

En overskuelig introduktion til IFRS 16-standarden
*Introduktion til IFRS 16 ^{s7}/ Hvad forstås ved en
leasingaftale? ^{s12}/ Leasingtager ^{s23}/ Leasinggiver ^{s52}/
Danske regler – ligheder og forskelle til IFRS ^{s67}*

Leasing efter IFRS 16

April 2018



Udgiver: PwC, Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Website: www.pwc.dk

Redaktion: Henrik Steffensen, Kim Tang Lassen, Sahra Albrecht

Kontaktpersoner: Henrik Steffensen, Kim Tang Lassen, Jan Fedders, Sahra Albrecht

Design: Anders Gold/Antistandard, M&C 0054-18

ISBN: 87-91837-75-8

Redaktionen er afsluttet 1. februar 2018. *Leasing efter IFRS 16* omhandler konkrete emner og forhold, som vi har udvalgt. Publikationens indhold er derfor vejledende, og konkrete forhold kan kræve konsultation.

Denne publikation er udarbejdet alene som en generel orientering om forhold, som måtte være af interesse, og gør det ikke ud for professionel rådgivning. Du bør ikke disponere på baggrund af de oplysninger, der er indeholdt i denne publikation, uden at indhente specifik professionel rådgivning. Vi afgiver ingen erklæringer eller garantier (udtrykkeligt eller underforstået), hvad angår nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der findes i publikationen, og, i det omfang loven tillader, accepterer eller påtager PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, dets aktionærer, medarbejdere og repræsentanter sig ikke nogen forpligtelse, ansvar eller agtpågivenhedspligt for eventuelle konsekvenser, som følger af, at du eller andre handler eller undlader at handle i tillid til de oplysninger, der findes i publikationen, eller for eventuelle beslutninger truffet på baggrund af publikationen.

© 2018 PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Alle rettigheder forbeholdes. I dette dokument refererer "PwC" til PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, som er et medlemsfirma af PricewaterhouseCoopers International Limited, hvor hver enkelt virksomhed er en særskilt juridisk enhed.

Kopiering af publikationens materiale kan ske til eget brug til undervisning. Erhvervs mæssig udnyttelse af materiale i publikationen kræver skriftlig tilladelse af PwC. Enhver anvendelse af materiale skal tydeligt angive kilde, samt at PwC har rettighederne til materialet.

Leasing after IFRS 16

*“One of my great ambitions before
I die is to fly in an aircraft that is
on an airline’s balance sheet.”*

*Former IASB Chairman,
Sir David Tweedie*



Forord

International Accounting Standards Board (IASB) udsendte i 2016 en helt ny standard om indregning af leasingaftaler efter de internationale regnskabsstandarder (IFRS). Standarden træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2019 eller senere. Standarden kan implementeres fra og med dette tidspunkt eller med fuld tilbagevirkende kraft. Det er også muligt at anvende en modificeret implementering, hvor leasingaktivet og den tilhørende forpligtelse implementeres efter forskellige regler.

Det er PwC's vurdering, at standarden er den ændring af IFRS, der indtil nu vil få den allerstørste effekt på regnskabstallene. Da de børsnoterede virksomheder overgik til IFRS i 2005, var ændringerne i regnskabstallene således ikke så betydelige, som implementeringen af IFRS 16 forventes at være – og siden 2005 har der heller ikke været ændringer af samme betydning for de væsentlige hovedtal i regnskaberne. Den nye standard vil således i flere selskaber få væsentlig betydning for størrelsen af driftsresultatet (EBIT/EBITDA), balancenummen, størrelsen af langfristede aktiver, størrelsen af rentebærende gæld og soliditet. Også egenkapitalen kan blive påvirket. Og endelig fører standarden samtidig til væsentlige ændringer i pengestrømsopgørelsen, eftersom pengestrømme fra leasing fremadrettet skal præsenteres anderledes. Hertil kommer hele det administrative setup omkring indgåelse af leasingaftaler, der også forventes at være betydeligt i mange virksomheder.

Standarden har i praksis næppe betydning for leasinggivere, eftersom de hidtidige regler her fortsætter.

PwC har fra global side udarbejdet en lang række publikationer om den nye leasingstandard – både indenfor IFRS og US GAAP. Dette materiale er tilgængeligt på www.pwc.com.

Vi har imidlertid i PwC Danmark konstateret et behov for en overskuelig og dansk publikation om IFRS 16. Vi har derfor udarbejdet nærværende publikation, som vi håber kan afklare nogle af de spørgsmål, der stilles i forbindelse med forståelsen af standarden. Publikationen tilsigter imidlertid – allerede som følge af sin længde – på ingen måde at være udtømmende i forhold til at afklare standardens regler. Det skal også ses i lyset af, at standarden endnu ikke er implementeret i praksis i danske virksomheder. Vi har imidlertid bestræbt os på at udarbejde en lang række eksempler med henblik på at illustrere reglerne bedst muligt. Selve beskrivelsen og eksemplerne er hovedsageligt rettet mod leasingtagere, eftersom det er her, standarden har sin praktiske betydning i forhold til de hidtidige regler i IAS 17.

Vi har medtaget et kort afsnit om forskellene mellem IFRS 16 og årsregnskabsloven, så publikationen derved også kan bruges i de virksomheder, som første gang skal over på IFRS. Vi håber, at publikationen kan hjælpe i forbindelse med forståelsen af standarden og den efterfølgende implementering af standarden.

God læselyst!

København, april 2018

PwC

Indhold

1. Introduktion til IFRS 16	7
1.1 Standardens anvendelsesområde	7
1.1.1 Fra IAS 17 til IFRS 16	8
1.1.2 Forventet effekt af den nye standard	8
2. Hvad forstås ved en leasingaftale?	12
2.1 Definition	12
2.1.1 Specifikt aktiv.....	13
2.1.2 Kontrol	16
2.2 Serviceaftaler	18
2.3 Sammensatte kontrakter	19
2.4 Leasingperioden	20
3. Leasingtager	23
3.1 Leasingtager – indregning og måling.....	23
3.1.1 Undtagelser til indregning af leasingaftaler	26
3.1.2 Regnskabsmæssig behandling af leasingaktivet.....	29
3.1.3 Regnskabsmæssig behandling af leasingforpligtelsen.....	32
3.1.4 Ændring af en leasingaftale	44
3.1.5 Salg og tilbageleasing	47
3.1.6 Overgangsregler for leasingtager	48
3.2 Leasingtager – præsentation	50
3.3 Leasingtager – oplysninger.....	51
4. Leasinggiver.....	52
4.1 Leasinggiver – indregning og måling.....	52
4.1.1 Klassifikation af leasingaftaler	52
4.1.2 Ændringer i allerede indgåede aftaler.....	55
4.1.3 Finansielle leasingaftaler	56
4.1.4 Operationelle leasingaftaler	60
4.1.5 Forhandlerleasing.....	62
4.1.6 Videreleasing.....	65
4.1.7 Ændring af en leasingaftale	66
4.2 Leasinggiver – præsentation.....	66
4.3 Leasinggiver – oplysninger	67
5. Danske regler – ligheder og forskelle til IFRS	67

Hovedindholdet i IFRS 16, Leasing

1. Introduktion til IFRS 16

I de følgende indledende afsnit forklares kort om standardens anvendelsesområde og definitionen på en leasingaftale.

Disse to spørgsmål er helt afgørende i forhold til at vurdere, om man i en given situation er omfattet af standarden. Det skal her nævnes, at fx definitionen på en leasingaftale i høj grad svarer til definitionen under de tidligere leasingregler i IAS 17, om end der er forskelle.

1.1 Standardens anvendelsesområde

IFRS 16 omhandler den regnskabsmæssige behandling af leasing i leasingtagers og leasinggivers årsregnskab. Standarden er ny og erstatter de tidligere IAS 17 samt IFRIC 4, SIC 15 og SIC 27. Konsekvensen af standarden er meget væsentlig for leasingtager, eftersom den medfører, at stort set alle leasingaftaler i fremtiden skal indregnes i balancen hos leasingtager – på samme måde som IAS 17's nuværende regler om finansiel leasing.

Ved en leasingaftale forstås en aftale, der overdrager brugsretten til et aktiv i en given periode mod en given betaling. Aftaler, hvor kontrakten ikke omfatter, at et bestemt aktiv stilles til rådighed for leasingtager, men der i stedet leveres en serviceydelse, er ikke omfattet af IFRS 16. Aftaler, hvor betalingen er en kombination af betaling for at stille aktivet til rådighed og betaling for den faktiske brug, er derimod en leasingaftale, som skal behandles efter IFRS 16. Serviceydelsen udskilles dog ofte og indregnes særskilt.

Standarden omfatter først og fremmest aktiver, der er materielle anlægsaktiver. Leasingaftaler vedrørende følgende typer af aktiver er ikke omfattet af standarden:

- Leasingaftaler vedrørende udvinding af olie, naturgas og lignende ikke-gendannelige forekomster
- Biologiske aktiver hos leasingtager, hvis aktiverne er omfattet af IAS 41
- Koncessionsaftaler omfattet af IFRIC 12
- Immaterielle rettigheder, som en virksomhed får licens til at bruge fra en anden virksomhed, hvis transaktionen fra udlejers side er omfattet af IFRS 15
- Leasingaftaler vedrørende licenser som fx film, patenter og copyrights hos leasingtager, hvis disse er omfattet af IAS 38.

Leje af immaterielle rettigheder og andre immaterielle aktiver er som nævnt ikke omfattet af standarden, der således i realiteten kun omfatter materielle aktiver. IFRS 16 giver dog mulighed for, at leasingtager frivilligt kan anvende standarden på andre immaterielle aktiver end de undtagne licensaftaler. Det har imidlertid næppe den store betydning, eftersom aftaler om fx leje af en film, der kan vises i en biograf, også efter IAS 38 vil skulle behandles som købet af en immateriel rettighed, i den udstrækning der er tale om en bindende aftale. Sker betaling først senere, vil der tilsvarende skulle indregnes en gæld – og derved er transaktionen tæt på at være behandlet på samme måde som under IFRS 16. Der vil dog være en forskel i oplysningskravene.

1.1.1 *Fra IAS 17 til IFRS 16*

IFRS 16 erstatter de tidligere IAS 17, IFRIC 4, SIC 15 og SIC 27 og har været længe undervejs. De første diskussioner begyndte tilbage i 1996, og det første udkast til en ny standard blev udsendt i 2010, mens standarden endeligt blev vedtaget af IASB i januar 2016.

Efter den tidligere leasingstandard IAS 17, skulle leasingaftaler klassificeres som enten finansielle eller operationelle, hvor kun de finansielle leasingaftaler blev indregnet i leasingtagers balance. Skillelinjen mellem operationel og finansiell leasing har i praksis vist sig at være vanskelig at anvende og har i nogen grad kunnet påvirkes af aftalerne, hvorfor fx analytikere og ratingbureauer ofte har korrigeret årsregnskabet, så operationelle leasingaktiver og leasingforpligtelser blev indregnet til brug for deres analyser og vurdering af virksomheden. I praksis har der været tilfælde, hvor korrektionen blev foretaget ud fra, hvad der blev oplyst i noterne om operationelle leasingtyper – disse blev så multipliceret med fx 6-8, hvorefter et aktiv og en forpligtelse blev indregnet i balancen. Det er åbenlyst, at en ukritisk korrektion af det omfang kan betyde, at balancen ud fra en regnskabsmæssig synsvinkel næppe blev anset som korrekt, og i praksis har disse korrektioner formentlig belastet virksomhederne mere, end hvis der skulle ske indregning af brugsrettighederne i balancen svarende til reglerne i IFRS 16.

For leasingtagers vedkommende gøres der i IFRS 16 op med snitfladen fra IAS 17 mellem operationel og finansiell leasing. Derfor gøres der også op med, om der indregnes et leasingaktiv og en leasinggæld eller alene oplyses herom i noterne. Nu skal både operationelle og finansielle leasingaftaler indregnes i balancen for leasingtagere. Det skyldes, at begge typer af leasingaftaler overfører brugsretten til et specifikt aktiv over en årrække til en leasingtager – begge typer leasingaftaler opfylder derfor definitionen på aktiver, hvorimod definitionen på en forpligtelse næppe opfyldes, da en leasingaftale i realiteten svarer til en gensidigt bebyrdende aftale.

For leasinggiver er ændringerne til den nye standard begrænsede, eftersom den hidtidige skillelinje mellem finansiell og operationel leasing er opretholdt. Imidlertid har leasinggivers balance heller ikke været påvirket i samme grad som hos leasingtager, selvom man opdeler aftalerne i finansiell og operationel leasing. Hos leasinggiver medfører opdelingen således som hovedregel alene en præsentation som et materielt leasingaktiv (operationel leasing) eller som et tilgodehavende (finansiell leasing). Det er derfor ikke et spørgsmål om »enten/eller« i forhold til indregning af leasingaftaler i balancen for leasinggiver. Det fører til, at et leasingaktiv klassificeret som operationel leasing fremadrettet vil være indregnet i balancen hos både leasinggiver (det juridiske aktiv) og leasingtager (brugsretten til aktivet).

1.1.2 *Forventet effekt af den nye standard*

For leasingtager får den nye standard væsentlig effekt på årsrapporten, mens effekten på leasinggivers årsrapport som nævnt ovenfor er mere beskeden. IASB har lavet en analyse af effekten af den nye standard, hvor de har estimeret den forventede effekt for leasingtagere inden for forskellige brancher:

Figur 1: IASB's overblik over virkningen af IFRS 16 fordelt på udvalgte brancher fra effects analysis

Industry sector	No. of companies	Total assets (in millions of USD)	Future payments for off balance sheet leases (undiscounted) (in millions of USD)	Future payments of off balance sheet leases/total assets	Present value of future payments for off balance sheet leases (estimate) (in millions of USD)	Present value of future payments for off balance sheet leases/total assets
Airlines	50	526.763	151.549	28,8%	119.384	22,7%
Retailers	204	2.019.958	571.812	28,3%	431.473	21,4%
Transport	69	403.524	115.300	28,6%	83.491	20,7%
Travel and leisure	51	585.984	90.598	15,5%	68.175	11,6%
Telecommunications	56	2.847.036	219.178	7,7%	172.644	6,1%
Energy	99	5.192.938	400.198	7,7%	287.858	5,5%
Media	48	1.020.317	71.743	7,0%	55.764	5,5%
Distributors	26	581.503	31.410	5,4%	25.092	4,3%
Information technology	58	1.911.316	69.870	3,7%	56.806	3,0%
Healthcare	55	1.844.933	72.149	3,8%	54.365	2,9%
Others	306	13.959.223	401.703	2,9%	306.735	2,2%
Total	1.022	30.943.502	2.195.510	7,1%	1.661.787	5,4%

Det er i sagens natur hovedsageligt brancher, der er kendetegnet ved mange operationelle leasingaftaler, som vil blive markant påvirket af standarden. Det vil sige brancher, der typisk har opereret som såkaldte »asset light«, fx flyselskaber (leasing af fly), detailhandlen (lejemål), transportvirksomheder (leasing af lastbiler, skibe og fly) og servicevirksomheder (lejemål og maskiner osv.).

Kravet om at indregne alle leasingaftaler vil betyde, at leasingtagers balancesum vil stige, da anlægsaktiver og leasingforpligtelser øges (som illustreret nedenfor flyttes aktiver og forpligtelser til balancen):

Figur 2: Overblik over indvirkningen af IFRS 16 på balancen hos leasingtager sammenholdt med tidligere IAS 17

	IAS 17		IFRS 16
	Finansielle leasingkontrakter	Operationelle leasingkontrakter	Alle leasingkontrakter
Aktiver	<ul style="list-style-type: none"> Fly, ejendomme, maskiner mv. 		<ul style="list-style-type: none"> Fly, ejendomme, maskiner mv. Biler, busser, fly, ejendomme, maskiner
Passiver	<ul style="list-style-type: none"> Gældsforpligtelse 		<ul style="list-style-type: none"> Gældsforpligtelse Økonomisk forpligtelse
Note-oplysning		<ul style="list-style-type: none"> Biler, busser, fly, ejendomme, maskiner Økonomisk forpligtelse 	

I resultatopgørelsen vil der ikke længere skulle omkostningsføres en leasingydelse fra operationelle leasingaftaler fx under produktions- eller administrationsomkostninger (funktionsopdelt resultatopgørelse) eller andre eksterne omkostninger (artsopdelt resultatopgørelse). I stedet skal der omkostningsføres en afskrivning på leasingaktivet og en renteomkostning på leasinggælden:

Figur 3: Overblik over indvirkningen af IFRS 16 på resultatopgørelsen hos leasingtager sammenholdt med tidligere IAS 17

	Påvirkning af leasingtagers resultatopgørelse	
	Artsopdelt	Funktionsopdelt
Produktions-, distributions- og administrationsomkostninger	N/A	Falder, da omkostningsposterne ikke længere påvirkes af renter på leasinggælden.
Andre eksterne omkostninger	Falder, da andre eksterne omkostninger ikke længere påvirkes af leasingydelsen.	N/A
EBITDA	Stiger, da EBITDA ikke længere påvirkes af leasingydelsen.	N/A
Afskrivninger	Stiger, på grund af afskrivning på leasingaktiver.	N/A
Operationelt resultat	Stiger, fordi renter på leasinggælden ikke længere påvirker operationelt resultat.	Stiger, fordi renter på leasing ikke længere påvirker operationelt resultat.

Påvirkning af leasingtagers resultatopgørelse		
	Artsopdelt	Funktionsopdelt
EBIT	EBIT stiger, da kun afskrivninger på leasingaktiver påvirker EBIT (mod tidligere hele leasingydelsen på operationelle leasingaftaler). Renterne indregnes som finansielle omkostninger.	EBIT stiger, da kun afskrivninger på leasingaktiver påvirker EBIT (mod tidligere hele leasingydelsen på operationelle leasingaftaler). Renterne indregnes som finansielle omkostninger.
Finansielle omkostninger	Stiger på grund af renter på leasinggæld.	Stiger på grund af renter på leasinggæld.
Årets resultat	Kan gå begge veje afhængig af om påvirkningen af renter på leasinggælden er positiv eller negativ i forhold til den lineære leasingydelse på operationelle kontrakter.	Kan gå begge veje afhængig af, om påvirkningen af renter på leasinggælden er positiv eller negativ i forhold til den lineære leasingydelse på operationelle kontrakter.

Af ovenstående skema fremgår, at der generelt må forventes en positiv indvirkning på EBIT – og ikke mindst EBITDA – eftersom de samlede leasingydelser på operationelle leasingaftaler nu ikke længere indregnes som almindelige driftsomkostninger. I stedet opdeles omkostningen i en afskrivnings- og en rentedel.

Der har været en del diskussion om såkaldt »front load« af omkostninger. Under IFRS 16 vil resultatopgørelsen i de første år blive belastet med væsentlige omkostninger, når et selskab indgår en leasingaftale, fordi der indregnes afskrivninger (konstant ved lineær afskrivning) og finansieringsomkostninger (rente på leasinggælden). Hen over tid reduceres de finansielle omkostninger som konsekvens af løbende afdrag på leasinggælden. Den samlede omkostningspåvirkning fra leasingaftaler har bl.a. ført til, at den amerikanske standardudsteder (FASB) er endt med en anden model for den regnskabsmæssige behandling hos leasingtager. FASB's model indebærer for bygningers vedkommende, men ikke for andre aktiver, at der indregnes en konstant omkostning i hver periode henover leasingperioden – præcis som den tidligere model i IAS 17 med indregning af omkostninger fra operationelle leasingaftaler. Øvrige leasingaftaler behandles ligesom i IFRS 16. Denne todelte model var også medtaget i et udkast til IFRS 16, men endte med at blive ændret til ovenstående.

Den nye leasingstandard får også betydning for pengestrømsopgørelsen, da leasingtager ikke længere har operationelle leasingaftaler, hvor leasingydelsen efter IAS 17 blev klassificeret som pengestrømme fra driftsaktivitet. Efter IFRS 16 skal leasingydelserne opdeles i en rente og et afdrag på leasinggælden, hvor afdraget klassificeres som pengestrømme fra finansieringsaktivitet, mens renteelementet enten skal klassificeres som driftsaktivitet eller finansieringsaktivitet afhængigt af virksomhedens regnskabspraksis herfor. Der vil derfor for de fleste virksomheder være en væsentlig forskel i pengestrømsopgørelsen fra tidligere. Samlet betyder det også, at pengestrømme fra drift påvirkes positivt af den nye standard (eftersom leasingydelserne ikke længere fratrækkes pengestrømme fra driftsaktiviteten).

Vedrørende specifikke overgangsregler for leasingtager henvises til afsnit 3.1.6.

2. Hvad forstås ved en leasingaftale?

2.1 Definition

Ved aftaleindgåelse skal virksomheden vurdere, hvorvidt aftalen er en leasingaftale efter IFRS 16, herunder om elementer i aftalen skal behandles efter IFRS 16. En leasingaftale er en aftale, der overfører retten til at kontrollere brugen af et identificeret aktiv i en periode mod at betale et vederlag, jf. IFRS 16, appendiks A:

A contract, or part of a contract, that conveys the right to use an asset (the underlying asset) for a period of time in exchange for consideration.

Når det skal vurderes, om en aftale indeholder et leasingelement, som er overført til leasingtager, skal det fastlægges, hvorvidt:

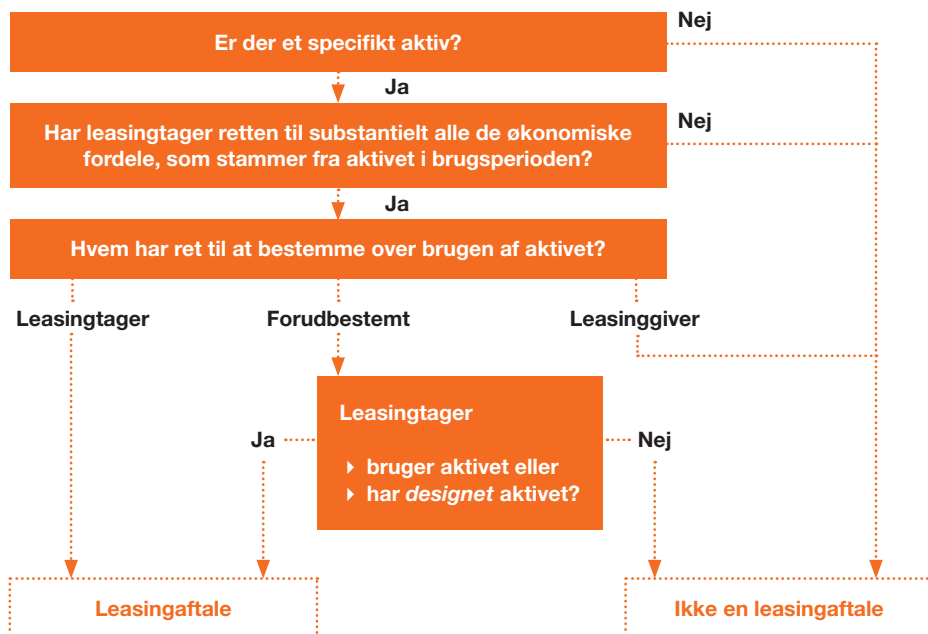
- Aftalen afhænger af brugen af et specifikt aktiv, og
- Leasingtager kontrollerer brugen af det specifikke aktiv i leasingperioden.

Disse krav kan genfindes i IFRS 16.9: »... A contract is, or contains, a lease if the contract conveys *the right to control* the use of *an identified asset* for a period of time in exchange for consideration«. Allerede derfor falder en aftale om levering af en serviceydelse uden for standarden, fordi den ikke omfatter retten til at kontrollere et specifikt aktiv.

Har leasingtager retten til at kontrollere et identificeret aktiv i en del af kontraktperioden, er kontrakten som udgangspunkt en leasingaftale i den periode af kontrakten, da leasingtager i perioden har kontrollen over brugen af det specifikke aktiv.

IFRS 16 forudsætter således, at man har at gøre med en leasingaftale, når leasingtager har kontrollen over et specifikt aktiv. Det vil derfor ikke være muligt at komme ud af reglerne ved blot at lave en aftale, der formelt – men ikke reelt – giver leasinggiver mulighed for at bestemme over aktivet, fx ved at indarbejde en (ikke substantiel) ret for leasinggiver til at kunne ombytte aktivet på et hvilket som helst tidspunkt i aftaleperioden, jf. mere herom nedenfor. Kan aktivet og dets output reelt kontrolleres af leasingtager, er aftalen en leasingaftale. Der kan opstilles følgende beslutningsstræ til fastlæggelse af, om en aftale er en leasingaftale:

Figur 4: Beslutningstræ vedrørende leasing efter IFRS 16



Nedenfor er de enkelte elementer af definitionen gennemgået nærmere.

2.1.1 Specifikt aktiv

I mange leasingaftaler er det specifikke aktiv tydeligt identificeret i aftalen. Men der eksisterer også aftaler, hvor det er mere vanskeligt at fastslå, om aftalen indeholder et leasingaktiv.

For at der er tale om et specifikt aktiv, må leasinggiver ikke have en substantiel ret til at ombytte aktivet. Det skyldes, at hvis aktivet blot kan ombyttes af leasinggiver, kan der næppe argumenteres for, at leasingtager har betinget sig retten over brugen af et bestemt aktiv.

En ret til at ombytte aktivet vil være substantiel såfremt:

- Det er praktisk muligt for leasinggiver at ombytte aktivet, og
- Det vil være økonomisk fordelagtigt for leasinggiver at ombytte aktivet.

Vurderingen skal baseres på de reelle forhold og omstændigheder ved kontraktens indgåelse. Fremtidige begivenheder, som det ikke vurderes sandsynligt vil indtræffe, må ikke indgå i vurderingen. Eksempelvis kan en aftale om en ombytningsret ikke tages med i betragtning, hvis ombytningsretten kun kan anvendes som følge af en fremtidig begivenhed, der ikke anses som sandsynlig. Derfor skal de betingelser, der opstilles, for at ombytningsadgangen måtte blive aktuel, vurderes ud fra deres substans. Allerede derfor kan det konkluderes, at en ret til at ombytte aktivet, som leasinggiver ikke forventes at udnytte, fordi det ikke skønnes at være økonomisk fordelagtigt, ikke kan tillægges betydning, idet den ikke har substans.

IFRS 16.B14 (a) anfører, at det også skal være praktisk muligt for leasinggiver at ombytte aktivet, hvis leasinggiver har retten hertil. Det indebærer, at leasinggiver skal være i besiddelse af alternative aktiver, som kan anvendes til ombytningen, eller kan fremskaffe et alternativt aktiv inden for en rimelig tidsfrist. Hvis leasinggiver har en ret eller en pligt til at ombytte aktivet på eller efter en bestemt dato eller ved en bestemt begivenhed, vil retten eller forpligtelsen til at udskifte aktivet ikke anses for at være substantiel, da det ikke er praktisk muligt for leasinggiver at udskifte aktivet på ethvert tidspunkt i leasingperioden.

En ret eller en pligt til at ombytte et aktiv ved reparation, vedligehold eller tekniske opdateringer anses ikke for at være en substantiel ret til ombytning af aktivet. Det er i stedet en almindelig handling, som følger af, at leasingtager skal have et funktionsdygtigt aktiv til rådighed i leasingperioden – og altså en grundlæggende del af at have en leasingaftale.

Kan det ikke umiddelbart fastslås, om leasinggiver har en substantiel ret til at udskifte aktivet, skal det efter IFRS 16.B19 antages, at dette ikke er tilfældet.

I praksis har der allerede været eksempler på, at visse leasingselskaber har tilbudt finansiering af fx produktionsudstyr, der oplyses at kunne behandles som serviceaftaler – og derved ikke skal indregnes i balancen som leasingaftaler. Eftersom produktionsudstyr ofte ikke kan ombyttes uden videre – og det næppe vil være fordelagtigt for leasinggiver at ombytte produktionsudstyret – vil sådanne aktiver kun vanskeligt kunne holdes ude af leasingreglerne. I IFRS 16.IE gives følgende eksempel på en ombytningsret, som er substantiel:

Eksempel 1: Substantiel ret til at ombytte aktivet

Beskrivelse af situationen

En kaffebaren indgår en kontrakt med en lufthavn om leje af en plads i lufthavnen, hvor kaffebaren må sælge kaffe de næste tre år. Kontrakten indeholder det antal kvadratmeter, som kaffebaren er berettiget til i et af boardingområderne i lufthavnen. Lufthavnen har retten til at bestemme lokationen, hvor kaffebaren skal placeres på ethvert tidspunkt i lejeperioden. Der er minimale omkostninger forbundet med at flytte kaffebaren, fordi den kan flyttes til en ny lokation uden det store besvær. Der er en række forskellige områder i lufthavnen, som kan anvendes til kaffebaren.

Løsning

Kontrakten er ikke en leasingaftale.

Selvom det antal kvadratmeter, som kaffebaren har ret til at bruge, er specificeret i kontrakten, er der ikke et specifikt aktiv. Kaffebaren kontrollerer selv udsalgsstedet, men kontrakten, der er indgået, omfatter plads i lufthavnen og ikke en bestemt plads i lufthavnen. Ydermere er lufthavnen berettiget til at ombytte denne plads med en anden og har muligheden for at ombytte pladsen. Der er tale om en substantiel ombytningsret, fordi:

- a) Lufthavnen har mulighed for at ombytte pladsen i leasingperioden, og der er flere områder i lufthavnen, hvor kaffebaren kan placeres. Lufthavnen har endvidere retten til at ombytte uden at spørge kaffebaren.
- b) Lufthavnen kan opnå en økonomisk fordel ved ombytningen, og der er minimale omkostninger forbundet hermed, da kaffebaren let kan flyttes. Ved ombytningen opnår lufthavnen samtidig en mere effektiv udnyttelse af pladsen.

2.1.1.1 Del af et specifikt aktiv

Det er ikke nødvendigvis hele aktivet, der indgår i en leasingaftale. Standarden forudsætter således, at der eksempelvis kan laves aftaler om leasing af en andel af et aktiv, fx en andel af en bygning. For at en andel af et aktiv anses for at være et specifikt aktiv, der er omfattet af IFRS 16, skal aktivet således som udgangspunkt kunne udskilles fysisk. Det vil være tilfældet ved leasing af bestemte etager i en bygning, hvor én bestemt etage vil kunne være et specifikt aktiv i en leasingkontrakt, fordi den kan adskilles fra de øvrige etager. Det må dog forudsættes, at det er muligt at bruge de pågældende etager uafhængigt af de andre, fx ved at der er en separat indgang.

En bestemt andel af et fiberoptisk kabel vil omvendt ikke kunne udskilles fysisk, medmindre man fx leaser en fysisk »tråd« i kablet. Tilsvarende gælder ved andre aktiver, hvor man køber en »ideel andel« af aktivet fremfor den fysiske andel af et aktiv. Udgør andelen af det leasede aktiv substantielt hele aktivets kapacitet, fx fordi det vedrører hele kapaciteten af en tråd i det fiberoptiske kabel, overtager leasingtager substantielt set retten til de økonomiske fordele fra aktivet i leasingperioden. Aktivet vil derfor være et leasingaktiv efter IFRS 16, selvom den leasede andel ikke kan udskilles fysisk. Den substantielle ret til aktivets økonomiske fordele uddybes i afsnit 2.1.2.

2.1.1.2 Grunde og bygninger

Efter den tidligere IAS 17 skulle man som leasingtager opdele en leasingaftale, der vedrørte grund og bygninger, i to leasingaftaler. Leasingaftalen vedrørende grunden ville typisk have et lavere afkastkrav, og denne ville som oftest være en operationel leasingaftale, hvorimod bygningen ville have et højere afkastkrav og måske ende som en finansiel leasingaftale. Dermed kunne grund og bygning ende med en forskellig regnskabsmæssig behandling.

Eftersom IFRS 16 nu kræver indregning af brugsrettigheden til det samlede aktiv, vil en opdeling af grund og bygning ikke længere være relevant for leasingtager. Der er tale om én brugsret, der skal indregnes og afskrives over leasingperioden.

Skillelinjen kan imidlertid fortsat være relevant for leasinggiver, jf. afsnit 4.

2.1.2 Kontrol

Ved vurderingen af, om leasingtager kontrollerer brugen af det specifikke aktiv i leasingperioden, skal der efter IFRS 16.B9 foretages en vurdering af, om virksomheden har:

- Ret til substantielt alle økonomiske fordele fra aktivet i leasingperioden, og
- Ret til at bestemme brugen af aktivet i leasingperioden.

Retten til substantielt alle økonomiske fordele fra aktivet i leasingperioden omfatter ikke kun det primære output fra aktivet, men også eventuelle biprodukter. De økonomiske fordele kan fremkomme på mange måder, fx ved direkte brug af aktivet eller fra at leje aktivet ud til andre.

En leasingaftale kan indeholde et krav om, at leasingydelsen afhænger af indtjeningen på aktivet. Disse pengestrømme skal der tages højde for ved vurderingen af, hvorvidt leasingtager substantielt har ret til alle økonomiske fordele. En sådan situation kunne fx opstå, hvis leasingtager lejer en butik, men skal betale leje baseret på 1 % af omsætningen i butikken. Pengestrømmene, som leasingtager modtager fra omsætningen i butikken, anses for at være en del af de økonomiske fordele ved at lease butikken. De skal derfor indgå i vurderingen af, om leasingtager har ret til substantielt alle økonomiske fordele, til trods for at leasingtager skal betale leasinggiver en del af disse pengestrømme for leje af butikken.

Ved vurderingen af, hvorvidt leasingtager har retten til substantielt alle økonomiske fordele, skal der også tages højde for begrænsninger i leasingaftalen. Har leasingtager fx leaset en lastbil, som i kontrakten er begrænset til 200.000 km, skal der tages højde for denne begrænsning, så det kun er de økonomiske fordele i denne periode, som man skal forholde sig til, og ikke de økonomiske fordele i hele lastbilens økonomiske levetid.

Leasingtager har retten til at bestemme over brugen af aktivet, hvis én af følgende er opfyldt, jf. IFRS 16.B24:

- Leasingtager har retten til at bestemme, hvordan og til hvad aktivet skal anvendes i leasingperioden, eller
- Det er forudbestemt, hvordan og til hvad aktivet skal anvendes i leasingperioden, og
 - Leasingtager har retten til at anvende aktivet eller bestemme, hvad andre kan anvende aktivet til i leasingperioden, eller
 - Leasingtager har designet aktivet eller dele af det, så det er specialiseret til leasingtagers anvendelse.

Leasinggivers ret til at beskytte aktivet (såkaldte »protective rights«) påvirker ikke i sig selv, om leasingtager har retten til at bestemme over brugen af aktivet. Sådanne beskyttende rettigheder er helt normale og kan fx betyde, at leasede aktiver ikke må flyttes fra en bestemt produktionsbygning, at leasede biler kun må køre i Danmark, at brug af et leaset fly kræver særligt uddannede piloter mv. Tilstedeværelsen af sådanne beskyttede rettigheder vil derfor ikke skulle tages i betragtning, når det skal vurderes, om leasingtager har retten til at bruge aktivet.

Ved vurderingen af, om leasingtager har retten til at bestemme over brugen af aktivet, skal det bl.a. vurderes, om leasingtager har retten til at bestemme, hvad der produceres med aktivet, hvornår der produceres, hvordan der produceres, og hvor der produceres – og i øvrigt kan bestemme, hvor meget der produceres, og om der overhovedet produceres på aktivet. Sådanne beslutninger vedrørende aktivet er helt normale, og begrænsninger heri kan medføre, at der ikke er tale om en leasingaftale, eftersom leasingtagers indflydelse på aktivet bliver begrænset. Deles et aktiv blandt flere leasingtagere, vil dette kunne føre til, at den enkelte leasingtager ikke kan bruge aktivet, medmindre andre ikke bruger det – evt. skal en anden leasingtager spørges om lov. Sådanne restriktioner kan betyde, at der ikke er tale om et leaset aktiv, fordi leasingtagers ret til at bruge aktivet udvandes.

Efterfølgende er givet et eksempel på en aftale, hvor det vurderes, at leasingtager kontrollerer aktivet:

Eksempel 2: Leasingtager kontrollerer brugen af aktivet

Beskrivelse af situationen

Leasingtager indgår en aftale om at leje et fly. Aftalen indgås for en toårig periode og omhandler et specifikt fly, som identificeres i kontrakten. Det er i kontrakten beskrevet, hvordan flyet skal se ud udvendigt – kendetegn etc. – men også hvordan det skal være indrettet indvendigt. Kontrakten indeholder også restriktioner om, hvor flyet kan og må flyve, men derudover kan leasingtager bestemme, hvornår og på hvilke destinationer flyet skal flyve samt om det er passager eller cargo, der transporteres. Det er leasinggiver, som er operatør af flyet og dermed sørger for crew osv. Leasingtager må ikke hyre en anden operatør til flyet og må heller ikke selv være operatør. Leasinggiver kan udskifte flyet i kontraktperioden og er forpligtet til at sætte et andet fly ind, hvis det oprindelige fly ikke fungerer. Det nye fly skal også overholde specifikationerne i kontrakten. Der er store omkostninger forbundet med at indrette et fly efter specifikationerne i aftalen.

Indeholder kontrakten en leasingaftale?

Løsning

Ja, kontrakten indeholder en leasingaftale. Leasingtager har retten til at bestemme over brugen af flyet i kontraktperioden.

Aftalen indeholder bestemmelser om et specifikt fly. Selvom leasinggiver kan ombytte flyet, er ombytningsretten ikke substantiel. Det skyldes, at der er væsentlige omkostninger forbundet med at ombytte flyet, fordi et nyt fly skal indrettes specifikt i overensstemmelse med aftalen. Leasinggiver har derfor ikke en økonomisk fordel ved at foretage ombytningen.

Leasingtager har ret til at kontrollere brugen af flyet, fordi:

- Leasingtager har retten til alle økonomiske fordele fra brugen af flyet i kontraktperioden, fordi leasingtager har ret til indtægterne fra kunderne, uanset om der transporteres passagerer eller cargo. Der er ikke umiddelbart andre økonomiske fordele, som tilfalder leasinggiver, fordi det er leasingtager, der har eneretten til at bruge flyet.
- Leasingtager har ret til at bestemme over brugen af flyet, fordi leasingtager bestemmer, hvad der flyves med, hvor der flyves hen, og hvornår der flyves. Restriktionerne i, hvor flyet må flyve, sætter alene nogle grænser for brugen, men forhindrer ikke, at leasingtager bestemmer over brugen af flyet. Det er alene en beskyttelsesrettighed for leasinggiver. Leasingtager har i øvrigt også retten til at ændre på destinationer, flyvetid, og hvad der transporteres.

Selvom leasinggiver er operatør på flyet, hvilket er en vigtig rolle, giver aftalen ikke leasinggiver ret til at bestemme over brugen af flyet, herunder hvilke destinationer der flyves til, og hvad der transporteres. Leasinggivers beslutninger som operatør begrænser derfor ikke leasingtagers ret til at bestemme over brugen af flyet.

2.2 Serviceaftaler

Opfylder aftalen ikke betingelserne for at være en leasingaftale, er der tale om en serviceaftale. Sådanne aftaler indregnes typisk med en konstant omkostning hen over perioden, hvor virksomheden modtager serviceydelsen, selvom betalingerne ikke er konstante over perioden. Samtidig indebærer en serviceaftale, at der ikke skal indregnes et aktiv og en forpligtelse.

Når leasinggiver leverer aktivet til leasingtager, har leasinggiver opfyldt sin forpligtelse, hvorved leasingtager bliver forpligtet til at betale for den brugsret, leasingtager har overtaget. Brugsretten strækker sig over flere år. Omvendt indeholder en serviceaftale ikke en egentlig brugsret til et bestemt aktiv i en periode – men derimod en ret til at få leveret en ydelse i en bestemt periode.

2.3 Sammensatte kontrakter

IFRS 16.12 kræver, at en sammensat aftale, som indeholder både leasing af et aktiv og køb af et underliggende aktiv eller en ydelse, fx en serviceydelse, skal udskilles i de enkelte elementer, aftalen indeholder.

For leasinggiver skal omsætningen for sammensatte kontrakter indregnes i overensstemmelse med IFRS 15.73-90.

For leasingtager er det alene brugsretten til aktivet og leasingforpligtelsen, der skal indregnes som leasede aktiver og leasingforpligtelser i balancen. De øvrige ydelser, som er indeholdt i kontrakten, uanset om der er tale om levering af varer eller serviceydelser, skal indregnes efter de respektive standarder herfor. Leasingaftaler, der både omfatter et leaset aktiv og en anden ydelse, omfatter fx:

- Leasing af en bil inkl. en serviceaftale
- Timecharteraftaler for skibe (leasing af skib og mandskab mv.)
- Leasing af produktionsudstyr med vedligeholdelsesaftale.

En sammensat leasingaftale kan efter IFRS 16.B32 adskilles, hvis begge nedenstående kriterier er opfyldt:

- Leasingtager kan anvende det underliggende aktiv alene eller sammen med andre let tilgængelige ressourcer, og
- Leasingaktivet og det underliggende aktiv er hverken afhængige af hinanden eller tæt forbundne med hinanden.

Opdelingen af aftalen i leasede aktiver hhv. andre ydelser indebærer, at leasingtager skal allokere den samlede ydelse mellem en leasingydelse på det leasede aktiv og de andre ydelser indeholdt i leasingaftalen. Denne allokering skal foretages baseret på »stand-alone-priser« for leasingaktivet og for de øvrige ydelser. Stand-alone-priserne skal opgøres til den værdi, leasingtager skal betale for at lease et tilsvarende aktiv og købe tilsvarende ydelser i særskilte transaktioner. Fordelingen foretages som vist i eksemplet nedenfor:

Eksempel 3: Opdeling af en sammensat kontrakt

Beskrivelse af situationen

En virksomhed har leaset en bil, der skal benyttes af én af virksomhedens sælgere. De har indgået en aftale med det lokale leasingselskab, hvor den samlede ydelse inkl. service pr. måned er DKK 8.000. En særskilt servicekontrakt ville koste DKK 9.000 om året, og leasing af alene bilen ville koste DKK 7.500 pr. måned. Aftalen løber i tre år.

Hvorledes skal aftalen behandles?

Løsning

Der er tale om en sammensat aftale, som skal opdeles i en leasingaftale og en serviceaftale, fordi leasingtager kan anvende bilen alene uden serviceydelser, der kan tilkøbes hos andre leverandører. Samtidig er der tilknyttet en rabat (»samlerrabat«), som skal fordeles mellem de to ydelser.

Der gives en samlet månedlig rabat på DKK 250, da serviceydelsen koster DKK 750 pr. måned, mens bilen koster DKK 7.500. Det svarer til en månedlig pris på DKK 8.250. Virksomheden betaler alene DKK 8.000, og den samlede rabat udgør DKK 250.

Rabatten skal fordeles i forhold stand-alone-priserne på serviceydelsen = $750/8.250 * 250 = \text{DKK } 23$ og på leasingaftalen = $7.500/8.250 * 250 = \text{DKK } 227$. Herefter indregnes leasingaftalen med 36 ydelser af DKK 7.273 ($7.500 - 227$).

Hvis leasingtager ikke kan finde særskilte priser for de enkelte leverancer, skal disse søges estimeret.

IFRS 16.15 giver en praktisk mulighed for at undlade adskillelse af leasingaftalen og en serviceydelse/vare, som er kombineret med leasingaftalen. Denne mulighed kan bruges, selv om aftalen godt kan adskilles baseret på ovenstående kriterier. Konsekvensen af at benytte muligheden er, at både det leasede aktiv og serviceydelserne skal indregnes i balancen, som om der var tale om én samlet leasingaftale. Valget om anvendelse af den praktiske mulighed foretages for hver kategori af leasingaktiver, fx biler, ejendomme osv. I praksis må det antages, at de fleste virksomheder vil søge at lave adskillelsen for at reducere det aktiverede beløb hhv. størrelsen af leasinggælden.

En leasingaftale kan også indeholde betalinger uden modydelse i form af et aktiv eller en ydelse, fx et administrationshonorar til leasinggiver. Sådanne betalinger anses i sagens natur for at være en nødvendig del af en leasingaftale og skal derfor ikke adskilles i særskilte transaktioner. Det skyldes, at betalingen ikke dækker over en serviceydelse, der kommer leasingtager til gavn, men mere har karakter af at være et element i leasingaftalen. Sådanne ydelser må ikke udskilles, men skal behandles som en nødvendig del af leasingaftalen.

2.4 Leasingperioden

Leasingperioden har betydning for størrelsen af leasingforpligtelsen og den brugsret, der skal indregnes som leasingaktiv i balancen. Fastlæggelsen af leasingperioden kan derfor have stor betydning for, hvor stor en leasinggæld virksomheden kommer til at indregne.

Leasingperioden omfatter den uopsigelige periode, hvor leasingtager har en ret til at bruge det underliggende aktiv. Det betyder, at leasingperioden som udgangspunkt er den periode, hvor leasingtager ikke kan komme ud af leasingaftalen. Herudover omfatter leasingperioden en eventuel periode, som er omfattet af en option til at forlænge eller forkorte leasingperioden, jf. IFRS 16.18:

- Perioder, hvor leasingtager har en option til at forlænge leasingperioden, hvor det er rimeligt sikkert (*»reasonably certain«*), at leasingtager vil udnytte optionen, eller
- Perioder, hvor leasingtager har mulighed for at opsige leasingaftalen, men hvor det er rimeligt sikkert (*»reasonably certain«*), at leasingtager ikke vil udnytte optionen.

Har leasingtager alene mulighed for at opsige en leasingaftale, anses denne mulighed for at være en option, som skal indgå i vurderingen af leasingperioden. Hvis det er rimeligt sikkert, at leasingtager vil udnytte optionen til at opsige aftalen, skal opsigelsesvarslet indgå ved fastlæggelsen af leasingperioden.

Når det overvejes, hvorvidt det er rimeligt sikkert, om leasingtager vil udnytte eller ikke udnytte en option, skal der tages hensyn til, om leasingtager har et økonomisk incitament til at udnytte eller ikke udnytte optionen. Ved denne vurdering skal følgende overvejes, jf. IFRS 16.B37:

- Hvordan er optionen prisfastsat – er det en fordelagtig pris, der skal betales i forlængelsesperioden?
- Hvad er prisen for at udnytte en option til at opsige aftalen før tid?
- Hvad er omkostningerne ved at opsige før tid og aflevere aktivet i den nuværende stand?
- Er der lavet væsentlige ændringer på aktivet for leasingtagers regning, som leasinggiver ikke skal betale, eller skal der retableres indretning af lejede lokaler, der er meget dyre at retablere?
- Hvor væsentligt er aktivet for leasingtagers virksomhed, fx en meget væsentlig produktionsjendom?
- Leasingtagers historik i forhold til leasingperioder på lignende aktiver (leasede og købte)?
- Hvor kort er den uopsigelige leasingperiode i forhold til etableringsomkostningerne eller genanskaffelsesomkostningerne?

Det skal understreges, at ovennævnte spørgsmål blot er eksempler, og at vurderingen af leasingperioden er en helhedsvurdering. Det forhold, at det (altid) koster penge at flytte fra ét lejemål til et andet, vil således ikke i sig selv kunne bruges som argument for, at leasingperioden skal udstrækkes i det uendelige.

Ovenstående punkt, hvorefter der skal tages hensyn til leasingtagers historik i forhold til brugsperioderne på lignende aktiver, er naturligvis vanskeligt at håndtere i praksis. Det må dog antages, at kriteriet skal forstås snævert, så det alene skal tages i betragtning, hvis der er forholdsvis åbenlyse mønstre for tidligere tilsvarende leasingaktiver.

I det følgende er givet et eksempel på vurderingen af leasingperiodens længde:

Eksempel 4: Fastlæggelse af leasingperiode, hvor leasingtager har udført væsentlig indretning af lejemålet

Beskrivelse af situationen

En leasingtager har lejet en ejendom for en femårig periode med mulighed for at forlænge lejeperioden for yderligere fem år. Leasingtager har udført væsentlig indretning af de lejede lokaler og har vurderet, at indretningen har en levetid på ca. ti år.

Hvad udgør leasingperioden?

Løsning

I denne situation vil indretningen af de lejede lokaler skulle indgå ved vurderingen, når leasingperioden skal fastlægges, jf. IFRS 16.B37(b). Såfremt indretningen er væsentlig, og leasingtager har forventet en tilbagebetalingshorisont ud over den uopsigelige leasingperiode, er det en væsentlig indikator på, at det er rimeligt sikkert, at leasingtager vil forlænge leasingperioden. Det vil indebære, at leasingperioden skal fastsættes til ti år. Det er imidlertid altid en konkret vurdering, hvor alle forhold skal tages i betragtning.

I praksis melder spørgsmålet sig ofte, hvor mange gange en mulighed for forlængelse skal tages i betragtning. Hvis en lejekontrakt løber fx fem år med mulighed for forlængelse med et år af gangen efterfølgende de næste tre år, skal det vurderes, om leasingtager forventer at benytte lejemålet i fem, seks, syv eller otte år. Det er altid en konkret vurdering, og i den vurdering skal det indgå, hvor mange år det er rimeligt sikkert, at leasingtager vil leje lejemålet. Her spiller det naturligvis også ind, om branchen som helhed er i kraftig bevægelse, hvor fleksibiliteten ved hurtigt at kunne komme ud af et lejemål tillægges stor betydning, eller om det er en virksomhed, der har haft den samme placering i mange år på fx et hovedstrøg i en storby.

Virksomheden skal vurdere optionerne til at forlænge eller at opsige leasingaftalen før tid, når aftalen indgås. Herefter skal optionerne udelukkende revurderes, når en sådan udnyttelse eller ikke-udnyttelse knytter sig til en aktiv handling, som er under leasingtagers kontrol, jf. IFRS 16.20-21.

Mange danske leasingaftaler vedrørende lejemål har efter udløbet af uopsigelighedsperioden en automatisk forlængelsesoption, hvor leasingtager kan forblive i lejemålet, uden aftalen skal fornys, såfremt leasingtager ikke opsiger lejemålet. Det betyder, at lejemålet fx hver tredje måned forlænges med yderligere tre måneder. Dette anses for at være en option til at forlænge leasingaftalen hos leasingtager. I praksis kan det være meget vanskeligt at vurdere, hvor længe det er rimeligt sikkert, at leasingtager vil vedblive med at forlænge lejemålet. Er der tale om tre måneder, et år, fem år eller ti år? IFRS 16 tager ikke specifikt hensyn til sådanne klausuler, og det er derfor reglerne om optioner til at forlænge, der skal anvendes, jf. ovenfor. Leasingtager må derfor vurdere, hvor mange gange forlængelsesoptionen forventes udnyttet.

I praksis antages det, at virksomheden vil udnytte forlængelsesoptionerne i en længere periode, desto vigtigere lejemålet er for virksomheden. Er der fx tale om et lejemål på Strøget i København med en fordelagtig beliggenhed, må det antages, at virksomheden vil udnytte optionen til at forlænge over en længere årrække end et lejemål beliggende i en mindre by med en mindre fordelagtig beliggenhed. Skønnet vil dog fortsat være vanskeligt at foretage og kan – hvis virksomheden har mange lejemål – være nødvendigt at beskrive efter IAS 1.122.

Det forhold, at en forlængelsesoption ved indgåelsen af leasingaftalen ikke blev indregnet i leasingperioden, fordi den ikke blev anset som rimelig sikker, men nu anses for rimelig sikker – fordi prisen på tilsvarende lejemål er steget – betyder ikke, at der skal ske en revurdering af leasingaftalen. Det skyldes, at prisændringen ikke er et forhold, som er inden for leasingtagers kontrol. Omvendt vil leasingtagers forbedringer af aktivet i leasingperioden være et forhold hos leasingtager, der medfører, at den forventede leasingperiode skal revurderes, hvis en eventuel forlængelse som følge deraf nu er rimelig sikker. Såfremt leasingtager fx køber en anden virksomhed og af den grund forlænger sit lejemål, vil det være et forhold, der medfører ændringer i perioden. Det samme gælder, hvis leasingtager foretager en væsentlig nyindretning af et lejemål.

I andre situationer skal leasingperioden alene revurderes, hvis der sker en ændring i leasingperioden, fx fordi leasingtager udnytter en option til at forlænge leasingperioden, som det ikke tidligere har været vurderet rimeligt sikkert ville finde sted. Det samme gælder, hvis leasingtager nu udnytter en option til at forkorte en leasingperiode, som ikke tidligere har været anset for rimelig sikker, og der derfor ikke har været taget hensyn til ved fastlæggelse af leasingperioden.

Der kan også være tale om begivenheder, som kontraktuelt pålægger leasingtager at udnytte optioner i aftalen, eller kontraktuelt forhindrer leasingtager i at udnytte en option. Sådanne begivenheder er ligeledes ændringer i leasingperioden, som skal føre til en revurdering af denne.

Se i øvrigt nedenfor i afsnit 3.1.3.4, hvor der vises et eksempel på den regnskabsmæssige behandling af en ændring af leasingperioden.

3. Leasingtager

3.1 Leasingtager – indregning og måling

Når en leasingaftale træder i kraft, skal leasingtager indregne en leasingforpligtelse og en brugsret til et leaset aktiv (leasingaktiv) i balancen. Leasingaftalen skal således først indregnes den dag, hvor leasingaktivet leveres – og dermed ikke på et eventuelt tidligere aftaletidspunkt.

Det betyder følgende i leasingtagers årsregnskab den dag, hvor aktivet leveres, og leasingaftalen træder i kraft:

- Leasingaktivet indregnes til kostpris. Kostprisen på aktivet består af den samlede tilbagediskonterede leasingydelse (leasingforpligtelsen), tillagt leasingydelser betalt ved indgåelse af aftalen (fx upfront betalinger) fratrukket eventuelle modtagne leasingincitament (*»lease incentives«*) med tillæg af eventuelle omkostninger direkte forbundet med aftaleindgåelse samt forpligtelse til nedrivning eller retablering af aktivet efter brug (jf. reglerne for materielle anlægsaktiver).
- Efterfølgende måling af leasingaktivet sker efter samme praksis som for tilsvarende aktiver, der er ejet af virksomheden. Det betyder, at leasede aktiver klassificeres som et materielt anlægsaktiv, selvom der juridisk set er tale om en rettighed til at bruge et aktiv (brugsret).
- Leasingforpligtelsen indregnes til nutidsværdien af leasingydelserne fremkommet ved en tilbagediskontering af leasingydelserne med anvendelse af den interne rente i leasingaftalen eller alternativt virksomhedens marginale lånerente, såfremt den interne rente ikke fremgår af leasingaftalen eller med rimelighed kan opgøres.
- Leasingydelserne består af de faste leasingydelser, garanterede restværdier samt betaling for udnyttelse af købsoption eller betaling for ophævelse af leasingaftalen, når det vurderes rimeligt sikkert, at optionerne udnyttes. Hertil kommer variable leasingydelser, der reguleres baseret på et indeks, hvorimod forbrugsbaserede leasingydelser ikke indregnes som en del af kostprisen på leasingaktivet og -forpligtelsen, jf. afsnit 3.1.3.2.
- Leasingydelserne fordeles mellem en afdragsdel og en rentedel ved, at leasingforpligtelsen forrentes med en konstant rente svarende til den anvendte diskonteringsfaktor (med justering for renteændringer på variabelt forrentede kontrakter).

Ved første indregning svarer værdien af det leasede aktiv til værdien af gældsforpligtelsen, medmindre der betales forud (up-front-betalinger), og/eller der er retableringsforpligtelser vedrørende aktivet.

IFRS 16 skal som udgangspunkt anvendes på hver leasingaftale for sig. Standarden indeholder dog en praktisk lempelse, som giver virksomhederne mulighed for at anvende standarden på en portefølje af leasingaftaler med ensartede karakteristika. Betingelsen herfor er, at virksomheden med rimelighed kan forvente, at anvendelse på en portefølje af leasingaftaler i stedet for på hver enkelt aftale ikke vil påvirke virksomhedens årsregnskab væsentligt, jf. IFRS 16.B1:

Portfolio application

B1 This Standard specifies the accounting for an individual lease. However, as a practical expedient, an entity may apply this Standard to a portfolio of leases with similar characteristics if the entity reasonably expects that the effects on the financial statements of applying this Standard to the portfolio would not differ materially from applying this Standard to the individual leases within that portfolio. If accounting for a portfolio, an entity shall use estimates and assumptions that reflect the size and composition of the portfolio.

Ligeledes skal visse leasingaftaler med samme modpart indgået samtidig eller næsten samtidig indregnes samlet, hvis mindst et af følgende kriterier er opfyldt:

- Leasingaftalerne er forhandlet samlet
- Vederlag for ét leasingaktiv afhænger af pris eller performance af det andet leasingaktiv
- Leasingaktiverne er afhængige af hinanden eller tæt forbundne (se afsnit 2.3).

Konsekvensen af, at der er tale om en leasingaftale, er, at der indregnes et leasingaktiv hhv. en leasingforpligtelse. Derved indregnes en leasingaftale i store træk på samme måde, som hvis aktivet blev købt for lånte midler. Det er illustreret i følgende eksempel:

Eksempel 5: Regnskabsmæssig behandling af et leasingaktiv og tilhørende forpligtelse hos leasingtager

Beskrivelse af situationen

I forbindelse med udvidelse af en virksomheds produktionslinje leases en ny maskine via virksomhedens leasingselskab. Maskinen har en kostpris på TDKK 100 svarende til dagsværdien og en levetid på fem år. Det er aftalt, at den årlige ydelse er på TDKK 24, og leasingperioden udgør hele levetiden for produktionslinjen på fem år. Der opereres med en skattesats på 22 %.

Hvorledes skal denne aftale behandles efter IFRS 16?

Løsning

Indledningsvist opgøres nutidsværdien af betalingerne. I nærværende tilfælde kendes aktivets kostpris, ligesom der antages at være en restværdi på nul, efter leasingperioden på fem år er forløbet. Derfor kan der beregnes en intern rente i leasingaftalen på 6,4 %.

Maskinen indregnes som et materielt anlægsaktiv til TDKK 100, ligesom der indregnes en gældsforpligtelse på samme beløb. Herefter opgøres et amortiseringsforløb på gælden, så renter og afdrag hen over perioden kan opgøres:

År	Rente	Afdrag	Ydelse	Restgæld
0				100.000
1	6.400	17.600	24.000	82.400
2	5.274	18.726	24.000	63.674
3	4.075	19.925	24.000	43.749
4	2.800	21.200	24.000	22.549
5	1.451	22.549	24.000	0

Herefter kommer indregningen i balancen og resultatopgørelsen til at se ud som følger:

År	Balancen			Resultatopgørelsen			
	Leasing-aktiv	Leasing-forpligtelse	Udskudt skat	Afskrivninger	Renter	Regul. udskudt skat	= Resultat-effekt
0	100.000	100.000					
1	80.000	82.400	-528	-20.000	-6.400	528	-25.872
2	60.000	63.674	-808	-20.000	-5.274	280	-24.993
3	40.000	43.749	-825	-20.000	-4.075	17	-24.059
4	20.000	22.549	-561	-20.000	-2.800	-264	-23.064
5	-	-	-	-20.000	-1.451	-561	-22.012

Som det fremgår, er den regnskabsmæssige betydning af indregningen, at en leasingaftale stort set svarer til, hvordan et køb på kredit afspejles – hvilket er hele formålet med standarden.

3.1.1 Undtagelser til indregning af leasingaftaler

Det er som udgangspunkt alle leasingaftaler, der skal indregnes i balancen. IFRS 16 indeholder imidlertid to praktiske undtagelser, hvor aftalerne ikke behøver at blive indregnet. De pågældende undtagelser er indført for at afbøde de situationer, hvor de praktiske byrder med standarden skønnes at være større end fordelene ved at indregne leasingaftalerne i balancen. Lempelserne er følgende:

- Kortfristede leasingaftaler, det vil sige leasingaftaler, der ikke løber mere end 12 måneder fra indgåelsestidspunktet.
- Leasingaktiver med lav værdi (*»low value assets«*).

Hvis undtagelsen om kortfristede leasingaftaler anvendes, er det et valg af regnskabspraksis, som skal anvendes konsekvent for hver kategori af aktiver, fx kopimaskiner, servere, pc'er osv. For leasingaktiver med lav værdi kan der til gengæld vælges for hver enkelt leasingaftale.

3.1.1.1 Kortfristede leasingaftaler

Benyttes undtagelsen for kortfristede leasingaktiver, skal leasingydelse indregnes lineært over leasingperioden på samme måde som operationelle leasingaftaler under IAS 17. Leasingaktivet og leasinggælden indregnes derfor ikke i balancen. Det betyder, at fx up-front-betalinger i form af initialbetalinger på leasingkontrakten skal fordeles over leasingperioden. I noterne skal bl.a. oplyses om årets omkostning på kortfristede leasingaftaler. Der skal tillige oplyses om den resterende leasingforpligtelse på kortfristede leasingaftaler. Samtidig skal det oplyses, at undtagelsen benyttes.

En kortfristet leasingaftale er defineret som en aftale med en leasingperiode, der løber maksimalt 12 måneder. Vurdering af leasingperioden skal foretages på samme måde som vurdering af leasingperioden på leasingaktiver med længere løbetid, dvs. der skal tages hensyn til muligheder for at forlænge leasingaftalen, hvis det er rimeligt sikkert, at virksomheden vil udnytte en sådan mulighed. Herudover må en kortfristet leasingaftale ikke indeholde en option til at købe aktivet efter leasingperiodens udløb. Hvis leasingaftalen indeholder en sådan option, er der ikke tale om en kortfristet leasingaftale, jf. definitionen på en kortfristet leasingaftale (IFRS 16, appendiks A). Det er således ikke afgørende, om køboptionen anses som fordelagtig, eller om den blot er på markedsvilkår. Alene det forhold, at optionen eksisterer, medfører, at leasingaftalen ikke er en kortfristet leasingaftale.

Der har været en frygt for, at reglerne om kortfristede leasingaftaler skulle blive misbrugt, så alle leasingaftaler fremadrettet udformes som kortfristede aftaler. Imidlertid må det forventes, at markedskræfterne vil regulere forholdet. Hvis leasingperioden forkortes, må det derfor antages, at leasinggiver vil kræve en højere leasingydelse for at kompensere for risikoen for, at leasingperioden udløber efter mindre end 12 måneder. Hvis leasingtager reelt forventer at kunne forlænge eller indgå en ny leasingaftale vedrørende det pågældende aktiv, vil leasingtager næppe betale en væsentligt højere ydelse for blot at få reduceret beløbet i balancen. Det skal også understreges, at der ved bedømmelsen af en option til at forlænge leasingperioden skal tages hensyn til, om der er et incitament til at forlænge – og i øvrigt hvorledes historikken er vedrørende tilsvarende aktiver, jf. afsnit 2.4.

3.1.1.2 Leasingaktiver med lav værdi

Det er muligt at undlade at indregne aktiver med lav værdi, hvis sådanne aktiver leases. Det indebærer, at hverken leasingaktivet eller -forpligtelsen indregnes i balancen. I stedet skal der i noterne oplyses det samlede beløb, der er omkostningsført vedrørende leasing af aktiver med lav værdi, svarende til den årlige leasingydelse på sådanne aktiver.

Benyttes undtagelsen for aktiver med lav værdi, skal leasingydelse indregnes lineært over leasingperioden på samme måde som operationelle leasingaftaler efter IAS 17. Det betyder, at fx up-front-betalinger i form af initialbetalinger på leasingkontrakten skal fordeles lineært over perioden. I noterne skal det oplyses, hvis undtagelsen benyttes, og årets leasingomkostning på leasingaktiver med lav værdi skal oplyses. Derved svarer reglerne på dette punkt til de hidtidige regler om operationelle leasingaftaler.

Vurderingen af, hvorvidt aktivet er af lav værdi, skal baseres på nyprisen på aktivet, uanset om der leases et brugt aktiv. Det er således ikke relevant, hvad leasingydelsen i det enkelte regnskabsår udgør, eller hvad værdien af aktivet udgør på et givent tidspunkt. IASB arbejder her med et beløb i størrelsesordenen USD 5.000 som grænse for aktiver med lav værdi, jf. nedenfor. Det betyder, at værdien opgøres på absolut basis, og at vurderingen ikke er virksomhedsspecifik. Af IFRS 16.BC100 fremgår følgende herom (vores fremhævelse):

*In developing the exemption, the IASB attempted to provide substantive relief to preparers while retaining the benefits of the requirements in IFRS 16 for users of financial statements. The IASB intended the exemption to apply to leases for which the underlying asset, when new, is of low value (such as leases of tablet and personal computers, small items of office furniture and telephones). At the time of reaching decisions about the exemption in 2015, **the IASB had in mind leases of underlying assets with a value, when new, in the order of magnitude of US\$5,000 or less.** A lease will not qualify for the exemption if the nature of the underlying asset is such that, when new, its value is typically not low. The IASB also decided that the outcome of the assessment of whether an underlying asset is of low value should not be affected by the size, nature, or circumstances of the lessee – ie the exemption is based on the value, when new, of the asset being leased; it is not based on the size or nature of the entity that leases the asset.*

Årsagen til, at der arbejdes med en beløbsbegrænsning er, at IASB har ønsket en regel, der ikke er virksomhedsspecifik. Det vil sige, at reglen får samme virkning i alle virksomheder uanset virksomhedens størrelse, art eller i øvrigt væsentlighed for virksomheden. Det forventes derfor, at forskellige virksomheder med forskellig størrelse og inden for forskellige brancher vil komme frem til samme vurdering af, hvornår et leasingaktiv er et aktiv med lav værdi. Leasingaktiver, som har en lav værdi, kan fx være tablets, pc'er, telefoner og kontormøbler, hvorimod en bil sjældent vil være et leasingaktiv med lav værdi. IASB har her valgt en model, hvor man kan udeholde aktiver af begrænset værdi, uanset om de pågældende aktiver tilsammen bliver væsentlige. Derved adskiller modellen i IFRS 16 sig fra de sædvanlige vurderinger om uvæsentlighed, hvor også det samlede omfang af uvæsentlige aktiver skal vurderes.

Undtagelsen om aktiver med lav værdi kan benyttes aktiv for aktiv, jf. IFRS 16.8:

8 The election for short-term leases shall be made by class of underlying asset to which the right of use relates. A class of underlying asset is a grouping of underlying assets of a similar nature and use in an entity's operations. The election for leases for which the underlying asset is of low value can be made on a lease-by-lease basis.

Et aktiv kan kun være af lav værdi, hvis det ikke afhænger af andre aktiver eller er tæt forbundet med andre aktiver (medmindre aktiverne tilsammen har en nyværdi på i størrelsesordenen USD 5.000). Her gælder samme kriterier som ved adskillelse af sammensatte kontrakter i afsnit 2.3. Ligeledes kan aktiver, der er subleaset, ikke være aktiver af lav værdi. Hvis et it-system således består af en masse enkelte komponenter, der særskilt opfylder kriterierne for at være aktiver af lav værdi, vil det samlede it-system ikke være et aktiv med lav værdi, såfremt de enkelte komponenter er afhængige af hinanden for at kunne fungere.

Uanset reglerne om leasingaktiver med lav værdi kan en virksomhed naturligvis anvende det almindelige væsentlighedskriterium ved vurderingen af, hvorvidt leasede aktiver skal indregnes i balancen eller ej, jf. IAS 1.7 om væsentlighed. En sådan vurdering foretages på samme måde som vurderingen af, om virksomhedens køb af småaktiver skal aktiveres i balancen eller omkostningsføres. Ovennævnte særlige undtagelse for aktiver med lav værdi i IFRS 16 er derfor en supplerende væsentlighedsregel, der gælder ved siden af de helt almindelige væsentlighedsregler.

Brug af de sædvanlige væsentlighedsregler til at udelukke indregningen af visse leasingaftaler i balancen – ud over dem, der falder som følge af »lavværdireglen« – forudsætter bl.a. følgende:

- Det aktiverede beløb i balancen må ikke afvige væsentligt fra det beløb, der ville have været indregnet under IFRS 16.
- Den indregnede forpligtelse i balancen må ikke afvige væsentligt fra det beløb, der ville have været indregnet under IFRS 16.
- Det omkostningsførte beløb må ikke afvige væsentligt fra det beløb, der skulle have været omkostningsført efter IFRS 16 – opdelt på afskrivninger og renteomkostninger.

Sidstnævnte betragtning vedrørende omkostningsførsel skal også vurderes i forhold til indvirkningen på væsentlige mellemtotaler som fx EBITDA, hvis denne mellemtotal fremgår af resultatopgørelsen. Såfremt en sådan »uvæsentlighedsmodel« skal kunne benyttes i praksis, vil det derfor være nødvendigt at have et overblik over, hvor mange aktiver, der er tale om – fx fordelt på regnskabsår – og disses nyværdier eller værdierne i henhold til leasingaftalerne (de tilbagediskonterede leasingydelse).

Hvis det kan konstateres, at disse tal er nogenlunde konstante henover perioden, synes en model med et konstant aktiv hhv. en konstant forpligtelse at kunne accepteres. I resultatopgørelsen skal det sikres, at der fortsat afskrives og renteberegnes, således at det konstante aktiv trods alt medfører en afskrivning, ligesom gælden skal renteberegnes. Disse beløb modsvarer den betalte leasingydelse.

Brug af en sådan model med »uvæsentlighed« for visse leasingaftaler indebærer, at der alligevel skal etableres et registreringssystem. Hvis ikke et sådant etableres, vil det ikke være muligt at vurdere, hvorvidt balance og resultatopgørelse i al væsentlighed er korrekte. Det skal i øvrigt understreges, at en ukritisk brug af de hidtidige grænser for straksomkostningsførsel af småaktiver i relation til leasingaktiver kan føre til, at det samlede omfang af omkostningsførsler bliver væsentligt. Derfor kan det være nødvendigt at tilpasse grænsen eller evt. arbejde med lavere grænser for leasingaftaler end for materielle anlægsaktiver.

3.1.2 Regnskabsmæssig behandling af leasingaktivet

Der skal indregnes et leasingaktiv på tidspunktet for leasingaftalens ikrafttræden, når leasingtager overtager brugsretten til aktivet. Ved første indregning måles leasingaktivet til kostpris i overensstemmelse med måling ved første indregning af andre ikke-finansielle aktiver, fx materielle anlægsaktiver. Kostprisen består af følgende:

- Leasingforpligtelsen, jf. opgørelsen heraf nedenfor i afsnit 3.1.3
- Leasingydelse betalt før eller på dagen for ikrafttræden af leasingaftalen (up-front betalinger)
- Estimeret forpligtelse til nedrivning eller reetablering af aktivet efter brug
- Direkte omkostninger forbundet med leasingaftalen.

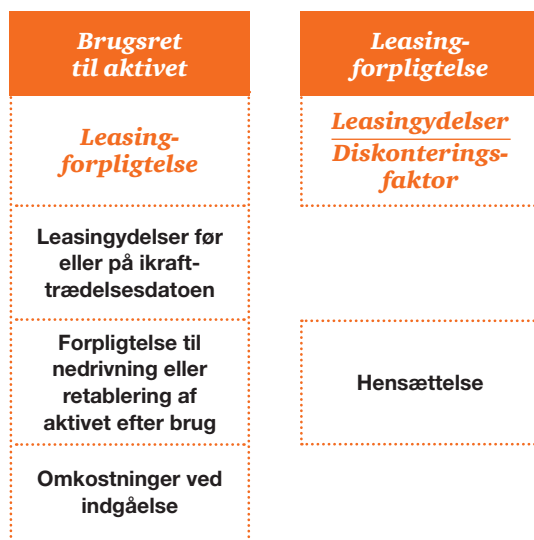
Direkte omkostninger forbundet med leasingaftalen er defineret således, jf. IFRS 16, appendiks A:

Incremental costs of obtaining a lease that would not have been incurred if the lease had not been obtained, except for such costs incurred by a manufacturer or dealer lessor in connection with a finance lease.

Direkte forbundne omkostninger er derfor defineret som omkostninger, der ikke ville have været afholdt, hvis ikke leasingaftalen var indgået. Det omfatter fx juridiske omkostninger til at få gennemgået eller udfærdiget kontrakten. Men eftersom der anvendes udtrykket »incremental costs«, vil det meget sjældent være interne omkostninger i virksomheden, fx kan løn til en husjurist ikke aktiveres.

Opgørelse af aktivets kostpris ved første indregning er illustreret i figuren nedenfor:

Figur 5: Illustration af den beløbsmæssige forskel på leasingaktivet og leasingforpligtelsen



Efter første indregning skal aktivet måles til kostpris eller evt. til dagsværdi efter IAS 40, hvis der er tale om en investeringsejendom (dagsværdiregulering via resultatopgørelsen). Det er også muligt at indregne aktivet efter IAS 16 og herefter benytte IAS 16's omvurderingsmodel (opskrivning til dagsværdi via egenkapitalen). Det leasede aktiv behandles derfor i enhver henseende som et eget materielt anlægsaktiv.

Måles aktivet til kostpris, skal der ske løbende afskrivning og nedskrivning i overensstemmelse med IAS 16 og IAS 36. Er det på forhånd ikke sandsynligt, at leasingtager bliver ejer af aktivet ved leasingperiodens udløb, dvs. at der hverken er en gunstig køboption eller en aftale om, at leasingtager bliver ejer af aktivet ved leasingperiodens udløb, afskrives aktivet over den korteste periode af leasingkontraktens løbetid eller den forventede økonomiske levetid.

Til forskel fra ejede aktiver opereres der imidlertid ikke med restværdier (scrapværdier) ved afskrivning af aktivet. Det skyldes, at aktivet ved slutningen af leasingperioden overgår til leasinggiver uden betaling til leasingtager – aktivet har derfor ikke en restværdi hos leasingtager.

Har leasingtager leaset en investeringsejendom efter IAS 40 og anvender denne standard på andre investeringsejendomme, skal leasingtager ligeledes anvende dagsværdi efter IAS 40 på brugsretten til den leasede ejendom, jf. IFRS 16.34. Hvis leasingtager anvender omvurderingsmodellen på en kategori af aktiver under IAS 16, kan leasingtager vælge at anvende omvurderingsmodellen på tilsvarende leasingaktiver. Her er altså ikke et ubetinget krav om samme regnskabspraksis for leasede aktiver.

Sker der efterfølgende en revurdering af leasingforpligtelsen – fx fordi der sker en ændring i leasingperioden, eller fordi leasingtager revurderer en option til at købe aktivet, jf. IFRS 16.39-43 – skal denne regulering også foretages i kostprisen på leasingaktivet. I tilfælde af, at reguleringen af forpligtelsen fører til en lavere forpligtelse, og denne regulering nedad fører til, at aktivet ikke kan rumme hele reguleringen af forpligtelsen, skal den resterende del af reguleringen indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen. IFRS 16 fastlægger ikke, hvilken post i resultatopgørelsen gevinsten skal indregnes i. Det kan dog formentlig accepteres, at gevinsten indregnes som en anden driftsindtægt. Det er dog næppe en situation, som ofte vil forekomme i praksis.

Det forekommer, at en leasingaftale giver leasingtager en ret til at erhverve det leasede aktiv i løbet af leasingperioden eller ved slutningen af leasingperioden til en markedspris på dette fremtidige tidspunkt. En sådan købsoption, der er baseret på markedsprisen på et fremtidigt tidspunkt, vil på tidspunktet for indgåelse af leasingaftalen ikke skulle anses som en gunstig købsoption, eftersom køb til en markedsværdi ikke kan anses som gunstig. Det betyder, at betalingen ikke indgår i opgørelsen af minimumsleasingydelse og dermed heller ikke indgår i kostprisen på det leasede aktiv. Erhverves aktivet til markedsværdi ved udløbet af leasingperioden, anses dette som et separat køb af et aktiv. Købes aktivet i stedet, før leasingperioden udløber – fx fordi man får et godt tilbud fra leasinggiver – skal det behandles som illustreret i følgende eksempel:

Eksempel 6: Køb af et leaset aktiv før udløbet af leasingaftalen

Beskrivelse af situationen

Selskabet har igennem 15 år leaset en ejendom. Bogført værdi af ejendommen udgør TDKK 250, og leasingforpligtelsen udgør TDKK 300. Leasingaftalen løber endnu fem år. Der har ikke været indbygget en mulighed i leasingkontrakten for at købe aktivet af leasinggiver.

Leasingtager køber nu ejendommen, fordi leasinggiver giver leasingtager et godt tilbud. Den aftalte pris udgør TDKK 400 svarende til den aktuelle markedsværdi fratrukket 5 %. Ved købet frigives leasingtager naturligvis også for leasinggælden på TDKK 300.

Hvordan skal købet indregnes?

Løsning

Forholdet er ikke direkte beskrevet i IFRS 16.

Det vil formentlig være korrekt at vurdere, hvorvidt dagsværdien af leasinggælden afviger væsentligt fra det indregnede beløb. Antag, at dagsværdien af leasinggælden er på TDKK 310 (er bogført til TDKK 300). Betalingen på TDKK 400 henføres indledningsvist til at indfri gælden, hvorved der konstateres et tab på TDKK 10 på leasinggælden (310-300). Disse TDKK 10 indregnes som en finansiel post i resultatopgørelsen. Den resterende betaling på TDKK 90 skal henføres til leasingaktivet, dvs. som et ændret skøn over aktivets kostpris. Den justerede regnskabsmæssige værdi bliver herefter TDKK 340. Dette beløb afskrives efter de sædvanlige regler for afskrivning af materielle anlægsaktiver over den resterende levetid.

Det er i eksemplet forudsat, at den oprindeligt indregnede kostpris på aktivet ikke tog hensyn til udnyttelsen af købsoptionen. Det er endvidere forudsat, at der ikke kompenseres for leasinggivers rentetab. Eksemplet indebærer således, at købet af aktivet ved brug af købsoptionen skal afspejle sig i en tilgang på anlægsaktiverne svarende til forskellen mellem købsprisen og den gæld, der indfries ved udnyttelsen af optionen. Overstiger den regnskabsmæssige værdi af bygningerne efter denne justering imidlertid markedsprisen, synes det mest korrekt at indregne det beløb, som den regnskabsmæssige værdi overstiger markedsprisen med, som et tab i resultatopgørelsen. Dette vil normalt ikke være tilfældet, når der ikke er indregnet en købsoption ved første indregning, eftersom aktivet i så fald skal afskrives over leasingperioden, hvilket vil sige hurtigere end den økonomiske levetid af aktivet. Ved en lineær afskrivning vil restgælden derfor overstige den regnskabsmæssige værdi. Er værdien af en fordelagtig købsoption omvendt indregnet ved første indregning af leasingaftalen, vil en udnyttelse af købsoptionen normalt ikke medføre en gevinst eller et tab, eftersom leasinggælden i dette tilfælde amortiseres, så den ved slutningen af leasingperioden svarer til størrelsen af købsoptionen.

3.1.3 Regnskabsmæssig behandling af leasingforpligtelsen

Leasingforpligtelsen skal indregnes ved ikrafttræden af leasingaftalen og måles ved første indregning til nutidsværdien af leasingydelse. Det er således ikke afgørende, hvornår leasingaftalen underskrives, men hvornår kontrollen med aktivet overgår til leasingtager.

Ved opgørelsen af leasingforpligtelsen indgår en række forskellige parametre:

1. Faste leasingydelser (minimumsleasingydelser) – de ydelser, leasingtager skal betale som følge af leasingaftalen
2. Variable leasingydelser – de variable ydelser, der er reguleret af et indeks eller en rente
3. Leasingaftalens interne rente – det afkast, som leasinggiver kan påregnes at få på leasingaftalen
4. Opgørelse af den samlede leasingforpligtelse, der skal indregnes ved indgåelse af aftalen.

3.1.3.1 Faste leasingydelser (minimumsleasingydelser)

De faste leasingydelser er de leasingydelser, som leasingtager med sikkerhed er forpligtet til at erlægge i leasingperioden. Det betyder, at leasingydelser, som ikke med sikkerhed skal betales, ikke skal medtages ved opgørelsen af leasinggælden.

Garanterer leasingtager, at aktivet efter brug har en bestemt værdi efter udløbet af leasingperioden – dvs. at leasingtager stiller en såkaldt »restværdigaranti« over for leasinggiver – vil den værdi, som leasingtager må forventes at betale, ikke være en fast ydelse, men noget der afhænger af udviklingen i markedsværdien af aktivet. Efter den tidligere IAS 17 var sådanne restværdigarantier fuldt ud en del af minimumsleasingydelserne (det vil sige det fulde beløb), men efter IFRS 16 henser man til, hvad garantien kommer til at koste (det vil sige det tab, som leasingtager forventes at få ved at stille garantien). Se nærmere i afsnit 3.1.3.2, hvor restværdigarantier er behandlet nærmere.

Det er ikke alle variable leasingydelser, jf. afsnit 3.1.3.2, som skal indgå ved opgørelsen af leasingforpligtelsen. Variable leasingydelser kan fx være forbrugsbaserede, omsætningsbaserede, stigende med en rente eller et indeks eller betinget af fx opsigelse eller forlængelse af leasingaftalen.

For at sikre, at variable leasingydelser ikke bliver misbrugt, indeholder standarden i IFRS 16.B42 bestemmelser om betalinger, der i substansen er faste ydelser:

Lease payments include any in-substance fixed lease payments. In-substance fixed lease payments are payments that may in form contain variability but that, in substance, are unavoidable. In-substance fixed lease payments exist, for example, if:

- (a) *payments are structured as variable lease payments, but there is no genuine variability in those payments. Those payments contain variable clauses that do not have real economic substance. Examples of those types of payments include:*
 - (i) *payments that must be made only if an asset is proven to be capable of operating during the lease, or only if an event occurs that has no genuine possibility of not occurring; or*
 - (ii) *payments that are initially structured as variable lease payments linked to the use of the underlying asset but for which the variability will be resolved at some point after the commencement date so that the payments become fixed for the remainder of the lease term. Those payments become in-substance fixed payments when the variability is resolved.*
- (b) *there is more than one set of payments that a lessee could make, but only one of those sets of payments is realistic. In this case, an entity shall consider the realistic set of payments to be lease payments.*
- (c) *there is more than one realistic set of payments that a lessee could make, but it must make at least one of those sets of payments. In this case, an entity shall consider the set of payments that aggregates to the lowest amount (on a discounted basis) to be lease payments.*

Det er således vigtigt at være opmærksom på, at visse variable ydelser i substansen kan være faste ydelser. Det er også vigtigt at tænke på, at ikke alle variable leasingydelser skal medregnes ved opgørelse af leasingforpligtelsen.

Eksempler på leasingydelser, som i realiteten er faste ("in-substance fixed lease payments"), er leasingtagers betaling af ejendomsskatter og forsikring af bygningen. Det er betalinger, der dækker over forhold, som ikke modsvarer en leveret serviceydelse til leasingstager, og som i realiteten dækker en omkostning, som leasinggiver ellers har. Formålet med at lade disse betalinger indgå i leasingydelserne er, at der derved ikke bliver forskel på, om leasingstager skal betale dem direkte, eller om leasinggiver blot overvælter dem i en højere leasingydelse.

3.1.3.2 Variable leasingydelser

Variable leasingydelser er ydelser, der skal erlægges under visse betingelser, fx forbrugs- eller omsætningsbaseret eller som følge af forkortelse eller forlængelse af leasingaftalen. Der kan nævnes følgende eksempler på variable leasingydelser:

- Ydelser, der afhænger af, om aktivet bliver brugt, fx kilometerbetaling for biler
- Ydelser, der afhænger af udviklingen i et indeks eller en rente, fx udviklingen i CIBOR eller forbrugerprisindekset
- Omsætningsbestemt husleje
- Ydelser, der afhænger af, om leasingstager forlænger eller forkorter leasingperioden
- Restværdigarantier på det leasede aktiv.

Variable ydelser, der afhænger af et indeks, fx betalinger som reguleres af udviklingen i et forbrugerprisindeks eller en referencerente – fx LIBOR eller CIBOR – skal altid opgøres ved brug af indeksets nuværende værdi. Indekset vil ændre sig i leasingperioden, hvilket betyder, at aktivet hhv. forpligtelsen skal reguleres opad eller nedad i takt med denne ændring. Variable ydelser, som afhænger af udviklingen i et indeks eller en rente, skal medregnes ved opgørelse af leasingforpligtelsen.

Variable ydelser, der afhænger af, om leasingstager forlænger eller forkorter leasingperioden, skal indregnes som en del af leasingforpligtelsen og -aktivet ved første indregning, såfremt det er rimeligt sikkert (»reasonably certain«), at leasingstager enten vil forlænge eller forkorte leasingperioden og dermed skal betale eller ikke betale ydelserne.

Variable leasingydelser, der er forbrugsbaserede eller omsætningsbaserede, skal ikke indregnes ved opgørelsen af leasingforpligtelsen. Det kan fx være en ekstra betaling pr. kørt km ved leasing af biler eller omsætningsbaseret husleje. I stedet for skal disse variable leasingydelser indregnes i resultatopgørelsen, når de betales.

I forhold til de tidligere regler indeholder IFRS 16 ændrede regler om restværdigarantier. Sådanne garantier gives af leasingstager over for leasinggiver med henblik på at garantere, at det leasede aktiv har en given værdi efter brugsperiodens udløb. Af IFRS 16.BC170 fremgår følgende:

Residual value guarantees (paragraph 27(c))

BC170 The IASB decided that a lessee should account for a residual value guarantee that it provides to the lessor as part of the lease liability (and as part of the cost of the right-of-use asset). In reaching this decision, the IASB noted that payments resulting from a residual value guarantee cannot be avoided by the lessee—the lessee has an unconditional obligation to pay the lessor if the value of the underlying asset moves in a particular way. Accordingly, any uncertainty relating to the payment of a residual value guarantee does not relate to whether the lessee has an obligation. Instead, it relates to the amount that the lessee may have to pay, which can vary in response to movements in the value of the underlying asset. In that respect, residual value guarantees are similar to variable lease payments that depend on an index or a rate for the lessee.

BC171 Therefore, the IASB decided that a lessee should estimate the amount expected to be payable to the lessor under residual value guarantees and include that amount in the measurement of the lease liability. In the IASB's view, the measurement of a residual value guarantee should reflect an entity's reasonable expectation of the amount that will be paid.

BC172 The IASB considered whether a lessee should recognise and measure residual value guarantees as separate components of a lease, because such guarantees are linked to the value of the underlying asset and may meet the definition of a derivative. However, the IASB noted that residual value guarantees are often interlinked with other terms and conditions in a lease so that accounting for the guarantees as separate components could diminish the relevance and faithful representation of the information provided. Recognising such guarantees separately could also be costly to apply.

Som det fremgår af IFRS 16.BC171, afhænger værdien af forpligtelsen af, hvad der forventes betalt i forhold til restværdigarantien. Såfremt leasingtager ikke forventer at skulle betale noget som følge af restværdigarantien, skal den ikke indregnes som en del af leasingforpligtelsen. Af IFRS 16.27(c) fremgår således, at der alene skal medtages »amounts expected to be payable by the lessee«. Udtrykket »expected« må sidestilles med udtrykket »probable«, hvorfor sådanne restværdibetalinger skal medtages, hvis der er mere end 50 % sandsynlighed for, at de skal betales. Hvis leasingtager således udsteder en garanti på, at aktivet har en værdi på mindst 100 efter leasingperiodens ophør, og leasingtager forventer, at aktivet har en værdi på 80, indregnes udelukkende et beløb på 20 som en del af leasingforpligtelsen. I praksis vil man ofte have en forventning om, at garantibeløbet svarer til aktivets markedsværdi, når aftalen indgås, hvorfor værdien vil være nul – men der er krav om løbende revurdering af denne forpligtelse, hvorfor et beløb hertil senere kan blive aktuelt, jf. mere herom i afsnit 3.1.3.4 om revurdering af leasingforpligtelsen.

Det vil muligvis kunne lade sig gøre at etablere en leasingaftale, hvor hele ydelsen er variabel. Leasing af et solcelleanlæg er et eksempel på en sådan aftale, som har været diskuteret i praksis. Her etablerede man en aftale, hvorefter der kun skulle betales leasingydelse i takt med, at anlægget producerer. Derved bliver minimumsleasingydelse 0, fordi forbrugsbetingede leasingydelser, som leasinggiver ikke kan være sikker på at modtage, ikke skal medregnes. Der er fortsat tale om en leasingaftale, fordi den giver leasingtager ret til at benytte et specifikt aktiv, men leasingydelserne er 0 – og dermed indregnes en leasingforpligtelse hhv. en brugsret på 0. I denne situation er der således tale om variable leasingydelser, hvis betaling afhænger af forhold, som ingen af parterne har indflydelse på – nemlig om solen skinner eller ej.

I praksis er der næppe mange leasingaftaler, hvor der ikke aftales en vis minimumsbetaling. Det skyldes, at leasinggiver i sagens natur løber en højere risiko ved at acceptere risikoen for ikke at modtage leasingydelse, som kan dække anskaffelsesprisen inkl. forrentning af det leasede aktiv. På grund af risikoen vil leasinggiver derfor normalt kræve en højere variabel leasingydelse, som leasingtager på den anden side ikke ønsker at betale, da formålet med at lease aktivet i sagens natur er at bruge det. Derfor vil leasingtager ofte hellere acceptere en minimumsydelse end en ren forbrugsbaseret ydelse.

I praksis er der i nogle typer huslejeaftaler variable elementer, fx ved leje af butikslejemål. Sådanne variable ydelser – ud over en vis minimumsydelse – indregnes ikke som en del af leasingaktivets hhv. leasingforpligtelses værdi, medmindre de afhænger af en rente eller et indeks. Det kan give udfordringer for en virksomhed, som rapporterer EBITDA, eftersom den faste leasingydelse indgår i aktivets værdi og dermed i afskrivningerne på anlægsaktivet, mens den variable leasingydelse, som afhænger fx af omsætningen, indregnes som en almindelig driftsomkostning og ikke som afskrivninger. Sidstnævnte påvirker således EBITDA negativt, mens afskrivningerne på aktivet ikke påvirker EBITDA. I praksis vil nogle virksomheder formentlig have behov for at forklare dette nærmere, hvis de har meget store variable leasingydelser, som ikke indregnes i leasingforpligtelsen og dermed aktivets værdi. Det har været diskuteret, om det er muligt at lade den del af leasingydelsen, der hidrører fra det variable element, indregne som en del af aktivets værdi, så den pågældende værdi afskrives over den fremtidige periode. Det er imidlertid ikke muligt, jf. IFRS 16.38:

- 38 After the commencement date, a lessee shall recognise in profit or loss, unless the costs are included in the carrying amount of another asset applying other applicable Standards, both:*
- (a) interest on the lease liability; and*
 - (b) variable lease payments not included in the measurement of the lease liability in the period in which the event or condition that triggers those payments occurs.*

Standarden tager ikke udtrykkelig stilling til, hvor i resultatopgørelsen den pågældende ekstra leasingbetaling skal indregnes, blot at den skal indregnes i resultatopgørelsen. Det synes dog klart, at det ikke kan indregnes som en del af afskrivningerne, eftersom afskrivninger er en formindskelse af aktivernes værdi, og denne variable leasingydelse aldrig har været indregnet som en del af anlægsaktivet.

3.1.3.3 Leasingaftalens interne rente

Den interne rente i leasingaftalen er det afkast, som leasinggiver som minimum kan påregne at få på leasingaftalen under de givne forudsætninger.

Den interne rente er sjældent oplyst i aftalen. Det betyder, at leasingtager selv skal opgøre en intern rente for at kunne beregne nutidsværdien af leasingydelserne og dermed leasingforpligtelsen. Den interne rente har også betydning for den efterfølgende opgørelse af afdrag og rente på leasingforpligtelsen. Den interne rente er den diskonteringsfaktor, som skal anvendes, hvis man tilbagediskonterer alle leasingydelser og restværdien på aktivet efter leasingperiodens udløb, for præcist at ramme anskaffelsesprisen på aktivet. Med andre ord er den interne rente det afkast, som leasinggiver modtager som betaling for at finansiere købet af det leasede aktiv. Beregning af den interne rente forudsætter derfor kendskab til følgende elementer:

- Værdien af det leasede aktiv ved slutningen af leasingperioden (den såkaldte ugaranterede restværdi)
- De udiskonterede minimumsleasingydelser efter IFRS 16
- Dagsværdien af aktivet ved indgåelsen af leasingaftalen
- Leasinggivers omkostninger ved indgåelse af leasingaftalen.

I praksis kan dagsværdien af aktivet muligvis fremskaffes, fx hvis aktivet er nyt, eller der er tale om en salgs- og tilbageleasingaftale. Til gengæld kan det være vanskeligt at fastslå restværdien ved slutningen af leasingperioden. Det skal i øvrigt bemærkes, at standarden accepterer, at man beregner en intern rente – det er således den model, der skal søges benyttet, fremfor uden videre at bruge leasingtagers marginale lånerente. Brug af den interne rente i en leasingaftale forudsætter således ikke, at denne rente kan aflæses direkte af aftalen – en beregning er indenfor rammerne af standarden.

I praksis kan en tilnærmet intern rente i leasingaftalen beregnes ved at anvende en dagsværdi på aktivet, som det er i dag. Herefter estimeres restværdien efter udløbet af leasingaftalen, fx ved at gøre nogle forudsætninger om afskrivninger og værdiforringelse. Ved at sammenholde med leasingbetalingerne hen over perioden, beregnes leasinggivers afkast – dvs. den interne rente i aftalen. Leasingydelserne til brug for beregningen af den interne rente omfatter de faste leasingbetalinger, som leasingtager betaler for brugsretten til aktivet, jf. afsnit 3.1.3.1. Herudover omfatter leasingydelserne også de variable ydelser, der skal medregnes ved opgørelse af leasingforpligtelsen, jf. afsnit 3.1.3.2.

Som nævnt er ét af de kritiske – og i praksis vanskelige – regnskabsmæssige skøn skønnet over restværdien ved leasingperiodens slutning. Her kan opstilles følgende sammenhænge mellem den interne rente i leasingaftalen, værdien af leasingaktivet, leasingforpligtelsen, afskrivninger og renter:

Figur 6: Oversigt over sammenhængen mellem restværdien, den interne rente og leasingaftalernes indvirkning på balance og resultatopgørelse

Restværdien	Intern rente i leasingaftalen	Initial værdi af leasingaktivet	Afskrivning i resultatopgørelsen	Initial værdi af leasingforpligtelsen	Renteomkostning
Stigende	Stigende	Faldende	Faldende	Faldende	Stigende
Faldende	Faldende	Stigende	Stigende	Stigende	Faldende

Eftersom det kan være vanskeligt at opgøre den interne rente i en leasingaftale pålideligt, forekommer det ofte, at leasingtager ikke med rimelighed kan beregne den interne rente i leasingaftalen. Det kan til tider konstateres, hvis et forsøg på en beregning af den interne rente ender med en rente, der virker alt for høj eller alt for lav. I disse tilfælde skal virksomhedens alternative lånerente anvendes i stedet for. De to renter burde være nogenlunde ens, da begge tager højde for leasingtagers kreditvurdering, længden af leasingforpligtelsen, art og omfang af sikkerhedsstillelse (leasingaktivet) samt andre relevante økonomiske forhold om transaktionen og leasingtager. Derfor kan der anvendes den lånerente, som virksomheden skulle have betalt på en tilsvarende leasingaftale eller et tilsvarende lån,

hvor der tages udgangspunkt i samme beløb, løbetid og sikkerhed. Her anføres ofte, at såfremt leasingtager selv skulle købe aktivet og sørge for finansiering, ville leasingtager eksempelvis kun finansiere med 60 %, hvorimod de sidste 40 % af anskaffelsesprisen ville blive finansieret ved brug af kassebeholdningen. Derved vil den alternative forrentning være relativt lav, fordi en 60 %'s finansiering ikke er så risikabel for långiver som en 100 %'s finansiering.

Uanset at leasingtagers alternativ ville nøjes med en lavere grad af fremmedfinansiering, skal den alternative lånerente opgøres ud fra en 100 %'s finansiering, eftersom opgørelsen anses som en tilnærmelse til den interne rente i aftalen. Samtidig skal forudsættes, at man ved den alternative finansiering ville stille aktivet til sikkerhed for lånet.

Der kan opstilles følgende sammenhænge mellem værdien af leasingaktivet, leasingforpligtelsen, afskrivninger og renter ved en stigende hhv. en faldende diskonteringsrente:

Figur 7: Oversigt over sammenhængen mellem diskonteringsrente og leasingaftalernes indvirkning på balance og resultatopgørelse

Diskonteringsrente	Initial værdi af leasingaktivet	Afskrivning i resultatopgørelsen	Initial værdi af leasingforpligtelsen	Renteomkostning
Stigende	Faldende	Faldende	Faldende	Stigende
Faldende	Stigende	Stigende	Stigende	Faldende

3.1.3.4 Opgørelse af den samlede leasingforpligtelse

Den samlede leasingforpligtelse opgøres ved indgåelsen af leasingaftalen til den tilbagediskonterede værdi af de faste leasingydelser, der er opgjort ovenfor i afsnit 3.1.3.1 og de variable leasingydelser, jf. afsnit 3.1.3.2 ved brug af den rente, der er opgjort, jf. afsnit 3.1.3.3.

I visse tilfælde forekommer efterfølgende reguleringer til den allerede indregnede leasingforpligtelse, jf. IFRS 16.36:

Subsequent measurement of the lease liability

- 36 After the commencement date, a lessee shall measure the lease liability by:
- increasing the carrying amount to reflect interest on the lease liability;
 - reducing the carrying amount to reflect the lease payments made; and
 - remeasuring the carrying amount to reflect any reassessment or lease modifications specified in paragraphs 39-46, or to reflect revised in substance fixed lease payments (see paragraph B42).

IFRS 16.39-43 indeholder en lang række regler om regulering af leasingforpligtelsen (og en tilsvarende regulering af leasingaktivet), mens IFRS 16.44-46 indeholder regler om ændring af en allerede indgået leasingaftale (gennemgås nærmere nedenfor):

Reassessment of the lease liability

- 39 After the commencement date, a lessee shall apply paragraphs 40-43 to remeasure the lease liability to reflect changes to the lease payments. A lessee shall recognise the amount of the remeasurement of the lease liability as an adjustment to the right-of-use asset. However, if the carrying amount of the right-of-use asset is reduced to zero and there is a further reduction in the measurement of the lease liability, a lessee shall recognise any remaining amount of the remeasurement in profit or loss.
- 40 A lessee shall remeasure the lease liability by discounting the revised lease payments using a revised discount rate, if either:
- (a) there is a change in the lease term, as described in paragraphs 20-21. A lessee shall determine the revised lease payments on the basis of the revised lease term; or
 - (b) there is a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset, assessed considering the events and circumstances described in paragraphs 20-21 in the context of a purchase option. A lessee shall determine the revised lease payments to reflect the change in amounts payable under the purchase option.
- 41 In applying paragraph 40, a lessee shall determine the revised discount rate as the interest rate implicit in the lease for the remainder of the lease term, if that rate can be readily determined, or the lessee's incremental borrowing rate at the date of reassessment, if the interest rate implicit in the lease cannot be readily determined.
- 42 A lessee shall remeasure the lease liability by discounting the revised lease payments, if either:
- (a) there is a change in the amounts expected to be payable under a residual value guarantee. A lessee shall determine the revised lease payments to reflect the change in amounts expected to be payable under the residual value guarantee.
 - (b) there is a change in future lease payments resulting from a change in an index or a rate used to determine those payments, including for example a change to reflect changes in market rental rates following a market rent review. The lessee shall remeasure the lease liability to reflect those revised lease payments only when there is a change in the cash flows (ie when the adjustment to the lease payments takes effect). A lessee shall determine the revised lease payments for the remainder of the lease term based on the revised contractual payments.
- 43 In applying paragraph 42, a lessee shall use an unchanged discount rate, unless the change in lease payments results from a change in floating interest rates. In that case, the lessee shall use a revised discount rate that reflects changes in the interest rate.

Baseret på ovenstående kan IFRS 16's regler om revurderinger af leasingforpligtelsen opdeles i følgende kategorier:

1. Revurderinger af udnyttelsen af optioner til at forlænge eller forkorte leasingperioden som følge af en væsentlige begivenhed eller væsentlige ændringer i omstændighederne, som er inden for leasingtagers kontrol.
2. Revurderinger af leasingperioden som følge af udnyttelse af en option til at forlænge eller forkorte leasingperioden.
3. Revurderinger af leasingforpligtelsen som følge af ændringer i værdien af en restværdigaranti, jf. IFRS 16.42(a).
4. Revurderinger af leasingforpligtelsen som følge af ændringer i værdien af det indeks eller den rente, som leasingydelse baseres på, jf. IFRS 16.42(b).

En revurdering af leasingforpligtelsen skal indregnes som en korrektion til leasingaktivet, medmindre leasingaktivet allerede udgør 0. I sidstnævnte tilfælde skal en negativ revurdering af leasingaktivet indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Ad 1 og 2 – Revurdering som følge af udnyttelsen af optioner vedrørende leasingperioden
IFRS 16.20-21 indeholder særlige regler om efterfølgende reguleringer, såfremt leasingperioden ændrer sig:

- 20 *A lessee shall reassess whether it is reasonably certain to exercise an extension option, or not to exercise a termination option, upon the occurrence of either a significant event or a significant change in circumstances that:*
- (a) is within the control of the lessee; and*
 - (b) affects whether the lessee is reasonably certain to exercise an option not previously included in its determination of the lease term, or not to exercise an option previously included in its determination of the lease term (as described in paragraph B41).*
- 21 *An entity shall revise the lease term if there is a change in the non-cancellable period of a lease. For example, the non-cancellable period of a lease will change if:*
- (a) the lessee exercises an option not previously included in the entity's determination of the lease term;*
 - (b) the lessee does not exercise an option previously included in the entity's determination of the lease term;*
 - (c) an event occurs that contractually obliges the lessee to exercise an option not previously included in the entity's determination of the lease term; or*
 - (d) an event occurs that contractually prohibits the lessee from exercising an option previously included in the entity's determination of the lease term.*

Der er væsentlig forskel på IFRS 16.20 og IFRS 16.21.

IFRS 16.20 kræver en ændring af leasingforpligtelsen, såfremt leasingtager vurderer udnyttelsen af en forlængelsesoption i leasingaftalen eller en option til at forkorte leasingperioden, anderledes end oprindeligt forudsat som følge af enten en væsentlig begivenhed eller en væsentlig ændring i omstændighederne, som er under leasingtagers kontrol og påvirker leasingtagers beslutning om udnyttelse af optioner eller ikke at udnytte en option. Det kan fx være, hvis leasingtager har mulighed for at forlænge leasingaftalen efter en given periode og efter en ændring i de oprindelige planer nu vurderer, at det er rimelig sandsynligt, at man vil forlænge leasingperioden. I så fald skal leasingforpligtelsen ændres. Efter IFRS 16.41 skal denne ændring ske på baggrund af en opdateret diskonteringsfaktor.

IFRS 16.21 kræver en ændring af leasingforpligtelsen, såfremt leasingtager rent faktisk vælger at udnytte en option til fx forlængelse – forudsat at der ikke tidligere har været taget hensyn til optionen. Også denne ændring forudsætter anvendelse af en opdateret diskonteringsfaktor, jf. IFRS 16.41. Det samme gælder i øvrigt, hvis leasingtager vælger ikke at udnytte en option, der ellers var forudsat udnyttet ved opgørelsen af leasingforpligtelsen.

De to bestemmelser indebærer således, at der ikke er et udtrykkeligt krav om – eller mulighed for – løbende at lave vurderinger af, om man ønsker at forlænge eller forkorte leasingperioden.

Det må og skal udelukkende ske, hvis der indtræffer en begivenhed eller omstændighed hos leasingtager, hvilket medfører, at leasingtager ønsker ændringen, og ændringen er rimelig sandsynlig. I så fald skal der foretages en revurdering. Det skal tilsvarende ske, hvis leasingtager simpelthen blot beslutter at forlænge/forkorte leasingperioden og meddeler dette til leasinggiver.

Reglerne indebærer således, at hvis der sker forhold i markedet, er det ikke nødvendigvis noget, som gør, at leasingtager skal forholde sig hertil – men forholder leasingtager sig til det og ændrer den resterende leasingperiode ved at udnytte optionen, skal det naturligvis afspejles i aktivet og forpligtelsen. Det synes bl.a. at have den konsekvens, at såfremt man som leasingtager bliver opmærksom på en ændring i markedet, som medfører, at man internt vurderer, at man højst sandsynligt vil forlænge, så skal der ikke ske en nyberegning af leasingforpligtelsen og -aktivet, før man endeligt beslutter en forlængelse og meddeler udnyttelse af optionen til leasinggiver. Årsagen er formentlig, at det ikke skal være muligt at ændre i væsentlige aktiver og forpligtelser, blot fordi man internt forventer noget andet – virksomheden skal således være forpligtet ved, at der skal ske meddelelse til leasinggiver.

Reglerne om ændringer af leasingforpligtelsen og leasingaktivet i tilfælde af, at man forventer at forlænge leasingperioden, kan illustreres således:

Eksempel 7: Ændringer i den forventede leasingperiode

Beskrivelse af situationen

En virksomhed har indgået en leasingaftale for en bygning inkl. grund, hvor der betales en konstant leje hen over leasingperioden. I leasingaftalen er indbygget en mulighed for at forlænge leasingperioden i yderligere ti år til en uændret leje. Da leasingaftalen blev indgået, blev det ikke anset som rimelig sandsynligt, at denne option blev udnyttet, hvorfor ydelserne for de efterfølgende ti år omfattet af forlængelsesoptionen ikke blev indregnet i værdien af leasinggælden hhv. leasingaktivet, jf. IFRS 16.18.

Virksomheden har imidlertid konstateret, at markedslejen på lejemål generelt er stigende. Det er derfor nu overvejende sandsynligt, at virksomheden forventer at udnytte forlængelsesoptionen.

Skal leasingforpligtelsen og det tilhørende aktiv omvurderes?

Løsning

Eftersom den ændrede omstændighed ikke er under leasingtagers kontrol – ændring i markedslejen – skal der ikke foretages en revurdering af optionen til at forlænge leasingperioden. Først i en situation, hvor leasingtager rent faktisk udnytter optionen og forlænger lejemålet, skal der foretages en revurdering af leasingperioden og dermed af både leasingaktivet og -forpligtelsen.

En situation, hvor leasingtager på grund af interne forhold vurderer, at en forlængelsesoption rimeligt sandsynligt vil blive udnyttet, kan illustreres således:

Eksempel 8: Ændringer i den forventede leasingperiode og konsekvensen for de regnskabsmæssige værdier

Beskrivelse af situationen

En virksomhed har leaset en ejendom i en periode på ti år. Der er mulighed for forlængelse med fem år, men det vurderes initialt ikke at være rimeligt sikkert. Derfor løber leasingaftalen regnskabsmæssigt i ti år.

I år 6 overtager virksomheden en aktivitet fra en anden virksomhed, og det besluttet derfor ultimo år 6 at forlænge lejemålet i yderligere fem år.

Hvorledes skal forlængelsen af leasingaftalen behandles?

Løsning

I år 0 ved indgåelse af leasingaftalen vurderes, at den interne rente fastlægges baseret på en alternativ lånerente, da det ikke er muligt at opgøre den interne rente i leasingaftalen. Der kan laves følgende beregning af leasingydelsen og leasingaktivet med en lånerente på 5 % (tal er udelukkende medtaget til og med år 6):

År	Leasingforpligtelse				Leasingaktiv			Årlig omkostning
	Primo	Leasingydelse	Renter 5 %	Ultimo	Primo	Afskrivninger	Ultimo	
1	-	-	17.770	373.161	420.391	-42.039	378.352	59.809
2	373.161	-50.000	16.158	339.319	378.352	-42.039	336.313	58.197
3	339.319	-50.000	14.466	303.785	336.313	-42.039	294.274	56.505
4	303.785	-50.000	12.689	266.474	294.274	-42.039	252.235	54.728
5	266.474	-50.000	10.824	227.298	252.235	-42.039	210.196	52.863
6	227.298	-50.000	8.865	186.163	210.196	-42.039	168.157	50.904

Ultimo år 6 ændres vurderingen af, om man forventer at udnytte forlængelsesoptionen. Det sker som følge af forhold hos leasingtager – nemlig at der erhverves en ny aktivitet, som gør, at det er hensigtsmæssigt at forlænge. Derfor laves en ny beregning af værdien af leasingaktivet og den tilhørende forpligtelse i den resterende periode. En ny beregning – baseret på en ny, opdateret intern rente på 6 % – viser, at leasingforpligtelsen udgør TDKK 378 mod TDKK 186 ultimo år 6, jf. ovenfor. Denne forøgelse af leasinggælden på TDKK 192 skal indregnes som en forøgelse af gælden og en tilsvarende forøgelse af det leasede aktiv. Ændringen medfører således ingen umiddelbar effekt i resultatopgørelsen. Denne bliver imidlertid påvirket fremadrettet, eftersom en ny afskrivningsprofil for aktivitet hhv. tilbagebetaling af gælden ser således ud:

År	Leasingforpligtelse				Leasingaktiv			Årlig omkostning
	Primo	Leasingydelse	Renter 6 %	Ultimo	Primo	Afskrivninger	Ultimo	
7	378.174	-50.000	19.690	347.864	360.169	-40.019	320.150	59.709
8	347.864	-50.000	17.872	315.736	320.150	-40.019	280.131	57.891
9	315.736	-50.000	15.944	281.680	280.131	-40.019	240.112	55.963
10	281.680	-50.000	13.901	245.581	240.112	-40.019	200.093	53.920
11	245.581	-50.000	11.435	202.016	200.093	-40.019	160.074	51.454
12	202.016	-50.000	8.821	155.837	160.074	-40.019	120.055	48.840
13	155.837	-50.000	6.050	106.887	120.055	-40.019	80.036	46.069
14	106.887	-50.000	3.113	55.000	80.036	-40.018	40.018	43.131
15	55.000	-55.000	0	0	40.018	-40.018	-	40.018

Ad 3 – Ændringer i værdien af en restværdigaranti

Hvis leasingtager garanterer en bestemt restværdi på aktivet, vil det beløb, der skal indregnes, afhænge af, hvad det underliggende leasingaktiv skønnes at være værd, når leasingperioden ophører. Er aktivets markedsværdi højere end restværdibeløbet, må det forventes, at restværdigarantien ikke medfører betalinger fra leasinggiver – og følgelig skal der heller ikke indregnes en betaling herfor som del af leasingforpligtelsen, jf. IFRS 16.26(c) (»amounts expected to be payable«).

Henover leasingperioden kan aktivets markedsværdi imidlertid ændre sig, hvorfor restværdigarantien kan blive aktuel. Det betyder samtidig, at leasingforpligtelsen skal ændres tilsvarende. I disse tilfælde sker der således en regulering af både leasingforpligtelsen og leasingaktivet. Denne justering af leasingforpligtelsen skal opgøres baseret på den oprindelige diskonteringsfaktor i leasingaftalen.

Ad 4 – Ændringer i den referencerente eller det indeks, variable leasingbetalinger baseres på

Her er tale om ændringer, der skyldes ændringer i fx et renteindeks, hvor leasingbetalingen er baseret på det underliggende renteindeks, fx CIBOR. Eftersom CIBOR løbende ændrer sig, skal leasingforpligtelsen opdateres. Det skal dog understreges, at hvis fx indekset ændres opad med 1 %-point, skal den resterende leasingforpligtelse tilsvarende reguleres med denne værdi – uden hensyntagen til, om der forventes efterfølgende ændringer i renten, fx et fald. Det betyder, at leasingforpligtelsen beregnes baseret på indeksets værdi på den seneste balancedag. Denne justering af leasingforpligtelsen skal opgøres på grundlag af den oprindelige diskonteringsfaktor i leasingaftalen.

Reglerne kan illustreres med følgende eksempel:

Eksempel 9: Ændring i det indeks, en variabel leasingydelse opgøres efter

Beskrivelse af situationen

En virksomhed har indgået en leasingaftale vedrørende en bygning inkl. grund, hvor der betales en leje hen over leasingperioden. I leasingaftalen opgøres leasingbetalingerne ud fra et grundbeløb, der årligt reguleres med udviklingen i et indeks. Indekset forventes på indgåelsestidspunktet at stige 1 % årligt. På indgåelsestidspunktet blev leasingforpligtelsen og leasingaktivet derfor opgjort ud fra en stigning på 6 %.

Nu ændrer indekset sig til 0,5 %, således at ydelsen pr. år forventes at blive lavere end oprindeligt forudsat.

Løsning

Efter IFRS 16.42(b) skal leasingforpligtelsen justeres ved ændringer i det indeks, som opgørelsen af leasingbetalingerne oprindeligt er baseret på. Ændringen indebærer, at der beregnes en ny nutidsværdi af de tilbageværende leasingbetalinger baseret på den nye leasingydelse reguleret med den nye værdi af indekset. Den pågældende regulering af forpligtelsen modposteres direkte på anlægsaktivet, jf. IFRS 16.39. Det bemærkes, at den ændrede nutidsværdi af de tilbageværende leasingbetalinger inkl. det nye indeks skal opgøres med afsæt i den oprindelige diskonteringsrate, jf. IFRS 16.43.

Det er samtidig vigtigt at være opmærksom på, at hvis ændringen skyldes en ændring i en variabel rente, skal vurderingen foretages med basis i den nye interne rente, jf. IFRS 16.43.

3.1.4 Ændring af en leasingaftale

IAS 17 indeholdt ikke regler om den regnskabsmæssige behandling af ændringer til en leasingaftale. Her blev blot forudsat, at såfremt aftalen blev ændret, skulle den betragtes som en ny aftale – men hvorledes man skulle forholde sig, når der var forskel i de indregnede værdier fra den gamle til den nye aftale, var ikke klart. IFRS 16 indeholder nu detaljerede regler herom.

Grundlæggende forudsætter IFRS 16, at ændringer af selve leasingaftalen skal medføre en ny vurdering af aftalen, herunder af beløb mv., der indregnes. En ændring af en leasingaftale skal adskilles fra ændringer i de bagvedliggende skøn og forudsætninger, der altid ligger til grund for vurderingen af aftalen. Af IFRS 16.44-46 fremgår reglerne om ændring af leasingaftaler:

Lease modifications

- 44 A lessee shall account for a lease modification as a separate lease if both:
- the modification increases the scope of the lease by adding the right to use one or more underlying assets; and
 - the consideration for the lease increases by an amount commensurate with the stand-alone price for the increase in scope and any appropriate adjustments to that stand-alone price to reflect the circumstances of the particular contract.
- 45 For a lease modification that is not accounted for as a separate lease, at the effective date of the lease modification a lessee shall:
- allocate the consideration in the modified contract applying paragraphs 13-16;
 - determine the lease term of the modified lease applying paragraphs 18-19; and
 - remeasure the lease liability by discounting the revised lease payments using a revised discount rate. The revised discount rate is determined as the interest rate implicit in the lease for the remainder of the lease term, if that rate can be readily determined, or the lessee's incremental borrowing rate at the effective date of the modification, if the interest rate implicit in the lease cannot be readily determined.
- 46 For a lease modification that is not accounted for as a separate lease, the lessee shall account for the remeasurement of the lease liability by:
- decreasing the carrying amount of the right-of-use asset to reflect the partial or full termination of the lease for lease modifications that decrease the scope of the lease. The lessee shall recognise in profit or loss any gain or loss relating to the partial or full termination of the lease.
 - making a corresponding adjustment to the right-of-use asset for all other lease modifications.

En ændring i en leasingaftale kan fx være ændringer i kontraktbestemmelserne om brugstid, ændring af selve aktivet, tilstedeværelsen af optioner mv. Sådanne ændringer følger af justeringer i selve leasingaftalen, mens justeringerne som nævnt i afsnit 3.1.3.4 er udtryk for ændrede skøn inden for rammerne af den gældende leasingaftale.

IFRS 16.44-45 omhandler i realiteten to forskellige typer af ændringer:

- Hvis ændringen fører til en udvidelse af omfanget af leasingaftalen, samtidig med at prisen på udvidelsen ændres tilsvarende (baseret på stand-alone-prisen eller en pris, som svarer til betingelserne i øvrigt i den hidtidige aftale, fx indeholdende en rabataftale), skal ændringen behandles særskilt som en ny leasingaftale. Dette medfører derfor et nyt leasingaktiv og en ny leasingforpligtelse, jf. IFRS 16.44.
- Hvis ændringen ikke omfattes af IFRS 16.44, skal leasingforpligtelsen revurderes baseret på de nye forudsætninger om løbetid, betalinger mv. Denne opgørelse skal ske på basis af en ajourført diskonteringsfaktor, jf. IFRS 16.45.

IFRS 16 forudsætter således, at en ændring af aftalen, som i realiteten medfører en ekstra ny aftale, også skal behandles som sådan. I tilfælde, hvor en leasingaftale begrænses, fx ved at omfanget af det leasede aktiv indskrænkes, eller leasingperioden forkortes, skal aftalen behandles efter andre regler, jf. mere umiddelbart nedenfor.

Efter IFRS 16.45, som omhandler enten udvidelse eller indskrænkning af leasingaftalen, skal leasingforpligtelsen ændres. Når der ikke er tale om en ny særskilt leasingaftale, skal ændringen indarbejdes ved at genberegne den oprindelige leasingforpligtelse og ændre værdien af leasingaktivet tilsvarende. Hvis leasingforpligtelsen ændres i nedadgående retning, skal det anses som en delafståelse af et aktiv. IFRS 16, herunder Basis for Conclusions, indeholder imidlertid ingen nærmere forklaring på, hvorledes en sådan delvis justering af værdien skal foregå. En egnet metode synes at være, at man sammenholder de hidtidige og de nye ydelser på leasingaftalen baseret på den hidtidige diskonteringsfaktor. Udgør den hidtidige (tilbage-diskonterede) leasingrestgæld således 400, mens værdien af de nye ydelser (tilbage-diskonteret med den hidtidige diskonteringsfaktor) udgør 300, anses 1/4 af leasingaktivet som afstået. Som nævnt indeholder standarden imidlertid ikke detailregler herom. Gevinst eller tab ved reduktionen af leasingaftalen skal indregnes i resultatopgørelsen. I nedenstående eksempel er vist, hvorledes en reduktion af leasingaftalen kan behandles:

Eksempel 10: Ændring af en leasingaftale, hvor antallet af kvadratmeter reduceres

Beskrivelse af situationen

Leasingtager indgår en tiårig lejekontrakt for 5.000 kvadratmeter kontorlokaler. Den årlige leasingydelse er DKK 50.000. Det er ikke muligt at opgøre den interne rente i leasingaftalen, hvorfor leasingtagers marginale lånerente på 6 % benyttes.

I begyndelsen af år 6 aftaler lejer og udlejer at reducere omfanget af det oprindelige antal kvadratmeter til 2.500. Den årlige faste leasingydelse er fremadrettet (fra første kvartal i år 6 til år 10) på DKK 30.000. Den marginale lånerente ved første kvartal af år 6 er 5 %.

Løsning

Kontraktændringen får effekt fra første kvartal i år 6. Leasingtager skal justere leasingforpligtelsen baseret på følgende:

- a) En resterende leasingperiode på fem år
- b) Årlige leasingydelser på DKK 30.000
- c) Leasingtagers marginale lånerente på 5 %.

Dette giver en ny leasingforpligtelse på DKK 129.884.

Samtidig skal leasingtager justere leasingaktivets bogførte værdi med en proportional reduktion svarende til reduktionen af kvadratmeter (dvs. 50 %, da lejemålet reduceres fra 5.000 til 2.500 kvadratmeter).

50 % af leasingaktivet svarer til DKK 92.001 (den bogførte værdi af leasingaktivet var DKK 184.002). 50 % af leasingforpligtelsen svarer til DKK 105.309 (leasingforpligtelsen var DKK 210.618 før ændringen i kontrakten). Nettodifferencen ($105.309 - 92.001 = \text{DKK } 13.308$) indregnes som en gevinst i resultatopgørelsen i første kvartal af år 6 som følge af modifikationen af aftalen. Denne gevinst anses som en realisationsgevinst vedrørende en del af leasingaktivet.

Endvidere indregner leasingtager differencen mellem den resterende leasingforpligtelse (DKK 105.309) og den ændrede leasingforpligtelse (DKK 129.884) svarende til DKK 24.575 som en justering til leasingaktivet, der afspejler ændringen i leasingydelsen og den ændrede diskonteringsrente.

3.1.5 Salg og tilbageleasing

I praksis sker det, at en virksomhed sælger et aktiv til fx en finansiel investor, hvorefter aktivet leases tilbage. Formålene kan være flere, fx at forbedre likviditeten og/eller at opnå en højere grad af fleksibilitet i fremtiden ved at lease fremfor at eje. Det er typisk ejendomme, der sælges og tilbageleases, men i praksis forekommer også salg og tilbageleasing af produktionsudstyr.

Ved en sådan transaktion skal virksomheden indledningsvist vurdere, hvorvidt der er tale om et salg, jf. reglerne herom i IFRS 15.

Hvis aftalen opfylder kriterierne i IFRS 15, og der dermed er tale om en salgstransaktion, skal sælger/leasingtager indregne en forholdsmæssig gevinst/tab fra salget baseret på den periode af aktivets levetid, som reelt er overført til køber/leasinggiver. Hvis aktivet fx har en restlevetid på 50 år, og leasingaftalen løber i 10 år, indregnes groft sagt en gevinst/et tab vedrørende de 40 år, som reelt er overført til køber/leasinggiver. Leasingtager/sælger skal gøre følgende:

- Indregne et leasingaktiv svarende til den andel af den regnskabsmæssige værdi, som leasingtager via leasingaftalen har bibeholdt (i eksemplet ovenfor de 10 år), samt
- Indtægtsføre en gevinst/omkostningsføre et tab vedrørende den restlevetid, som er overført til køber/leasinggiver (i eksemplet ovenfor de 40 år).

Modellen er illustreret i følgende eksempel:

Eksempel 11: Salg og tilbageleasing

Beskrivelse af situationen

En virksomhed besidder en bygning, der er bogført til TDKK 1.000. Bygningen sælges til TDKK 1.800 og leases samtidig tilbage i 18 år med en årlig leasingydelse på TDKK 120 og en intern rente på 4,5 %.

Hvorledes skal de to transaktioner behandles?

Løsning

Ved salget opstår en urealiseret gevinst på TDKK 800. Af denne er det kun den del, som reelt sælges, der kan indtægtsføres. Der skal derfor indregnes en gevinst på TDKK 151 (se beregningen i nedenstående) ved salg af bygningen.

Den andel af bygningen, der leases tilbage, skal derimod ikke afgangsføres, og der kan ikke indregnes en gevinst herpå. Den del, der forbliver tilbage, udgøres af den andel af dagsværdien på aktivet, som leases tilbage. Der indregnes derfor et leasingaktiv for brugsretten opgjort til TDKK 811 (se beregningen i nedenstående). Samtidig indregnes en leasingforpligtelse svarende til nutidsværdien af leasingydelserne på TDKK 1.459.

Sale and lease back

Kontant DKK 1.800.000

Brugsrettighed DKK 810.667

$$\frac{\text{DKK 1.459.200}}{\text{DKK 1.800.000}} \times \text{DKK 1.000.000} \\ = \text{DKK 810.667}$$

Bygning	DKK 1.000.000
Forpligtelse	DKK 1.459.200
Gevinst	DKK 151.467

$$\frac{\text{DKK 1.800.000} - \text{DKK 1.459.200}}{\text{DKK 1.800.000}} \times \text{DKK 800.000} \\ = \text{DKK 151.467}$$

Såfremt transaktionen ikke opfylder kriterierne for et salg, forbliver aktivet i sælgers balance, og den modtagne betaling indregnes som en finansiel forpligtelse (lån).

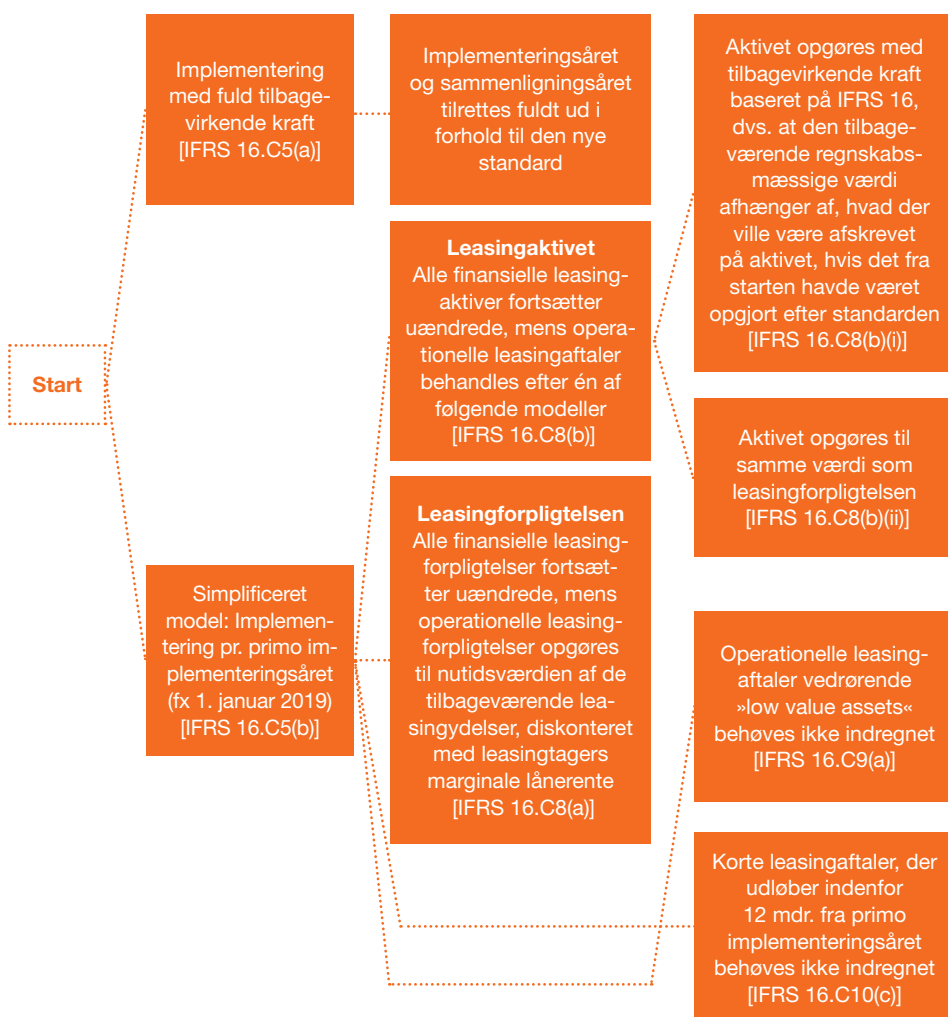
3.1.6 Overgangsregler for leasingtager

IFRS 16 skal implementeres for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2019 eller senere. Standarden er godkendt af EU, hvorfor det er muligt at førtidsimplementere standarden i 2018.

Standarden indeholder en række overgangsregler, eftersom en fuld implementering med tilbagevirkende kraft åbenlyst vil forekomme vanskelig for mange virksomheder. Standarden kan i stedet vælges implementeret fra og med implementeringsåret (fx 1. januar 2019), så sammenligningstal ikke tilpasses. Hertil kommer, at leasingforpligtelserne vedrørende de aftaler, der tidligere blev klassificeret som operationelle leasingaftaler, kan indregnes baseret på de nuværende operationelle leasingforpligtelser. De pågældende aktiver kan tillige indregnes baseret på den opgjorte forpligtelse.

De væsentligste valg i forbindelse med implementeringen er illustreret i nedenstående beslutningsdiagram:

Figur 8: Oversigt over implementeringsreglerne for leasingtager (omfatter ikke de særlige regler vedrørende salg og tilbageleasing i IFRS 16.C18)



Disse implementeringsregler gør, at implementeringen af standarden er lettere for virksomhederne og forhåbentligt ikke vil give væsentlige problemer for virksomhederne, ud over den betydelige opgave med at indsamle data om de operationelle leasingaftaler. Ovennævnte overgangsregler medfører i princippet tre modeller:

1. Fuldt tilbagevirkende kraft.
2. Indregning pr. 1. januar 2019 af leasingforpligtelsen opgjort ud fra de tilbagediskonterede resterende leasingydelser (med den marginale lånerente pr. 1. januar 2019 som diskonteringsfaktor) – og leasingaktivet med samme værdi.
3. Leasingforpligtelsen som nr. 2 – men hvor aktivet indregnes med tilbagevirkende kraft med den marginale lånerente pr. 1. januar 2019 som diskonteringsfaktor.

Forskellen mellem nr. 2 og nr. 3 vil udelukkende være værdien af aktivet i balancen, eftersom leasinggælden i de to situationer bliver ens. Imidlertid vil værdien af aktiverne i nr. 3 formentlig ofte være lavere end gældsforpligtelsen, hvorfor virksomheden initialt pr. 1. januar 2019 vil have en negativ effekt på egenkapitalen ved implementeringen. Imidlertid ”spares” efterfølgende afskrivninger fra den lavere værdi af aktiver, man indregner pr. 1. januar 2019.

Som det fremgår af beslutningstræet, vil det ikke være muligt i 2019-årsrapporten at anvende lempelserne med effekt for sammenligningsåret 2018. Hvis man ønsker at vise sammenlignings-tal for 2018 baseret på de nye regler, skal der ske en fuld implementering af standarden tilbage i tid. Denne restriktion synes ikke logisk, men overgangsreglerne giver ikke mulighed for en anden implementering. Det må derfor forventes, at nogle virksomheder i stedet vil beskrive effekten i noterne, da en fuld implementering også i sammenligningsåret kan være byrdefuld.

3.2 Leasingtager – præsentation

Leasingaktiver skal enten præsenteres særskilt i balancen eller som en del af de materielle anlægsaktiver i den kategori, de hører til. Hvis de ikke præsenteres særskilt i balancen, skal det oplyses i noterne, hvilken regnskabspost i balancen de indgår i og med hvilket beløb. Leasingaktiver, der er investeringsejendomme – det vil sige som leases videre ud på operationelle leasingaftaler – skal præsenteres som sådanne i balancen efter reglerne i IAS 40.

Leasingforpligtelser skal tillige enten præsenteres særskilt i balancen eller sammen med andre finansielle forpligtelser. Hvis de ikke præsenteres særskilt, skal det i noterne oplyses, hvilken regnskabspost i balancen de indgår i og med hvilket beløb.

I pengestrømsopgørelsen skal den del af leasingydelsen, der anses som afdrag på leasinggælden, præsenteres som pengestrømme fra finansieringsaktivitet, mens rentebetalinger enten præsenteres som pengestrømme fra driftsaktivitet eller pengestrømme fra finansieringsaktivitet afhængig af virksomhedens valgte regnskabspraksis for præsentation af finansielle omkostninger i pengestrømsopgørelsen.

Der er ikke yderligere pengestrømme knyttet til en leasingaftale. Ved indgåelse af leasingaftalen er der således ikke tale om en investerings- og finansieringstransaktion i pengestrømsopførelsen, eftersom der ikke er pengestrømme knyttet til selve indgåelsen af leasingaftalen. I stedet skal transaktionen oplyses som en non-cash-transaktion, jf. IAS 7.43-44.

Betalinger vedrørende kortfristede leasingaktiver, leasingaktiver af lav værdi og variable leasingbetalinger, der ikke er del af leasingforpligtelsen, skal præsenteres som pengestrømme fra driftsaktivitet.

3.3 Leasingtager – oplysninger

Leasingtager skal bl.a. oplyse følgende i noterne:

- Hvilken regnskabspost i balancen leasingaktiver og -forpligtelser indgår i, såfremt de ikke er præsenteret særskilt i balancen.

For regnskabsperioden skal følgende beløb oplyses:

- Leasingaktiver:
 - Afskrivninger pr. aktivtype
 - Bogført værdi pr. aktivtype
- Leasingforpligtelser:
 - Rentebeløbet vedrørende leasingforpligtelser
 - Forfaldsanalyse i overensstemmelse med IFRS 9
- Oplysninger til resultatopførelsen:
 - Leasingydelse på kortfristede leasingaftaler
 - Leasingydelse på leasingaktiver af lav værdi
 - Variable leasingydelse, der ikke er en del af leasingforpligtelsen
 - Indtægter fra videreleasing (sub-leases)
 - Gevinst og tab fra sale and leaseback
- Samlede betalte pengestrømme fra leasingaftaler
- Fremtidige pengestrømme fra:
 - Variable leasingbetalinger
 - Optioner
 - Garanterede restværdier
 - Leasingaftaler, der endnu ikke er trådt i kraft, men som er indgået
 - Kortfristede leasingaftaler.

For leasede investeringsejendomme skal ligeledes gives oplysninger efter IAS 40.

Derudover skal gives den nødvendige kvalitative og kvantitative information, som regnskabsbruger behøver for at kunne forstå leasingaftalernes påvirkning på virksomhedens finansielle stilling, performance og pengestrømme. Der er i IFRS 16 givet eksempler på, hvilke oplysninger dette kunne være.

Det skal oplyses, hvis virksomheden anvender reglerne for kortfristede leasingaftaler og leasingaftaler med leasingaktiver til lav værdi, og hvordan virksomheden har valgt at indregne disse leasingaftaler.

4. Leasinggiver

4.1 Leasinggiver – indregning og måling

For leasinggiver afhænger den regnskabsmæssige behandling af klassifikationen af leasingaftalen. Her opereres fortsat med en klassifikation som enten en operationel leasingaftale eller en finansiell leasingaftale på samme måde som under de hidtidige regler i IAS 17. IFRS 16 har derfor stort set ikke ført til ændringer i regnskabsaflæggelsen for leasinggivere. Dog gælder den ændrede definition af en leasingaftale også for leasinggiver, som altså på baggrund af den nye definition skal vurdere, om en aftale overhovedet er en leasingaftale, jf. afsnit 2.1.

Leasingaftalen skal klassificeres som enten operationel eller finansiell på indgåelsestidspunktet og skal efter leasingaftalens begyndelse kun revurderes ved ændringer til selve leasingaftalen.

4.1.1 Klassifikation af leasingaftaler

Finansiell leasing er en leasingaftale, hvorved alle væsentlige – eller stort set alle væsentlige – fordele og risici, der er knyttet til at eje aktivet, overføres til leasingtager, uanset om ejendomsretten overgår til leasingtager ved leasingperiodens slutning eller ej. Øvrige aftaler er operationelle leasingaftaler.

IFRS 16.63 opstiller en række kriterier til at vurdere, hvorvidt en leasingaftale er finansiell leasing:

4.1.1.1 Primære kriterier

Hvorvidt alle eller stort set alle fordele og risici knyttet til at eje aktivet overføres til leasingtager, afgøres ud fra en helhedsvurdering af indholdet i kontrakten. En leasingkontrakt anses således som udgangspunkt for en finansiell leasingkontrakt, hvis et eller flere af følgende kriterier er opfyldt:

1. Ejendomsretten til aktivet overgår til leasingtager ved leasingperiodens slutning
2. Leasingtager har en option på at købe det leasede aktiv ved leasingkontraktens ophør til en pris, der må forventes at ligge væsentligt under dagsværdien på aktivet ved leasingkontraktens ophør
3. Leasingperioden løber over en væsentlig del af den forventede økonomiske levetid for aktivet
4. Nutidsværdien af leasingbetalingerne svarer i al væsentlighed til aktivets dagsværdi
5. Leasingaftalen omfatter et aktiv, der er fremstillet specielt til leasingtager, således at andre ikke vil kunne benytte aktivet uden væsentlige ændringer.

4.1.1.2 Supplerende, sekundære kriterier

Ud over ovenstående primære kriterier indeholder standarden nogle hjælpekræterier, som samlet kan medføre, at en leasingkontrakt skal klassificeres som en finansiell leasingkontrakt:

6. Leasingkontrakten er opsigelig, men lejer bærer tabet ved en førtidig opsigelse
7. Leasingtager bærer risikoen/gevinstmuligheden på restværdien ved leasingperiodens ophør
8. Leasingtager har mulighed for at forlænge leasingaftalen til en leje, der er væsentligt under markedsløjen.

Ovenstående kriterier gennemgås i det følgende. Herudover henvises til afsnit 4.1.3, hvor nutidsværdien af leasingbetalingerne opgøres. I det pågældende afsnit er yderligere beskrivelser af, hvorledes de indregnede værdier påvirkes af fx leasingperioden hhv. leasingbetalingernes størrelse.

Ad 1) Ejendomsretten til aktivet overgår til leasingtager ved leasingperiodens slutning

Overgår ejendomsretten automatisk til leasingtager ved leasingperiodens slutning, er der altid tale om en finansiel leasingaftale. Det skyldes, at en automatisk overgang vil indebære, at leasinggiver i sagens natur vil sikre, at investeringen i aktivet tilbagebetales via de leasingydelse, som leasingtager er forpligtet til at erlægge.

Ad 2) Leasingtager har en option til at købe det leasede aktiv ved leasingkontraktens ophør til en pris, der må forventes at ligge væsentligt under dagsværdien på aktivet ved leasingkontraktens ophør

Det skal bedømmes ud fra forholdene på tidspunktet for indgåelse af leasingaftalen, hvorvidt en købsoption er fordelagtig. Er købsprisen således væsentligt lavere end den nuværende dagsværdi på tilsvarende aktiver med den alder, som aktivet vil have på det tidspunkt, hvor købsoptionen kan udnyttes, foreligger der en fordelagtig købsoption. Det er uden betydning, om leasingtager forventes at sælge aktivet videre til tredjemand i forbindelse med udnyttelsen af købsoptionen. I praksis indeholder leasingaftaler til tider en anvisningspligt, hvorved leasingtager har pligt til at sikre, at aktivet sælges for et bestemt minimumsbeløb ved leasingperiodens afslutning. Da der er tale om en pligt for leasingtager til at betale en ydelse – eller anwise en tredjemand, der vil betale – er der tale om en finansiel leasingaftale. Den garanterede værdi er en del af minimumsleasingydelse og dermed værdien af det tilgodehavende, som leasingtager skal indregne i balancen.

En option til at erhverve et leaset aktiv ved slutningen af leasingperioden til en pris, der svarer til markedsværdien på dette fremtidige tidspunkt, er ikke at anse som en fordelagtig købsoption og skal derfor ikke medregnes i værdien af leasingydelse, når leasingaftalen skal klassificeres.

Er der ved slutningen af leasingperioden en gunstig købsoption – men ikke nogen købepligt – anses dette beløb som en del af leasingbetalingerne, jf. definitionen på minimumsleasingbetalinger. Beløbet indgår således ved beregning af nutidsværdien af minimumsleasingydelse, hvorved disse som udgangspunkt bliver lig aktivets værdi ifølge leasingkontrakten.

Ad 3) Leasingperioden løber over en væsentlig del af den forventede økonomiske levetid for aktivet

IFRS 16 indeholder ikke nærmere anvisninger på, hvor stor en del af den forventede økonomiske levetid kontrakten skal omfatte, for at der er tale om en væsentlig del af den forventede økonomiske levetid. Efter US GAAP blev der tidligere opereret med 75 % af den forventede levetid, hvilket efter omstændighederne kan være en rettesnor også efter IFRS 16.

Når andelen af den forventede økonomiske levetid skal bedømmes, skal der også tages hensyn til eventuelle forventninger om forlængelse, jf. nedenfor om forlængelse af leasingaftalen til en gunstig pris.

Ad 4) Nutidsværdien af leasingbetalingerne svarer i al væsentlighed til aktivets dagsværdi

IFRS 16 indeholder ikke nærmere anvisninger på, hvor stor en del nutidsværdien af minimumsleasingydelse skal omfatte af aktivets dagsværdi, for i al væsentlighed at svare til aktivets dagsværdi. Efter US GAAP blev der tidligere opereret med 90 % af aktivets dagsværdi, hvilket efter omstændighederne kan være en rettesnor også efter IFRS 16. Med kravet om helhedsvurderingen in mente vil der i praksis være en meget stærk formodning om, at når 90 %-grænsen passerer, er der altid tale om finansiel leasing. I disse tilfælde kræves derfor gode argumenter for at tilbagevise formodningen. Se mere i afsnit 4.1.3 om opgørelsen af nutidsværdien af leasingydelserne.

Ad 5) Leasingaftalen omfatter et aktiv, der er fremstillet specielt til leasingtager, således at andre ikke vil kunne benytte aktivet uden væsentlige ændringer

Et specialfremstillet aktiv, som andre ikke vil kunne benytte uden væsentlige ændringer, kunne fx være en produktionsbygning opført ud fra leasingtagers specifikke ønsker eller meget specifikt produktionsudstyr, der ikke kan anvendes af andre virksomheder. Rationalet bag dette kriterium er, at leasingtager må forventes enten at blive ejer af aktivet eller forventes at forlænge leasingkontrakten, så den omfatter stort set hele aktivets økonomiske levetid. Er der ikke en sådan formodning, kan man ikke forestille sig, at en leasinggiver vil finansiere den pågældende aftale, eftersom leasinggiver i så fald vil løbe en betydelig økonomisk risiko ved at stå tilbage med et aktiv, som er så specielt, at det ikke kan forventes at kunne benyttes af andre leasingtagere.

Ad 6-8) Sekundære kriterier

Nr. 6-8 er udtryk for såkaldte sekundære kriterier. I modsætning til de primære kriterier anses disse ikke som så stærke indikationer på en finansiel leasingaftale, som tilfældet er med de primære kriterier.

Nr. 6 ovenfor sigter imod at fange leasingkontrakter, der i realiteten er uopsigelige i en længere periode som følge af, at der er betydelige økonomiske sanktioner ved at udtræde tidligt af kontrakten. Nr. 7 sigter mod den situation, hvor risikoen på restværdien deles mellem leasingtager og leasinggiver, evt. så leasingtager dækker et muligt tab og modtager 50 % af gevinsten på aktivet. Sådanne aftaler kan også fjerne så meget risiko fra leasinggiver, at man – sammenholdt med de primære kriterier – ender med en finansiel leasingaftale. Tilsvarende gælder nr. 8, der tilskynder leasingtager til at fortsætte leasingaftalen, hvorved leasinggivers risiko reduceres.

Helhedsvurderingen (kriterium 1-8 tilsammen)

I praksis er det ofte lettere at vurdere, hvor meget af risikoen på aktivet, der beholdes af leasinggiver. Er aftalen indrettet, så leasingtager har væsentlige incitamenter til at forlænge, til at købe eller til at dække tab på aktivet, er risikoen hos leasinggiver reduceret. Reduceres risikoen så meget, at de væsentligste risici og fordele bæres af leasingtager, skal leasinggiver behandle aftalen som en finansiel leasingaftale.

Ved bedømmelsen af en leasingaftale skal også andre forhold inddrages. Har en virksomhed indrettet lejede lokaler, og indretningen er af et sådant omfang, at en fraflytning allerede efter leasingperiodens udløb vil være forbundet med et stort ressourcspild for leasingtager (dvs. at indretningen efter udløbet af leasingperioden fortsat har en væsentlig værdi for leasingtager), skal det påregnes, at aftalen løber over en længere periode, dvs. at minimumsleasingydelsestilsvarende skal omfatte en længere periode. Det forudsætter naturligvis, at leasingtager har ret til forlænge aftalen ud over minimumsperioden.

4.1.2 Ændringer i allerede indgåede aftaler

Det kan forekomme, at leasingaftalen indeholder en klausul om justeringer af aftalen, såfremt der i perioden fra indgåelsestidspunktet og frem til leasingaftalens begyndelse sker ændringer i nærmere angivne faktiske forhold. Sådanne justeringer af aftalen skal tages i betragtning ved klassifikationen af leasingaftalen.

Eksempel 12: Ændring i en leasingaftale set fra leasinggivers synsvinkel

Beskrivelse af situationen

Den 1. februar bliver der indgået en leasingaftale, som træder i kraft ved leveringen af leasingaktivet den 1. maj. Eftersom leasingaktivet endnu ikke er færdigproduceret på indgåelsestidspunktet, indeholder leasingaftalen en klausul om, at de foreløbigt aftalte leasingydelser bliver reguleret med udgangspunkt i leasinggivers samlede, faktiske kostpris for leasingaktivet.

Skal en sådan ændring påvirke leasinggivers klassifikation af aftalen som operationel eller finansiell leasing?

Løsning

Som udgangspunkt skal klassifikationen fastlægges på indgåelsestidspunktet. Ifølge IFRS 16.B54 skal ovennævnte type af ændringer imidlertid betragtes, som om de allerede var indtruffet på indgåelsestidspunktet og dermed tages i betragtning ved klassifikationen som operationel eller finansiell leasing.

En tilsvarende situation kunne være, at det pga. stor tidsforskel mellem indgåelsestidspunktet og leasingaftalens begyndelse er aftalt, at leasingaftalens rentesats skal ændres, såfremt markedsrenten i den mellemliggende periode er ændret med mere end X %.

4.1.3 Finansielle leasingaftaler

I leasinggivers årsrapport behandles en finansiell leasingkontrakt således:

- Nutidsværdien af leasingbetalingerne, jf. umiddelbart nedenfor, opgjort ud fra leasingkontraktens interne rente indregnes som et tilgodehavende.
- Leasingydelse fordeles mellem en afdragsdel og en rentedel, og tilgodehavendet forrentes med en konstant renteprocent (med justering for renteændringer på variabelt forrentede kontrakter).
- Leasingtilgodehavendet er et finansielt aktiv, og også her er målemetoden amortiseret kostpris. Det er ikke muligt at tilvælge måling til dagsværdi. Værdien af leasingtilgodehavendet på tidspunktet for indgåelse af den finansielle leasingaftale skal opgøres baseret på følgende, jf. IFRS 16.70:

Initial measurement of the lease payments included in the net investment in the lease

70 At the commencement date, the lease payments included in the measurement of the net investment in the lease comprise the following payments for the right to use the underlying asset during the lease term that are not received at the commencement date:

- (a) fixed payments (including in-substance fixed payments as described in paragraph B42), less any lease incentives payable;*
- (b) variable lease payments that depend on an index or a rate, initially measured using the index or rate as at the commencement date;*
- (c) any residual value guarantees provided to the lessor by the lessee, a party related to the lessee or a third party unrelated to the lessor that is financially capable of discharging the obligations under the guarantee;*
- (d) the exercise price of a purchase option if the lessee is reasonably certain to exercise that option (assessed considering the factors described in paragraph B37); and*
- (e) payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the lessee exercising an option to terminate the lease.*

Ovenstående betalinger svarer i høj grad til reglerne for leasingtagere, jf. nedenstående oversigt:

IFRS 16	Indhold	Omtalt i afsnittet om leasingtagere
.70(a)	Faste leasingbetalinger	Afsnit 3.1.3.1
.70(b)	Variable leasingbetalinger	Afsnit 3.1.3.2
.70(c)	Restværdigaranti på aktivet stillet af leasingtager	Afsnit 3.1.3.2 – bemærk dog her, at leasinggiver skal indregne hele garanti-beløbet, mens leasingtager alene skal indregne det beløb, der forventes betalt
.70(d)	Betalinger i henhold til en gunstig købsoption	Afsnit 3.1.3.2
.70(e)	Betalinger, der forventes som følge af terminering af leasingaftalen (skal passe med forudsætningerne om leasingaftalens løbetid)	Afsnit 3.1.3.2

Der kan gives følgende eksempel på den regnskabsmæssige behandling af en finansiel leasingaftale i leasinggivers regnskab:

Eksempel 13: Den regnskabsmæssige behandling af en finansiel leasingaftale hos leasingtager

Beskrivelse af situationen

Leasinggiver indgår en tiårig leasingaftale med leasingtager vedrørende en maskine. Maskinens økonomiske levetid vurderes at svare omtrentligt til leasingperioden, og leasingtager overtager derfor ejerskabet uden vederlag efter leasingaftalens udløb. Aftalen klassificeres derfor som en finansiel leasingaftale.

Leasingtager betaler en up-front-betaling ved aftalens indgåelse på TDKK 100. De månedlige ydelser udgør TDKK 10, dvs. at de samlede, løbende leasingydelser udgør TDKK 1.200, og de samlede betalinger inkl. up-front-betalingen udgør TDKK 1.300. De tilbagediskonterede leasingydelser ved brug af en markedsrente er opgjort til TDKK 1.000.

Hvordan skal leasingaftalen behandles i leasinggivers regnskab?

Løsning

Leasinggiver skal indregne leasingaftalen som et leasingtilgodehavende, fordi det er en finansiel leasingaftale. Ved første indregning skal aktivet måles til summen af de tilbagediskonterede leasingydelser og med fradrag af up-front-betalingen. I eksemplet udgør leasingtilgodehavendet ved første indregning TDKK 900 (1.000 – 100).

Når leasinggiver løbende modtager ydelser fra leasingtager, skal hver ydelse opdeles i et afdragsselement (fx TDKK 8 for den første ydelse) og et renteelement (fx TDKK 2 for den første ydelse). Afdragsselementet skal indregnes som en reduktion af leasingtilgodehavendet, mens renteelementet skal indregnes som en finansiel indtægt.

Efter første ydelse udgør leasingtilgodehavendet i balancen således TDKK 892 (900 – 8), og de finansielle indtægter i resultatopgørelsen udgør TDKK 2.

Ud over ovenstående beløb indregnes også direkte henførbare omkostninger vedrørende leasingtilgodehavendet. Derved reduceres de samlede renteindtægter hen over perioden, fordi leasingydelserne derved kommer til at dække de direkte henførbare omkostninger, jf. IFRS 16.69:

- 69 *Initial direct costs, other than those incurred by manufacturer or dealer lessors, are included in the initial measurement of the net investment in the lease and reduce the amount of income recognised over the lease term. The interest rate implicit in the lease is defined in such a way that the initial direct costs are included automatically in the net investment in the lease; there is no need to add them separately.*

Direkte henførbare omkostninger skal forstås på samme måde som ved indgåelse af andre kundefaletter, jf. IFRS 15. Sådanne omkostninger vil typisk være omkostninger til rådgivere i forbindelse med indgåelse af aftalen, fx advokatomkostninger til udarbejdelse af selve leasingaftalen. Omkostninger til egne ansatte kan ikke indregnes, da de ikke anses som direkte omkostninger. Det præciseres i standarden, at aktivering af omkostninger skal fortolkes snævert til alene at omfatte marginalomkostninger, som er direkte henførbare til forhandling og indgåelse af leasingaftalen. Af IFRS 16.BC237 fremgår således følgende:

Initial direct costs (paragraphs 69 and 83)

IFRS 16 defines initial direct costs consistently with the definition of incremental costs of obtaining a contract in IFRS 15. Defining initial direct costs in this way means that the costs incurred by a lessor to obtain a lease are accounted for consistently with costs incurred to obtain other contracts with customers.

Som det fremgår af IFRS 16.69, gælder adgangen til at aktivere de direkte henførbare omkostninger ved indgåelse af en leasingaftale ikke i forhold til forhandlerleasing, jf. afsnit 4.1.5.

Reglerne om direkte henførbare omkostninger indebærer følgende:

Eksempel 14: Direkte henførbare omkostninger ved leasinggivers indgåelse af en leasingaftale

Beskrivelse af situationen

Der henvises til Eksempel 13, da det er samme leasingaftale.

Leasinggiver har afholdt TDKK 5 i advokatomkostninger til udarbejdelse af leasingaftalen. Desuden har en af leasinggivers sælgere haft cirka 20 timers overarbejde umiddelbart op til indgåelsen af aftalen, bl.a. som følge af møder med leasingtager. Sælgeren modtager overtidsbetaling.

Hvordan skal omkostningerne indregnes hos leasinggiver?

Løsning

Overtidsbetalingen skal omkostningsføres straks som personaleomkostninger, idet overtidsbetalingen ikke kan betragtes som en direkte henførbare omkostning forbundet med indgåelse af leasingaftalen.

Advokatombkostningerne på TDKK 5 skal indregnes som en del af leasingtilgodehavendet, der ved første indregning herefter udgør TDKK 905, jf. Eksempel 13. Ved opgørelse af leasingaftalens interne rente vil der pr. automatik blive taget højde for disse omkostninger. Dette betyder, at leasingydelsesternes afdragsэлеnt bliver større, idet de samlede leasingydelser skal dække betaling af et leasingtilgodehavende på TDKK 905 i stedet for TDKK 900. Renteэлеntet bliver tilsvarende TDKK 5 mindre. Dermed fordeles kontraktombkostninger over leasingaftalens løbetid i form af reducerede finansielle indtægter.

Som nævnt ovenfor skal leasingtilgodehavendet behandles efter reglerne om almindelige tilgodehavender. Det betyder, at reglerne i IFRS 9 om nedskrivning på tilgodehavender tilsvarende skal iagttages. Leasinggiver har i alle tilfælde sikkerhed i det underliggende leasingaktiv, eftersom ejendomsretten ikke er overgået til leasingtager, og leasingtager har på den måde bedre sikkerhed, end hvis der er tale om almindelige varetilgodehavender.

En ændring i restværdien af det underliggende aktiv kan medføre et nedskrivningsbehov på leasingtilgodehavendet, såfremt restværdien ikke er garanteret af leasingtager. Leasinggiver skal derfor løbende revurdere den restværdi på det underliggende aktiv, som blev estimeret ved opgørelsen af leasingtilgodehavendet. Såfremt der sker fald i den forventede restværdi, skal leasinggiver genberegne leasingtilgodehavendet og fordele værdifaldet over leasingaftalens løbetid. Den andel, som kan henføres til den allerede forløbne del af leasingperioden, skal ombkostningsføres straks. Det kan illustreres med følgende eksempel:

Eksempel 15: Revurdering af restværdien på aktivet hos leasinggiver

Beskrivelse af situationen

I forbindelse med indgåelse af en tiårig finansiell leasingaftale er restværdien af det underliggende aktiv ved leasingaftalens udløb estimeret til at udgøre TDKK 100 (tilbagediskonteret). Leasingtager er ikke forpligtet til at købe aktivet ved leasingperiodens udløb eller til at anvise en køber. Leasingtilgodehavendet er ved første indregning opgjort til TDKK 1.000.

Ultimo år 4 revurderer leasingtager restværdien på aktivet til at udgøre TDKK 60 (tilbagediskonteret til indgåelsestidspunktet), dvs. et værdifald på TDKK 40.

Hvordan skal værdifaldet på TDKK 40 behandles?

Løsning

Leasinggiver skal foretage en ny beregning af den oprindelige aftale, hvor restværdien udgør TDKK 60 i stedet for TDKK 100. Dette betyder, at leasingtilgodehavendet ved første indregning men baseret på den nye beregning udgør TDKK 960 (1.000 – 40).

Konsekvensen er desuden, at »afdragsprofilen« ændres, således at fordelingen af de løbende ydelser i et afdragslement og et rentelement ændres for alle ti år af leasingperioden. Hvis restleasingtilgodehavendet ultimo år 4 oprindeligt var opgjort til TDKK 700, men kun udgør eksempelvis TDKK 690 i den nye beregning, så skal forskellen på de TDKK 10 indregnes i resultatopgørelsen straks som en finansiel post. Det resterende værdifald på TDKK 30 vil løbende blive indregnet som en reduktion af de finansielle indtægter i resten af leasingperioden i kraft af den genberegne »afdragsprofil«.

Reglerne om oplysning om tilgodehavender i IFRS 7 skal iagttages for leasingtilgodehavender, jf. mere herom i afsnit 4.3.

4.1.4 Operationelle leasingaftaler

Opfylder en leasingaftale ikke kriterierne for at være en finansiel leasingaftale, klassificeres den pr. definition som en operationel leasingkontrakt.

I leasinggivers årsrapport indregnes de af leasingkontrakten omfattede aktiver som anlægsaktiver og afskrives i overensstemmelse med bestemmelserne i IAS 16. De modtagne leasingydelser indtægtsføres efter IFRS 15.81:

81 A lessor shall recognise lease payments from operating leases as income on either a straight-line basis or another systematic basis. The lessor shall apply another systematic basis if that basis is more representative of the pattern in which benefit from the use of the underlying asset is diminished.

Denne bestemmelse indebærer i praksis, at ydelserne indtægtsføres lineært, uanset kontraktens bestemmelser om eventuelt afvigende leasingydelser, fx hvis der modtages up-front-betalinger, eller der opereres med trappebetalinger, som er stigende eller faldende i leasingperioden. Hvis en anden indtægtsførsel skal kunne retfærdiggøres, skal det henføres til, at leasingtager bruger aktivet i et andet mønster end lineært henover perioden. Sådanne leasingaftaler ses dog sjældent i praksis. Reglerne om lejefri perioder kan illustreres således:

Eksempel 16: Leasinggivers ydelse af lejefrie perioder i en leasingaftale

Beskrivelse af situationen

Et ejendomsselskab har haft vanskeligt ved at udleje en ejendom. For at få ejendommen udlejet indgås en tiårig lejeaftale, hvor der aftales lejefrihed det første år. Lejen for år 2-10 udgør TDKK 50 pr. år. Aftalen klassificeres som en operationel leasingaftale, og for enkelthedsens skyld ses der i eksemplet bort fra diskontering.

Hvordan skal ydelserne og lejefriheden indregnes hos leasinggiver?

Løsning

De samlede leasingydelse på TDKK 450 ($50 \cdot 9$) skal fordeles lineært over leasingaftalens løbetid, dvs. med TDKK 45 pr. år. Ultimo år 1 indregnes en periodeafgrænsningspost under aktiverne på TDKK 45 med modpost på omsætningen, svarende til lejefriheden minus den forholdsmæssige andel heraf, som kan henføres til år 1. I år 2-10 nedbringes periodeafgrænsningsposten hvert år med TDKK 5 med tilsvarende reduktion af omsætningen.

Leasinggivers direkte omkostninger til indgåelse af leasingkontrakter skal indregnes som en del af anlægsaktivet og omkostningsføres hen over leasingperioden i takt med afskrivning af aktivet, jf. IFRS 16.83.

4.1.4.1 Særligt om leasing af bygninger og grund – herunder opdeling af det leasede aktiv i bestanddele

Leasing af en grund og en bygning var detaljeret behandlet i IAS 17 og er nu ført videre i den nye standard. Baggrunden for en opdeling af bygninger og grunde er, at de to aktiver er fundamentalt forskellige. Mens bygningen løbende forringes i værdi – og leasinggiver derfor skal vederlægges herfor – forringes grunden oftest ikke i værdi. Derfor vil grundelementet ofte – men ikke nødvendigvis – være en operationel leasingaftale, mens bygningen kan være en finansiel leasingaftale.

I IAS 17 var problemstillingen med opdelingen af grund og bygninger også relevant for leasingtager. Nu er opdelingen udelukkende relevant for leasinggiver, eftersom leasingtager blot indregner den samlede værdi af brugsretten som én leasingaftale.

For visse typer af bygninger (fx boliger) kan der være en historik for, at disse stiger i værdi over tid. Sådanne værdistigninger skyldes imidlertid den generelle markedsudvikling og ændrer ikke på, at der løbende sker et slid på bygningen, hvilket leasinggiver vil kræve vederlag for.

Ved afgørelse af, om bygningen hhv. grunden anses som en finansiel eller en operationel leasingaftale, skal den samlede leasingydelse fordeles på de to bestanddele. Denne fordeling skal foretages ud fra de relative dagsværdier af leasingtagers interesse i elementerne, jf. IFRS 16.B56 baseret på leasingaftalen, da det naturligvis ikke vil være korrekt alene at fordele ydelserne forholdsmæssigt, hvis grunden har en levetid på 100 år og bygningen kun 20 år. I så fald vil en relativ større andel af leasingydelse være betaling for bygningen.

Kan grundens værdi ikke opgøres pålideligt – hvilket vil kunne forekomme, hvis der fx ikke handles grunde i det pågældende område – anses hele leasingaftalen for at være en finansiell leasingaftale, medmindre det er klart, at begge bestanddele er operationelle leasingaftaler. Standarden er ikke udførlig med hensyn til, hvorledes denne regel i praksis skal benyttes. En kort leasingperiode i forhold til aktivernes forventede levetider kan formentlig bruges som argument for at anse hele aftalen som en operationel leasingaftale.

Det må anses som umuligt at indgå en leasingaftale, der alene vedrører en bygning, uden at der også henføres en del af grunden til leasingaftalen. Uanset hvad leasingaftalen siger, skal der derfor foretages en opdeling af aftalen i en grundleasing og en bygningsleasing, medmindre grundens andel af kontrakten må anses som uvæsentlig. Denne betragtning kan synes lidt pudsigt, når man taler etagelejemål. Konsekvensen må imidlertid være, at også lejemål på overliggende etager må bære deres andel af grundværdien.

I praksis vil en grund normalt ikke kunne anses som en finansiell leasingaftale. Det skyldes, at grunden ikke værdiforringes, og derfor vil der kun blive henført et forrentningselement til grunden. Er leasingperioden imidlertid meget lang, vil en grund kunne udgøre en finansiell leasingaftale, fordi leasingtager derved kan bære de økonomiske fordele og risici, selv om dette ikke er tilfældet rent juridisk.

Hvis leasingtager er forpligtet til at købe bygningen inkl. grunden efter leasingperiodens udløb, vil dette ligesom for andre leasingaktiver medføre, at også grunden skal klassificeres som en finansiell leasingaftale. Er der derimod alene tale om, at leasingtager har en forkøbsret til ejendommen inkl. grunden til markedspris, såfremt leasinggiver ønsker at sælge denne, vil dette ikke påvirke klassifikationen hos leasinggiver, da en sådan forkøbsret ikke påvirker leasinggivers økonomiske fordele og risici, jf. de almindelige kriterier for at skelne mellem operationelle og finansielle leasingaftaler.

Er grundens andel af den samlede leasingaftale uvæsentlig, skal der ikke foretages en opdeling af leasingaftalen. IFRS 16 indeholder ingen grænse for, hvor lille andel grundværdien skal udgøre af den samlede værdi for at kunne betragtes som uvæsentlig, men henviser i stedet til, at sædvanlige væsentlighedsbetragtninger for virksomheden finder anvendelse.

4.1.5 *Forhandlerleasing*

For producenter og forhandlere, der leverer et produkt, og finansierer det for kunden ved en finansiell leasingkontrakt, gælder særlige regler.

Forhandlerleasing må ikke forveksles med de tilfælde, hvor forhandleren sælger produktet til et leasingselskab, der herefter overtager risikoen på aktivet. I så fald er der for forhandleren ikke tale om en leasingaftale, men i stedet om et egentligt salg.

Mange sådanne trepartsforhold – forhandler/leasingselskab/kunde – kan imidlertid have karakter af en leasingaftale, hvis forhandleren indrømmer leasingselskabet en tilbagesalgsmulighed, således at forhandleren i realiteten står med en restværdirisiko. I så fald kan aftalen fra forhandlerens side være at anse som en operationel eller finansiell leasingaftale, afhængig af størrelsen af restværdirisikoen.

Ved forhandlerleasing afspejler den regnskabsmæssige behandling to elementer: Et »almindeligt« salg af et produkt og en finansieringsaftale vedrørende samme produkt.

Producenten/forhandleren skal indregne fortjenesten ved »salget« i overensstemmelse med selskabets sædvanlige regnskabspraksis. Det betyder i praksis, at der indregnes en fortjeneste på det tidspunkt, hvor leasingaktivet leveres, hvis salget i øvrigt opfylder IFRS 15's kriterier for, at et salg kan anses som gennemført.

Fortjenesten må ikke indregnes allerede på tidspunktet for indgåelse af leasingaftalen, hvis dette tidspunkt ligger før leveringstidspunktet. Det skyldes, at »salgstransaktionen« skal behandles efter reglerne i IFRS 15, og her kan en indtægt først indregnes, når en sælger har leveret aktivet til køber.

Fortjenesten ved salget svarer til forskellen mellem kostprisen og den omsætning, der opgøres efter IFRS 15. Eventuelle omkostninger i forbindelse med etablering af leasingkontrakten indregnes – modsat hvad der gælder for »almindelige« leasinggivere – altid straks i resultatopgørelsen. Denne forskel til andres indgåelse af leasingkontrakter skyldes, at sådanne omkostninger mere har karakter af salgsomkostninger, der dækkes af fortjenesten ved »salget«, end af omkostninger relateret til indgåelse af en leasingaftale, som kan siges at have karakter af et salg med en tilhørende kreditaftale.

Det kan forekomme, at den opgjorte nutidsværdi af leasingtilgodehavendet overstiger markedsværdien på det underliggende aktiv. Dette vil være udtryk for, at leasingkontraktens interne rente er kunstigt lav, og at nutidsværdien af tilgodehavendet derfor er kunstigt høj. Forhandleren kan have et incitament til en sådan kunstig lav rente dels som et salgsparemeter, dels for at forøge den fortjeneste ved salg, som skal indtægtsføres på leveringstidspunktet, på bekostning af reducerede løbende renteindtægter.

I tilfælde af, at leasingtilgodehavendet overstiger markedsværdien på det underliggende aktiv, skal tilgodehavendet opgøres på basis af en sædvanlig rente, således at leasingtilgodehavendet ikke overstiger markedsværdien på det underliggende aktiv. Derved bliver nutidsværdien – og dermed også den fortjeneste, der indregnes på leveringstidspunktet – lavere. Den ikke-indregnede »fortjeneste« vil i stedet blive indregnet som renteindtægter over leasingperioden. Herved opnås, at den fortjeneste ved salg, som forhandleren indregner, vil være den samme, uanset om »salget« sker som finansiell leasing eller som et kontant salg. Se også afsnit 3.1.5 om salg og tilbageleasing. På den følgende side er vist et eksempel på fordeling mellem gevinst ved salg af aktivet og en renteindtægt.

Eksempel 17: Indregning af forhandlerleasingaftaler, herunder omsætning ved salget

Beskrivelse af situationen

En forhandler af kopimaskiner indgår en tiårig leasingaftale med en kunde vedrørende en kopimaskine. Kopimaskinens økonomiske levetid vurderes at svare cirka til leasingperioden, og kunden overtager derfor ejerskabet uden vederlag efter leasingaftalens udløb. Aftalen klassificeres derfor som en finansiel leasingaftale.

De månedlige ydelser udgør TDKK 10, dvs. at de samlede, løbende leasingydelser udgør TDKK 1.200. De tilbagediskonterede leasingydelser ved brug af en markedsrente er opgjort til TDKK 1.000. Forhandlerens kostpris for kopimaskinen udgør TDKK 700 inkl. fragtomkostninger. Som alternativ til en leasingaftale kan kunden købe kopimaskinen kontant for TDKK 950. Forhandleren har afholdt TDKK 5 i advokatombudsninger til udarbejdelse af leasingaftalen.

Hvordan skal leasingaftalen behandles i forhandlerens regnskab?

Løsning

Ved forhandlerleasing skal fortjenesten på »salget« af maskinen ikke indregnes som en del af leasingtilgodehavendet, men i stedet indtægtsføres på leveringstidspunktet som en fortjeneste ved salg. Advokatombudsningerne betragtes ved forhandlerleasing som en salgsomkostning og skal derfor omkostningsføres i forbindelse med salget.

Som udgangspunkt vil der blive indregnet en nettofortjeneste på leveringstidspunktet på TDKK 295 (1.000 i omsætning – 700 i omkostninger til aktivet – 5 i salgsomkostninger) og et leasingtilgodehavende på TDKK 1.000. Da markedsprisen for kopimaskinen imidlertid kun er TDKK 950 og dermed lavere end det opgjorte leasingtilgodehavende, er dette udtryk for, at der i leasingaftalen er anvendt en »kunstigt« lav rente. Uanset hvilken rentesats, der måtte fremgå af selve leasingaftalen, må leasingtilgodehavendet ikke overstige markedsprisen for det underliggende aktiv.

Konsekvensen bliver i eksemplet, at der kun må indtægtsføres en nettofortjeneste på leveringstidspunktet på TDKK 245 (950 – 700 – 5) og et leasingtilgodehavende på TDKK 950. På baggrund heraf skal der foretages en beregning af leasingaftalens interne rente. Dermed vil forhandlerens opdeling af leasingydelserne i afdrags-elementet og renteelementet komme til at afvige fra en eventuel opdeling anført i selve leasingaftalen.

Det er i eksemplet forudsat, at anvendelsen af en sædvanlig markedsrente vil resultere i et leasingtilgodehavende på mindst TDKK 950. I modsat fald skal leasingtilgodehavendet indregnes til denne lavere værdi med tilsvarende påvirkning af den opgjorte fortjeneste ved salg.

Når en producent indgår en finansiel leasingaftale, er det underliggende aktiv ikke nødvendigvis produceret på indgåelsestidspunktet. Producentens kostpris for aktivet kan dermed ikke opgøres endeligt på dette tidspunkt. Såfremt kostprisen viser sig at blive højere end budgetteret, må et sådan forskelsbeløb ikke henføres til selve leasingaftalen som en ændring af den interne rente. I stedet skal forskelsbeløbet reducere den fortjeneste ved salg, som indregnes på leveringstidspunktet. En undtagelse hertil er dog, hvis det er aftalt, at en højere kostpris på aktivet skal resultere i en tilsvarende forøgelse af leasingydelse. I sådanne tilfælde henføres forskelsbeløbet til selve leasingaftalen.

Som det fremgår af ovenstående, adskiller forhandlerleasing sig fra andre leasinggiversituationer. I en almindelig leasing af et aktiv – fx fra en modervirksomhed til en dattervirksomhed – vil der ikke kunne indregnes en fortjeneste på salget. I sådanne tilfælde vil fortjenesten således i stedet skulle indregnes hen over perioden som en finansieringsindtægt. Endvidere vil forhandlerleasing føre til, at der indregnes »normal« omsætning, eftersom indgåelse af leasingaftalen skal behandles på tilsvarende måde, som hvis aktivet havde været solgt.

4.1.6 Videreleasing

Når leasingtager videreleaser et leasingaktiv, bliver virksomheden også leasinggiver efter IFRS 16 og skal derfor klassificere sin leasingaftale som enten finansiel eller operationel baseret på den brugsret, der videreleases.

Eksempel 18: Videreleasing (subleasing)

Beskrivelse af situationen

En virksomhed har leaset et aktiv i form af en brugsret til en bygning. Dette aktiv videreleases direkte til en anden koncernvirksomhed. For forenklingens skyld forudsættes, at aktivet videreudlejes på identiske betingelser i forhold til den primære leasingaftale, herunder med en identisk husleje. Oplysningerne vedrørende leasingaftalerne er følgende. Bygningen blev oprindeligt leaset i en tiårig periode:

Primær leasingaftale

Bogført værdi af brugsret til ejendom	1.165
---------------------------------------	-------

Sublease (videreleasingaftale)

Leasingperiode	8 år
Årlige leasingydelse	184
Rente	4,5 %
Nutidsværdi af leasingydelser	1.214

Løsning

I forbindelse med videreleasing af aktivet sker følgende:

Anlægsaktiv	K 1.165
Tilgodehavende	D 1.214
Gevinst	<u><u>K 49</u></u>

Ved bedømmelse af, om der er tale om en operationel leasingaftale, foretages bedømmelsen i forhold til det leasede aktiv i henhold til den primære leasingaftale. Hvis her er tale om fx en bil, der leases i tre år, og denne videreleases for alle tre år, vil der være tale om finansiel leasing, eftersom videreleasingperioden dækker hele perioden i henhold til den primære leasingaftale.

4.1.7 Ændring af en leasingaftale

Ændringer til finansielle leasingaftaler er defineret som ændringer, der øger omfanget af leasingaftalens indhold. Er der tale om, at der sker ændringer, så der tilføres en ekstra ydelse eller et ekstra aktiv – og dermed at der skal betales mere – er der blot tale om en ny, separat aftale. Det er samtidig en betingelse, at leasingydelsen for ændringen af leasingaftalen er indgået på stand-alone-basis, og der således ikke gives rabatter eller lignende ved ændringen af leasingaftalen.

Hvis ændringerne til leasingaftalen reducerer omfanget af leasingaftalens indhold, skal ændringen behandles efter IFRS 9 om ophør med indregning af et finansielt tilgodehavende.

Ændringer til en operationel leasingaftale skal behandles som en ny leasingaftale.

4.2 Leasinggiver – præsentation

Efter IFRS 16.88 skal leasinggiver præsentere sine aktiver – et tilgodehavende (finansiel leasing) eller selve anlægsaktivet (ved operationel leasing) – efter de almindelige regler vedrørende de enkelte aktiver. Det indebærer, at reglerne om finansielle aktiver i IFRS 7 hhv. reglerne om materielle anlægsaktiver i IAS 16 skal efterleves.

I pengestrømsopgørelsen skal leasinggiver tillige præsentere pengestrømmene, så de svarer til den underliggende klassifikation af aftalen. Operationelle leasingindtægter er således pengestrømme fra drift, mens finansielle leasingindtægter skal opdeles i et afdrag på tilgodehavendet (pengestrømme fra investering) og en renteindtægt, der præsenteres som pengestrømme fra drift eller investering, afhængigt af hvilket princip virksomheden har valgt vedrørende præsentation af renteindtægter i pengestrømsopgørelsen.

4.3 Leasinggiver – oplysninger

Leasinggiver skal bl.a. oplyse følgende i årsregnskabet:

- En beskrivelse af leasingaktiviteten, herunder hvordan leasinggiver styrer risici forbundet hermed, og hvordan risici minimeres.

Operationelle leasingaftaler:

- Årets leasingindtægter, herunder separat oplysning om indtægter fra variable leasingbetalinger
- For anlægsaktiver skal gives de nødvendige oplysninger efter IAS 16 opdelt i leasingaktiver under operationelle leasingaftaler og andre aktiver
- Oplysningskrav i IAS 36, 38, 40 og 41 skal ligeledes gives for leasingaktiver under operationelle leasingaftaler
- Forfaldsanalyse på udiskonterede leasingbetalinger fordelt på forfald under et år, forfald et til fem år og forfald senere end fem år fra balancedagen.

Finansielle leasingaftaler:

- Årets gevinst eller tab på salg
- Renteindtægter på leasingtilgodehavender
- Indtægter fra variable leasingbetalinger, der ikke indgår i leasingydelsen
- Kvalitative og kvantitative oplysninger om væsentlige ændringer i nettoinvesteringen
- Forfaldsanalyse på udiskonterede leasingbetalinger fordelt på forfald under et år, forfald et til fem år og forfald senere end fem år fra balancedagen.

5. Danske regler – ligheder og forskelle til IFRS

ÅRL indeholder ingen specifikke bestemmelser om leasede aktiver. Det følger imidlertid af lovens forarbejder, at IAS 17 udfylder lovens rammer – og derfor skal finansielt leasede aktiver og tilhørende forpligtelser indregnes i balancen. Det fremgår således også af bemærkningerne til lovforslagets § 33, at definitionen af en finansiell hhv. operationel leasingaftale skal følge IAS 17. Der er derfor ikke tvivl om, at man under ÅRL kan fortsætte med at benytte reglerne fra IAS 17, uanset at loven har haft som ambition at kunne rumme også fremtidige justeringer af IFRS'erne.

Det er PwC's vurdering, at uanset at årsregnskabsloven burde kunne rumme brug af IFRS 16, vil det være nødvendigt at afvente Erhvervsstyrelsens vurdering heraf. Denne afklaring forventes at komme indenfor den næste tid. Så snart der kommer en afklaring, vil vi informere herom i PwC Dialog.

Tilmeld dig Dialog



Få fagligt nyt og invitationer til kurser og arrangementer

Vidste du, at nyhedsbrevet Dialog fra PwC giver dig faglige nyheder, invitationer til kurser og arrangementer, og mulighed for at præge debatten i PwC's erhvervspanel Puls? Gå ikke glip af de mange tilbud og aktuelle nyheder, som PwC tilbyder via Dialog.

Tilmeld dig på www.pwc.dk/tilmeld, hvor du også kan krydse dine foretrukne interesseområder og brancher af, så nyhedsbrevet bliver skræddersyet til dig.

Ved tilmeldingen kan du også vælge at blive medlem af PwC Puls – vores erhvervspanel, der svarer på spørgsmål om aktuelle samfundsemner.

PwC

København

Strandvejen 44
2900 Hellerup
T 3945 3945

Esbjerg

Stormgade 50
6700 Esbjerg
T 7612 4500

Herning

Platanvej 2-4
7400 Herning
T 9660 2500

Hillerød

Milnersvej 43
3400 Hillerød
T 4825 3500

Holbæk

Ahlgade 63
4300 Holbæk
T 5158 4300

Holstebro

Hjaltesvej 16
7500 Holstebro
T 9611 1800

Næstved

Toldbuen 1
4700 Næstved
T 5575 8686

Odense

Rytterkasernen 21
5000 Odense C
T 6314 4200

Skive

Resenvej 81
7800 Skive
T 9615 4900

Skjern/Ringkøbing

Østergade 40
6900 Skjern
T 9680 1000

Slagelse

Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse
T 3945 9544

Sønderborg

Ellegårdvej 25
6400 Sønderborg
T 7342 3232

Trekantområdet

Herredsvej 32
7100 Vejle
T 7921 2700

Aalborg

Skelagervej 1A
9000 Aalborg
T 9635 4000

Aarhus

Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C
T 8932 0000

