål har dukket opp ved fortolkning av avtalene.

Fortolkning av avtaler gir mange spørsmål

- *Hvilken leie skal legges til grunn?* Ved bruk av modifisert retrospektiv metode er det leien 1.1.19 som danner grunnlaget for beregningen av forpliktelsen 1.1.19. Det er ikke nødvendigvis det beløpet som står i leiekontrakten eller det som er betalt på siste faktura for 2018. Leien skal kanskje indeksreguleres 1.1.19. Beløpet kan også inkludere betaling for andre elementer enn leie av eiendelen.
- *Hvilke betalinger er knyttet til leie av eiendelen, og hva er ikke-leieelementer?* Det må vurderes hva som faktisk er betaling for leie av eiendelen og hva som er betaling for overføring av en vare eller en tjeneste. Dette kommer ikke alltid klart frem av avtalene eller fakturaene. Noen ikke-leieelementer (separate varer og tjenester) kan være inkludert i den totale betalingen, for eksempel vedlikehold. Betalinger kan også være relatert til utleiers aktiviteter og utgifter, som verken er leie eller ikke-leieelementer. Det kan gjelde eiendomsskatt, utleiers administrasjonskostnader og forsikring. Den totale betalingen i kontrakten skal fordeles mellom leie- og ikke-leieelementer. Leietaker kan for hver klasse av eiendeler velge å ikke skille ut ikke-leieelementer. Det er kun de faste betalingene som kan inkluderes i leieforpliktelsen i balansen.
- *Hva er variabel og fast leie?* Variabel leie, og eventuelt andre variable betalinger, kan ikke tas med i beregningen av forpliktelsen og eiendelen. Noen selskaper har tidligere ikke klart skilt mellom disse i rapportering av kostnaden eller noten om fremtidig operasjonell leieforpliktelse etter IAS 17. Et eksempel er omsetningsbasert leie som ikke er en del av leieforpliktelsen, mens garantert minimumsleie vil være dette.
- *Er det en identifisert eiendel?* En leieavtale innebygd i en serviceavtale

skal ha vært vurdert etter IFRIC 4 og skilt ut som et eget element. Siden dette ikke har hatt stor betydning for presentasjonen i regnskapet, har enkelte selskaper ikke gjennomført grundig kartlegging og vurdering av dette. Det kan medføre at det foreligger flere leieavtaler enn tidligere rapportert. Alternativt kan en avtale gjelde leie av mindre enn tilnærmet hele kapasiteten til en eiendel og vil da ikke omfattes.

Hvor lang er leieperioden? Leieperiodens lengde har stor betydning for forpliktelsen og eiendelen i balansen. IAS 17-noten om fremtidige operasjonelle leiebetalinger har fokusert på fremtidig minsteleie under uoppsigelige operasjonelle leieavtaler, som ikke er den samme leieperioden som definert i IFRS 16. Opsjoner til forlengelse eller en termineringsrett har stor betydning for bestemmelse av leieperioden. Selskapene kan finne det vanskelig å operasjonalisere, dokumentere og etablere internkontrollrutiner for dette. Det kan være utfordrende å få oversikt over økonomiske insentiver til å forlenge eller til ikke å terminere en avtale. Revisjonsutvalg og ledelsen bør involveres i disse vurderingene. Leiekontrakter med gjensidig oppsigelse, gir også opphav til vanskelige vurderinger. Et eksempel er avtaler som løper til de sies opp av en av partene, eller avtaler som forlenges automatisk hvis de ikke sies opp av en av partene. I IFRS 16 nevnes det at en leieavtale ikke er tvangskraftig når både leietaker og utleier har rett til å si opp leieavtalen uten den andre partens tillatelse og med bare en «insignificant penalty» (ubetydelig bot). Det har vært en utvikling hvor det nå virker som at ubetydelig bot skal tolkes utvidende, til å inkludere mer enn rene termineringsbetalinger. Dette gjør det utfordrende å vurdere om det er en ubetydelig bot, og vurderinger må i noen tilfeller gjøres på nytt ved endret tolkning av ubetydelig bot.

Organisering av arbeidet

IFRS 16 er kompleks med mange valg og vurderinger. Vår anbefaling er at vurderinger av elementene ovenfor utføres av en liten gruppe i konsernet.

Innhenting av rene kontraktsdata kan gjerne desentraliseres. Men, vurderinger kan vanskelig gjøres av en stor gruppe, da dette skaper store muligheter for inkonsistens og feil i beregningene.

Hva har størst betydning for leieforpliktelsen i balansen?

Nøkkeltallene gjeldsgrad og egenkapitalandel vil påvirkes negativt ved innføring av IFRS 16.

Hvilken diskonteringsrente som legges til grunn, har en viss betydning for størrelsen på forpliktelsen. Høyere diskonteringsrente gir lavere forpliktelse. Lengden av leieperioden og om rett til kjøp av eiendelen skal medtas, har i de fleste tilfeller en mye større effekt. Dette tilsier en grundig vurdering av opsjoner til forlengelse, rett til kjøp av underliggende eiendel og termineringsklausuler.

Eksempel

En leieavtale med kvartalsvis forskuddsbetalt leie på kr 100 000 er uoppsigelig i tre år fra 1.1.19. Se tabell 1 og 2 øverst på neste side.

Med en diskonteringsrente på 3 % vil nåverdien av forpliktelsen være kr 1 152 581. Økes diskonteringsrenten til 4 %, reduseres nåverdien til kr 1 137 651.

Avtalen har en opsjon til forlengelse i ytterligere tre år. Hvis det anses som rimelig sikkert at denne vil bli utøvd, vil leieperioden være seks år. Ved bruk av 4 % diskonteringsrente øker nåverdien til kr 2 149 019.

Rentekostnaden vil endres (i eksemplet fra kr 35 555 til kr 76 010 for 2019) på grunn av økt forpliktelse, mens avskrivningene av bruksretteieendelen påvirkes i mindre grad (reduseres fra kr 364 445 til kr 323 990 for 2019).

Etabler en policy

Hvorvidt leietakers opsjon til forlengelse skal inkluderes i beregningen, eller om en termineringsrett skal redusere leieperioden, må bygge på en konkret vurdering og ikke baseres på hva som er regnskapsmessig mest gunstig. Selskapet bør etablere en policy på dette.

Tabell 1

Tittel	Diskon- teringsrente	Rente Kategori	Periodens rente	Periodens avdrag	Periodens av- skrivninger	Leieforplik- telse 01.01.19	Bruksretteien- del 01.01.19
Eks. 3 % disk.rente	3,00 %	Norge	27 105	372 895	384 194	1 152 581	1 152 581
Eks. 4 % disk.rente	4,00 %	Norge	35 555	364 445	379 217	1 137 651	1 137 651

Kilde Share Control beregningsmodell

Tabell 2

Tittel	Diskon- teringsrente	Rente Kategori	Periodens rente	Periodens avdrag	Periodens av- skrivninger	Leieforplik- telse 01.01.19	Bruksretteien- del 01.01.19
Eks. 3 % disk.rente	3,00 %	Norge	27 105	372 895	384 194	1 152 581	1 152 581
Eks. 4 % disk.rente	4,00 %	Norge	35 555	364 445	379 217	1 137 651	1 137 651
Eks. 4 % disk.rente m. opsjon 3 års forlengelse	4,00 %	Norge	76 010	323 990	358 170	2 149 019	2 149 019

Kilde Share Control beregningsmodell

Standarden bruker begrepet «reasonable certain» (rimelig sikkert), som er en høy terskel for å ta inn en opsjon til forlengelse i beregningen eller å anta at en termineringsrett ikke vil bli benyttet av leietaker. Ved kort gjenværende periode frem til opsjonen må utøves, vil selskapene ofte konkludere med at en eller flere forlengelsesopsjoner med rimelig sikkerhet vil bli utøvd eller at det er rimelig sikkert at en termineringsrett ikke vil bli benyttet. Tidligere erfaringer kan gi indikasjoner, men vurderingen er knyttet til om det foreligger økonomiske insentiver.

Ikke-leieelementer

Leietaker kan velge å inkludere faste ikke-leieelementer i leiebetalingene som innregnes i balansen. Dette vil også kunne ha stor betydning på balanseverdiene. Tas det i eksemplet over med et tillegg på kr 10 000 pr. kvartal som betaling for ikke-leieelementer, vil forpliktelsen og bruksretteiendelen øke fra kr 2 149 019 til kr 2 363 921. Vår erfaring er imidlertid at for leie av eiendom vil ikke-leieelementene og dekning av utleiers aktiviteter og utgifter ofte være variable, og således ikke mulig å inkludere i balansen.

Billeasing

Oversikter fra leasingselskaper vil være til nytte. Det er viktig å være klar over at den renten leasingselskapene oppgir, normalt ikke er relevant ved implementeringen. Dette er en rente som utleier opplyser i kontrakten som basis for prising, og representerer ikke leietakers

marginale lånerente som skal anvendes i henhold til IFRS 16 i implementeringen ved bruk av modifisert retrospektiv metode. Det er også høyst usikkert om denne renten kan sies å gi uttrykk for implisitt rente i leieavtalen, se punktet «diskonteringsrente» nedenfor.

Det bør identifiseres om betalingene inneholder andre elementer som vedlikehold, justering ved overkjørte antall kilometer eller om det foreligger en restverdigaranti. Det kan også være uklart om en klausul er en restverdigaranti eller en variabel leiebetaling. Er noe en del av leiebetalingene, er noe betaling for ikke-leieelement og er noe variabelt? Det vil være behov for å finne praktiske måter å skille disse elementene, eller velge å ikke skille ut de som er faste betalinger.

Vesentlighet

Det er gitt et særlig og praktisk unntak for leietaker for eiendeler som har en lav verdi som ny. I «basis for conclusions» er det indikert en beløpsgrense på USD 5 000 som gir en idé om hva IASB og FASB hadde i tankene da de snakket om eiendeler med lav verdi. Etter vår vurdering bør denne beløpsgrensen ikke brukes slavisk. Selskapene bør operasjonalisere dette ved å identifisere typer av eiendeler som selskapet mener kommer inn under dette begrepet, for eksempel datamaskiner, mobiltelefoner og mindre kontormaskiner. Unntaket kan ikke brukes for eksempel for biler. Selv om samlet verdi av leieavtaler som kommer inn under unntaket, skulle utgjøre vesentlige beløp for sel-

skapet, vil selskapet kunne benytte dette praktiske unntaket.

I tillegg gjør flere selskaper en generell vesentlighetsvurdering utover dette praktiske unntaket. IAS 1 definerer vesentlighet som «utelatelser eller feilaktige opplysninger om poster anses som vesentlige dersom de hver for seg eller samlet kan påvirke økonomiske beslutninger som tas av brukere på grunnlag av finansregnskapet».

I forbindelse med utarbeidelsen av IFRS 15 *inntekter fra kontrakter med kunder*, diskuterte IASB om de skulle si noe konkret om at enkelte av kravene i IFRS 15 ikke gjaldt uvesentlige forhold. IASB valgte å ikke skrive noe i IFRS 15, da vesentlighetsbegrepet gjelder gjennomgående i IFRS, se IFRS 15.BC116E: «... The IASB further noted that materiality is an overarching concept that applies throughout IFRS and not just when it is mentioned explicitly». Vi mener at i tillegg, og uavhengig av det praktiske unntaket for eiendeler av lav verdi, bør selskapene gjøre en tilleggsvurdering knyttet til vesentlighet også for IFRS 16.

Når må det konkluderes?

I teorien har selskapene mulighet til å gjøre justeringer frem til årsregnskapet for 2019 avlegges. De fleste selskapene ønsker imidlertid ikke å måtte gjøre endringer etter at en foreløpig implementeringseffekt er offentliggjort, som bør være i årsregnskapet for 2018 (jf. IAS 8), eller senest ved offentliggjøring av første delårsperiode. Den interne og eksterne

rapporteringen 2019 bør baseres på de samme prinsippene som for årsregnskapet 2019, som medfører at regnskapsføring i henhold til IFRS 16 bør starte fra 1. januar 2019. Det innebærer at implementeringen bør være ferdigstilt senest i løpet av første kvartal 2019. I denne perioden vil årsoppgjøret pågå for mange, og tidsplanen kan bli temmelig stram. Det kan derfor bli mangelfull vurdering av de mange og ulike implementeringsvalgene som finnes. I tillegg kan det bli en utfordring med budsjett-sammenligninger hvis budsjetter ikke er justert for effekt av IFRS 16.

Vær ute i god tid!

Mange selskaper har blitt overrasket over omfanget av vurderinger som skal gjøres. Det er ikke bare å finne frem dagens avtaler og kverne gjennom en modell og få et svar. Det er ved implementeringen at den store mengden av avtaler skal leses og vurderes, implementeringsalternativer vurderes og besluttes, beregninger gjøres, rutiner etableres, opplæring gis etc. Ledelsen vil ha en stor interesse av å vurdere hvilke effekter dette har for regnskapet og hvilke valgmuligheter som finnes.

Det vil derfor være fornuftig å ferdigstille en grundig vurdering og ha modeller hvor selskapet kan analysere effekter av forskjellige valg på implementeringstidspunktet. Løpende dialog med revisor er tilrådelig. Det bør også vurderes om selskapet selv har tilstrekkelig kapasitet og kompetanse, eller om selskapet bør få bistand fra eksterne rådgivere for å komme i mål.

Etter implementeringen vil det bli en forvaltning av nye avtaler, oppfølging av endringer i kontantstrømmer, utøvelse av opsjoner og termineringer, endring av avtaler mv. Ved endringer i kontantstrømmer skal det gjøres nye beregninger. Det kreves oversikt og rutiner og prosedyrer for å håndtere dette.

Sammenhengen til noten for operasjonelle leieavtaler

I årsregnskapet 2018 skal det gis noteopplysning i henhold til IAS 17 for operasjonelle leieavtaler. Senest i årsregnskapet 2019 skal det gis kvantitativ og kvali-

tativ informasjon om effekten av implementering av IFRS 16. Deriblant et det krav om en forklaring på forskjeller mellom 2018-noten i henhold til IAS 17 og leieforpliktelse innregnet i balanseoppstillingen i henhold til IFRS 16 på implementeringstidspunktet. Det vil være slike forskjeller. Det er ikke krav om en kvantitativ noteoppstilling, men det vil kunne være det mest praktiske. Har man ikke god nok oversikt over sine leieforpliktelser 31.12.18, kan det bli en utfordring med denne noten. Selskapene bør også vurdere tilsvarende opplysninger knyttet til omtale av implementeringen av IFRS 16 i årsregnskapet 2018 og delårsrapporter i 2019. Nedenfor er et eksempel på hvordan en slik avstemming vil kunne se ut basert på KPMGs eksempel-regnskap:

Tabell 3

	1. januar 2019
Operasjonelle leieforpliktelser 31. desember 2018 som vist i konsern-regnskapet	38 473
Diskontert med bruk av marginal lånerente 1. januar 2019	20 798
Finansielle leieforpliktelser innregnet pr. 31. desember 2018	4 300
Innregningsunntak for:	
Korte leieavtaler	-606
Leie av eiendeler med lav verdi	-356
Forlengelsesopsjoner (termineringsopsjoner) som rimelig sikkert vil (ikke vil) bli utøvd	1 708
Variable leiebetalinger basert på indeks eller rentesats	40
Restverdigaranti	-243
Leieforpliktelser innregnet 1. januar 2019	25 641

Kilde: Oversettelse fra KPMGs Guide to annual financial statements: IFRS 16 supplement (Desember 2017).

Ulike implementeringsalternativer

Det er få i Norge som vil benytte full retrospektiv metode. Ved modifisert retrospektiv metode er det flere valgmuligheter, hvorav mange kan velges kontrakt for kontrakt. En valgmulighet som potensielt kan gi store utslag for enkelte selskaper er valget om enten å:

1. Innregne bruksretteiendelen til samme beløp som leieforpliktelsen pr. 1.1.19, eller
2. Innregne bruksretteiendelen til nåverdien på iverksettelsestidspunkt (start av kontrakten) og avskrive fra dette tidspunktet. Leieforpliktelsen 1.1.19 blir den samme som under 1), men siden bruksretteiendelen avskrives fra et tidligere tidspunkt, blir bokført verdi lavere.

De to valgmulighetene illustreres nedenfor:

1. Her settes bruksretteiendelen lik leieforpliktelsen pr. 1.1.19 og avskrivninger starter fra dette tidspunktet basert på nåverdien av leieforpliktelsene pr. 1.1.19
2. I neste valgmulighet avskrives bruksretteiendelen fra iverksettelsestidspunkt (start av kontrakten, som i dette eksemplet er 2010). De historiske leiebetalinger er justert for faktiske endringer (f.eks. i konsumprisindeks) som endrer verdien av bruksretteiendelen og endrer avskrivningene, da de skal følge knekkpunktløsningen

Ved bruk av alternativ metode 2) er leieforpliktelsen den samme, kr 438 221, men siden bruksretteiendelen er avskrevet siden kontraktstart basert på de faktiske leiebetalinger, er denne i eksemplet kr 218 183 på tidspunkt for implementering (beløpene er markert i gult). Differansen vil gå mot egenkapital (justert for utsatt skatt). Legg også merke til at avskrivningene vil endre seg underveis som illustreres i kolonnene Endring og Avskrivninger. Kolonnen Endring viser endring i nåverdi på de fremtidige betalinger på det tidspunkt endringen i leibeløp skjer, og kolon-

Tabell 4

Måned	Leiebetaling	Rente	Avdrag	Endring	Gjeld i slutten av perioden	Avskrivninger	Endring	Bokført verdi bruksrett-eiendel
okt. 18	20 000	1 125	16 626	0	438 221	0	0	438 221
nov. 18	0	1 125	0	0	438 221	0	0	438 221
des. 18	0	1 125	0	0	438 221	0	0	438 221
jan. 19	20 000	1 083	16 750	0	421 471	6 086	0	432 134
feb. 19	0	1 083	0	0	421 471	6 086	0	426 048
mar. 19	0	1 083	0	0	421 471	6 086	0	419 962

Tabell 5

Måned	Leiebetaling	Rente	Avdrag	Endring	Gjeld i slutten av perioden	Avskrivninger	Endring	Bokført verdi bruksrett-eiendel
-	-	-	-	-	869 142	-	-	438 221
des. 17	0	1 222	0	0	478 796	2 730	0	229 347
jan. 18	20 000	1 246	16 262	25 200	487 734	3 030	25 200	251 516
feb. 18	0	1 246	0	0	487 734	3 030	0	248 486
mar. 18	0	1 246	0	0	487 734	3 030	0	245 455
apr. 18	20 000	1 206	16 382	0	471 351	3 030	0	242 425
mai. 18	0	1 206	0	0	471 351	3 030	0	239 395
jun. 18	0	1 206	0	0	471 351	3 030	0	236 365
jul. 18	20 000	1 165	16 504	0	454 847	3 030	0	233 334
aug. 18	0	1 165	0	0	454 847	3 030	0	230 304
sep. 18	0	1 165	0	0	454 847	3 030	0	227 274
okt. 18	20 000	1 125	16 626	0	438 221	3 030	0	224 243
nov. 18	0	1 125	0	0	438 221	3 030	0	221 213
des. 18	0	1 125	0	0	438 221	3 030	0	218 183
jan. 19	20 000	1 083	16 750	0	421 471	3 030	0	215 152
feb. 19	0	1 083	0	0	421 471	3 030	0	212 122
mar. 19	0	1 083	0	0	421 471	3 030	0	209 092

Kilde: Share control beregningsmodell

nen «Avskrivninger viser effekten på endringer i avskrivninger fra det tidspunkt og videre fremover (knekkpunkt-løsning).

Fordeler og ulemper

Fordelen med metode 2) er at den reduserer fremtidige avskrivninger, men en ulempe er at den vil gi en negativ egenkapitaleffekt på implementeringstidspunktet. I beregningen kan leietaker bruke senere kunnskap («hindsight»), for eksempel ved fastsettelse av leieperioden dersom avtalen inneholder opsjoner om å forlenge eller terminere leieavtalen.

Dette kan imidlertid ikke gjøres når det for eksempel gjelder leiejusteringer knyttet til konsumprisindeks, og de historiske leiebetalingene må legges inn for å få riktig beregning av avskrivninger (knekkpunktløsningen) og bokført verdi. Metode 2) antas å gi størst effekt på de

leieavtalene som har stor gjenværende forpliktelse 1.1.2019. Det er størst beløpsmessig avvik mellom eiendeler og gjeld omtrent midtveis i leieperioden. Forskjellen i prosent av gjenværende forpliktelse øker etter hvert som tiden går, slik at for en gammel kontrakt vil prosentvis forskjell være større enn for en nyere kontrakt.

Diskonteringsrente

Diskonteringsrenten har større effekt på kontrakter av lang varighet enn kontrakter av kort varighet.

Ved modifisert retrospektiv metode er det leietakers marginale lånerente som skal legges til grunn på tidspunkt for implementering. Denne vil normalt ikke være lik for forskjellige geografiske områder og for kontrakter med ulik løpetid. Videre skal det tas hensyn til sikkerheten

i den underliggende eiendelen, slik at det må forventes at det benyttes en lavere rente for leie av eiendommer enn for eksempel for leie av biler.

En praktisk tilnærming kan være å lage kategorier av renter basert på geografi, leieperiode og underliggende eiendel. I et konsern kan det være tvilsomt om morselskapets lånekostnad kan brukes (ukritisk) for en leieavtale i et datterselskap som ikke er garantert av morselskapet. Ved å gjøre simulering kan leietaker for den enkelte kontrakten vurdere hvilke forutsetninger som påvirker forpliktelsen mest, deriblant sensitiviteten knyttet til diskonteringsrente.

Vår erfaring er at leietaker oftest ikke kan fastsette implisitt rente i leieavtalen. For å gjøre dette må leietaker ha tilstrekkelig oversikt over, eller kan

estimere med tilstrekkelig grad av sikkerhet faktorer som ikke-garantert restverdi, den underliggende eien- delens virkelige verdi og utleiers direkte utgifter til avtaleinngåelsen.

Bruk av unntaksregelen for gjenvæ- rende leieperiode under 12 måneder

I tillegg til den generelle valgmuligheten for leietaker om å ikke inkludere leieav- taler med leieperiode under 12 måne- der i balansen, kan det ved implemen- tering velges å ikke inkludere leiekon- trakter med gjenværende leieperiode under 12 måneder. I de tilfellene en leiekontrakt erstattes av ny leiekontrakt, kan det være fornuftig å ikke anvende denne unntaksregelen, da det vil kunne gi et dårligere sammenligningsgrunnlag i resultatregnskapet.

Et eksempel

Leiekontrakten for hovedkontoret løper ut i 2019 og vil erstattes av ny kontrakt som er under forhandling. Ved å vise leien for eksisterende hovedkontor som annen driftskostnad i 2019 og nytt hovedkontor som avskrivning og renter fra denne inngås, gir man lite sammen- lignbare resultat tall for 2019 og 2020.

Finansielle leieavtaler som er i balan- sen til leietaker i henhold til IAS 17

Skillet mellom operasjonelle og finansi- elle leieavtaler er ikke lenger relevant for leietaker under IFRS 16. Ved bruk av modifisert retrospektiv metode for implementeringen 1.1.2019, skal imid- lertid balanseverdiene for finansielle leie- avtaler videreføres som inngående balanse etter IFRS 16. Beregning av leie- forpliktelsen og bruksretteiendelen skal skje i henhold til IFRS 16 etter imple- menteringsdatoen. Det kan innebære at det rett etter implementeringsdatoen må gjøres en ny måling av forpliktelsen, med effekt også på bruksretteiendelen.

Sammenligningstall 2018

Ved bruk av modifisert retrospektiv metode er det ikke tillatt å endre sam- menligningstallene i årsregnskapet. I de tilfellene implementering av IFRS vil ha en vesentlig betydning for sammenlig- ningen med 2018, har vi inntrykk av at en del selskaper planlegger å gi tilleggsin- formasjon utenfor selve regnskapsdelen

av rapporten. Det vil i så fall være såkalte «alternative performance measures». En mulig fremgangsmåte for dette er:

- Bruke de samme forutsetninger om diskonteringsrente, opsjonsutøvelse etc. som ved implementeringen
- Ta med vesentlige leieavtaler som løp ut i 2018 og som ikke faller inn under unntakene
- Sørg for å kunne sortere på selskap eller segment
- Bruke en modell som kan regne tall tilbake i tid, håndtere valuta etc.

Et annet alternativ er å opplyse hva 2019-kostnaden ville vært i henhold til IAS 17.

Beregningsmodeller

Det er en rekke leverandører som tilbyr produkter for å regne effekter av IFRS 16. Et selskap skal ikke ha mange leie- avtaler før det vil være fornuftig å benytte en ferdig utviklet beregnings- modell. Dette skaper økt sikkerhet for at rene regnefeil unngås og at selskapet fremover kan holde rede på endringer uten for omfattende arbeid. Alternativet er å utvikle en egen excelmodell. Noen selskaper velger også en mellomløsning, ved å bruke en excelmodell ved selve overgangen og senere implementere en annen beregningsmodell. Argumenter for å investere i en ferdig utviklet modell inkluderer:

- Unngå rene regnefeil, som er en risiko ved en egenutviklet modell.
- Tidsbesparende, det å utvikle en diskonteringsmodell for én leieav- tale er overkommelig, men å sette sammen flere leieavtaler i en bereg- ning med ulike betalingsstrukturer og valuta er komplisert.
- Fokuset bør være på å få riktige data og ikke å utvikle en excelmodell.
- Revisjon. Er det referanser mellom regneark, manuelle justeringer, ulike modeller for forskjellige leieavtaler etc., vil den tekniske revisjonen ta tid og øke kostnaden til revisjon.
- Avhengighet av enkeltpersoner. En regnearkmodell utviklet av en per- son er sårbar.
- Vil den egenutviklede modellen kunne håndtere fremtidige endringer på en oversiktlig måte, for eksempel konsumprisindeksreguleringer, ter-

mineringer, endringer knyttet til opsjoner, diskonteringsrente etc.?

- Integrasjon med regnskap. Flere av leverandørene har laget ferdig opp- sett for regnskapsintegrasjon.

Det er ikke sikkert at kostnaden for en ferdig utviklet modell er høyere enn å utvikle selv. Det er kostnader for egne ansatte eller konsulenter, revisjon mv. Det vil også kunne bli betydelige kost- nader for selskapet dersom det oppgir tall som må rettes i ettertid.

Hva skjer med NGAAP?

I NGAAP regulerer NRS 14 *Leieavtaler* regnskapsføringen for leietaker. NRS 14 er i stor grad lik IAS 17. Regnskapsfø- ringen for utleier er ikke regulert i NRS 14. Det foreligger ikke uttalte planer om å endre NRS 14. NRS 14 åpner ikke for å innregne operasjonelle leieav- taler i balansen. De selskapene som rapporterer selskapsregnskapet i hen- hold til forenklet IFRS, vil benytte inn- regnings- og målekriteriene i IFRS 16. I de tilfellene man ikke har forenklet eller full IFRS i selskapsregnskapet og rap- porterer IFRS til et konsern, vil det bli nye avvik mellom NGAAP og IFRS.

Hvis IFRS 16 gir opphav til store avvik mellom NGAAP og IFRS, bør overgang til forenklet IFRS i selskaps- regnskapet vurderes.

Avslutning

Mange selskaper har blitt overrasket over omfanget av arbeidet som må gjøres ved implementeringen. Mange avtaler skal leses og vurderes, implementeringsal- ternativer besluttes, beregninger gjøres, rutiner etableres, opplæring gis etc. Ledelsen vil ha interesse av å vurdere hvilke effekter dette har for regnskapet og hvilke valgmuligheter som finnes, da dette påvirker regnskapene fremover.

Etter implementeringen skal det gjøres nye beregninger ved endringer i kon- tantstrømmer, ved modifiseringer og ved inngåelse av nye avtaler. Det kre- ves oversikt og rutiner og prosedyrer for å håndtere dette samt at den bereg- ningsmodellen som benyttes må regne riktig og kunne håndtere endringer.