

12. Leieavtaler

12.1 Innledning

Regnskapsføring av leieavtaler var gjenstand for diskusjon blant standardsettere, regnskapsbrukere og tilsynsmyndigheter i lang tid, og ny standard på området – IFRS 16 – trådte i kraft med virkning for regnskapsår som startet 1. januar 2019.

Formålet med denne artikkelen er å redegjøre for prinsippene i IFRS 16, både for leietakere og utleiere. Først omtales virkeområdet til standarden. Deretter gjennomgås sentrale begreper som må anvendes av både leietakere og utleiere. Så omtales prinsippene for regnskapsføring av leieavtaler i leietakers regnskap og deretter utleiers regnskapsføring. Avslutningsvis omtales kontraktsendringer, fremleieavtaler og salgs- og tilbakeleietransaksjoner.

12.2 Virkeområdet

IFRS 16 skal anvendes på alle leieavtaler, inkludert leie av en rett-til-bruk-eiendel gjennom fremleieavtale, med unntak av (IFRS 16.3):

- a. Leieavtaler om utvinning eller bruk av mineraler, olje, naturgass og lignende ikke-fornybare ressurser
- b. For leietaker, leie av biologiske eiendeler innenfor virkeområdet til IAS 41
- c. Tjenestestutsettingsordninger innenfor IFRIC 12
- d. For utleier, lisenser av intellektuell eiendom innenfor virkeområdet til IFRS 15
- e. For leietaker, rettigheter under lisensavtaler som gjelder kinofilmer, videoopptak, skuespill, manuskripter, patenter og opphavsrettigheter og lignende innenfor virkeområdet til IAS 38

Et felles kjennetegn ved lisensavtalene som faller utenfor standardens virkeområde i henhold til bokstav e), er at de ikke gir rett til eksklusiv bruk av den underliggende eiendelen. For leie av andre immaterielle eiendeler kan leietaker velge om leieavtalene skal regnskapsføres i samsvar med IFRS 16.

12.2.1 Vurdering av om en avtale inneholder en leieavtale

En leieavtale er definert som en kontrakt, eller en del av en kontrakt, som overfører retten til å kontrollere bruken av en identifisert eiendel for en periode mot et vederlag. Vurderingen av om en kontrakt inneholder en leieavtale gjøres ved kontraktens begynnelse (se kapittel 12.3.1).

Identifisert eiendel

Sentralt i definisjonen av en leieavtale er kravet om at det er en identifiserbar eiendel. En identifiserbar eiendel kan enten være implisitt eller eksplisitt angitt i kontrakten.

Teorieksempel 12.1: Identifiserbar eiendel

Kunde X inngår en 5-årig kontrakt med leverandør Y vedrørende bruk av en bil. Bilens spesifikasjoner er beskrevet i kontrakten (merke, modell, farge, ekstrautstyr, etc.). Ved kontraktens begynnelse er bilen fortsatt ikke bygget. Bilen anses likevel som en identifiserbar eiendel fordi den vil være identifiserbar ved leieperiodens begynnelse. Bilen er identifiserbar ved å være implisitt spesifisert på tidspunktet den gjøres tilgjengelig for kunden.

En identifiserbar eiendel kan også være en fysisk adskilt del av en større eiendel. Et eksempel på dette er en etasje i et kontorbygg. Leie av kapasitet som for eksempel en gitt bitrate i en fiberkabel, vil derimot ikke være en identifiserbar eiendel. Unntaket er når den leide kapasiteten utgjør det vesentligste av kapasiteten til eiendelen slik at leietakeren har rett til å motta det vesentligste av de økonomiske fordelene fra eiendelen.

Rett til utskiftning

Selv om en eiendel er identifiserbar i kontrakten, vil det ikke være en leieavtale i henhold til IFRS 16 dersom utleier ved kontraktens begynnelse har rett til å bytte eiendelen med en annen i løpet av bruksperioden, forutsatt at denne retten er reell. For at utleier skal ha en reell rett til å bytte eiendelen, må to vilkår være oppfylt.

Det første vilkåret er at leverandøren har en *praktisk evne* til å bytte eiendelen i løpet av bruksperioden. Dette kan for eksempel være tilfellet når kunden ikke kan forhindre leverandøren i å bytte eiendelen med en annen og en alternativ eiendel er lett tilgjengelig eller kan fremskaffes av leverandøren innenfor en rimelig tidsperiode.

Teorieksempel 12.2: Praktisk evne til å erstatte den utleide eiendelen

Et selskap «outsourcer» frakttjenester til et fraktselskap. Fraktselskapet er bare forpliktet til å stille til rådighet et visst antall biler etter en nærmere angitt spesifisering, og fraktselskapet har mange aktuelle biler fordi de også leverer varer for andre kunder. I et slikt tilfelle vil fraktselskapet ha praktisk evne til å skifte ut eiendelen.

Det andre vilkåret er at leverandøren vil ha *økonomisk nytte* av utskiftningen. Det betyr at de økonomiske fordelene ved utskiftningen forventes å overstige utgiftene.

Teoriksempel 12.3: Økonomiske fordeler

Et selskap er leverandør av datalagringstjenester. Selskapet benytter et sentralisert datasenter, som involverer bruken av en spesifikk server (server nr. 9). Leverandøren har mange identiske servere lett tilgjengelig på én enkelt lokasjon. På tidspunktet for inngåelse av kontrakten vurderer leverandøren det slik at det er tillatt og praktisk mulig å benytte en annen server enn server nr. 9.

Leverandøren vil oppnå økonomiske fordeler ved å bytte til en annen server fordi dette innebærer at utnyttelsen av nettverket kan optimaliseres til en lav kostnad. Videre var leverandørens rett til å benytte andre servere en del av kontraktsforhandlingene og dermed reflektert i prisen.

I denne avtalen har kunden ikke rett til å bruke en identifiserbar eiendel fordi leverandøren har den praktiske evnen til å benytte en annen server og vil oppnå økonomiske fordeler ved en utskiftning.

Hvis kunden ikke har informasjon om substansen i en eventuell bytterett, eksempelvis fordi kunden ikke har innsikt i leverandørens virksomhet, må kunden anta at utskiftningsretten ikke er reell, og dermed at avtalen gjelder en identifiserbar eiendel.

Retten til å kontrollere bruken av den identifiserte eiendelen

En kontrakt overfører retten til å kontrollere bruken av en identifisert eiendel i en periode hvis kunden har:

- Rett til å oppnå det vesentligste av økonomiske fordeler fra bruk av den identifiserte eiendelen, og
- Rett til å bestemme over bruken av eiendelen

Hvis kunden kun har rett til å kontrollere bruken av en identifisert eiendel i en del av avtaleperioden, vil denne delen av avtaleperioden representere en leieavtale.

En kunde kan oppnå økonomiske fordeler enten direkte eller indirekte. Økonomiske fordeler inkluderer eiendelens primærproduksjon og eventuelle biprodukter fra bruken (for eksempel grønne sertifikater), herunder de tilhørende kontantstrømmene. Økonomiske fordeler inkluderer også fordeler som kan oppnås gjennom kommersielle transaksjoner med tredjeparter, som for eksempel fremleie. Økonomiske fordeler som oppstår i forbindelse med bygging av eller eierskapet til en identifisert eiendel vil derimot ikke anses som økonomiske fordeler ved bruken av den, og hensyntas derfor ikke i vurderingen av hvorvidt kunden har rett til å oppnå det vesentligste av økonomiske fordeler. Skattemessig fradragsrett for eiendelen er et eksempel på fordeler som ofte knytter seg til eierskap, men som ses bort fra ved vurdering av om kunden får det vesentligste av fordelene som bruken av eiendelen gir.

For å kunne vurdere hvorvidt kunden oppnår det vesentligste av den økonomiske fordelene, må selskapet vurdere hvilke fordeler som oppstår i forbindelse med kundens avtalte bruk. En rett som utelukkende beskytter leverandørens interesser i den underliggende eiendelen, er i seg selv ikke til hinder for at kunden kan oppnå det vesentligste av de økonomiske fordelene. Det kan for eksempel være en begrensning i antall kilometer en bil kan kjøres, og da er det økonomiske fordeler oppnådd som følge av bruken innenfor det avtalte antall kilometer som tas med i vurderingen. Det er videre slik at dersom kontrakten krever at kunden som vederlag må betale leverandøren eller en annen part en del av kontantstrømmene som mottas ved bruken av eiendelen, skal disse kontantstrømmene anses som del av de økonomiske fordelene som kunden får ved bruken av eiendelen. Et eksempel kan være leie av butikklokaler hvor kunden må betale omsetningsbasert leie (IFRS 16.B23).

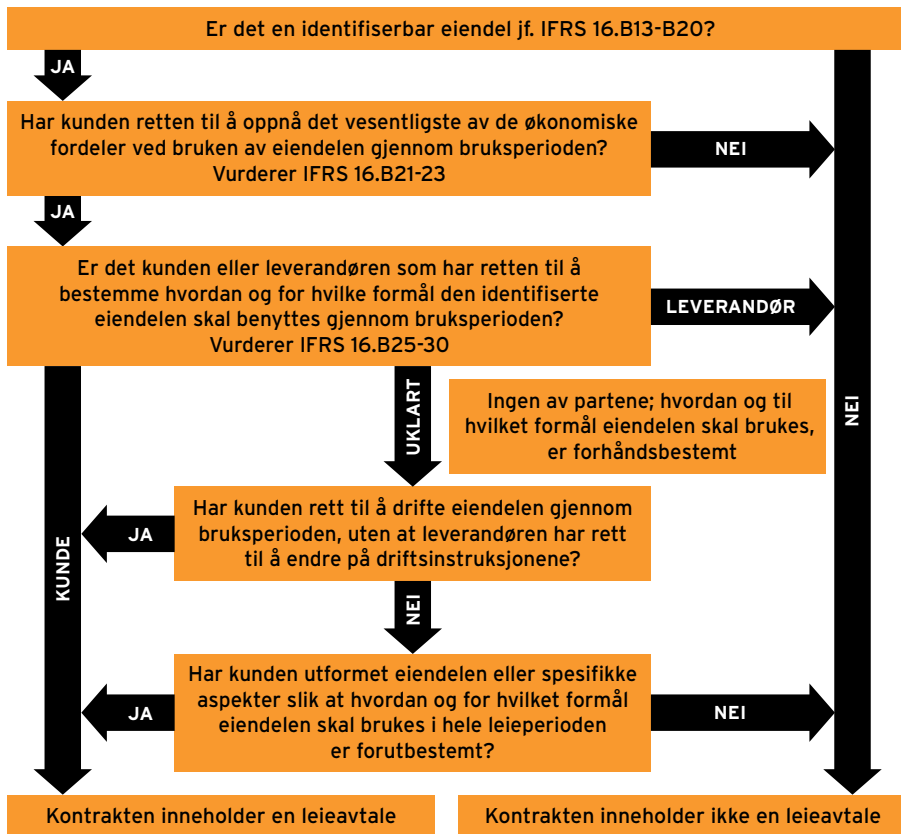
I tillegg til å oppnå det vesentligste av økonomiske fordeler fra bruken av eiendelen, må kunden ha rett til å bestemme over bruken. Kunden har rett til å bestemme over bruken av eiendelen når enten (IFRS 16.B24):

- a) Kunden kan bestemme hvordan og til hvilke formål eiendelen skal benyttes gjennom leieperioden (og dermed kan endre hvordan og til hvilket formål eiendelen benyttes), eller
- b) De relevante beslutningene om hvordan og til hvilke formål eiendelen skal benyttes er forhåndsbestemt og kunden har enten (1) rett til å drifte eiendelen, eller bestemme hvordan andre skal drifte den i hele perioden, uten at leverandøren har rett til å endre på driftsinstruksjoner, eller (2) har utformet eiendelen eller spesifikke aspekter ved den på en måte som forutbestemmer hvordan og for hvilket formål eiendelen skal brukes i hele perioden

IASB har indikert at de forventer at det vil være relativt få tilfeller der beslutningene om hvordan og til hvilke formål eiendelen skal benyttes er forhåndsbestemt (IFRS 16.B24b). IFRS IC diskuterte spørsmålet om forhåndsbestemte beslutninger i en agendabeslutning i januar 2020¹, og klargjorde da at siden situasjonen i det konkrete tilfellet var at ikke **alle** beslutninger om hvordan og for hvilket formål eiendelen skulle benyttes var forhåndsbestemte, så måtte selskapet ta utgangspunkt i kriteriene i IFRS 16.B24 a) i sin vurdering.

Flytdiagrammet i figur 12.1 illustrerer beslutningsprosessen ved vurdering av hvorvidt en avtale er en leieavtale:

¹ IFRS Update, January 2020, Agenda Decision «IFRS 16 Leases – Definition of a Lease – Decision-making Rights».



Figur 12.1 Fastsettelse av hvorvidt en avtale inneholder en leieavtale (IFRS 16.B31).

12.2.2 Dekomponering av kontrakter og allokering av kontraktsvederlaget

Identifisering og separering av leiekomponenter i en avtale

I en kontrakt som gjelder rett til å bruke flere eiendeler (for eksempel en bygning og utstyr), er retten til å bruke hver enkelt eiendel ansett som separate leiekomponenter dersom følgende to kriterier er oppfylt:

1. Leietaker kan dra nytte av bruken av eiendelen, enten alene eller sammen med andre ressurser som er lett tilgjengelige for leietaker, og
2. Eiendelen er hverken svært avhengig av, eller svært innbyrdes forbundet med, de andre eiendelene i kontrakten

I tilfeller hvor ett eller begge av disse kriteriene ikke er oppfylt, må retten til å bruke flere eiendeler anses å utgjøre én enkelt leikomponent.

Teoriksempel 12.4: Identifisering og separering av leikomponenter

Scenario A

Anta at en leietaker inngår en avtale om leie av et lager og den omliggende parkeringsplassen som brukes til leveranser og lastebilparkering. Leietaker er et lokalt lastebilforetak som har til hensikt å benytte lageret som en hovedstasjon for sin fraktvirksomhet.

Analyse: Fra leietakers perspektiv inneholder kontrakten én leikomponent. Leietaker er ikke i stand til å dra nytte av lageret uten også å bruke parkeringsplassen.

Scenario B

Anta samme faktum som i Scenario A, bortsett fra at kontrakten også gir rett til å bruke en tomt som ligger ved siden av parkeringsplassen. Denne tomten kan utvikles av leietaker for annen bruk (for eksempel til å bygge et verksted for lastebiler).

Analyse: Fra leietakerens perspektiv inneholder kontrakten nå to leikomponenter; leie av lageret (sammen med parkeringsplassen) og leie av nærliggende tomt. Da den ekstra tomten kan utvikles for andre bruksområder uavhengig av lageret og parkeringsplassen, kan leietaker dra nytte av tomten alene eller sammen med andre lett tilgjengelige ressurser.

For kontrakter som involverer rett til å bruke både tomt og bygning, skal utleier klassifisere og regnskapsføre retten til å bruke tomten som en separat leikomponent, unntatt når effekten av slik utskilling er uvesentlig i forhold til leieavtalen. For eksempel, dersom leien for tomten er uvesentlig i forhold til den totale leien (for tomt og bygg), kan man fravike kravet om utskilling. Dersom leiebetalingene ikke kan allokere pålitelig mellom tomt og bygning, må utleier klassifisere hele leieavtalen som en finansiell leieavtale. Dette med mindre det er klart at begge komponentene representerer operasjonelle leieavtaler (IFRS 16.B56–B57).

Identifisering og separering av leikomponenter og ikke-leikomponenter i en kontrakt

Mange avtaler inneholder både et leieelement og en avtale om kjøp eller salg av andre varer og tjenester (ikke-leikomponenter). Komponenter som ikke er leie skal skilles ut og behandles i tråd med relevant standard. Unntaket fra dette er når leietaker velger den praktiske tilnærmingen beskrevet nedenfor. Et eksempel på en ikke-leikomponent som typisk inngår i kontrakter, er service og vedlikehold.

Noen kontrakter kan inneholde elementer som ikke relaterer seg til overføringen av varer og tjenester fra utleier til leietaker. Dette kan for eksempel være avgifter eller administrative utgifter utleier belaster leietaker. Slike elementer anses hverken som leikomponenter eller ikke-leikomponenter, men må fordeles på alle de identifiserte komponentene i kontrakten (IFRS 16.B33).

Teorieksempel 12.5: Aktiviteter som ikke er komponenter i en leieavtale

En leietaker inngår en treårig leieavtale av utstyr med faste årlige utbetalinger på NOK 12 000. Kontrakten spesifiserer de faste årlige utbetalinger som følger: NOK 9 000 i leie, NOK 2 500 for vedlikehold og NOK 500 for administrative oppgaver.

Analyse: Kontrakten inneholder to komponenter; en leiekomponent (leie av utstyr) og en ikke-leiekomponent (vedlikeholdstjenester). Beløpet betalt for administrative oppgaver overfører ikke en vare eller tjeneste til leietaker. Derfor vil det totale vederlaget i kontrakten på NOK 36 000 bli allokert til leiekomponenten (utstyret) og ikke-leiekomponenten (vedlikeholdstjenester).

Som en praktisk tilnærming åpner IFRS 16 for at leietakere kan unnlate å skille ut ikke-leiekomponenter, noe som i så fall vil være et prinsippvalg som gjøres for hver klasse av underliggende eiendeler. De som velger denne tilnærmingen vil allokere hele kontraktsvederlaget til leiekomponentene, og vil således få en større leieforpliktelse og rett-til-bruk-eiendel i balansen, enn de som velger å skille ut ikke-leiekomponentene (tjenesteelementet).

Det er viktig å merke seg at det ikke åpnes for å regnskapsføre *flere* leiekomponenter som én felles leiekomponent.

Fastsettelse og allokering av vederlaget i kontrakten - leietaker

Leietaker som ikke benytter seg av den praktiske tilnærmingen som er omtalt i forrige kapittel, må allokere vederlaget i kontrakten til leie- og ikke-leiekomponenter basert på relative observerbare frittstående salgspriser (prisen en kunde ville kjøpt en komponent i kontrakten for separat). Dersom frittstående salgspriser ikke er tilgjengelig, må leietaker estimere disse med utgangspunkt i observerbar informasjon. Selv om priser som er angitt i kontrakten kan representere de frittstående salgsprisene for varer eller tjenester, kan en for regnskapsformål ikke anta dette uten ytterligere verifikasjon.

Teorieksempel 12.6: Allokering av kontraktsvederlag til leie- og ikke-leiekomponenter

En leietaker inngår en leieavtale av utstyr. Kontrakten angir at utleier skal utføre vedlikehold av dette utstyret. I henhold til kontrakten skal leietaker betale et fast vederlag for leie- og vedlikeholdskomponentene på totalt NOK 90 000 som fordeler seg på komponentene som vist i tabellen. De to komponentene selges ikke adskilt og frittstående salgspriser er derfor ikke observerbare. Leietaker bruker tilgjengelig informasjon om verdien av de to komponentene og estimerer frittstående salgspriser slik:

	Kontrakt	Estimat frittstående salgspriser
Leie	80 000	85 000
Vedlikehold	10 000	15 000
Totalt	90 000	100 000

Analyse: Den frittstående salgsprisen for leikomponenten representerer 85 % av de totale estimerte frittstående salgsprisene. Leietaker allokterer vederlaget i kontrakten (NOK 90 000), som følger:

	Beregning	Allokert vederlag
Leie	85 % x 90 000	76 500
Vedlikehold	15 % x 90 000	13 500
Totalt		90 000

Fastsettelse og allokering av vederlaget i kontrakten - utleier

Utleiere må anvende prinsippene i IFRS 15.73–86 for å allokere vederlaget i kontrakten på leie- og ikke-leikomponenter. Vederlaget skal allokeres på grunnlag av de relative frittstående salgsprisene. I tillegg kreves det at utleier følger IFRS 15.87–90 for allokering av eventuelle etterfølgende endringer i kontraktsvederlaget for leie- og ikke-leikomponenter. Se spesielt IFRS 15.79 som beskriver passende metoder for å estimere frittstående salgspriser. Se egen artikkel om inntektsføring for nærmere omtale.

12.2.3 Sammenslåing av kontrakter

To eller flere kontrakter som er inngått samtidig, eller tilnærmet samtidig, med samme kontraktsmotpart (eller en nærstående av kontraktsmotparten), skal behandles som én kontrakt dersom ett eller flere av følgende kriterier er oppfylt:

- Kontraktene er fremforhandlet sammen som en pakke med et overordnet kommersielt mål som ikke kan forstås uten å vurdere kontraktene sammen
- Vederlaget som skal betales i en kontrakt avhenger av prisen eller ytelsen til den andre kontrakten
- Rettighetene til å bruke de underliggende eiendelene som er overført i kontraktene (eller noen av rettighetene til å bruke underliggende eiendeler som overføres i hver av kontraktene) representerer én enkelt leikomponent (se avsnittet om identifisering og separering av leikomponenter i en avtale i kapittel 12.2.2)

12.3 Sentrale begreper

Utleier og leietaker benytter generelt de samme begrepene i forbindelse med identifisering, innregning og måling av leiekontrakter.

12.3.1 Kontraktens inngåelsestidspunkt

IFRS 16 krever at kunder og leverandører tar stilling til om en kontrakt er, eller inneholder, en leieavtale ved kontraktens inngåelsestidspunkt. Dette er det tidligste av 1) datoen leieavtalen ble underskrevet og 2) datoen det ble gitt et forpliktende tilsagn mellom partene om de viktigste vilkårene i leieavtalen.

12.3.2 Leieavtalens begynnelse

Leieavtalens iverksettelsestidspunkt, også kalt leieavtalens begynnelse, er tidspunktet utleier gjør den underliggende eiendelen tilgjengelig for bruk for leietaker. Med den underliggende eiendelen menes eiendelen som er gjenstand for leie. I enkelte tilfeller kan leieavtalens begynnelse være tidligere enn datoen angitt i kontrakten. Et typisk eksempel på dette er når leide lokaler tilpasses av leietaker før lokalene tas i bruk.

Hvis en leietaker overtar besittelsen av, eller får kontroll over, en underliggende eiendel før den tas i bruk og/eller leiebetalinger påløper, vil leieavtalens anses som iverksatt selv om det avviker fra det som er angitt i kontrakten. Tidspunktet for når leiebetalingene starter er således ikke avgjørende for leieavtalens iverksettelsestidspunkt. Leietaker innregner leieforpliktelsen og rett-til-bruk-eiendelen ved leieavtalens begynnelse, mens utleier på dette tidspunktet innregner *nettoinvesteringen i leieavtalen* (for finansielle utleieavtaler).

12.3.3 Leieperiode og kjøpsopsjoner

Leieperioden starter ved leieavtalens begynnelse og fastsettes da til den uoppsigelige perioden med tillegg av både:

- Perioder omfattet av eventuell forlengelsesopsjon som det er rimelig sikkert at leietakeren vil utøve, og
- Perioder omfattet av eventuell termineringsopsjon som det er rimelig sikkert at leietakeren ikke vil utøve

Begrepet *rimelig sikkert* forstås generelt som en høy terskel.

Kjøpsopsjoner hensyntas på samme måte som forlengelses- og termineringsopsjoner. IASB har indikert at muligheten til å kjøpe en underliggende eiendel økonomisk sett ligner på muligheten til å forlenge leieavtalen for hele den gjenværende økonomiske levetiden til den underliggende eiendelen (IFRS 16.BC173).

Vurdering av leieperioden og kjøpsopsjoner

Når man vurderer hvorvidt leietaker med rimelig sikkerhet vil utøve forlengelsesopsjoner, kjøpsopsjoner eller ikke vil utøve termineringsopsjoner, må både utleier og

leietaker vurdere alle relevante forhold som gir leietaker økonomiske insentiver til å utøve opsjonene. Forhold som vurderes kan være kontrakts-, eiendels-, selskaps-, og markedsbaserte faktorer, herunder:

- Eksistensen av kjøpsopsjon eller forlengelsesopsjon og hvordan slike rettigheter er priset (fastpris, rabattert pris eller «bargain rates»)
- Eksistensen av termineringsopsjoner, kostnader ved terminering eller ikke-forlengelse og økonomiske konsekvenser av å ikke videreføre leieavtalen
- Betingede vederlag knyttet til restverdigarantier og andre variable leiebetalinger
- Kostnader knyttet til returnering av eiendelen i en kontraktsspesifisert tilstand eller til en spesifisert lokasjon
- Betydelige tilpasninger (f.eks. forbedringer av leieobjektet, installasjonsutgifter eller relokalisering utgifter)
- Viktigheten av den leide eiendelen for leietakers virksomhet ved å vurdere potensielt avbrudd i produksjonsprosessen, herunder om eiendelen er spesielt tilpasset og hvilke tilgjengelige alternativer som finnes
- En fremleieperiode som overstiger den uoppsigelige perioden i hovedleieavtalen (f.eks. en fremleieavtale for syv år, mens fremleiers avtale med utleier er for fem år med forlengelsesopsjon for to år)

Jo lenger tid det er fra leieavtalens begynnelse til tidspunktet for eventuell utøvelse av opsjoner, desto vanskeligere kan det være å vurdere hvorvidt det er rimelig sikkert at leietaker vil utøve opsjonen. For eksempel blir det vanskeligere å forutse hvorvidt leietaker vil ha behov for den leide eiendelen jo lenger inn i fremtiden opsjonens utøvelsetidspunkt er. Et annet eksempel kan være leie av en teknologisk eiendel. Den fremtidige verdien av en slik eiendel er mer usikker enn for eksempel en fullt utleid kontorbygning i et populært område.

Jo lenger inn i fremtiden opsjonens utøvelsetidspunkt er, jo lavere må opsjonsprisen være i forhold til den estimerte virkelige verdien, for at det skal være rimelig sikkert at leietaker vil utøve opsjonen. Forskjellen mellom utøvelsesprisen og estimert fremtidig virkelig verdi av en eiendel som er gjenstand for betydelige verdiendringer, bør også være større enn det den ville vært i et tilfelle med en eiendel med en relativt stabil verdi.

En kunstig kort leieperiode for viktige eiendeler som hovedkontor, distribusjonshuset, produksjonsbygning o.l. kan skape et betydelig økonomisk insentiv for leietaker til å utøve en kjøps- eller forlengelsesopsjon. Dette kan underbygges ved betydningen av den underliggende eiendelen for leietakerens virksomhet, og hvorvidt leietaker ikke hadde inngått en slik leiekontrakt, dersom ikke muligheten til forlengelse eller kjøp hadde foreligget.

Teorieksempel 12.7: Fastsettelse av leieperioden

Scenario A:

Selskap P inngår en leieavtale for utstyr som er uoppsigelig i en periode på fire år. I henhold til avtalen har Selskap P mulighet til å forlenge avtalen i ytterligere to år til en fast pris hvor fremtidige leiebetalinger er ment å tilsvare markedspriser ved avtalens begynnelse. Det er ingen termineringsgebyrer eller andre faktorer som indikerer at selskap P rimelig sikkert kommer til å utøve forlengelsesopsjonen.

Analyse: Ved leieavtalens begynnelse vurderes leieperioden å være fire år.

Scenario B:

Selskap Q inngår en leieavtale for en bygning, og avtalen er uoppsigelig i en periode på fire år. Selskap Q gis mulighet til å forlenge kontrakten i ytterligere to år til markedspris. Før selskap Q begynner å bruke bygningen, betaler selskapet for tilpasninger av lokalene. Det forventes at verdien av disse tilpasningene vil være betydelig etter fire år og at verdien kun kan realiseres gjennom fortsatt bruk av bygningen.

Analyse: Ved leieavtalens begynnelse vurderer selskap Q at det er rimelig sikkert at det vil utøve opsjonen om forlengelse, fordi det vil lide et betydelig økonomisk tap hvis det etter fire år forlater den tilpassede bygningen. Ved leieavtalens begynnelse konkluderer selskap Q med at leieperioden er seks år.

Oppsigelige leieavtaler

De uoppsigelige periodene (for leietaker og utleier) i en leieavtale, betraktes som en del av leieperioden. Dersom det bare er utleier som kan si opp leieavtalen, er perioden utleier har mulighet til å si opp kontrakten også inkludert i den uoppsigelige delen av leieperioden. Dersom bare leietaker har rett til å si opp en leieavtale, er denne retten en termineringsopsjon som vurderes ved fastsetting av leieperioden (se kapittel 12.3.3) (IFRS 16.B35).

Ved vurdering av den uoppsigelige delen av leieperioden, skal et selskap ta utgangspunkt i definisjonen av en kontrakt og fastsette perioden kontrakten er håndhevbar («enforceable»). Den uoppsigelige delen av leieperioden inngår i den perioden kontrakten er håndhevbar. En leieavtale er ikke håndhevbar dersom både utleier og leietaker hver for seg har rett til å si opp kontrakten uten samtykke fra motparten, uten at oppsigelsen medfører annet enn et ubetydelig straffegebyr («penalty») (IFRS 16.B34). Etter diskusjoner i IASBs tolkningsorgan IFRS IC i november 2019 er det klart at begrepet «straffegebyr» («penalty») ikke bare skal omfatte termineringsbetalinger som partene har avtalt i leiekontrakten. Partene i kontrakten må også ta hensyn til andre økonomiske forhold. Dersom en av partene har et økonomisk insentiv til å ikke terminere kontrakten og dette økonomiske insentivet innebærer at den økonomiske belastningen på selskapet anses «mer enn ubetydelig», så skal kontrakten anses som håndhevbar ut over den datoen kontrakten kan termineres.

Teoriksempel 12.8: Oppsigelige leieavtaler

En leiekontrakt har en innledende uoppsigelig periode på ett år og en opsjon for forlengelse for ytterligere ett år dersom leietaker og utleier blir enige om dette. Den innledende uoppsigelige perioden på ett år oppfyller definisjonen av en kontrakt fordi den gir partene håndhevbar rettigheter og forpliktelser. Forlengelsesperioden på ett år oppfyller derimot ikke definisjonen av en kontrakt fordi enten leietaker eller utleier ensidig kan velge ikke å forlenge avtalen, uten at det påløper noe form for gebyr.

Revurdering av leieperioden og kjøpsopsjoner - leietaker

Etter leieavtalens begynnelse må leietaker løpende vurdere hvorvidt det foreligger forhold som kan endre vurderingen av hvor lang leieperioden er. Leietakere er pålagt å revurdere leieperioden når det skjer vesentlige hendelser og endringer i omstendigheter som (IFRS 16.20):

- Er innenfor leietakers kontroll, og
- Påvirker om leietakeren med rimelig sikkerhet vil utøve en forlengelsesopsjon, eller ikke utøve en termineringsopsjon, som ikke tidligere inngikk i fastsettelsen av leieperioden

Eksempler på vesentlige hendelser eller omstendigheter innenfor leietakers kontroll kan være at leietaker gjennomfører påkostninger på leieobjektet som vil ha en betydelig økonomisk verdi for leietaker på det tidspunktet forlengelsesopsjonen kan utøves. Et annet eksempel kan være at leietaker fremleier objektet i en periode som går ut over tidspunktet for utøvelse av opsjonen.

Endringer i markedsbestemte faktorer er utenfor leietakers kontroll og medfører derfor ikke revurdering av leieperioden.

IFRS 16 krever også at leietaker justerer leieperioden dersom leietaker utøver en opsjon som det tidligere var vurdert å ikke være rimelig sikkerhet for utøvelse av. Det samme gjelder dersom leietaker beslutter ikke å utøve en opsjon som det tidligere var vurdert å være rimelig sikkerhet for utøvelse av (IFRS 16.21).

Revurdering av leieperiode og kjøpsopsjon - utleier

IFRS 16 krever at en utleier justerer leieperioden for å ta hensyn til en leietakers utøvelse av forlengelses- eller termineringsopsjon, eller kjøp av den underliggende eiendelen, når slik utøvelse ikke var inkludert i den opprinnelig fastsatte leieperioden.

12.3.4 Leiebetalinger

Leiebetalinger er betalinger fra en leietaker til utleier som gjelder retten til bruk av en underliggende eiendel i leieperioden. Leiebetalinger inkluderer følgende beløp:

- Faste betalinger (inkludert betalinger som i realiteten er faste) fratrukket eventuelle leieinsentiver fra utleier
- Variable leiebetalinger som avhenger av en indeks eller en rentesats
- Utøvelsesprisen i en kjøpsopsjon hvis det er rimelig sikkert at leietaker vil utøve kjøpsopsjonen
- Termineringsgebyrer, dersom leieperioden reflekterer at leietaker vil utøve en opsjon om å si opp leieavtalen
- Beløp som forventes å bli betalt av leietaker i henhold til restverdigarantier (kun leietaker)
- Restverdier som leietaker, en nærstående av leietaker eller en tredjepart uten relasjoner til utleier som økonomisk er i stand til å oppfylle forpliktelsene knyttet til restverdigarantien, har garantert overfor utleier (kun utleier).

Leiebetalinger som i realiteten er faste

Noen leieavtaler inkluderer betalinger som er beskrevet som variable, eller kan synes å inneholde et variabelt element, men som i realiteten er faste betalinger fordi kontraktsvilkårene innebærer at betaling av et fast beløp er uunngåelig. Dette kan for eksempel være betalinger som kun må foretas dersom den underliggende eiendelen fungerer som planlagt. Slike betalinger inngår i leiebetalingene ved leieavtalens begynnelse og dermed i målingen av rett-til-bruk-eiendelen og leieforpliktelsen. Variable leiebetalinger som i praksis antas å være rimelig faste, for eksempel en «minimum» variabel omsetningsbasert leiebetaling ved at beregningsgrunnlaget – omsetningen – settes så lavt at det er rimelig sikkert at tilsvarende leiebetaling vil påløpe, er imidlertid reelt sett variable, og skal derfor ikke medtas i faste leiebetalinger.

Leieinsentiver

Utleier kan gi leietaker insentiver for å inngå en leieavtale, for eksempel ved å yte et pengebeløp, dekke leietakers utgifter (eksempelvis flytteutgifter) eller at utleier overtar en forpliktelse knyttet til en eksisterende leieavtale som leietaker har med en tredjepart.

For leietakere blir slike leieinsentiver som mottas eller som skal mottas, trukket fra leiebetalingene, noe som reduserer størrelsen på leieforpliktelsen og rett-til-bruk-eiendelen ved leieavtalens begynnelse.

For utleiende blir leieinsentiver som betales eller skal betales til leietaker også trukket fra leiebetalingene og påvirker klassifiseringen av leieavtalen. For finansielle leieavtaler vil leieinsentiver som skal betales av utleier, redusere balanseført verdi av fordringen som innregnes ved leieavtalens begynnelse og dermed den

opprinnelige målingen av utleierens nettoinvestering i leieavtalen. For operasjonelle leiekontrakter skal utleier periodisere utgiften knyttet til leieinsentiver over leieperioden som en reduksjon av leieinntekten.

Variable leiebetalinger som avhenger av en indeks eller rentesats

Variabel leiebetalinger som avhenger av indeks eller rentesats inkluderes i leiebetalingene og måles basert på indeksen eller renten på måletidspunktet (for eksempel leieavtalens begynnelse for førstegangsinregning). Leietaker vil i etterfølgende perioder justere leieforpliktelsen først når kontantstrømmene endres, noe som innebærer at en ikke skal innarbeide forventede rente- eller indeksjusteringer.

Teorieksempel 12.9: Variable leiebetalinger som avhenger av indeks eller rente

Selskap A inngår en 10-årig avtale om leie av en eiendom. Leiebetalingen for det første året er 1 000. Leiebetalingene er knyttet til konsumprisindeksen (KPI). KPI ved inngangen til år 1 er 100. Leiebetalingene justeres med virkning fra 31. desember hvert år, basert på den sist kjente KPI-indeksen som også publiseres på samme dato hvert år. Ved slutten år 1 er KPI 105.

Analyse: Ved begynnelsen av leieavtalen er leiebetalingene 1 000 per år i 10 år. Selskap A tar ikke hensyn til potensielle fremtidige endringer i indeksen. Ved utgangen av år 1 er betalingene endret ettersom endringen publiseres og har virkning fra 31. desember i år 1. Selskap A måler leieforpliktelsen på nytt ved utgang av år 1, basert på oppdaterte leiebetalinger for de ni resterende årene på 1 050 per år ($1\,000 / 100 \times 105$). Diskonteringsrenten endres ikke ved ny måling av leieforpliktelsen (og rett-til-bruk-eiendelen).

I noen tilfeller har en tilgang til offisielle KPI-indeks før disse trer i kraft i form av økte leiebetalinger i avtalen, og da blir vurderingen av tidspunktet for innarbeiding av de økte fremtidige leiebetalingene i leieforpliktelsen mer kompleks.

Utøvelsesprisen i en kjøpsopsjon

Dersom det er rimelig sikkert at leietaker vil utøve en kjøpsopsjon, inkluderes utøvelsesprisen i opsjonen i leiebetalingene. Det vil si at leietakere hensyntar utøvelsesprisen for kjøpsopsjoner konsistent med hvordan opsjoner reflekteres i fastsettelsen av leieperioden.

Gebyrer ved terminering av leieavtalen

Dersom det er rimelig sikkert at leietaker ikke vil si opp en leieavtale, blir leieperioden fastsatt under forutsetning av at termineringsopsjonen ikke vil bli utøvd, og eventuelle gebyrer ved terminering holdes utenfor leiebetalingene. I motsatt fall inkluderes slike termineringsgebyrer i beregningen av leiebetalingene. Vurderingen av hvorvidt en skal inkludere termineringsgebyrer som leiebetalinger ligner på vurderingen av forlengelsesopsjoner.

Beløp som forventes å bli betalt av leietaker under restverdigarantier

IFRS 16 krever at leietaker inkluderer i leiebetalingene beløp som forventes å bli betalt til utleier som følge av restverdigarantier.

En leietaker kan gi utleier garanti om at verdien av den underliggende eiendelen som skal returneres til utleier ved utløpet av leieavtalen, vil ha en minimum restverdi. Slike garantier er håndhevnbare forpliktelser som leietaker har påtatt seg ved inngåelse av leieavtalen. Usikkerhet knyttet til de økonomiske konsekvensene av leietakerens garanti påvirker målingen og ikke eksistensen av en forpliktelse.

Teoriksempel 12.10: Beløp som forventes å bli betalt av leietaker under restverdigarantier

Selskap A (leietaker) inngår en leieavtale og garanterer at utleier vil få 15 000 ved salg av eiendelen til en annen part ved utgangen av leieavtalen. Ved leieavtalens begynnelse vurderer selskap A at omsetningsverdien av eiendelen vil være 9 000 ved utgangen av leieavtalen. Vurderingen er basert på selskap As estimat for restverdien av den underliggende eiendelen, Selskap A forventer dermed at selskapet vil skyld utleieren 6 000 ved utgangen av leieperioden,

Analyse: Da selskap A forventer å skyld utleier 6 000 som følge av restverdigarantien, inkluderer selskap A dette beløpet i beregningen av leiebetalingene.

IFRS 16 angir ikke hvor ofte leietaker skal revurdere og oppdatere estimatet for utbetaling under restverdigaranti. Vi forventer at selskapene anvender skjønn og fastsetter hyppigheten av slike revurderinger basert på relevante fakta og omstendigheter.

Restverdier garantert av leietaker - hos utleier

IFRS 16 krever at utleier inkluderer restverdier garantert av leietaker, en nærstående part av leietaker eller en tredjepart som ikke er relatert til utleier og som økonomisk er i stand til å oppfylle forpliktelsene under garantien, i leiebetalingene. Det beløpet som inkluderes i leiebetalingene er et annet enn det beløpet leietaker inkluderer ettersom leietaker kun inkluderer det beløpet som leietaker forventer å betale.

Beløp som ikke inkluderes i leiebetalingene

Ikke alle betalinger som følger av leieavtalen skal inkluderes i målingen av leiebetalinger. Dette gjelder blant annet variable betalinger som ikke avhenger av en indeks eller rentesats. Eksempler på variable betalinger som ikke inngår i målingen av leiebetalinger er slike som er basert på oppnådde resultater, eksempelvis en prosentandel av salget, eller betalinger basert på bruk av den underliggende eiendelen, som antall flytimer, antall enheter produsert o.l.

Leiebetalinger skal heller ikke inkludere betalinger som er tilordnet ikke-leiekomponentene i en kontrakt. Dersom leietaker velger som prinsipp å regnskapsføre leie- og ikke-leiekomponenter som én samlet leiekomponent, jf. avsnitt kapittel 12.2.2, vil imidlertid betalinger for ikke-leiekomponenter medtas i målingen av leiebetalinger.

Revurdering av leieforpliktelsen

IFRS 16 inneholder bestemmelser som krever at leietakeren må måle leieforpliktelsen på nytt når leieavtalen endres gjennom en endring i omfanget eller i vederlaget som ikke var en del av de opprinnelige vilkårene og betingelsene (kontraktsmodifikasjon), og endringen ikke resulterer i regnskapsføring som en ny, separat kontrakt (se avsnitt om leietaker i kapittel 12.6.2).

Standarden inneholder også krav om at leietaker må måle leieforpliktelsen på nytt for å reflektere endringer i leiebetalingene. Leietaker må måle leiebetalingene på nytt dersom det forekommer en endring i (IFRS 16.40–42):

- Leieperioden
- Vurderingen av om det er rimelig sikkert at leietaker vil utøve en opsjon for kjøp av den underliggende eiendelen
- Beløpene som forventes å bli betalt under restverdigarantier
- Fremtidige leiebetalinger som følge av endring i indeks eller rentesats
- Leiebetalinger som formelt sett er variable, men reelt sett («in-substance») er uunngåelige og derfor vurderes som faste leiebetalinger

Ved ny måling av leieforpliktelsen bruker leietakere en *oppdatert* diskonteringsrente når leiebetalingene blir justert grunnet en endring i leieperioden eller en endring i vurderingen av en kjøpsoppsjon. Leietakere bruker den *opprinnelige* diskonteringsrenten når leiebetalinger oppdateres grunnet en endring i forventede restverdigarantibeløp og indeks- og rentesatsavhengige betalinger, med mindre endringen i leieforpliktelsen skyldes en endring i flytende rente.

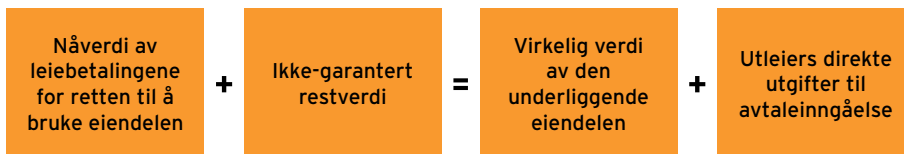
Når leietaker måler leieforpliktelsen på nytt, blir en tilsvarende justering gjort i rett-til-bruk-eiendelen. Dersom rett-til-bruk-eiendelen reduseres til null, vil leietaker innregne resterende beløp i resultatregnskapet.

Ny måling hos utleier

Utleier måler leiebetalingene på nytt ved endringer i leieavtalen som ikke behandles som en separat kontrakt (se avsnitt om utleier i kapittel 12.6.2).

12.3.5 Diskonteringsrente

Både for leietaker og utleier er utgangspunktet at leieavtalens implisitte rente skal brukes som diskonteringsrente. Dette er den renten som gir den nåverdien som er illustrert i figur 12.2.



Figur 12.2 Illustrasjon av ligningen som kan anvendes for å finne leieavtalens implisitte rente (basert på definisjonen i IFRS 16 Vedlegg A).

Dersom den implisitte renten ikke lett kan fastsettes, skal leietaker anvende den marginale lånerenten (IFRS 16.26). Når den implisitte renten bare kan fastsettes ved hjelp av estimater og/eller forutsetninger, er vurderingen at denne renten «ikke lett kan fastsettes».

Leietakers marginale lånerente er renten som leietaker ville betalt for å låne penger i en tilsvarende periode og med tilsvarende sikkerhet, til kjøp av en eiendel av lignende verdi som bruksretteeiendelen, i et lignende økonomisk miljø. Dette er normalt en nominell diskonteringsrente.

Praksiseksempel 12.1 Marginal lånerente

Telenor ASA opplyste i sitt 2022-regnskap om bruk av marginal lånerente

Ved beregningen av nåverdien av leiebetalingene benytter Telenor den marginale lånerenten på iverksettelsestidspunktet dersom leieavtalens implisitte rente ikke lett kan fastsettes. Den inkrementelle lånerenten er basert på det respektive lands risikofrie rente for perioden som tilsvarer leieperioden, justert for egen kredittrisiko. Datterselskaper med ekstern finansiering benytter den eksterne lånerenten som tilsvarer leieperioden.

Kilde: Telenor ASA, årsrapport 2022, Utdrag fra note 16.

IFRS IC diskuterte i 2019 om en leietakers marginale rente må reflektere renten for et lån med både lignende forfall og lignende betalingsprofil som leieavtalen. Helt konkret var spørsmålet om leietaker skal anvende en rente for et nedbetalingslån eller en rente for et bulletlån (der det ikke betales avdrag løpende, men hele lånebeløpet betales ved forfall). Problemstillingen er relevant fordi renten på bulletlån ofte er høyere enn renten på nedbetalingslån. Så lenge det ikke foreligger klar veiledning på dette punktet, mener vi at bruk av en rente på nedbetalingslån

med samme betalingsprofil som leieavtalen alltid vil være akseptabelt. Bruk av andre renter som eksempelvis bullelånrenter, kan også være akseptabelt dersom forholdene tilsier det, for eksempel når bruk av slike renter er i tråd med leietakers normale lånepraksis.

Ofte er det slik at selve leieavtalen angir en rente. Men renten som er angitt i avtalen er ikke nødvendigvis leieavtalens implisitte rente, da avtalt rente normalt ikke reflekterer utleiers direkte utgifter til avtaleinngåelse, forventet restverdi m.m. Derfor kan det i praksis være vanskelig for leietaker å fastsette leieavtalens implisitte rente.

For utleier kan det være aktuelt å bruke en annen diskonteringsrente enn leieavtalens implisitte rente når det ikke er enkelt å fastsette leieavtalens implisitte rente i fremleietilfeller (se IFRS 16.68).

12.3.6 Direkte utgifter til avtaleinngåelse

Med direkte utgifter til avtaleinngåelse menes utgifter som ikke ville ha oppstått dersom en ikke hadde inngått leieavtalen, for eksempel provisjoner og enkelte typer insentivbetalinger til eksisterende leietakere for å terminere deres leieavtaler. Leietakere og utleiere anvender den samme definisjonen av direkte utgifter til avtaleinngåelse. Direkte utgifter i IFRS 16 er definert på samme måte som marginale utgifter i IFRS 15.

Utleier

For finansielle leieavtaler krever IFRS 16 at utleiere, med unntak av utleiere som er produsenter eller forhandlere, inkluderer direkte utgifter til avtaleinngåelse i målingen av nettoinvesteringen i leieavtalen. Dette vil redusere beløpet som inntektsføres over leieperioden. Leieavtalens implisitte rente er definert på en slik måte at direkte utgifter til avtaleinngåelse automatisk inngår i nettoinvesteringen i leieavtalen.

Under operasjonelle leieavtaler legges direkte utgifter til avtaleinngåelse til balanseført verdi av underliggende eiendel. Disse utgiftene kostnadsføres over leieperioden etter samme mønster som leieinntektene periodiseres.

Leietaker

Leietakere inkluderer alle direkte utgifter til avtaleinngåelse i målingen av rett-til-bruk-eiendelen.

12.3.7 Økonomisk levetid

Økonomisk levetid er enten den perioden en eiendel forventes å være økonomisk anvendbar for én eller flere brukere, eller antallet produserte enheter eller lignende enheter som én eller flere brukere forventer å oppnå fra eiendelen.

12.3.8 Virkelig verdi

I forbindelse med anvendelsen av reglene for utleiers regnskapsføring av leieavtaler, er virkelig verdi vurdert å være *det beløp en eiendel kan omsettes for eller en forpliktelse gjøres opp med i en transaksjon på armlengdes avstand mellom velinformerte, villige parter.*

12.4 Leietakers regnskapsføring

12.4.1 Førstegangsinregning

For alle leieavtaler skal leietakere innregne en forpliktelse til å betale leie og en eiendel som representerer retten til å bruke den underliggende eiendelen i leieperioden (rett-til-bruk-eiendelen). Det er to valgfrie unntak fra dette kravet: kortsiktige leieavtaler og leie av eiendeler med lav verdi. Unntakene omtales i kapitlene nedenfor. Formålet med disse to unntakene er å gjøre IFRS 16 mindre krevende å anvende. Merk at dersom unntakene anvendes, krever IFRS 16 at det gis konkrete kvantitative og kvalitative noteopplysninger om disse leieavtalene.

Kortsiktige leieavtaler

En kortsiktig leieavtale er definert som en leieavtale med varighet på 12 måneder eller kortere og som ikke inkluderer opsjon til å kjøpe den underliggende eiendelen. Vurderingen av hvorvidt en leieavtale er kortsiktig gjøres ved leieavtalens begynnelse.

En leietaker kan velge som prinsipp å regnskapsføre kortsiktige leieavtaler uten å innregne en leieforpliktelse og rett-til-bruk-eiendel. Leiebetalingene blir i stedet innregnet som en kostnad lineært over leieperioden eller fordelt på et annet systematisk grunnlag. Leietaker er pålagt å anvende et annet systematisk grunnlag dersom dette bedre reflekterer fordelene som leietaker oppnår.

Valg av prinsipp gjøres for klasser av underliggende eiendeler. En klasse av underliggende eiendeler er en gruppe av eiendeler som er av samme art og har tilsvarende bruksområde i leietakers virksomhet.

I vurderingen av hvorvidt en leieavtale er kortsiktig, fastsettes leieperioden på samme måte som i alle andre leieavtaler. Dersom leieavtalen inneholder en opsjon til å kjøpe den underliggende eiendelen, vil den ikke oppfylle definisjonen av en kortsiktig leieavtale.

Teorieksempel 12.11: Kortsiktig leieavtale

Scenario A:

En leietaker inngår en leieavtale som er uoppsigelig i ni måneder og som inneholder en opsjon til å forlenge leieavtalen i fire måneder. Ved begynnelsen av leieavtalen fastslår leietaker at det er rimelig sikkert at den vil utøve opsjonen til å forlenge leieavtalen fordi de månedlige leiebetalingene i den forlengede perioden er betydelig lavere enn markedspriser.

Analyse: Leieperioden er lenger enn 12 måneder (dvs. 13 måneder). Derfor kan ikke leietaker regnskapsføre leieavtalen som en kortsiktig leieavtale.

Scenario B:

Anta samme faktum som Scenario A, bortsett fra at leietaker ved leieavtalens begynnelse konkluderer med at det ikke er rimelig sikkert at den vil utøve forlengelsesopsjonen fordi de månedlige leiebetalingene i forlengelsesperioden representerer det leietaker forventer vil være markedspriser og det er ingen andre faktorer som innebærer at det er rimelig sikkert at forlengelsesopsjonen vil utøves.

Analyse: Leieperioden er 12 måneder eller kortere (dvs. ni måneder). Leietaker kan derfor benytte seg av unntaket for kortsiktige leieavtaler (forutsatt at dette er selskapets prinsipp for denne klassen av underliggende eiendeler). Dette innebærer at leiebetalingene kostnadsføres lineært over leieperioden eller basert på et annet systematisk grunnlag, og at det ikke balanseføres noen leieforpliktelse eller rett-til-bruk-eiendel.

Leie av eiendeler med lav verdi

For leie av eiendeler med lav verdi kan leietaker velge en forenklet modell for regnskapsføring, tilsvarende den for kortsiktige leieavtaler.

Det er viktig å merke seg at ved vurderingen av om en eiendel anses for å ha lav verdi skal eiendelens verdi som ny legges til grunn, uavhengig av den faktiske alderen til den leide eiendelen.

Vurderingen av hvorvidt den underliggende eiendelen er av lav verdi gjøres på en absolutt basis, uavhengig av hvorvidt leieavtalen er vesentlig for leietaker, og gjøres med andre ord helt uavhengig av leietakerens størrelse, art og omstendigheter. Det forventes derfor at ulike leietakere kommer til samme konklusjon med hensyn til om en type eiendel har lav verdi. Da IASB innarbeidet dette unntaket, la de til grunn at USD 5 000 var en indikasjon på hva de mente med lav verdi. Eksempler på eiendeler av lav verdi er telefoner, PC-er, møbler og annet utstyr med lav verdi. En bil vil derimot ikke omfattes fordi en ny bil normalt ikke anses som en eiendel av lav verdi.

Vurderingen av om en underliggende eiendel har lav verdi gjøres for hver enkelt leiekomponent. En eiendel kan bare anses som av lav verdi dersom begge kriteriene nedenfor er oppfylt (IFRS 16.B5):

- Leietaker kan dra nytte av eiendelene alene, eller sammen med andre ressurser som er lett tilgjengelig for leietaker, og

- Den underliggende eiendelen er ikke avhengig av, eller innbyrdes forbundet med andre eiendeler

Det er verdt å merke seg at dette unntaket ikke kan benyttes dersom leietaker fremleier (eller forventer å fremleie) eiendelen.

12.4.2 Førstegangsmåling

Rett-til-bruk-eiendel

Rett-til-bruk-eiendelen måles ved første gangs innregning til anskaffelseskost, som består av følgende (IFRS 16.24):

- Beløpet for leieforpliktelsen (se kapittel om leieforpliktelse nedenfor)
- Eventuelle leiebetalinger som går til utleier samtidig med eller før tidspunktet for leieavtalens begynnelse, fratrukket eventuelle leieinsentiver mottatt fra utleier (se kapittel om leieinsentiver i kapittel 12.3.4)
- Eventuelle direkte utgifter til avtaleinngåelse pådratt av leietaker (se kapittel om leietaker i kapittel 12.3.6)
- Et estimat av utgiftene som leietaker vil pådra seg ved demontering og fjerning av underliggende eiendelen, gjenoppretting av stedet hvor den underliggende eiendelen er lokalisert eller gjenoppretting av underliggende eiendel til den tilstand som kreves av vilkårene i leieavtalen, med mindre disse utgiftene påløper for å produsere varer

En leietaker er pålagt å innregne utgifter knyttet til fjerning og opprydding som en del av rett-til-bruk-eiendelen på det tidspunkt forpliktelsen oppstår. Utgifter kan pådras ved leieavtalens begynnelse eller i løpet av en periode som følge av bruk av den underliggende eiendelen. Utgifter som påløper i løpet av en periode som følge av at en har brukt den underliggende eiendelen til å produsere varelager, regnskapsføres i tråd med IAS 2. Forpliktelsen knyttet til fjerning og opprydding innregnes og måles i tråd med IAS 37.

Enkelte utgifter som pådras i forbindelse med kjøp av en eiendel som er omfattet av virkeområdet til IAS 16, skal balanseføres. Dette gjelder direkte henførbare utgifter pådratt for å bringe en eiendel til det sted og i den tilstand som er nødvendig for at den skal fungere som tiltenkt av ledelsen. Anskaffelse av en rett-til-bruk-eiendel reguleres av IFRS 16 og ikke IAS 16, og IFRS 16 har ingen tilsvarende bestemmelse for denne typen utgifter. For utgifter som det ikke foreligger plikt til å balanseføre utgiftene etter en IFRS-standard, kan en mulig tilnærming være å anvende IAS 16 analogt når selskapet skal vurdere om utgiftene skal balanse-

føres eller kostnadsføres. En leietaker kan eksempelvis pådra seg utgifter til å få fraktet en leid eiendel til riktig lokasjon og installert den leide eiendelen. Vi mener det vil være adgang til å anvende IAS 16 analogt for å vurdere om utgiftene skal balanseføres eller kostnadsføres direkte.

Leieforpliktelse

Ved leieavtalens begynnelse måles leieforpliktelsen til nåverdien av leiebetalingene som skal betales over leiekontrakten. Leietaker bruker prinsippene som er beskrevet i kapittel 12.2 og 12.3 for å identifisere leiekomponentene og for å fastsette leieperioden, leiebetaling og diskonteringsrente på tidspunktet for leieavtalens begynnelse.

12.4.3 Etterfølgende måling

Rett-til-bruk-eiendel

Etter førstegangsinnregning måler leietaker rett-til-bruk-eiendelen ved bruk av en historisk kost-modell, med mindre en av de andre modellene beskrevet nedenfor benyttes.

Når leietaker anvender kostmodellen måles rett-til-bruk-eiendelen til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger.

Avskrivninger av rett-til-bruk-eiendelen innregnes konsistent med prinsippene for avskrivning av varige driftsmidler i IAS 16 (se egen artikkel). Rett-til-bruk-eiendelen avskrives generelt over det korteste av leieperioden og den underliggende eiendelens brukstid. Avskrivningsperioden er gjenværende brukstid til den underliggende eiendelen hvis anskaffelseskost til rett-til-bruk-eiendelen reflekterer at det er rimelig sikkert at leietaker vil utøve en kjøpsopsjon, eller hvis eiendomsretten til den underliggende eiendelen overføres til leietaker ved utløpet av leieavtalen.

Leietakere anvender kravene i IAS 36 for å vurdere hvorvidt en rett-til-bruk-eiendel har vært gjenstand for verdifall og til å fastsette nedskrivningsbeløpet (se egen artikkel).

Dersom leietaker benytter virkelig verdi-modellen i IAS 40 for investeringseiendommer, må leietaker også måle rett-til-bruk-eiendeler til virkelig verdi når disse oppfyller definisjonen av investeringseiendom.

Praksiseksempel 12.2 Rett-til-bruk-eiendel klassifisert som investeringseiendom

Bruksretteiendeler

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til festetomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift. Bruksrettighetene er klassifisert som investeringseiendom og verdsettes til virkelig verdi etter til IAS 40. Bruksretteiendeler som ikke er investeringseiendom avskrives lineært over leieperioden.

Kilde: Olav Thon Eiendomsselskap ASA, Årsrapport for 2022 deler av prinsippnote

Hvis leietaker benytter verdireguleringsmodellen i IAS 16 for en klasse av eiendom, anlegg og utstyr, kan leietaker velge å benytte samme modell for rett-til-bruk eiendeler innenfor den samme klassen av eiendeler.

Leieforpliktelser

Leieforpliktelsen måles for etterfølgende perioder ved at leietaker legger til et beløp som reflekterer renten, og trekker fra leiebetalingen. I tillegg skal effektene av at den balanseførte verdien av forpliktelsen måles på nytt for å gjenspeile eventuelle revurderinger eller modifikasjoner (endringer) av leieavtalen, eller for å gjenspeile justerte leiebetalinger som i realiteten er faste betalinger, hensyntas. Renten er det beløpet som gir en konstant periodisk diskonteringsrente på gjenværende saldo av forpliktelsen. Leiebetalingene reduserer leieforpliktelsen på betalingstidspunktene.

Kostnadsføring

Leietakere innregner følgende elementer som en kostnad i perioden:

- Avskrivninger av rett-til-bruk-eiendelen
- Renter på leieforpliktelsen
- Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i leieforpliktelsen (dvs. betalinger som ikke avhenger av en indeks eller rentesats)
- Nedskrivning av rett-til-bruk-eiendelen

Teorieksempel 12.12: Leietakers regnskapsføring

Selskap A (leietaker) inngår en treårig avtale om leie av utstyr i begynnelsen av år 1. Selskap A skal betale 10 000 i år 1, 12 000 i år 2 og 14 000 i år 3. Det er ingen andre elementer som kjøpsopsjoner, leieinsentiver el.l. i leiebetalingene. Diskonteringsrenten er 4,235 %. Leieavtalens implisitte rente lar seg ikke fastsette, og selskapet bruker derfor marginal lånerente. Rett-til-bruk-eiendelen avskrives lineært over leieperioden. Ved leieavtalens begynnelse vil selskap A innregne den leide eiendelen og forpliktelsen på følgende måte:

	Debet	Kredit
Rett-til-bruk-eiendel	33 000	
Leieforpliktelse		33 000

Første året regnskapsføres følgende:

Bokføring år 1	Debet	Kredit
Rentekostnad1	1 398	
Leieforpliktelse1		1 398
Avskrivninger2	11 000	
Rettt-til-bruk-eiendel2		11 000
Leieforpliktelse3	10 000	
Kontanter/bank3		10 000

1. Postering av rentekostnaden og justering av leieforpliktelsen ved bruk av effektiv-rente-metode (33 000 x 4,235 %)
2. Postering av avskrivninger av rett-til-bruk-eiendelen (33 000/3 år)
3. Postering av leiebetalingen

Regnskapsmessig kostnad blir som følger i år 1, år 2 og år 3:

	År 1	År 2	År 3
Rentekostnad	1 398	1 033	569
Avskrivninger	11 000	11 000	11 000
Totale periodiske kostnader	12 398	12 033	11 569

Balansført verdi av rett-til-bruk-eiendelen og leieforpliktelsen endrer seg som følge i år 1, år 2 og år 3:

	Kontanter	Rettt-til-bruk-eiendel	Leie-forpliktelse
Leieavtalens begynnelse		33 000	33 000
År 1:			
Rentekostnad			1 398
Avskrivninger		-11 000	
Leiebetaling	-10 000		-10 000
Balansført verdi		22 000	24 398
År 2:			
Rentekostnad			1 033
Avskrivninger		-11 000	
Leiebetaling	-12 000		-12 000
Balansført verdi		11 000	13 431
År 3:			
Rentekostnad			569
Avskrivninger		-11 000	
Leiebetaling	-14 000		-14 000
Balansført verdi		0	0

12.4.4 Presentasjon

Rettt-til-bruk-eiendeler og leieforpliktelser er gjenstand for samme vurderinger som andre eiendeler og forpliktelser med hensyn til klassifisering som enten kortsiktige eller langsiktige i balansen. Tabell 12.1 oppsummerer hvordan beløp og aktiviteter knyttet til leieavtaler presenteres i leietakers regnskap:

Tabell 12.1 Leietakers presentasjon (IFRS 16.47-50).

Oppstilling	Leietakers presentasjon
Balansen	<p>Rett-til-bruk-eiendel presenteres enten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adskilt fra andre eiendeler (f.eks. eide eiendeler), eller • Sammen med andre eiendeler, som om de var eid av leietaker, med tilleggsopplysninger i note om hvilke regnskapslinjer som inkluderer rett-til-bruk-eiendelene <p>Rett-til-bruk-eiendeler som oppfyller definisjonen av investeringseiendom, presenteres som investeringseiendom</p> <p>Leieforpliktelser presenteres enten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adskilt fra andre forpliktelser, eller • Sammen med andre forpliktelser med opplysning i note om hvilke regnskapslinjer som inkluderer leieforpliktelser
Resultatregnskapet	Leierelaterte avskrivninger og leierelaterte rentekostnader presenteres hver for seg. Rentekostnadene inngår i finanskostnader.
Kontantstrøm	<ul style="list-style-type: none"> • Nedbetaling av leieforpliktelsens hovedstol presenteres under finansieringsaktiviteter • Betaling av renteelementet presenteres enten som driftsaktivitet eller finansieringsaktivitet konsistent med valgt prinsipp for presentasjon av rentebetalinger (se egen artikkel om IAS 7) • Leiebetalinger for kortsiktige leieavtaler og leie av eiendeler med lav verdi som ikke er innregnet i balansen, samt variable leiebetalinger som ikke er reflektert i leieforpliktelsen, presenteres som driftsaktiviteter • Andre hendelser og aktiviteter uten kontanteffekt, som for eksempel førstegangsinnregning av leieavtalen, opplyses om i note

12.4.5 Notekrav

Formålet med notekravene er at leietaker skal gjøre regnskapsbrukerne i stand til å vurdere hvilke effekter leieavtalene har på regnskapet, herunder beløp, tidspunkt og usikkerhet knyttet til kontantstrømmer fra leieavtaler. IFRS 16 angir at leietaker blant annet må opplyse om følgende (IFRS 16.53):

- Avskrivning av rett-til-bruk-eiendeler, spesifisert per klasse av underliggende eiendeler
- Rentekostnaden knyttet til leieforpliktelsen
- Periodens kostnad knyttet til kortsiktige leieavtaler som er regnskapsført i tråd med forenklingsregelen. En trenger ikke å inkludere kostnaden knyttet til leieavtaler med varighet på én måned eller kortere
- Periodens kostnad knyttet til leie av eiendeler med lav verdi som er regnskapsført i tråd med forenklingsregelen. Dette beløpet skal ikke inkludere kostnaden som er inkludert i spesifikasjonen av kortsiktige leieavtaler

- Variable leiekostnader som ikke er inkludert i leieforpliktelsen
- Inntekter fra fremleie av rett-til-bruk-eiendeler
- Samlet utgående kontantstrøm for leieavtaler
- Tilgangen av rett-til-bruk-eiendeler
- Gevinster og tap som oppstår ved salg- og tilbakeleietransaksjoner
- Balanseført verdi av rett-til-bruk-eiendeler ved utgangen av rapporteringsperioden, fordelt på klasser av underliggende eiendeler

Informasjonen må presenteres i tabellformat, med mindre et annet format er hensiktsmessig. Opplysninger om beløp skal inkludere eventuelle utgifter som er blitt inkludert i balanseført verdi av andre eiendeler i løpet av perioden.

Leietakere må også gi informasjon om forfallsstrukturen til leieforpliktelsene i tråd med IFRS 7, og da separat fra forfallsanalysen for andre finansielle forpliktelser.

Praksiseksempel 12.3 Noteopplysninger leietaker

Bouvet presenterte i sitt 2022-regnskap opplysninger om leieavtaler i tabellformat:

Note 17 Leieavtaler

Rett-til-bruk-eiendeler

For konsernet er det i hovedsak husleieavtaler som faller inn under kriteriene i IFRS 16. Bouvet leier lokaler på de 17 stedene det drives virksomhet. Konsernets rett-til-bruk-eiendeler presenteres i tabellen under:

TNOK	HUSLEIE-AVTALER	HUSLEIE-AVTALER
	2022	2021
Anskaffelseskost		
Akkumulert 1. januar	315 873	292 888
KPI-justering	6 223	3 605
Justering utøvd opsjon forlengelse	11 571	0
Tilgang	53 596	20 122
Avgang i året	-12 913	-347
Omregningsdifferanse valuta	-20	-394
Akkumulert 31. desember	374 331	315 873
Avskrivninger		
Akkumulert 1. januar	110 720	70 000
Avgang ordinære avskrivninger	-7 881	-347
Årets ordinære avskrivninger	49 198	41 288
Omregningsdifferanse valuta	-5	-221
Akkumulert 31. desember	152 033	110 720

Rett-til-bruk-eiendeler avskrives fra iverksettelsestidspunktet fram til det som inntreffer først av slutten av leieperioden og slutten av bruksretteiendelenes utnyttbare levetid. Det er i for-

bindelse med starten av året gjort en konsumprisindeksjustering av leiekontraktene. Konsumprisreguleringen utgjør TNOK 6 223 (2021: TNOK 3 605). Resterende justering på TNOK 11 571 utgjør rekalkulering av leieforpliktelse ved utøvd opsjon for forlengelse av leieavtale i Stavanger.

Leieforpliktelser

Endringer i leieforpliktelser

TNOK	2022	2021
Totale leieforpliktelser 1. januar	210 394	226 917
KPI-justering	6 223	3 605
Justering utøvd opsjon forlengelse	11 571	0
Nye leieforpliktelser innregnet i perioden	53 596	20 122
Avgang leieforpliktelser i året	-7 283	0
Betaling av hovedstol	-46 026	-41 978
Betaling av renter	-5 558	-2 353
Rentekostnad tilknyttet leieforpliktelser	6 072	4 395
Omrregningsdifferanser	-27	-314
Totale leieforpliktelser 31. desember	228 963	210 394
Langsiktige leieforpliktelser	178 908	168 211
Kortsiktige leieforpliktelser	50 055	42 183

I 2022 ble det betalt totalt MNOK 54,46 (2021: 46,39) for leieavtaler, hvorav MNOK 2,87 (2021: MNOK 2,06) gjelder ikke balanseførte leieavtaler.

TNOK	IB	UTEN PÅVIRKNING PÅ KONTANTSTRØM					
		KONTANT-STRØM	OMREGNINGS-DIFFERANSER	ENDRINGER I VIRKELIG VERDI	TILGANG LEIEAVTALER	ANNET	31.12.2022
Leieforpliktelser 2022	210 394	-51 584	-27	0	53 596	16 583	228 963
Leieforpliktelser 2021	226 917	-44 331	-314	0	20 122	8 000	210 394

TNOK	FREMtidige LEIE-BETALINGER	FREMtidige LEIEBETALINGER PR. ÅR					
		2023	2024	2025	2026	2027	>2027
Udiskonterte leieforpliktelser 31.12.2022	251 438	55 916	53 785	46 616	44 022	21 941	29 159

TNOK	FREMtidige LEIE-BETALINGER	FREMtidige LEIEBETALINGER PR. ÅR					
		2022	2023	2024	2025	2026	>2026
Udiskonterte leieforpliktelser 31.12.2021	222 178	46 062	44 272	42 477	36 555	34 063	18 749

Leieavtalene inneholder ikke restriksjoner på konsernets utbyttepolitikk eller finansieringsmuligheter. Konsernet har ikke vesentlige restverdigarantier knyttet til sine leieavtaler.

Andre leiekostnader innregnet i resultatet

TNOK	2022	2021
Driftskostnader knyttet til kortsiktige leieavtaler	0	0
Driftskostnader knyttet til lav verdi leieavtaler	2 873	2 062
Totale leiekostnader inkludert i andre driftskostnader	2 873	2 062

Opsjoner om å forlenge en leieavtale

Konsernets leieavtaler av bygninger har leieperioder som varierer mellom 1 og 10 år. Flere av vtalene inneholder en rettighet til forlengelse som kan utøves i løpet av avtalens siste periode. Ved inngåelse av en avtale vurderer konsernet om rettigheten til forlengelse med rimelig sikkerhet vil utøves.

Konsernets potensielle fremtidige leiebetalinger som ikke er inkludert i leieforpliktelsene nyttet til forlengelsesopsjoner er MNOK 239,5 (brutto) per 31. desember 2022. Tilsvarende beløp pr 31. desember 2021 var MNOK 216 (brutto).

Kilde: Bouvet ASA, Årsrapport 2022, utdrag fra Note 17.

12.5 Utleiers regnskapsføring

12.5.1 Klassifisering av leieavtale

Ved kontraktens begynnelse klassifiserer utleier alle leieavtaler enten som finansielle eller operasjonelle leieavtaler. Klassifiseringen av leieavtaler er avgjørende for hvordan og når en utleier innregner leieinntekt og hvilke eiendeler som blir innregnet.

Klassifiseringen revurderes bare dersom det gjøres en endring i leieavtalen (endring i omfanget av leieavtalen, eller i vederlaget) som ikke var del av de opprinnelige vilkårene i leieavtalen (se kapittel 12.6).

Kriterier for klassifisering av leieavtale

En leieavtale klassifiseres som en finansiell leieavtale dersom den overfører tilnærmet alle risikoer og fordeler forbundet med eierskap av en underliggende eiendel til leietaker. Dersom leieavtalen ikke overfører tilnærmet alle risikoer og fordeler til leietaker, klassifiseres leieavtalen som en operasjonell leieavtale. Denne grensdragningen avhenger av substansen i transaksjonen fremfor formen i kontrakten.

Risiko omfatter mulighetene for tap på grunn av ikke-utnyttet kapasitet eller teknologisk ukurans, samt for variasjoner i avkastning på grunn av endrede økonomiske forhold. Fordeler kan representeres ved forventningen om lønnsom drift i løpet av eiendelens økonomisk levetid og om gevinst på grunn av verdistigning eller realisasjon av en restverdi.

IFRS 16 gir en rekke eksempler som hver for seg eller i kombinasjon med andre vanligvis vil føre til at en leieavtale blir klassifisert som en finansiell leieavtale:

- Leieavtalen overfører eierskap til leietaker ved utløpet av leieperioden
- Leietaker kan velge å kjøpe eiendelen til en pris som forventes å være så mye lavere enn virkelig verdi på tidspunktet da leietaker kan velge å kjøpe eiendelen, at det ved leieavtalens begynnelse er rimelig sikkert at leietaker vil benytte seg av dette
- Leieperioden strekker seg over mesteparten av eiendelens økonomiske levetid, selv om eiendomsretten ikke blir overført
- Nåverdien av minsteleien tilsvarer tilnærmet hele den virkelige verdien av den leide eiendelen ved leieavtalens begynnelse
- De leide eiendelene er av så spesialisert karakter at bare leietaker kan benytte dem uten større endringer

Standarden gir ingen kvantitative indikatorer til bruk i vurderingen av hva som menes med formuleringer som «mesteparten av eiendelens økonomiske levetid», eller at nåverdien «tilsvarer tilnærmet hele den virkelige verdien». Det sentrale i IFRS 16 er at utleier må legge kvalitative, skjønnsmessige vurderinger til grunn når det skal tas stilling til om «tilnærmet all risiko og fordeler forbundet med eierskap av en underliggende eiendel» er overført til leietaker.

Andre indikasjoner på forhold som hver for seg eller i kombinasjon med andre også kan føre til at en leieavtale blir klassifisert som finansiell:

- Leietakeren bærer utleiers tap som følge av oppsigelse av leieavtalen i tilfeller hvor leietaker kan si opp leieavtalen
- Gevinster eller tap fra svingninger i den virkelige verdien av restverdien tilfaller leietaker (for eksempel i form av en leierabatt som tilsvarer mesteparten av salgsvederlaget ved avslutningen av leieavtalen)
- Leietaker kan fornye leieavtalen for nok en periode til en leie som er vesentlig lavere enn markedsleien

Etter vårt syn kan også andre forhold være relevante ved klassifisering av leieavtaler for utleier. Dette gjelder eksempelvis:

- Dersom leien er basert på en markedsleie kan dette trekke i retning av at leieavtalen er operasjonell, mens en leie som er fastsatt med utgangspunkt i det en leietaker må betale for å finansiere et kjøp av eiendelen trekker i retning av at leieavtalen er finansiell.
- Dersom leieavtalen inneholder put og call opsjoner, og disse kan utøves til en forhåndsbestemt pris eller formel så trekker dette i retning av at avtalen er

finansiell. Dersom opsjonene kan utøves til markedspris på det tidspunkt de utøves, trekker dette i retning av at leieavtalen er operasjonell.

Praksiseksempel 12.4 Klassifisering er leieavtaler

(2) As a lessor:

The Group time charters vessels to non-related parties under operating lease agreements. The leases have varying terms.

Lessor - Finance leases

Leases where the Group has transferred substantially all risks and rewards incidental to ownership of the leased assets to the lessees, are classified as finance leases. The leased asset is derecognised and the present value of the lease receivable is recognised on the balance sheet. Each lease payment received is applied against the gross investment in the finance lease receivable to reduce both the principal and the unearned finance income. The finance income is recognised in profit or loss on a basis that reflects a constant periodic rate of return on the net investment in the finance lease receivable. The Group applies the derecognition and impairment requirements in IFRS 9 to the net investment in the lease (see note 2(h)).

Initial direct costs incurred by the Group in negotiating and arranging finance leases are added to finance lease receivables and reduce the amount of income recognised over the lease term.

Lessor - Operating leases

Leases, where the Group retains substantially all risks and rewards incidental to ownership are classified as operating leases. Rental income from operating leases (net of any incentives given to the lessees) is recognised in profit or loss on a straight-line basis over the lease term.

Kilde: BW LPG Limited, Annual Report 2022, utdrag fra note 2.

12.5.2 Sentrale begreper for utleier

I tillegg til begrepene beskrevet i kapittel 12.3 er det enkelte særskilte begreper som anvendes av utleiere ved innregning og måling av leieavtaler.

Bruttoinvestering i leieavtalen

Utleiers bruttoinvestering i leieavtalen er summen av utleiers krav på leiebetalinger i en finansiell leieavtale, og eventuell ikke-garantert restverdi som tilfaller utleier.

Nettoinvestering i leieavtalen

Nettoinvestering i leieavtalen er bruttoinvesteringen i leieavtalen diskontert med leieavtalens implisitte rente.

12.5.3 Finansielle leieavtaler

Første gangs innregning og måling

Ved leieavtalens begynnelse regnskapsfører utleier finansielle leieavtaler på følgende måte:

- Fraregner balanseført verdi av den underliggende (utleide) eiendelen
- Innregner nettoinvesteringen i leieavtalen som en fordring
- Innregner salgsgevinst eller -tap i resultatregnskapet

Utleier skal benytte leieavtalens implisitte rente for å beregne nettoinvesteringen i leieavtalen. For utleiere som ikke er produsenter og forhandlere skal direkte utgifter til avtaleinngåelsen inngå i førstegangsmålingen av nettoinvesteringen i leieavtalen (fordringen). Direkte utgifter til avtaleinngåelsen inkluderes dermed i leieavtalens implisitte rente.

Nettoinvesteringen i leieavtalen utgjør ved leieavtalens begynnelse nåverdien av leiebetalingene og ikke-garantert restverdi, diskontert med leieavtalens implisitte rente.

Eventuell gevinst eller tap ved fraregning av den underliggende eiendelen måles til forskjellen mellom virkelig verdi og balanseført verdi. Dersom nåverdien av leiebetalingene er mindre enn virkelig verdi av den underliggende eiendelen, brukes denne nåverdien i gevinstberegningen i stedet for virkelig verdi av den underliggende eiendelen. Eventuell ikke-garantert restverdi vil også påvirke gevinstberegningen.

Utleier skal ikke foreta ny måling av nettoinvesteringen, med mindre en av følgende situasjoner oppstår:

- Leieavtalen endres og endringen gir ikke opphav til en separat leieavtale (se avsnittet om utleier i kapittel 12.6.2)
- Leieperioden justeres når det er en endring i den uoppsigelige perioden (se avsnitt om revurdering av leieperiode og kjøpsopsjon – utleier i kapittel 12.3.3)
- Estimert på den ikke-garanterte restverdien endres.

Utleiere som er produsenter eller forhandlere

Utleiere som er produsenter eller forhandlere innregner gevinst eller tap i samsvar med prinsippene for ordinære salg under IFRS 15, hvilket innebærer at inntekt og varekostnad presenteres brutto. Ved leieavtalens begynnelse vil derfor produsenter eller forhandlere innregne følgende (IFRS 16.71):

- Driftsinntekter som tilsvarer den virkelige verdien av den underliggende eiendelen (eller, hvis lavere, nåverdien av leiebetingene diskontert med en markedsrente)
- Varekostnad som tilsvarer kostprisen (balanseført verdi) til eiendelen, fratrukket nåverdien av ikke-garantert restverdi, og
- Salgsgevinst eller -tap (dvs. forskjellen mellom inntekter og varekostnad) ved salg regnskapsføres i tråd med selskapets praksis for direkte salg etter IFRS 15. Fortjeneste eller tap knyttet til finansielle leieavtaler innregnes på tidspunktet for leieavtalens begynnelse, uavhengig av når utleier overfører den underliggende eiendelen som beskrevet i IFRS 15

Utgifter som påløper hos forhandlere eller produsenter i forbindelse med anskaffelsen av finansielle leieavtaler regnskapsføres som en kostnad ved leieavtalens begynnelse og holdes utenom nettoinvesteringen i leieavtalen.

Etterfølgende måling

Etter leieavtalens begynnelse skal utleier regnskapsføre finansielle leieavtaler som følger:

- Renteinntekt innregnes i resultatregnskapet over leieperioden basert på et mønster som reflekterer en konstant periodisk avkastning på den gjenværende balanseførte verdien av utleiers nettoinvestering i den finansielle leieavtalen, hvilket betyr at en bruker den implisitte renten i avtalen.
- Nettoinvesteringen reduseres med mottatte leiebetalinger, justert for påløpt rente
- Inntekt fra variable leiebetalinger som ikke inngår i beregningen av nettoinvesteringen i leieavtalen, innregnes separat når disse er opptjent
- Nettoinvesteringen nedskrives hvis nødvendig

Et sentralt spørsmål er om renteinntekten skal beregnes med utgangspunkt i brutto leiefordring eller netto leiefordring (der forventet kredittap har gått til reduksjon på fordringen). IFRS 16 inneholder ingen klare føringer på dette punktet. Vi mener det kan være flere akseptable løsninger her. Valg av løsning vil være et valg av regnskapsprinsipp. Etter vårt syn vil en tilnærming basert på tretrinnsmodellen for nedskrivning av finansielle eiendeler under IFRS 9 (se omtale i artikkelen «Finansielle instrumenter – innregning og måling») være en akseptabel løsning. Denne tilnærmingen innebærer at en beregner rente på bruttobeløpet for leiefordringer som er plassert i trinn 1 og trinn 2, og på nettobeløpet (dvs. fratrukket forventet tap) for leiefordringer som er plassert i trinn 3.

Teoriksempel 12.13: Utleiers regnskapsføring av finansiell leieavtale (forhandlercase)

En utleier (forhandler) inngår en 10-årig avtale om leie av utstyr med en leietaker. Utstyret er ikke spesialtilpasset på noen måte og utleier forventer å kunne bruke det til alternativt formål ved utgangen av den 10-årige leieperioden.

- Utleier mottar årlige leiebetalinger på NOK 15 000 ved utgangen av hvert år
- Utleier forventer at restverdien av utstyret er NOK 20 000 ved avslutningen av leieavtalen
- Leietaker gir en restverdigaranti som beskytter utleier fra de første NOK 10 000 i tap ved eventuelt salg til en pris lavere enn antatt restverdi ved utgangen av leieperioden
- Utstyret har en gjenværende økonomisk levetid på 12 år, en balanseført verdi på NOK 100 000 og en virkelig verdi på NOK 111 000
- Leieavtalen overfører ikke eierskapet til den underliggende eiendelen til leietaker ved slutten av leieperioden og inneholder ingen kjøpsopsjon
- Renten implisitt i leieavtalen er 7,8 %

Utleier klassifiserer denne leieavtalen som en finansiell leieavtale blant annet fordi nåverdien av leiebetalingene utgjør det vesentligste av den virkelige verdien av den underliggende eiendelen.

Utleier innregner ved leieavtalens begynnelse nettoinvesteringen i leieavtalen og fraregner den underliggende eiendelen, slik (beløp i NOK):

	Debet	Kredit
Nettoinvestering i leieavtalen	111 000 ¹	
Varekostnad	95 281 ²	
Driftsinntekt		106 281 ³
Driftsmiddel		100 000 ⁴

1. Nettoinvesteringen i leieavtalen består av (a) nåverdien av de ti årlige leiebetalingene på NOK 15 000 pluss den garanterte restverdien på NOK 10 000, begge diskontert med leieavtalens implisitte rente, som tilsvarer NOK 106 281, og (b) nåverdien av estimatet på den ikke-garanterte restverdien på NOK 10 000 som tilsvarer NOK 4 719.
2. Varekostnaden er den balanseførte verdien av utstyret på NOK 100 000 fratrukket nåverdien til den ikke-garanterte restverdien, dvs. NOK 4 719.
3. Driftsinntekten på 106 281 tilsvarer nettoinvesteringen på 111 000 fratrukket nåverdien av den ikke-garanterte restverdien på 4 719.
4. Balanseført verdi av den underliggende eiendelen som leies ut.

Ved leieavtalens begynnelse innregner dermed utleieren (som er forhandler) salgsgvinsten på NOK 11 000. Salgsgvinsten fremkommer ved å ta nåverdien av leiebetalingene (driftsinntekten) på NOK 106 281, og trekke fra nettoen av eiendelens balanseførte verdi (NOK 100 000) og nåverdien av ikke-garanterte restverdier (NOK 4 719) på NOK 95 281.

Regnskapsføring av mottatt leiebetaling på NOK 12 000 i år 1:

	Debet	Kredit
Kontanter	NOK 12 000 ⁵	
Nettoinvestering i leieavtalen		NOK 6 341 ⁶
Renteinntekt		NOK 8 659 ⁷

5. Mottatt leiebetaling
6. Reduksjon av nettoinvesteringen i leieavtalen med mottatt leiebetaling fratrukket påløpt renteinntekt.
7. Renteinntekter er det beløpet som gir en konstant periodisk diskonteringsrente på gjenværende saldo for nettoinvesteringen i leieavtalen. Se beregning.

Følgende tabell oppsummerer renteinntektene og tilhørende amortisering av nettoinvesteringen over leieperioden:

År	Årlig leiebetaling (NOK)	Årlig renteinntekt (NOK) ⁸	Nettoinvestering ved slutten av året (NOK)
Nettoinvestering ved første gangs innregning			111 000
1	12 000	8 659	104 659
2	12 000	8 164	97 822
3	12 000	7 631	90 453
4	12 000	7 056	82 509
5	12 000	6 436	73 945
6	12 000	5 768	64 713
7	12 000	5 048	54 761
8	12 000	4 272	44 033
9	12 000	3 435	32 467
10	12 000	2 533	20 000 ⁹

8. Renteinntekten tilsvarer 7,8 % av nettoinvesteringen i leieavtalen ved begynnelsen av hvert år. For eksempel for år 1 er renteinntekten kalkulert ved å ta nettoinvesteringen ved begynnelsen av år 1 på NOK 111 000 x 7,8 %.

9. Den estimerte restverdien av utstyret ved slutten av leieperioden

12.5.4 Operasjonelle leieavtaler

Operasjonelle leieavtaler håndteres i IFRS 16 ved at utleier beholder den underliggende eiendelen i balansen, og inntektsfører leiebetalingene lineært over leieperioden, med mindre et annet systematisk grunnlag er mer representativt for måten fordelene fra bruken av den underliggende eiendelen forventes å tilkomme utleieren.

Variable vederlag som ikke er avhengig av en indeks eller rentesats, inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Direkte utgifter til avtaleinngåelsen balanseføres som del av den utleide eiendelen og kostnadsføres over leieperioden etter samme mønster som leiebetalingene inntektsføres.

Den underliggende eiendelen fortsetter å bli regnskapsført i samsvar med gjeldende standard som for eksempel IAS 16. Verdifall vurderes og regnskapsføres i samsvar med IAS 36.

12.5.5 Presentasjon

Utleiere vil presentere balanseførte eiendeler fra finansielle og operasjonelle leieavtaler ulikt. For finansielle leieavtaler vil utleier ha fraregnet den underliggende eiendelen og står igjen med nettoinvesteringen i leieavtalen, og den skal presenteres som en fordring. Nettoinvesteringen i leieavtalen er gjenstand for de samme vurderingene som andre eiendeler med hensyn til klassifisering som langsiktig eller kortsiktig.

For operasjonelle leieavtaler vil eiendelen som leies ut fortsatt bli presentert i balansen basert på arten av den underliggende eiendelen.

12.5.6 Notekrav

Formålet med noteopplysningene er at utleiere skal gi opplysninger som, sammen med informasjonen i balansen, resultatoppstillingen og kontantstrømoppstillingen, gjør det mulig for regnskapsbrukerne å vurdere virkningene leieavtaler har på utleiers finansielle stilling, resultater og kontantstrømmer. IFRS 16.90–97 spesifiserer krav til hvordan utleiere oppfyller dette formålet. Disse notekravene omfatter både kvalitativ og kvantitativ informasjon, herunder informasjon om utøvelse av skjønn.

Praksiseksempel 12.5 Noteopplysninger utleier

Aurora Eiendom hadde operasjonelle utleieavtaler og ga noteopplysninger om disse i sitt 2022-regnskap på følgende måte:

The Group as a lessor

Operating leases

Aurora Eiendom AS enters into lease contracts with tenants at owned shopping centers - the investment properties. The lease agreements typically consist of a base rent that depends on CPI and a revenue-linked rent, and are normally agreed on 5 year terms.

The Group's lease income from operating leases is presented in the table below:

Lease income from operating leases	2022	2021
Minimum lease payments	412 165 872	141 881 603
Variable lease revenue	35 749 427	16 162 135
Total income from operating leases	447 915 298	158 043 738

No individual customer account for more than 10 % of the Group's revenue.

The Group's undiscounted lease payments to be received after the reporting date is presented in the table below:

NOK	31.12.2022	31.12.2021
Less than 1 year	488 203 095	305 513 454
1-2 years	382 730 591	250 718 765
2-3 years	273 289 753	183 515 662
3-4 years	181 959 985	105 549 671
4-5 years	123 662 370	86 013 781
More than 5 years	394 848 505	202 454 797
Total undiscounted operating lease payments to be received as of 31.12	1 844 694 299	1 133 766 130

Kilde: Aurora Eiendom AS, Annual report 2022, utdrag fra note 4.

12.6 Kontraktsendringer

Kontraktsendringer (kontraktsmodifikasjoner) er endringer i omfanget av leieavtalen, eller endringer i vederlaget, som ikke var en del av de opprinnelige vilkårene i leieavtalen. Vurderingen krever at alle betingelser i leiekontraktene og øvrige relevante forhold og omstendigheter hensyntas.

Eksempler på slike modifikasjoner er tilføring eller fjerning av en rett til å bruke en eller flere underliggende eiendeler, og forlengelse eller avkortning av leieperioden. Dersom endringer i en leieavtale ikke medfører en terminering av leieforholdet, kan slike kontraktsendringer resultere i:

- En ny separat leieavtale
- En endring i regnskapsføringen av den eksisterende leieavtalen (dvs. ikke en ny separat leieavtale)

Utøvelse av en eksisterende kjøps- eller forlengelsesopsjon, eller en endring i vurderingen av om slike opsjoner med rimelig grad av sikkerhet vil bli utøvd, er ikke en kontraktsmodifikasjon fordi dette følger av de opprinnelige kontraktsvilkårene. Det kan likevel resultere i ny måling av leieforpliktelsen og rett-til-bruk-eiendelen for leietakeren (se avsnitt om revurdering av leieforpliktelsen i kapittel 12.3.4), men er ingen kontraktsmodifikasjon slik dette er definert i IFRS 16.

12.6.1 Kontraktsendring resulterer i en separat leieavtale

Leietakere og utleiere (for finansielle leieavtaler) skal behandle en kontraktsmodifikasjon som en ny leieavtale dersom begge vilkårene under er oppfylt (IFRS 16.44 og IFRS 16.79):

- Endringen medfører økt omfang av leieavtalen ved at leietaker får retten til å bruke ytterligere én eller flere underliggende eiendeler
- Vederlaget for retten til å bruke flere eiendeler samsvarer med de frittstående salgsprisene for leie av tilsvarende eiendeler. Eventuelle justeringer sammenlignet med de frittstående salgsprisene reflekterer forholdene i den aktuelle kontrakten

Et eksempel på en kontraktsendring som vil oppfylle kriteriet i det første kulepunktet, er når en leieavtale som omfatter én etasje i et bygg utvides til å gjelde to etasjer i samme bygg, og retten til denne utvidelsen ikke fremgår av den opprinnelige leiekontrakten. En avtale der partene i en avtale om å leie én etasje i et bygg forlenger leieperioden for denne etasjen, oppfyller derimot ikke kriteriet for å anses som en kontraktsmodifikasjon.

Dersom begge disse kriteriene er oppfylt, vil en regnskapsmessig ha to leieavtaler; en uendret opprinnelig leieavtale og en ny leieavtale. Den separate leieavtalen regnskapsføres på samme måte som andre nye leiekontrakter. Regnskapsføringen av den nye leiekontrakten skal skje på det tidspunktet utleier gjør den underliggende eiendelen tilgjengelig for bruk for leietaker.

Dersom ett av kriteriene i kulepunktene ikke er oppfylt, skal endringen i kontrakten ikke regnskapsføres som en separat leieavtale (se kapittel 12.6.2).

Utleiers behandling av en endring operasjonell leieavtale omfattes ikke av disse bestemmelsene og omtales i et eget avsnitt i kapittel 12.6.2.

12.6.2 Kontraktsendring som ikke resulterer i en separat leieavtale

Leietaker

For kontraktsendringer som ikke oppfyller kravene til å bli regnskapsført som nye separate leieavtaler, krever IFRS 16 at leietaker allokterer vederlaget i den endrede leieavtalen og måler leieforpliktelsen på nytt på det tidspunktet da begge partene har godkjent endringen i leieavtalen. Ved ny måling av leieforpliktelsen legger leietaker til grunn leieperioden i den endrede leieavtalen, justerte leiebetalinger og en oppdatert diskonteringsrente. Diskonteringsrenten settes lik leieavtalens implisitte rente for gjenværende leieperiode, eller hvis den implisitte renten ikke kan fastsettes, leietakers marginale lånerente på tidspunktet for kontraktsmodifikasjonen (IFRS 16.45).

Standarden inneholder føringer for hvordan re-målingen av leieforpliktelsen skal regnskapsføres. For en endring som helt eller delvis reduserer omfanget av leieavtalen (for eksempel reduserer antall kvadratmeter av leide lokaler), krever standarden at leietaker reduserer den balanseførte verdien av rett-til-bruk-eiendelen for å gjenspeile delvis eller fullstendig terminering av leieavtalen. Denne justeringen kan medføre gevinst eller tap som i så fall skal resultatføres. For alle andre kontraktsendringer som ikke regnskapsføres som en ny leieavtale, skal leietaker justere balanseført verdi av rett-til-bruk-eiendelen med samme beløp som leieforpliktelsen justeres, og medfører altså ingen resultatføring.

Utleier

Finansiell leieavtale

Hvis en finansiell leieavtale er endret og dette ikke resulterer i en ny, separat leieavtale, avhenger regnskapsføringen av hvordan den endrede leieavtalen klassifiseres.

Hvis leieavtalen ville ha vært klassifisert som en *operasjonell leieavtale* dersom den endrede leieavtalen hadde vært gjeldende fra og med den opprinnelige leieavtalens begynnelse, skal utleier regnskapsføre endringen som en terminering av den opprinne-

lige finansielle leieavtalen og etablering av en ny operasjonell leieavtale fra endringens ikrafttredelsestidspunkt. Ettersom den endrede leieavtalen behandles som en operasjonell leieavtale skal utleier innregne den underliggende eiendelen (eiendelen som leies ut) i balansen. Nettoinvesteringen i den opprinnelige leieavtalen fraregnes. Det følger av standarden at utleier skal måle den underliggende eiendelens balanseførte verdi til nettoinvesteringen i den opprinnelige avtalen umiddelbart før endringen.

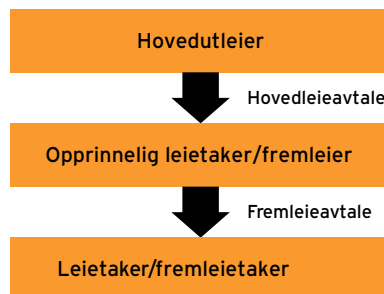
I motsatt fall, altså at endringen i leieavtalen ikke ville ha resultert i klassifisering som operasjonell leieavtale som nevnt, skal endringen av leieavtalen regnskapsføres i tråd med IFRS 9 (IFRS 16.80).

Operasjonell leieavtale

En utleier behandler en endring i en operasjonell leieavtale som en ny leieavtale på endringens ikrafttredelsestidspunkt (det tidspunktet endringen begge partene er enige om endringen). Den nye leieavtalen kan være enten en finansiell eller operasjonell leieavtale. Eventuelle gjenværende forskuddsbetalinger eller påløpte leiebetalinger knyttet til den opprinnelige leieavtalen behandles som leiebetalinger i den nye leieavtalen (IFRS 16.87).

12.7 Fremleie

I noen tilfeller vil leietaker inngå avtaler med en tredjepart om fremleie av en leid eiendel. I slike situasjoner vil én part være både leietaker (i innleieavtalen) og utleier (i utleieavtalen) for samme underliggende eiendel. Den opprinnelige leieavtalen (innleieavtalen) omtales ofte som hovedleieavtalen, og avtalen mellom den opprinnelige leietakeren og tredjepart omtales som en fremleieavtale. I noen tilfeller vil fremleien være en separat avtale, mens det i andre tilfeller er slik at fremleietaker overtar leieavtalen samtidig som den opprinnelig leietaker beholder ansvaret som den primære skyldneren i hovedleieavtalen.



Figur 12.3 Fremleie.

12.7.1 Opprinnelig leietaker/fremleier

Hvis en underliggende eiendel er fremleid fra en leietaker til en tredjepart, og den opprinnelige leietakeren beholder det primære ansvaret knyttet til den opprinnelige leieavtalen, er transaksjonen en fremleieavtale. Det vil si at den opprinnelige leietakeren normalt fortsetter å regnskapsføre den opprinnelige leieavtalen (hovedleieavtalen) som leietaker og regnskapsfører fremleieavtalen som utleier.

Når hovedleieavtalen er en kortsiktig leieavtale, blir fremleieavtalen klassifisert som en operasjonell leieavtale. I alle andre tilfeller klassifiseres fremleieavtalen ved å anvende kriteriene for klassifisering beskrevet i kapittel 12.5.1. I denne vurderingen skal fremleier ta utgangspunkt i rett-til-bruk-eiendelen i hovedleieavtalen, og ikke den underliggende eiendelen.

Teoriksempel 12.14: Klassifisering av fremleieavtale

Selskap A leier en bygning i fem år. Bygningen har økonomisk levetid på 30 år. Selskap A fremleier bygningen i fire år. Klassifisering av fremleieavtalen vurderes med henvisning til rett-til-bruk-eiendelen i hovedleieavtalen (og ikke den underliggende bygningen). Når man eksempelvis vurderer kriteriet for levetid, sammenstilles varigheten på fremleieavtalen (fire år) med rett-til-bruk-eiendelen i hovedavtalen (fem år), og ikke med bygningens økonomiske levetid på 30 år. Dette kan medføre at fremleieavtalen blir klassifisert som en finansiell leieavtale.

Fremleier regnskapsfører fremleieavtalen som følger:

- Hvis fremleieavtalen klassifiseres som en operasjonell leieavtale, fortsetter den opprinnelige leietakeren (fremleier) å regnskapsføre leieforpliktelsen og rett-til-bruk-eiendelen i hovedleieavtalen som enhver annen leieavtale. Hvis balanseført verdi for rett-til-bruk-eiendelen overstiger forventet inntekt fra fremleieavtalen, kan dette tyde på at det foreligger et verdifall for rett-til-bruk-eiendelen. IAS 36 benyttes for vurdering av behovet for nedskrivning av rett-til-bruk-eiendeler.
- Hvis fremleieavtalen klassifiseres som en finansiell leieavtale, skal den opprinnelige leietakeren (fremleier) fraregne rett-til-bruk-eiendelen knyttet til hovedleieavtalen på det tidspunktet fremleieavtalen begynner, og fortsette å regnskapsføre den opprinnelige leieforpliktelsen. Fremleieren innregner så nettoinvesteringen i fremleieavtalen og vurderer den for eventuelt verdifall.

Når kontrakter inngås samtidig eller tilnærmet samtidig, må fremleieren vurdere kriteriene for sammenslåing av kontrakter (se kapittel 12.2.3). Hvis kontrakter må slås sammen, regnskapsfører fremleieren hovedleieavtalen og fremleieavtalen som én sammensatt transaksjon.

En leietaker som fremleier eller forventer å fremleie en eiendel, kan ikke benytte unntaksregelen for leie av eiendel med lav verdi ved regnskapsføring av hovedleieavtalen (IFRS 16.B7).

Teoriksempel 12.15: Fremleieavtale klassifisert som finansiell leieavtale

Hovedleieavtale: En leietaker A inngår en avtale om leie av et 5 000 kvadratmeter stort kontorlokale. Avtalen har en varighet på 5 år.

Scenario 1: Ved begynnelsen av år 3 inngår leietaker A en avtale med ny leietaker om fremleie av kontorlokalene for de gjenværende tre årene.

Scenario 2: Ved hovedleieavtalens begynnelse inngår leietaker A en avtale med en ny leietaker om fremleie av kontorlokalene for to år.

Ved klassifisering av fremleieavtalen vurderer leietaker A fremleieavtalen med hensyn til rett-til-bruk-eiendelen i hovedleieavtalen og kriteriene i IFRS 16.61-66. Leietakeren klassifiserer fremleieavtalen som en finansiell leieavtale i scenario 1 og som en operasjonell leieavtale i scenario 2.

Når fremleieavtalen klassifiseres som en finansiell leieavtale (scenario 1), vil leietaker A regnskapsføre følgende ved fremleieavtalens begynnelse:

- Fraregne rett-til-bruk-eiendelen knyttet til hovedleieavtalen og innregne nettoinvesteringen i fremleieavtalen
- Innregne eventuell forskjell mellom rett-til-bruk-eiendelen og nettoinvesteringen i fremleieavtalen som gevinst eller tap i resultatregnskapet
- Beholde balanseført leieforpliktelse knyttet til hovedleieavtalen (representerer skyldige leiebetalinger til utleier i hovedleieavtalen)

Gjennom fremleieperioden, innregner fremleieren i scenario 1 både finansinntekt fra fremleieavtalen og rentekostnader knyttet til hovedavtalen.

Når fremleieavtalen klassifiseres som en operasjonell leieavtale (scenario 2), vil leietaker A gjennom fremleieperioden gjøre følgende:

- Innregne avskrivninger på rett-til-bruk-eiendelen og rente på leieforpliktelsen
- Innregne leieinntekt fra fremleieavtalen

Kilde: IFRS 16, Illustrative examples 20 and 21.

12.7.2 Leietaker/fremleietaker

Leietaker/fremleietaker regnskapsfører leieavtalen på samme måte som andre leieavtaler, dvs. som en ny leieavtale som er gjenstand for prinsippene for innregning og måling beskrevet nærmere i kapittel 12.4.

12.7.3 Presentasjon

Fremleiere kan ikke presentere leieforpliktelser og eiendeler som oppstår fra henholdsvis hovedavtalen og fremleieavtalen netto, med mindre kriteriene for nettopresentasjon i IAS 1 er oppfylt.

Videre anvender fremleiere bestemmelsene for prinsipal vs. agent i IFRS 15, for å vurdere hvorvidt inntekt fra fremleie og kostnader ved hovedavtalen skal presenteres brutto eller netto. Vi er av den oppfatning at fremleiere ved anvendelse av agent-prinsipal-bestemmelsene i IFRS 15 normalt ikke vil komme til den konklusjon av de kan presentere netto, og følgelig normalt vil presentere fremleieinntekt brutto.

12.7.4 Notekrav

Fremleiere må følge notekravene for både leietakere og utleiere i IFRS 16.

12.8 Salgs- og tilbakeleietransaksjoner

En salgs- og tilbakeleietransaksjon innebærer salg av en eiendel og deretter tilbakeleie av den samme eiendelen. Leiebetalingene er vanligvis innbyrdes avhengig av salgsprisen ettersom de fremforhandles som en pakke.

Både selger/leietaker og kjøper/utleier må anvende IFRS 15 for å ta stilling til hvorvidt en skal regnskapsføre en salgs- og tilbakeleietransaksjon som et salg og kjøp av en eiendel. Konkret anvendes kravene i IFRS 15 for når et selskap oppfyller en leveringsforpliktelse ved å overføre kontroll over en eiendel. Hvis kontroll over den underliggende eiendelen overføres fra selger/leietaker til kjøper/utleier, regnskapsføres transaksjonen som et salg/kjøp av eiendelen og en leieavtale. Hvis kontrollen over eiendelen ikke overføres, regnskapsfører både selger/leietaker og kjøper/utleier dette som en finansieringstransaksjon. Alle relevante fakta og omstendigheter må hensyntas i vurderingen av hvorvidt kontroll overføres til kjøper/utleier. IASB har bemerket at tilstedeværelsen av en tilbakeleieavtale ikke utelukker at et regnskapsmessig salg kan ha funnet sted (IFRS 16.BC262). Begrunnelsen er at en leieavtale er forskjellig fra et salg ved at kontrollen over eiendelen ikke overføres gjennom en leieavtale. Det som overføres er retten til å kontrollere *bruken* av den underliggende eiendelen i leieperioden.

Praksiseksempel 12.6 Salg- og tilbakeleie

Hexagon Composites opplyste i sitt regnskap for 2022 om en salg- og tilbakeleietransaksjon:

Sale- and leaseback transactions

On 31 December 2022, Agility North Carolina LLC, a wholly owned subsidiary of Hexagon within the Hexagon Agility segment, affected a sale- and leaseback transaction of its facility in Salisbury, North Carolina. The facility consists of approximately 19 000 square metres for production and assembly of fuel systems, as well as approximately 144 000 square metres of land. The consideration received for the facility amounted to NOK 161 million, which resulted in an acco-

unting gain of NOK 8 million net of transaction costs. The gain is presented as other operating income in the income statement.

The lease agreement has a lease term of 16 years With options to extend for two 10 year periods. Initial recognition of lease liability per 31 December was NOK 135 million. Extension options are, due to uncertainty of exercising, not included in the lease liability calculation. Recognized right of use asset amounted to NOK 72 million representing a 84 per cent proportionate share (derived by the ratio of the recognized lease liability over the of the facility's fair market value), pre-sale book value of NOK 86 million.

In addition to the affected sale-and leaseback transaction of the existing facility in Salisbury, North Carolina, the buyer also acquired the right to develop Agility's planned NOK 136 million expansion of the Salisbury facility. The expansion is estimated to commence in January 2025, where a separate lease agreement will be entered into With the buyer. Both the sale-and leaseback agreement and the outsourcing of the expansion project is affected according to Hexagon's preference of renting instead of owning its facilities.

Kilde: Hexagon Composites ASA, Annual report 2022, utdrag fra Note 24.

12.8.1 Transaksjoner hvor overføring av eiendel en er et salg

Når salgs- og tilbakeleietransaksjonen skal regnskapsføres som et salg, vil selger/leietaker:

- Fraregne den underliggende eiendelen, og
- Innregne eventuell gevinst eller tap knyttet til rettighetene som er overført til kjøper/utleier, justert for betingelser som avviker fra markedsbetingelser.

Kjøper/utleier regnskapsfører transaksjonen som et kjøp av en eiendel i samsvar med relevant standard, som for eksempel IAS 16.

Når salget skjer, vil både selger/leietaker og kjøper/utleier regnskapsføre tilbakeleieavtalen i tråd med de generelle prinsippene for leieavtaler.

Når selger/leietaker skal måle rett-til-bruk-eiendelen i tilbakeleieavtalen, angir IFRS 16 at den skal måles til den delen av balanseført verdi av (hele) eiendelen (målt før salget/tilbakeleien) som relateres til retten til bruk som beholdes av selger/leietaker (gjennom leieavtalen). IFRS 16 inneholder ingen føringer på hvilken metode som skal benyttes ved denne beregningen. Selger/leietaker innregner følgelig bare gevinst/tap for den delen av rettighetene som er overført til kjøper/leietaker gjennom salget. Dette er illustrert i eksempel 17 som er hentet fra de illustrerende eksemplene i IFRS 16. Eksemplet synes å forutsette at leiebetalingene er faste betalinger. IFRS IC diskuterte en salg/tilbakeleietransaksjon der tilbakeleien utelukkende hadde variable leiebetalinger som *ikke* avhenger av en indeks eller rentesats (leiebetalingene var heller ikke vurdert å være reelt sett («in-substance»))

faste leiebetalinger). Som følge av disse diskusjonene ble IFRS 16 endret, og er nå oppdatert med et eksempel som viser hvordan selger/leietaker kan måle rett-til-bruk-eiendelen, gevinst/tap ved salget, samt leieforpliktelsen, i tilfeller der leiebeløpene er helt eller delvis variable. Dette er illustrert i eksempel 18.

I tilfeller der et salg med tilbakeleie forventes å gå med tap for selger/leietaker, skal tapsføringen etter vårt syn ikke utsettes. Selger/leietaker vil også måtte vurdere om det underliggende eiendelen kan ha vært utsatt for verdifall før salg/tilbakeleien.

Hvis betingelsene i tilbakeleieavtalen avviker fra markedsbetingelser, skal dette hensyntas i regnskapsføringen. Fordi leiebetalingene vanligvis er innbyrdes avhengige av salgsprisen ettersom de fremforhandles som en pakke, kan noen transaksjoner struktureres slik at salgsprisen er lavere eller høyere enn virkelig verdi og at dette hensyntas i leiebetalingene. IFRS 16 krever at man i regnskapsføringen skal justere for slike avvik fra markedsbetingelser.

Når salgsprisen er lavere enn den underliggende eiendelens virkelige verdi, eller nåverdien av leiebetalingene er lavere enn nåverdien av leiebetalinger basert på markedsbetingelser, skal selger/leietaker innregne forskjellen som en økning i salgsprisen og førstegangsmålingen av rett-til-bruk-eiendelen som en forskuddsbetaling.

Når salgsprisen er høyere enn den underliggende eiendelens virkelige verdi, eller nåverdien av leiebetalingene er høyere enn nåverdien av leiebetalinger basert på markedsbetingelser, skal selger/leietaker innregne forskjellen som en reduksjon av salgsprisen og en ekstra finansiering fra kjøper/utleier.

Kjøper/utleier må også justere anskaffelseskost av den underliggende eiendelen for eventuelle betingelser som avviker fra markedsbetingelser. Slike justeringer innregnes som forskuddsbetaling av leien mottatt fra selger/leietaker, eller som en ekstra finansiering ytet til selger/leietaker.

Teorieksempel 12.16: Salg og tilbakeleie

Selskap A (selger/leietaker) selger en bygning til selskap B (kjøper/utleier) for NOK 2 000 000 med kontant oppgjør. Bygningens balanseførte verdi umiddelbart før salget er NOK 1 000 000. Selskap A inngår samtidig en kontrakt med selskap B om å leie bygningen i 18 år mot et årlig beløp på NOK 120 000 som skal betales ved utgangen av hvert år. Basert på en vurdering av at vilkårene i transaksjonen medfører at kriteriene i IFRS 15 er oppfylt, anses transaksjonen som et salg av bygningen. Selskap A og selskap B regnskapsfører følgelig transaksjonen som et salg med tilbakeleie. I dette eksemplet ser vi bort fra direkte utgifter til avtaleinngåelse.

Virkelig verdi av bygningen er NOK 1 800 000 på salgsdagen. Siden vederlaget for salget av bygningen avviker fra virkelig verdi, gjør selskap A og selskap B justeringer for å måle vederlaget til virkelig verdi. Det overskytende beløpet på NOK 2 000 000 - NOK 1 800 000 = NOK 200 000 innregnes som ekstra finansiering fra kjøper/utleier (selskap B) til selger/leietaker (selskap A).

Selskap A (selger/leietaker) har kommet til at det er enkelt å fastsette leieavtalens implisitte rente, og kommer til at den er 4,5 % per år. Nåverdien av de årlige betalingene (18 betalinger på NOK 120 000, diskontert med 4,5 %) utgjør NOK 1 459 200, hvorav NOK 200 000 relaterer seg til den ekstra finansieringen og NOK 1 259 200 relaterer seg til tilbakeleieavtalen. Dette tilsvarer 18 årlige betalinger på henholdsvis NOK 16 447 og NOK 103 553.

Selskap B (kjøper/utleier) klassifiserer leieavtalen som en operasjonell leieavtale.

Selskap A (selger/leietaker):

Ved leieavtalens begynnelse måler selskap A rett-til-bruk-eiendelen fra tilbakeleien av bygningen til NOK 699 555 som er den andel av balanseført verdi på bygningen som relaterer seg til den retten som er beholdt av selskap A. Beløpet er beregnet som følger:

$$\text{Balanseført verdi} \times \frac{\text{Nåverdi leiebetaling}}{\text{Virkelig verdi bygning}} = 1\,000\,000 \times \frac{1\,259\,200}{1\,800\,000} = 699\,555$$

Salget av bygningen gir en gevinst på NOK 1 800 000 - NOK 1 000 000 = NOK 800 000. Denne gevinsten fordeles med NOK 559 645 og NOK 240 355 på henholdsvis den retten til bruk av bygningen som er beholdt av selskap A (selger/leietaker) og de rettighetene som er overført til selskap B (kjøper/utleier). Selskap A innregner kun den delen av gevinsten som relaterer seg til rettighetene som er overført til selskap B (NOK 240 355). Fordelingen av gevinsten i dette avsnittet er beregnet som følger:

$$800\,000 \times \frac{1\,259\,200}{1\,800\,000} = 559\,645$$

$$800\,000 \times \frac{1\,800\,000 - 1\,259\,200}{1\,800\,000} = 240\,355$$

Ved leieavtalens begynnelse regnskapsfører selskap A og selskap B transaksjonen som følger:

Selskap A (selger/leietaker)	Debet	Kredit
Kontanter	2 000 000	
Rett-til-bruk-eiendel	699 555	
Bygning		1 000 000
Leieforpliktelse		1 259 200
Finansiell forpliktelse		200 000
Gevinst på overførte rettigheter		240 355

Selskap B (kjøper/utleier)	Debet	Kredit
Bygning	1 800 000	
Finansiell eiendel	200 000	
Kontanter		2 000 000

For etterfølgende perioder vil selskap B (kjøper/utleier) regnskapsføre NOK 103 553 av den årlige betalingen på NOK 120 000 som leiebetaling. De resterende NOK 16 447 blir regnskapsført som a) oppgjør for den finansielle eiendelen (den ekstra finansieringen) og b) renteinntekt.

Teorieksempel 12.17: Salg og tilbakeleie med variabel leiebetaling

Selskap C (selger/leietaker) selger en bygning til selskap D (kjøper/utleier) for virkelig verdi NOK 1 800 000 med kontant oppgjør. Bygningens balanseførte verdi umiddelbart før salget er NOK 1 000 000. Selskap C inngår samtidig en kontrakt med selskap D om å leie bygningen i 5 år. Leiebetalingene omfatter både faste beløp og variable betalinger som ikke avhenger av en indeks eller rentesats. Basert på en vurdering av at vilkårene i transaksjonen medfører at kriteriene i IFRS 15 er oppfylt, anses transaksjonen som et salg av bygningen. Selskap C og selskap D regnskapsfører følgelig transaksjonen som et salg med tilbakeleie. I dette eksemplet ser vi bort fra direkte utgifter til avtaleinngåelse.

Leieavtalens implisitte rente kan ikke fastsettes på en enkel måte. Selskap Cs (selger/leietaker) marginale lånerente er 3 % per år.

Ved leieavtalens begynnelse fastsetter selskap C andelen av bruksretten selskapet beholder gjennom tilbakeleien av bygningen til 25 %. IFRS 16 inneholder ingen krav til bruk av en spesifikk metode for denne vurderingen, og selskap C beregner andelen ved å sammenligne retten til bruk som selskapet beholder gjennom tilbakeleien med rettighetene som omfatter hele bygningen.

Salget av bygningen gir en gevinst på NOK 1 800 000 - NOK 1 000 000 = NOK 800 000. Denne gevinsten fordeles med NOK 600 000 og NOK 200 000 på henholdsvis den retten til bruk av bygningen som er beholdt av selskap C og de rettene som er overført til selskap D. Selskap C innregner kun den delen av gevinsten som relaterer seg til rettene som er overført til selskap D (NOK 600 000).

Et sentralt utgangspunkt er at IFRS 16.102A krever at beregningen ikke medfører at selger/leietaker resultatfører en gevinst knyttet til den delen av bruksretten selskapet selv beholder. Selskap C kan følgelig ikke inntektsføre en større gevinst enn NOK 600 000. Leieforpliktelsen ved leieavtalens begynnelse vil derfor være NOK 450 000 (1 800 000 - 1 000 000 - 250 000 - 600 000).

Ved leieavtalens begynnelse vil selskap C regnskapsføre transaksjonen som følger:

Selskap C (selger/leietaker)	Debet	Kredit
Konter	1 800 000	
Rett-til-bruk-eiendel (1 000 000 x 25 %)	250 000	
Bygning		1 000 000
Leieforpliktelse		450 000
Gevinst på overførte rettigheter ((1 800 000 - 1 000 000) x 75 %)		600 000

Regnskapsføring for etterfølgende perioder hos selger/leietaker:

Selskap C (selger/leietaker) forventer å forbruke rett-til-bruk-eiendelen jevnt over leieperioden, og avskriver den lineært.

Når det gjelder leiebetalingene, og det er delvis variable leiebetalinger i denne leieavtalen, må selskap C ta stilling til hvilken tilnærming de ønsker å bruke for å fastsette «leiebetalingene». Valget vil være et prinsippvalg. Begge tilnærmingene som er vist her vil kunne oppfylle kravene i IFRS 16.102A.

Tilnærming 1 - Forventede leiebetalinger ved leieavtalens begynnelse

Selskap C (selger/leietaker) tar utgangspunkt i formuleringen i IFRS 16.102A og beslutter at «leiebetalingene» skal reflektere de forventede leiebetalingene ved leieavtalens begynnelse, som, diskontert med marginal lånerente 3 %, gir en balanseført verdi av leieforpliktelsen på NOK 450 000.

År	Leieforpliktelse				Rett-til-bruk-eiendel		
	Inngående balanse	Leiebeta- linger	Rente-kostnad (3 %)	Utgående balanse	Inngående balanse	Avskriv- ning	Utgående balanse
1	450 000	95 902	13 500	367 598	250 000	50 000	200 000
2	367 598	98 124	11 028	280 502	200 000	50 000	150 000
3	280 502	99 243	8 415	189 674	150 000	50 000	100 000
4	189 674	100 101	5 690	95 263	100 000	50 000	50 000
5	95 263	98 121	2 858	0	50 000	50 000	0

En eventuell differanse mellom faktiske leiebetalinger og «leiebetalinger» som reduserer balanseført verdi av leieforpliktelsen (jfr. tabellen over) resultatføres. Hvis selskap C eksempelvis faktisk betaler NOK 99 321 for bruk av bygningen i år 2, så vil NOK 1 197 (forskjellen mellom de NOK 99 321 og NOK 98 124 fra tabellen over) bli resultatført.

Tilnærming 2 - Like leiebetalinger gjennom leieperioden

Selskap C (selger/leietaker) tar utgangspunkt i formuleringen i IFRS 16.102A og beslutter at «leiebetalingene» skal reflektere like periodiske betalinger, som, diskontert med marginal lånerente 3 %, gir en balanseført verdi av leieforpliktelsen på NOK 450 000.

År	Leieforpliktelse				Rett-til-bruk-eiendel		
	Inngående balanse	Leiebeta- linger	Rente-kostnad (3 %)	Utgående balanse	Inngående balanse	Avskriv- ning	Utgående balanse
1	450 000	98 260	13 500	365 240	250 000	50 000	200 000
2	365 240	98 260	10 957	277 937	200 000	50 000	150 000
3	277 937	98 260	8 338	188 015	150 000	50 000	100 000
4	188 015	98 260	5 640	95 395	100 000	50 000	50 000
5	95 395	98 260	2 865	0	50 000	50 000	0

En eventuell differanse mellom faktiske leiebetalinger og «leiebetalinger» som reduserer balanseført verdi av leieforpliktelsen (jfr. tabellen over) resultatføres. Hvis selskap C eksempelvis faktisk betaler NOK 99 321 for bruk av bygningen i år 2, så vil NOK 1 061 (forskjellen mellom de NOK 99 321 og NOK 98 260 fra tabellen over) bli resultatført.

Kilde: IFRS 16, Illustrative Examples, Example 25.

12.8.2 Transaksjoner hvor overføring av eiendelen ikke er et salg

Dersom overføringen av en eiendel ikke anses som et salg i henhold til kravene i IFRS 15, skal transaksjonen behandles som en finansieringstransaksjon, slik (IFRS 16.103):

- Selger/leietaker skal fortsette å ha den overførte eiendelen i sin balanse. Mottatt vederlag balanseføres som en finansiell forpliktelse. Forpliktelsen regnskapsføres i samsvar med IFRS 9, og reduserer forpliktelsen med leiebetalinger fratrukket renteelementet.
- Kjøper/utleier skal ikke innregne den overførte eiendelen. I stedet skal det mottatte vederlaget innregnes som en fordring. Fordringen regnskapsføres som en finansiell eiendelen i samsvar med IFRS 9