

Henrik Vandsemb Kristiansen  
Elliot Cohen

Masteroppgave  
ved Handelshøyskolen BI

IAS 17 – Kritikk og endringer

Veileder: Tonny Stenheim

**GRA 19204 – Masteroppgave i Regnskap og Revisjon**

Innleveringsdato:  
01.09.2014

BI Oslo

*Denne oppgaven er gjennomført som en del av Master i regnskap og revisjon ved Handelshøyskolen BI. Dette innebærer ikke at Handelshøyskolen BI går god for de metoder som er anvendt, de resultater som er fremkommet, eller de konklusjoner som er trukket.*

## Forord

Denne oppgaven er den avsluttende delen av vårt masterstudium i regnskap og revisjon (MRR) ved Handelshøyskolen BI Oslo.

Vi har valgt et emne innenfor IFRS fordi regelsettet har hatt en sentral rolle i vårt studium. IFRS er et internasjonalt regnskapsspråk og har derfor stor betydning i arbeidslivet. IAS 17 *Leieavtaler* vekket spesiell interesse. Standarden har siden den ble innført vært gjenstand for kritikk og prosjektet om å innføre en ny standard har etter hvert blitt svært omfattende og prestisjefyllt. Høringsutkastet fra 2013 gjør standarden særlig dagsaktuell.

Vi ønsker med denne oppgaven å avdekke hvorvidt den foreslåtte standarden evner å møte kritikken som er fremført mot den nåværende standarden og i hvilken grad den i så fall er i stand til å forbedre den nåværende regnskapsmessige behandlingen av leieavtaler. IASB arbeider fremdeles med utviklingen av en endelig standard og det er fremdeles behov for å gjøre ytterligere endringer. Manglende definisjoner og veiledning for tolkning av sentrale begreper og fremgangsmåter har gjennom hele prosessen vært en utfordring.

Arbeidet har vært interessant og lærerikt. Vi har tilegnet oss god innsikt i standardsetternes arbeidsmetodikk og regelverkets oppbygning. Vi har i tillegg opparbeidet oss en god forståelse av leiestandardens historikk, utvikling og hva som ligger til grunn for ønsket om en ny standard.

Vi vil rette all vår takknemlighet til veileder Tonny Stenheim for konstruktive tilbakemeldinger, kommentarer og nyttige diskusjoner igjennom hele arbeidet.

Oslo, 01. september 2014

---

Elliot Cohen

---

Henrik Vandsemb Kristiansen

## Sammendrag

*World Leasing Yearbook* (2013) har rapportert at det globalt ble inngått leasingavtaler for nesten 800 milliarder dollar i 2011. I 2005 estimerte SEC at amerikanske børsnoterte selskaper har bortimot 1250 milliarder dollar i operasjonelle leieforpliktelser skjult fra balansen. Dette har blitt kritisert for å være i strid med det konseptuelle rammeverket til IFRS. I tillegg har kritikken mot nåværende standard handlet om utilstrekkelig krav til noteinformasjon, manglende sammenlignbarhet, muligheter for tilpasning og strukturering av kontrakter, komplekse regler med ulik klassifisering av leieavtalene og konflikt med det grunnleggende kravet om et rettviseende bilde.

Som svar på kritikken inngikk IASB og FASB et felles prosjekt med mål om å forbedre regnskapsføringen av leieavtaler. Nåværende standard ble gjennomgått og et diskusjonsnotat sendt ut. Første høringsutkast med forslag til ny standard ble utgitt i 2010. Basert på svarene til det første høringsutkastet ble et nytt høringsutkast utgitt i 2013.

Vi undersøker hvorvidt forslaget til ny IFRS-standard for regnskapsføring av leieavtaler er i stand til å møte kritikken fremført mot nåværende standard. Vi studerer utviklingen av den nye standarden gjennom høringsutkastene og høringsvarene fra 2010 og 2013. Underveis vurderer vi hvorvidt de foreslåtte endringene vil kunne gi brukerne av finansregnskapet bedre informasjon og om nytten av forslagene vil overgå kostnadene ved overgang til en ny standard. For å besvare vår problemstilling er det nødvendig å gjennomgå nåværende IAS 17 og høringsutkastene fra 2010 og 2013. Vi behandler også aktuell regnskapsteori og IFRS sitt konseptuelle rammeverk. Analysen baseres på standardsetternes diskusjonsnotat og høringsutkast kombinert med kritikken og høringsvarene knyttet til høringsutkastene.

# Innholdsfortegnelse

<b>FORORD .....</b>	<b>I</b>
<b>SAMMENDRAG .....</b>	<b>II</b>
<b>INNHOLDSFORTEGNELSE .....</b>	<b>III</b>
<b>1 INNLEDNING MED PROBLEMSTILLING.....</b>	<b>1</b>
1.1 INNLEDNING.....	1
1.2 PROBLEMSTILLING.....	2
1.2.1 Bakgrunn.....	2
1.2.2 Formulering av problemstilling.....	3
<b>2 REGNSKAP, IFRS OG LEIEAVTALER.....</b>	<b>4</b>
2.1 REGNSKAPET.....	4
2.1.1 Formål.....	4
2.1.2 Brukerne av regnskapet.....	5
2.2 IFRS .....	6
2.2.1 Introduksjon.....	6
2.2.2 Utvikling av regnskapsstandarder .....	8
2.2.3 Lobbyvirksomhet.....	9
2.3 DET KONSEPTUELLE RAMMEVERKET .....	11
2.3.1 Introduksjon.....	11
2.3.2 Et nytt rammeverk .....	12
2.3.3 Overordnet krav.....	14
2.3.4 Kvalitetskrav .....	14
2.3.5 Forsterkende kvalitative egenskaper .....	18
2.4 LEIEAVTALER.....	20
2.4.1 Leieavtaler som finansieringsform .....	22
2.5 IAS 17 - NÅVÆRENDE REGULERING AV LEIEAVTALER.....	23
<b>3 METODE .....</b>	<b>29</b>
3.1 SAMFUNNSVITENSKAPELIG METODE.....	29
3.1.1 Forskningsdesign .....	30
3.1.2 Valg av metode.....	31
3.1.3 Innsamling av data .....	31
3.1.4 Databehandling.....	34
3.2 JURIDISK METODE .....	35
<b>4 ANALYSE AV HØRINGSUTKAST .....</b>	<b>37</b>
4.1 HØRINGSUTKAST 2010.....	37
4.2 HØRINGSUTKAST 2013 .....	43
<b>5 AVSLUTTENDE BETRAKTNINGER .....</b>	<b>69</b>
5.1 GJELDENE RETT .....	69
5.2 PROBLEMMOMRÅDER.....	69
5.3 HØRINGSUTKASTETS FORSLAG.....	72
5.3.1 Rett-til-bruk eiendelen.....	72
5.3.2 Regnskapsmodellen .....	73
5.3.3 Leietakers modell.....	74
5.3.4 Utleiers modell .....	74
5.3.5 Strukturering.....	75

5.3.6 Brukernes informasjonsbehov.....	75
5.3.7 Kost-nytte vurdering .....	76
5.4 KONKLUSJON.....	76
<b>UTFORDRINGER.....</b>	<b>78</b>
<b>FORKORTELSER.....</b>	<b>79</b>
<b>REFERANSELISTE .....</b>	<b>80</b>
<b>IASB-REFERANSER.....</b>	<b>82</b>

# 1 Innledning med problemstilling

## 1.1 Innledning

Den sterke veksten i globalisering utover det 20. århundre førte til at man fikk en økning i grenseoverskridende kapitalstrømmer, som følge av dette oppstod et behov for internasjonal samordning av regnskapsstandarder. IASC ble derfor etablert i 1973 med formål om å etablere et globalt regnskapsspråk (Ernst & Young 2011).

Utviklingen av IFRS er en dynamisk prosess. Utover 1970-tallet var det en stor økning i bruk av leie som finansieringsform. Det er mange former for avtaler og ordninger der man overfører bruksretten til en eiendel med et vederlag som motytelse. Forskjellige regnskapsstandarder har ulike kriterier som avgjør hvorvidt en ordning er en leieavtale eller ikke. Det var et behov for en global standard med klare retningslinjer. I IFRS ble en egen standard for leieavtaler, IAS 17, introdusert i 1982 med virkning fra 1984.

Gjeldende IAS 17 har vært gjenstand for mye kritikk siden den ble tatt i bruk. Kritikken dreier seg om standardens kompleksitet som strider mot målet om høy brukervennlighet. Flere klassifiseringer for leieavtaler fører til mulighet for bevisst strukturering. Ulik behandling av like transaksjoner kan benyttes til manipulering av regnskapet. Dette kan svekke troverdigheten og relevansen til regnskapsinformasjonen i tillegg til sammenlignbarheten av regnskapstallene.

Mange år med kritikk førte til at IFRS-stiftelsen satte IAS 17 på dagsordenen. Gjeldende standard ble gjennomgått og etter et diskusjonsnotat startet arbeidet med høringsutkastet til en ny standard. Første høringsutkast med forslag til ny standard ble utgitt i 2010. Med svarene til det første høringsutkastet tatt til følge ble et nytt høringsutkast utgitt i 2013 med frist for kommentarer 13. september 2013.

## 1.2 Problemstilling

### 1.2.1 Bakgrunn

*World Leasing Yearbook* (2013) har rapportert at det globalt ble inngått leasingavtaler for nesten 800 milliarder dollar i 2011. I 2005 estimerte SEC at amerikanske børsnoterte selskaper har bortimot 1250 milliarder dollar i operasjonelle leieforpliktelser skjult fra balansen. Størrelsen på disse beløpene viser at leieavtaler utgjør en vesentlig del av foretaks økonomi og at en stor del av disse ikke er synlige i balansen<sup>1</sup>.

Vi vil undersøke hvorvidt de foreslåtte endringene i regnskapsstandarden for leieavtaler møter kritikken mot gjeldende standard. Vi ønsker å studere utviklingen av den nye standarden gjennom de to høringsutkastene fra 2010 og 2013 og høringssvarene på disse. Vi vil underveis vurdere om de foreslåtte endringene vil gi brukerne av finansregnskapet bedre informasjon, og om nytten av endringene vil overgå kostnadene og komplikasjonene tilknyttet overgang til en ny standard.

Kritikken mot gjeldende standard IAS 17 har i hovedtrekk handlet om utilstrekkelig krav til noteinformasjon, manglende sammenlignbarhet, muligheter for tilpasning og strukturering av kontrakter, komplekse regler med ulik klassifisering av leieavtalene og manglende konsistens med rammeverket og kravet om rettvise bilde etter IAS 1.

Problemformuleringen i denne utredningen følger av den ovennevnte kritikken mot dagens regelverk for regnskapsføring av leieavtaler. Vi ønsker gjennom denne oppgaven å belyse hvorvidt forslagene til endringer vil kunne løse problemene og imøtekomme kritikken rettet mot dagens regelverk.

---

<sup>1</sup> <http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Exposure-Draft-May-2013/Documents/Snapshot-Leases-May-2013.pdf>

### ***1.2.2 Formulering av problemstilling***

*I hvilken grad evner de foreslåtte standardene å møte kritikken som er fremført mot nåværende standard?*

For å svare på problemstillingen er det nødvendig å gjennomgå gjeldende IAS 17 og høringsutkastene fra 2010 og 2013. Analysen vil basere seg på standardsetternes diskusjonsnotat og høringsutkast i tillegg til tilbakemeldingene som har kommet frem under høringsrundene. Vi vil også benytte oss av aktuell regnskapsteori.



## 2 Regnskap, IFRS og leieavtaler

### 2.1 Regnskapet

#### 2.1.1 Formål

Regnskapets overordnede formål er å spre beslutningsnyttig informasjon og på den måten redusere informasjonsasymmetrien mellom selskapets ledelse og øvrige interessenter (Stenheim og Blakstad 2007). Den relevante informasjonen kommuniseres til regnskapsbrukeren ved registrering og måling på en måte som er forenelig med gjeldende standarder og lovverk (Kinserdal 2005). Interessentene vil som regel kun ha begrenset tilgang til informasjon om selskapet, der ledelsen vil ha direkte tilgang til all informasjon. Investoren vil basere sin beslutning om å investere i selskapet og investeringens størrelse på tilgjengelig informasjon. Regnskapet vil ved en slik situasjon bidra til bedre ressursallokering for både investoren og samfunnet som en helhet (Stenheim 2014).

De tre sentrale regnskapsformålene er henholdsvis; prognoseformålet, kontrollformålet og fordelingsformålet. Prognoseformålet relaterer seg til prediksjon av fremtidige hendelser. Ved å legge investorer og långivere til grunn som primærbrukere av regnskapet vil dette formålet reduseres til ren verdsetting. For å kunne ivareta verdsettingsformålet er det nødvendig at regnskapet bidrar direkte eller indirekte med informasjon som er relevant for en verdsettelse av selskapet. Kontrollformålet er knyttet til kontroll og oppfølging av selskapets ledelse. I motsetning til prognoseformålet som er fremtidsrettet, vil kontrollformålet i stor grad basere seg på tidligere hendelser og tilbakeskuende informasjon. Regnskapets siste formål er knyttet opp til fordeling av verdier i selskapet (Stenheim 2014).

Dersom regnskapet har som formål å redusere informasjonsasymmetri vil dette innebære at regnskapets kun har en rolle å fylle dersom det faktisk foreligger informasjonsasymmetri mellom ledelsen av selskapet og de øvrige interessentene (Stenheim og Blakstad 2007).

I IASBs rammeverk fra 2010 fremgår det at regnskapets formål er å utstyre brukeren av regnskapet med beslutningsnyttig informasjon vedrørende virksomhetens økonomiske stilling, ytelse og eventuelle endringer (IASB 2010, OB2). Beslutningsnytte blir følgelig et fundamentalt kriterium ved regnskapsmessig behandling av transaksjoner. På generelt grunnlag kan beslutningsnyttig informasjon forklares ved sin evne til å påvirke beslutningssituasjonen. Det kreves visse grunnleggende kvaliteter for at informasjonen skal kunne anses som beslutningsnyttig. Informasjonen må være ny for beslutningstakeren, relevant for beslutningen, være av en viss vesentlighet og på samme tid være valid i sitt innhold. Ved vurdering av beslutningsnytte blir derfor tre forhold sentrale: hvem som er brukeren av informasjonen, hvilke informasjonsbehov brukeren har og hva slags informasjon de baserer sin beslutning på (Stenheim 2014).

### ***2.1.2 Brukerne av regnskapet***

For å øke beslutningsnyttien for brukerne av regnskapsinformasjonen er det nødvendig å identifisere hvem som i realiteten er brukerne og hva informasjonen skal brukes til. Det er ikke mulig å tilfredsstille samtlige brukeres behov igjennom regnskapet, det må altså foretas en prioritering (Stenheim 2014).

Standardsetterne har følgelig prioritert visse brukergrupper. IASB reduserte sin primære brukergruppe til kun investorer i det tidligere rammeverket (IASB 1989). IASB og FASB valgte å videreføre den primære brukergruppen fra FASBs rammeverk (1978) i sitt rammeverksprosjekt (2010). Dette innebar at IASB utvidet brukergruppen igjen. Av dette følger at både potensielle eiere, långivere samt andre kreditorer nå inkluderes i primærgruppen under betegnelsen kapitaltilbydere (IASB 2010, OB2). Disse brukerne inkluderes med grunnlag i deres særlige behov for regnskapsinformasjon (IASB 2010, OB5). Videre anføres det at disse brukernes informasjonsbehov også vil være dekkende for de resterende brukergruppene (IASB 2010, BC1.16) (Kvifte og Johnsen 2008).

Det overordnede målet er fremdeles å ivareta fleste mulig brukere ut ifra en forsvarlig kost-nyttevurdering (IASB 2010, BC1.18). Det er derfor ikke tilstrekkelig med kun en avgrensning av brukergrupper. Standardsetterne legger videre til grunn at brukerne er av en viss regnskapsmessig kompetanse. På den måten vil ikke relevant informasjon kunne ekskluderes med begrunnelse om at informasjonen er for kompleks og potensielt vanskelig å forstå for enkelte brukere. Denne forutsetningen er en videreføring av det som fremgikk av IASB og FASBs tidligere rammeverk (Stenheim 2014).

## **2.2 IFRS**

### ***2.2.1 Introduksjon***

I 1973 ble International Accounting Standards Committee (IASC) dannet av de nasjonale revisororganisasjonene fra Australia, Canada, Frankrike, Tyskland, Japan, Mexico, Nederland, Storbritannia og USA som det første internasjonale standardsettende organ (Ernst & Young 2011, 27). IASC fastsatte standarder for avleggelse av finansregnskap kalt International Accounting Standards (IAS) med tilhørende fortolkninger benevnt SIC (Standing Interpretations Committee) (Gjesdal, Kvaal og Kvifte 2006). Etter en reorganisering i 2001 overtok IASB (International Accounting Standards Board) som etterfølger av IASC som det standardsettende organ i den private IFRS-stiftelsen. IASB har i hovedsak videreført standardene og fortolkningene etter IASC. Videre har IASB gitt ut standarder benevnt IFRS og fortolkninger benevnt IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee).

Figuren viser hvordan IFRS-stiftelsen er strukturert i dag.



\* Accounting Standards Advisory Forum (representatives of international standard-setting community)

Figur 2.1 ”Three-tier structure”<sup>2</sup>

IFRS-stiftelsen ledes av et styre: The IFRS Foundation Trustees. Hjemmesiden til IFRS-styret opplyser at styret består av 21 representanter. Hovedfunksjonene til styret er å fortløpende evaluere IASBs strategi, utpeke medlemmer av IASB og IFRS Interpretations Committee og etablere og videreutvikle den standardsettende saksbehandlingen. Styret utpeker også medlemmer til IFRS Advisory Council som er sammensatt av representanter fra alle brukergrupper, herunder revisjonsselskaper, nasjonale standardsettere, regnskapsprodusenter osv. Monitoring Board er et uavhengig styre etablert av kapitalmarkedsmyndigheter for å overvåke all aktivitet (Ernst & Young 2011).

IFRS-stiftelsen presenterer sin målsetning på deres hjemmeside: *”to develop a single set of high quality, understandable, enforceable and globally accepted financial reporting standards based upon clearly articulated principles”*.

IFRS (International Financial Reporting Standards) er begrepet som blir benyttet for å angi hele mengden med IASBs autorative litteratur. Dette begrepet omfatter IFRS utgitt av IASB, IAS utgitt av IASC eller endringer av disse utgitt av IASB,

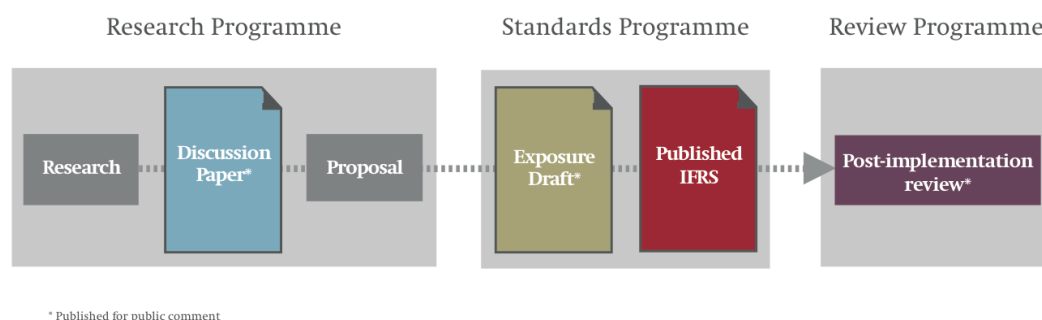
<sup>2</sup> [http://www.ifrs.org/The-organisation/Documents/WhoWeAre\\_JAN-2014\\_ENG.PDF](http://www.ifrs.org/The-organisation/Documents/WhoWeAre_JAN-2014_ENG.PDF)

fortolkninger av IFRS og IAS utformet av tolkningskomiteen og godkjent for utgivelse av IASB og tolkninger av IAS utviklet av SIC og godkjent for utgivelse av IASB eller IASC (KPMG 2009).

I 2002 besluttet EU at alle børsnoterte selskaper skulle benytte IFRS ved utarbeidelsen av finansregnskap fra og med 2005 (IFRS-forordningen nr. 1606/2002). Gjennom EØS-avtalen ble denne beslutningen også gjeldende for Norge (Ernst & Young 2011). Plikt og adgang til å utarbeide årsregnskap etter IFRS er i dag hjemlet i rskl. § 3-9.

### 2.2.2 Utvikling av regnskapsstandarder

Følgende figur viser prosessen for utvikling av nye regnskapsstandarder.



Figur 2.2 "How we develop standards"<sup>3</sup>

Etter at et tema er satt på IASBs agenda publiserer IASB som regel et diskusjonsnotat ("Discussion Paper") med oppfordring til kommentarer. Videre publiseres et høringsutkast (Exposure Draft) som er IASBs viktigste verktøy for å konsultere offentligheten. Høringsutkastet inneholder et konkret forslag til en ny standard, eller endringer i eksisterende standard. Mottatte hørings svar vurderes og problemområder revideres. IASB vurderer hvorvidt de skal publisere det reviderte forslaget som et nytt høringsutkast eller om de kan starte arbeidet med et utkast til en ny IFRS. Dette utkastet blir som regel vurdert eksternt, som oftest av IFRIC, før ferdig IFRS kan fastsettes<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> [http://www.ifrs.org/The-organisation/Documents/WhoWeAre\\_JAN-2014\\_ENG.PDF](http://www.ifrs.org/The-organisation/Documents/WhoWeAre_JAN-2014_ENG.PDF)

<sup>4</sup> [ifrs.org/how-we-develop-standards](http://www.ifrs.org/how-we-develop-standards)

### 2.2.3 Lobbyvirksomhet

I 1978 skrev Stephen Zeff en artikkel, ”The Rise of Economic Consequences”, hvor han presenterte det han mente var regnskapsførings største utfordring på 70-tallet. Han skrev om de økonomiske konsekvensene ved lobbyvirksomhet og manipulering av regnskapet. Dette er et tema som ikke hadde fått mye oppmerksomhet i litteraturen. Zeff peker på de første tilfeller av økonomiske konsekvenser fra utformingen av regnskapsprinsipper allerede på 40-tallet, og eksempler på lobbyvirksomhet rettet mot regnskapsstandarder fra begynnelsen av 70-tallet (Zeff 1978).

I 1971 bedrev leieavtalebransjen lobbyvirksomhet mot forløperen til FASB, APB, for å forhindre at leietaker måtte synliggjøre langsiktige leieavtaler i balansen. Kapitalisering av den leide eiendelen ville påvirket leietakers regnskapstall og dermed forholdstall for avkastning på investert kapital og gjeld. Dette kunne ført til at leieavtaler ville blitt mindre attraktive som finansieringsform og dermed påvirket hele bransjen. Bransjen startet en kampanje rettet mot politikere med trusler om konsekvenser dersom APB fikk gjennomslag for sitt forslag om å kapitalisere leieavtaler. Politikerne presset så APB til å droppe forslaget og lobbyistene vant frem (Nobes og Parker 2010).

I boken ”Comparative International Accounting” (2010) redegjør Nobes og Parker for lobbyvirksomhet som påvirker utformingen av regnskapsstandarder. Lobbyvirksomhet utøves av de som har egeninteresse i beslutningsprosessen og går ut på å forsøke å påvirke standardsetteren i den retningen man ønsker. Det gjøres blant annet ved å svare på høringsutkastene IASB utgir. Nobes og Parker bruker videre begrepet *politisk lobbyvirksomhet* om lobbyvirksomhet som går utover dette. Politisk lobbyvirksomhet omfatter samordnede kampanjer mot et forslag ved å åpent eller skjult true standardsetters omdømme, uavhengighet, makt og til og med eksistens for å få gjennomslag. IASB har nylig møtt politisk lobbyvirksomhet spesielt under behandlingen av aksjebasert betaling og finansielle instrumenter. De har også vært forberedt på at det samme vil skje under arbeidet med nye IAS 17. Standardsetters oppgave blir å avgjøre i hvilken utstrekning lobbyvirksomhet utgjør et problem, og hvorvidt dette må tas hensyn til under utviklingen av standarden. Det er viktig at standardsetter kjenner til

motivene til interessentene som står bak den politiske lobbyvirksomheten. Det er mange motiver fra ulike aktører for å bedrive lobbyvirksomhet. Dette gjør lobbyvirksomhet utfordrende å identifisere (Nobes og Parker 2010).

William R. Scott (2012, 499) tar for seg to ulike teorier for regulering av regnskap:

1. "The public interest theory": Reguleringen er en respons på offentlighetens krav om korrigerende av markedssvikt. Denne teorien tar utgangspunkt i at standardsetteren regulerer ut ifra samfunnets beste. Denne teorien er vanskelig å anvende.
2. "The interest group theory": (Introdusert av Stigler (1971), videreutviklet av Posner (1974), Peltzman (1976) og Becker (1983)): Reguleringen utvikles under påvirkningen fra berørte interessegrupper.

Markedskreftene i "the public interest theory" vil ikke nødvendigvis føre til riktig regnskapsstandard. Det vil være vanskelig å avgjøre den beste avveiningen mellom investorer og ledere, riktig mengde regulering, og å kunne fastslå at resultatet er til samfunnets beste. I "the interest group theory" vil noen interessegrupper være sterkere og med det ha større påvirkningskraft enn andre. Scott konkluderer likevel med at man gjennom konflikt mellom interessegrupper får bedre regnskapsstandarder enn ved avveiningsprosessen for hva som er samfunnets beste. Dette fordi en interessekonflikt vil belyse de eksisterende utfordringene i prosessen (Scott 2012). Lobbyvirksomhet har utviklet seg til å bli en sentral faktor i utviklingen av regnskapsstandarder som standardsetterne må ta høyde for.

Scott peker så på noen sentrale faktorer standardsettere bør ta hensyn til for å øke sjansen for vellykket standardsetting. De må redusere informasjonsasymmetri som går ut på å forsøke og tilfredsstillende markeds ønske om bedre informasjonsflyt mellom markedet, og ledere og investorer. Videre må standardsettere vurdere de økonomiske konsekvensene innføring av en ny standard vil gi for ledere og foretak. Dette vil påvirke regnskapsprodusentenes vilje til å godta den nye standarden. Til slutt må standardsettere vurdere alle de politiske aspektene ved standardsettingen slik at brukerne vil godta den nye standarden (Scott 2012).

## 2.3 Det konseptuelle rammeverket

### 2.3.1 Introduksjon

Det overordnede kravet i IFRS er at finansregnskapet skal gi en dekkende fremstilling. En dekkende fremstilling krever en troverdig presentasjon av effektene av transaksjoner, andre hendelser og forhold i henhold til definisjonene og innregningskriteriene for eiendeler, forpliktelser, inntekter og kostnader som fastsatt i rammeverket (jf. IAS 1.15).

Rammeverket er en samling av underliggende forutsetninger og grunnleggende prinsipper som utarbeidelsen og presentasjonen av årsregnskap bygger på. Det opprinnelige rammeverket fra 1989 ble i stor grad erstattet av rammeverket fra 2010. Definisjoner og innregningskriterier fra 1989-rammeverket ble riktignok beholdt og er fremdeles gjeldende. IASB gav i juli 2013 ut et utkast av et komplett nytt rammeverk. Dette er ennå ikke vedtatt, så det er fortsatt rammeverket fra 2010 med nevnte deler fra 1989-rammeverket som benyttes. Rammeverkets formål fremgår av rammeverket fra 2010 og de viktigste er:

- i. Rammeverket skal gi rettleiding til IASB ved utledning og fastsetting av regnskapsstandarder.*
- ii. Rammeverket skal gi rettleiding til regnskapsprodusenter ved utledning av regnskapsmessige løsninger på områder hvor det ikke finnes en standard eller fortolkning.*

Det finnes eksempler på standarder som strider mot IASBs rammeverk. Det fremkommer riktignok av rammeverket at dette ikke har rang som standard og IASB *kan* derfor bryte med rammeverket. IASB mener derimot at rammeverket bør følges. De har som målsetning å fjerne konflikter mellom standardene og vil over tid søke å sikre at standardene og fortolkningene ikke strider mot rammeverket (Gjesdal, Kvaal og Kvifte 2006). Gjeldende IAS 17 er en standard som har møtt kritikk for nettopp å stride mot rammeverket.



Det konseptuelle rammeverket i IFRS er balanseorientert med et stort innslag av verdivurdert måling. Rammeverket er normativt, det vil si at det bygger på målsetninger og generelle prinsipper, praktiske problemstillinger løses i samsvar med disse.

### ***2.3.2 Et nytt rammeverk***

Basert på det allerede igangsatte konvergeringsprosjektet vedtok IASB og FASB i 2004 å samarbeide om et felles rammeverk. Kapitlene om henholdsvis målsetning og kvalitetskrav ble vedtatt i 2010. Det ble videre gitt ny nummerering til de øvrige delene av det tidligere rammeverket som ble videreført, herunder innregningskriteriene for eiendeler, gjeld, egenkapital og kostnader. Følgelig ble det publiserte rammeverket bestående av både nye og videreførte prinsipper (IASB 2010). Utkastet til et nytt rammeverk som ble fremlagt i juli 2013 viderefører de nye kapitlene om målsetting og kvalitetskrav, men har i tillegg nye deler hvor innregning og måling samt presentasjon og tilleggsopplysninger problematiseres. Dette er noe som har vært fraværende i det tidligere rammeverket.

De store regnskapsskandalene tidlig på 2000-tallet, herunder Enron og Worldcom, var klare motivasjonsfaktorer for det nye rammeverksprosjektet med mål om å øke rammeverkets brukskvalitet. Det ble i disse sakene påpekt at et velfungerende rammeverk er lettere oppnåelig ved anvendelse av prinsipper fremfor regler. Da rammeverksprosjektet ble startet i 2004 var dette som et konvergeringsprosjekt mellom IASB og FASB. Da IASB publiserte det nye utkastet til rammeverket uten FASB kan dette tyde på at de nå kan ha gått bort ifra tanken om et felles rammeverk (Stenheim 2014).

Under sin revisjon av rammeverket stod IASB og FASB ovenfor to mulige tilnærminger, den ene ville vært en grundig gjennomgang av rammeverkets formål, struktur, innhold og sammenhenger. En slik tilnærming vil trolig munnet ut i en vurdering av balanseorienteringen. Standardsetterne valgte heller en justering av det gjeldende rammeverket som innebar en videreføring av rammens struktur, innhold og overordnede sammenhenger. Sentrale spørsmål som

regnskapets formål, brukergrupper og kvalitetskrav blir under denne tilnærmingen tatt opp til vurdering enkeltvis (Stenheim 2014).

Flere argumenter for et nytt rammeverk er gjort gjeldende, særlig under henvisning til måling, tilleggsopplysninger og identifisering av relevant rapporteringsenhet. IASB har spesielt fremhevet definisjonene av eiendeler og gjeld fra 1989-rammeverket som vage og utdaterte (Stenheim 2014).

IASB forutsetter at regnskapsstandarder og tolkninger alltid vil overstyre rammeverket. Skulle det derimot ikke foreligge tilstrekkelige tolkninger eller standarder for behandling av regnskapsspørsmålet henvises regnskapsprodusenten til de grunnleggende kvalitetskravene *relevans* og *pålitelighet*, samt det overordnede formålet om beslutningsnyttig informasjon som følger av IAS 8.10. I slike tilfeller vil man i praksis måtte gå til det konseptuelle rammeverket, herunder kriteriene for innregning og måling. Disse kriteriene er såpass vage at det ofte vil være utfordrende å utlede en løsning kun ved hjelp av disse. For en eiendel betyr dette at den må representere sannsynlige økonomiske fordeler som tilflyter virksomheten og den må kunne måles pålitelig (Stenheim 2014). IASB har i sitt utkast til nytt rammeverk derfor foreslått at *pålitelig måling* skal erstattes med *valid måling* (IASB 2013).

IASB argumenterer for å gå bort ifra *pålitelighet* med at dette kvalitetskravet ikke har noen uniform tolkning blant regnskapsprodusenter og brukere. Dette kvalitetskravet savner entydig innhold og vil følgelig lett kunne skape forvirring. IASB uttaler videre at dette kvalitetskravet kan bli tolket som alt ifra verifiserbarhet, fravær av vesentlige feil, validitet og nøytralitet til presisjon og nøyaktighet (IASB 2010, BC3.23). IASB foreslår derfor at løsningen vil være å erstatte *pålitelighet* med *validitet* for å klargjøre hva som menes med begrepet. Responsen har vært blandet da mange uttrykte at det heller vil være hensiktsmessig å heller klargjøre innholdet i pålitelighet. Det hevdes også at validitet muligens er enda mer uklart og fort kan forveksles med rettvise bilde og dekkende fremstilling (Kvifte og Johnsen 2008). IASB holder fast ved at meningsinnholdet i validitet er sammenfallende med meningsinnholdet i pålitelighet (IASB 2010, BC3.24) (Stenheim 2014).

### **2.3.3 Overordnet krav**

IAS 1.15 fastslår at et regnskap skal representere en dekkende fremstilling av foretakets finansielle stilling. Kravet om en dekkende fremstilling inngår som det øverste nivået i veiledningshierarkiet og får med det forrang for standardene. Det forutsettes i dette at etterlevelsen av gjeldende standarder og fortolkninger vil sikre en dekkende fremstilling. En overstyring med hjemmel i denne bestemmelsen vil være forbeholdt svært sjeldne tilfeller.

I 2002 innledet IASB og FASB et samarbeid med målsetting om å fjerne forskjellene mellom IFRS og US GAAP. Dette skulle oppnås ved å jobbe mot mer konsistens og konvergens mellom regelverkene. Denne avtalen ble betegnet som ”The Norwalk Agreement” og stipulerer at de to styrene skal samarbeide om utviklingen av standarder av høy kvalitet som skal kunne anvendes på tvers av landegrenser. Som et ledd i dette konvergeringsprosjektet foretok IASB i 2010 endringer i sitt rammeverk;

### **2.3.4 Kvalitetskrav**

Det stilles visse kvalitetskrav til regnskapsinformasjon for at den skal kunne anses som beslutningsnyttig. Hvilke egenskaper ved informasjonen som gjør den beslutningsnyttig har vært omdiskutert og diskusjonen har fått ny aktualitet gjennom IASBs rammeverksprosjekt. Det foregående rammeverket (IASB 1989) opererte med henholdsvis primære og sekundære kvalitetskrav, hvor kvaliteter som *relevans* og *pålitelighet* var å finne under primærkvaliteter. Da den nye delen av rammeverket ble vedtatt i 2010 medførte dette at kvalitetskravet pålitelighet ble avskaffet til fordel for validitet. Verifiserbarhet som tidligere var en del av pålitelighetskravet ble da også tatt ut, men finnes nå isteden blant de forsterkende kvalitetskravene.

Det ble foretatt endringer i rammeverkets kapittel 3: ”*Qualitative Characteristics of useful financial information*”. Dette kapittelet tar for seg de kvalitative egenskapene finansiell informasjon må inneha for å være beslutningsnyttig. I de

følgende avsnittene oppsummerer vi de mest sentrale momentene fra dette kapitlet.

Overgangen fra pålitelighet til validitet vil på sikt bety at kravet til pålitelig måling ved innregning også kan forsvinne. Men for øyeblikket er den delen av rammeverket som tok for seg innregning og måling av regnskapsstørrelser videreført og kravet om pålitelig måling inngår derfor fremdeles i en rekke standarder. IASB publiserte i 2013 et utkast til nytt rammeverk hvor de har valgt å gå fullstendig bort fra pålitelighet, og kun forholder seg til validitet. Ved å gå bort ifra de grunnleggende kvalitetskravene om pålitelighet og verifiserbarhet fjerner dette terskelen for bruk av virkelig verdier på områder hvor observerbare markedsverdier ikke eksisterer (Stenheim 2010).

For at regnskapsinformasjonen skal være beslutningsnyttig må det foreligge en overenstemmelse mellom de økonomiske hendelsene som skjer i praksis og hvordan disse presenteres i regnskapet. Beslutningsnyttig informasjon må møte begge kvalitetskravene som fremgår av dagens rammeverk (IASB 2010). De to grunnleggende kravene i rammeverket er relevans og validitet.

### ***Relevans***

Relevant informasjon er informasjon som har evnen til å kunne påvirke en brukers beslutning, uavhengig av om brukeren blir påvirket eller ikke (jf. QC6). Det tidligere rammeverket (IASB 1989) har en tilsvarende definisjon, men i denne definisjonen lå det imidlertid en implisitt forutsetning om at informasjonen faktisk ville endret beslutningen. Da dette viste seg svært problematisk å måle med sikkerhet, valgte man heller en løsning der det anses tilstrekkelig dersom informasjonen har potensiale til å endre beslutningen (IASB 2010, BC3.12-13).

Skal informasjonen kunne påvirke en beslutning må den kunne anvendes til å formulere forventninger til utfall av hendelser etter regnskapsårets utgang. Alternativt vil informasjon som kan benyttes til å foreta justeringer til slike forventninger også anses som relevant. Dette omtales som prediksjonsverdi. For at finansiell informasjon skal kunne ha evne til å påvirke en beslutning, trenger

den prediksjonsverdi, bekreftelsesverdi eller begge deler (jf. QC7). Disse begrepene er en videreføring av begrepene "*predictive role*" og "*confirmatory role*" fra det tidligere rammeverket (IASB 1989).

#### *Prediksjonsverdi*

Skal informasjonen kunne brukes til prediktive formål må den eksempelvis kunne si noe om fremtidig kontantstrøm og følgelig verdien av et selskap. Det er ikke krav om at informasjonen må representere direkte estimater på disse størrelsene, men tilstrekkelig at informasjonen kan benyttes til å forme slike estimater. Prediksjonsverdi trenger ikke å være forbeholdt verdsettingsformål.

#### *Bekreftelsesverdi*

For å kunne benytte regnskapsinformasjonen til å bekrefte eller endre tidligere forventninger må informasjonen ha bekreftelsesverdi. Informasjon i regnskapet med bekreftelsesverdi vil være relevant for kontrollformålet. Informasjonen kan på samme tid ha relevans for prognoseformålet ved at den kan brukes til å justere forventninger om fremtiden. Dersom man har kjennskap til fortiden, vil dette også kunne gi støtte til prediksjoner om fremtiden.

#### *Vesentlighet*

Informasjon som ved sitt fravær kan ha innvirkning på en beslutning er per definisjon *vesentlig*. Vesentlighet ble videreført som en del av relevanskravet fra det tidligere rammeverket (IASB 1989). Grensen for vesentlighet er rettet mot brukeren av regnskapsinformasjonen, men det er derimot ingen selvfølge at selskapet vil kunne vite hva slags vesentlighetsgrense som vil være hensiktsmessig for enhver bruker. To forhold vil allikevel være avgjørende; i) beløpets størrelse og ii) typen informasjon.

#### *Validitet*

En del av endringene som ble foretatt var overgangen fra begrepet "*reliability*" som betegnelse på regnskapsinformasjonen til kravet om "*faithful representation*." Relevans og pålitelighet var tidligere primærkravene IASB benyttet i sitt rammeverk. På tross av at pålitelighet har falt bort som kvalitetskrav

er det fremdeles et sentralt element i delen av rammeverket som tar for seg innregning og måling (IASB 2010, 4.38b). I tillegg dukker kravet om pålitelig måling opp i en rekke andre standarder. For at informasjonen skal være valid kreves det at den gir et troverdig bilde av de underliggende økonomiske forhold som informasjonen er ment å representere. Følgelig forholder validitet seg til hvorvidt informasjonen representerer den utgir seg for å representere. Dette kan sees i lys av balanseorienteringen. Herunder at alle poster skal tilfredsstillende definisjonene av henholdsvis eiendel, gjeld eller egenkapital. Det kan derfor trekkes en konklusjon om at kravet om validitet er oppfylt så lenge de rapporterte eiendeler, forpliktelser og egenkapital representerer økonomiske eiendeler, forpliktelser og egenkapital (Elling 2012).

Denne konklusjonen er basert på balanseorienteringen, dersom man fokuserer på en valid resultatmåling vil det være mer nærliggende å anvende de grunnleggende resultatorienterte prinsippene, herunder opptjenings- og sammenstillingsprinsippet. Samspillet mellom validitet og relevans vil sikre at informasjonen som presenteres er beslutningsnyttig. For å oppnå perfekt validitet fremheves tre kjennetegn. Informasjonen bør være komplett, nøytral og uten feil. Det vil være tilnærmet umulig å kunne oppnå perfekt validitet på informasjonen. Disse egenskapene vil allikevel kunne styrke validiteten så langt det rekker (Stenheim 2014).

### *Komplett*

Informasjon som inneholder alt nødvendig for at regnskapsbrukeren skal forstå de underliggende økonomiske forhold, er komplett. Dette kan innebære informasjon vedrørende beløp og verdi, hva slags verdsettelsesprinsipp som er benyttet for en eiendel samt en beskrivelse av eiendelen.

### *Nøytral*

Dersom informasjonen ikke er egnet til å mislede brukeren, vil den kunne anses som nøytral. Dette vil ikke være tilfellet dersom informasjonen er endret eksempelvis i den hensikt å tilføre noen en utilbørlig fordel. IASB slår fast at kravet om nøytralitet både forholder seg til selve informasjonen i tillegg til måten informasjonen rapporteres. Nøytralitet er helt fundamentalt for validiteten av den rapporterte informasjonen.

### *Fri for feil*

At informasjon er fri for feil kan til tider være særdeles vanskelig å oppnå for hele regnskapet. Deler av regnskapet vil normalt være basert på estimater, gjerne med større eller mindre grad av usikkerhet. Følgelig vil ikke fri for feil være synonymt med fullstendig nøyaktighet. For å sikre validiteten ved estimater i regnskapet bør disse suppleres med informasjon som er relevante for vurderingen av estimatet.

### *Substans over form*

Prinsippet om ”*substance over form*” stiller krav til at de økonomiske realitetene legges til grunn ved regnskapsføringen fremfor forholdets juridiske form. Dette antas nå å være ivaretatt igjennom kravet om validitet. Følgelig er prinsippet blitt fjernet som et selvstendig kvalitetskrav i IASBs rammeverk (jf. IASB 2010 BC3.26). ”*Substance over form*” er et sentralt prinsipp ved regnskapsføring av leieforhold der transaksjoner som i sin juridiske form fremstår som leie, i realiteten ofte kan ligge nærmere et kjøp eller salg av en eiendel. For at denne informasjonen skal være beslutningsnyttig er det imidlertid ikke tilstrekkelig at validiteten ivaretas; informasjonen må i tillegg være relevant.

### *2.3.5 Forsterkende kvalitative egenskaper*

Sammenlignbarhet, verifiserbarhet, konsistens, rettidighet og forståelighet er kvalitative egenskaper som kan bidra til å forsterke nytten ved informasjon som er relevant og troverdig i henhold til rammeverket (jf. QC19). Det tidligere rammeverket fremførte sammenlignbarhet og forståelighet som sekundære kvalitetskrav. De forsterkende kvalitetskravene inneholder nå flere av elementene som tidligere var å finne blant de primære kvalitetskravene. For å ivareta formålet om beslutningsnytte skal de forsterkende kravene bidra med støtte til de grunnleggende kvalitetskravene: relevans og validitet.

### ***Sammenlignbarhet***

Sammenlignbarhet er en kvalitativ egenskap som gir brukeren mulighet til å identifisere og forstå likheter og forskjeller mellom regnskapsposter. I motsetning til de øvrige kvalitative egenskapene forholder ikke sammenlignbarhet seg til en enkelt regnskapspost, men mellom to eller flere (jf. QC21). IASBs rammeverk krever konsistent prinsipp anvendelse (jf. QC22) dette innebærer at samme foretak anvender de samme prinsipper over tid, i tillegg til at de samme prinsippene anvendes på tvers av selskapet. Det er riktignok ikke IASBs ønske at ulike selskap skal fremstå som mer like enn de i realiteten er.

### ***Verifiserbarhet***

Verifiserbarhet innebærer at ulike uavhengige og opplyste brukere skal kunne oppnå enighet basert på informasjonen som er rapportert (jf. QC26). Denne typen informasjon kan helt eller delvis bekreftes fra andre kilder enn produsenten av regnskapet, noe som igjen styrker informasjonens verifiserbarhet. IASB har vedgått at det i noen tilfeller vil være umulig å foreta verken direkte eller indirekte verifisering av informasjonen. I slike tilfeller bør brukerne få tilgang til ytterligere informasjon i noter. Ved bruk av informasjon til kontrollformål er verifiserbarhetskravet kritisk. Dette skyldes at dette formålet også involverer kontroll og oppfølging av ledelsen hvor informasjonsasymmetri og prinsippal-agent problematikk øker manipulasjonsrisikoen på de områder hvor informasjonen ikke er verifiserbar.

### ***Rettidighet***

Dette innebærer at informasjonen er tilgjengelig for brukeren på et tidspunkt som gjør den egnet til å påvirke brukerens beslutning. Som regel vil eldre informasjon være av mindre verdi for brukerens beslutning. Rettidighet var tidligere en del av relevanskravet i rammeverket (1989) men er i senere tid blitt fjernet for så å inngå som et eget kvalitetskrav. IASB besluttet å klassifisere det som et forsterkende kvalitetskrav fremfor en del av de grunnleggende kravene (IASB 2010, BC3.39).



## ***Forståelighet***

Dersom informasjonen er lettere å forstå vil den i utgangspunktet ha høyere beslutningsnytte enn mer uklar informasjon. Standardsetterne har her lagt til grunn at brukeren av regnskapsinformasjon må inneha en viss kompetanse, vilje og mulighet til å sette seg inn i informasjonen. I dette legger de at brukeren må ha rimelig kjennskap til økonomi og regnskap. Informasjonen gjøres forståelig ved at den klassifiseres, karakteriseres og blir presentert på en klar og konsis måte (jf. QC30). Det vil finnes forhold som ikke vil kunne presenteres på en enkel måte som følge av sin kompleksitet. Dette gir allikevel ikke grunnlag for å utelukke denne informasjonen da det vil kunne innebære at relevant og valid informasjon holdes utenfor regnskapet og følgelig svekker beslutningsnyten.

## **2.4 Leieavtaler**

Leieavtaler er et alternativ til kjøp og er utbredt som finansieringsform for varige driftsmidler. Enhver leieavtale innebærer et topartsforhold mellom en utleier og en leietaker. Transaksjonen kan grovt beskrives ved at utleieren gir leietakeren rett til å disponere et gode over en gitt tidsperiode i bytte mot et avtalt vederlag, gjerne fordelt på periodiske innbetalinger (Brealey 2011).

I tilfeller der leiekontrakten tillater at den leide eiendel overføres til leietaker ved slutten av leieperioden, der leiebetalingen dekker en lengre periode, eller der leieavtalen ikke kan kanselleres, er det i substans snakk om et salg på kreditt for utleier og et avdragsbasert kjøp for leietaker.

Ved regnskapsføring av leieavtaler er det sentrale temaet som må vurderes hvorvidt avtalen regulerer et fremtidig kjøp av tjenester eller kjøp av en eiendel. Leietakeren skal kostnadsføre verdien av tjenesten ved levering. Dersom kontrakten anses som eiendelskjøp skal verdien av eiendelen balanseføres og den medfølgende forpliktelsen til å betale leie føres som gjeld. Klassifikasjonen av en leieavtale i regnskapet er et prinsipielt viktig tema da leie og kjøp av eiendel behandles forskjellig og valget av løsning vil gi store utslag i praksis. Fra et

privatrettslig perspektiv er en leieavtale en transaksjon hvor leietaker mottar en leveranse utført av en utleier over en avtalt leieperiode. Under denne betegnelsen vil ikke en leieavtale gi opphav til eiendeler og gjeld etter privatretten. I senere tid har imidlertid regnskapsretten problematisert denne oppfattelsen. Spørsmålet er hvorvidt en leieavtale i realiteten kan anses som et kjøp av eiendelen fremfor en reell leie. Sentrale finansielle elementer i leieavtalen ville da kunne tale for at riktig regnskapsmessig behandling ville være en gjennomskjæring til kjøp av eiendelen med den påfølgende leieforpliktelsen som finansieringsform. IAS 17 med skillet mellom finansiell og operasjonell leie er basert på denne gjennomskjæringsbetraktningen (Gjesdal, Kvaal og Kvifte 2006).

Transaksjonsprinsippet taler for at ved balanseføring av eiendel og gjeld hos leietaker skal verdien settes lik virkelig verdi av vederlaget. Dette vil i teorien tilsvare det beløpet leietakeren ville ha betalt på forskudd for hele leieperioden. En slik leieavtale med full forskuddsbetaling eksisterer ikke i praksis, og må følgelig estimeres og beregnes til nåverdi. Ved denne beregningen anvendes kontraktens implisitte rente eller leietakers alternative lånerente. Denne beregningen tar ikke høyde for forlengelsesleie med betalings sannsynlighet lavere enn 90 %, restverdi som ikke garanteres av leietaker, samt variabel leie (Gjesdal, Kvaal og Kvifte 2006). Ved å holde disse elementene utenfor beregningen vil balanseført verdi normalt bli lavere enn hva som ville vært forventet ved kjøp av eiendelen.

Salg og tilbakeleie er transaksjoner hvor eiendelens opprinnelige eier selger eiendelen for så å leie den tilbake. Privatrettslig overføres da eiendomsretten på samme tid som disposisjonsretten forblir hos den opprinnelige eieren. Salg og tilbakeleie forekommer oftest gjerne for større eiendeler slik som fly, skip og fast eiendom, gjerne da også med en kjøpsopsjon som gir leietakeren anledning til å bli eier av eiendelen ved utløp av leieperioden. Prinsipielt skiller ikke en tilbakeleieavtale seg fra andre leieavtaler. Salg og tilbakeleie er integrerte transaksjoner hvor en eiendel solgt over markedspris kan manifestere seg i en økt leieforpliktelse (Gjesdal, Kvaal og Kvifte 2006).

### ***2.4.1 Leieavtaler som finansieringsform***

Det mest nærliggende argumentet for anvendelse av leie som finansieringsform er at det gir leietakeren større fleksibilitet for å kunne holde seg oppdatert på teknologiske fremskritt. Anvendelse av leieavtaler gir større rom for utskiftninger av driftsmidler etter hvert som de blir utdatert eller vedlikeholdskostnadene forbundet med eiendelen øker. Leietaker vil ved bruk av leieavtale fremfor kjøp kunne redusere risiko forbundet med eierskap av eiendelen. Videre vil også leietakeren ha muligheten til å si opp avtalen mot et gebyr som ofte vil medføre betydelig mindre økonomisk belastning enn den forbundet med å bli sittende med eiendelen, eller å selge den på egenhånd. Slik fleksibilitet kan også være av stor verdi for leietakeren (Brealey 2011).

Det kan ofte være vanskelig for mange selskaper å foreta investeringer på egenhånd, eller å få lånefinansiert investeringen til en fornuftig rente. Banker og rene utleieselskaper kan derfor tilby næringslivet leieavtaler for driftsmidler, herunder IKT-løsninger og kjøretøy. Leieavtaler i større omfang kan gjøres for blant annet fly, skip og bygg (Brealey 2011).

Utleier kan også tilby avtaler hvor de påtar seg alt av ansvar forbundet med vedlikehold og løpende utgifter av eiendelen. Dette gir leietaker friheten til å kunne fokusere på eiendelens hovedoppgave. Dette kan være lønnsomt for begge parter i forhold der utleier besitter omfattende kunnskap og stordriftsfordeler knyttet til innkjøp og drift av eiendelen. Dette vil ofte kunne innebære lavere transaksjonskostnader for utleier, som igjen vil kunne komme leietaker til gode igjennom avtalens rammer. Skattemessige effekter kan også være grunnlag for å gjøre leieavtaler til en foretrukket finansieringsform (Brealey 2011).

## 2.5 IAS 17 - Nåværende regulering av leieavtaler

### *Definisjon av leieavtaler*

IAS 17.4 definerer en leieavtale som *”en avtale der utleier mot én eller en serie betalinger overfører retten til å bruke en eiendel til leietaker i en avtalt periode”*. Denne definisjonen tar utgangspunkt i substansen i avtalen fremfor avtalens form. Et foretak kan ha en ordning der foretaket får retten til bruk av en eiendel i bytte mot et vederlag, uten at den faller inn under den juridiske definisjonen av en leieavtale. IASBs fortolkningsorgan IFRS-IC (tidligere IFRIC/SIC) har gjennom fortolkningene IFRIC 4 *Fastsettelse av hvorvidt en avtale inneholder en leieavtale*, og SIC 27 *Vurdering av innholdet i transaksjoner som har juridisk form av en leieavtale*, drøftet hvorvidt en avtale inneholder en avtale og om en transaksjon med juridisk form av en leieavtale i realiteten er en leieavtale.

IFRIC 4.6 gir to kriterier som må oppfylles for at det skal være en leieavtale:

- a) Oppfyllelse av avtalen er avhengig av bruken av en særskilt eiendel eller særskilte eiendeler, og
- b) avtalen overdrar en rett til å bruke eiendelen(e).

IFRIC 4.7 sier at en særskilt eiendel kan være eksplisitt identifisert i en avtale uten at denne avtalen kvalifiserer som leieavtale. Oppfyllelsen av avtalen må også være avhengig av bruken av den nærmere angitte eiendelen for at det skal foreligge en leieavtale.

Videre fastslår IFRIC 4.9 at retten til å kontrollere bruken av den særskilte eiendelen er overdratt hvis *én* av følgende vilkår er oppfylt:

- a) Kjøper har rett til å drifte eiendelen på en måte som kjøper bestemmer samtidig som kjøper kontrollerer mer enn en ubetydelig del av produksjonen fra eiendelen.
- b) Kjøper har rett til å kontrollere den fysiske tilgangen til den underliggende eiendelen samtidig som kjøper kontrollerer mer enn en ubetydelig del av produksjonen fra eiendelen.

- c) Fakta og omstendigheter indikerer at det er usannsynlig at en eller flere andre enn kjøperen vil ta mer enn en ubetydelig del av produksjonen under avtalens løpetid, og at prisen kjøper betaler for produksjonen er verken kontraktsfestet per produsert enhet, eller lik markedsprisen per enhet på leveringstidspunktet.

SIC 27 drøfter tilfeller der avtaler har den juridiske formen til en leieavtale men ikke tilfredsstillende kravene i IAS 17. SIC 27.4 sier at regnskapsføringen skal reflektere substansen av avtalen. Videre sier SIC 27.5 at når substansen av avtalen inkluderer overdragelse av bruksretten til en eiendel for en avtalt periode skal IAS 17 benyttes. Indikatorer på at ordningen reelt sett ikke inneholder en leieavtale er:

- a) Foretaket beholder all risiko og avkastning knyttet til eierskap av den underliggende eiendelen og beholder i praksis de samme rettene som før ordningen,
- b) hovedgrunnen til ordningen er å oppnå en skattefordel, og
- c) ordningen inkluderer en opsjon med vilkår som gjør utøvelse av opsjonen nesten sikker.

### ***Klassifisering av leieavtaler***

IAS 17.7 opplyser om at leieavtaler klassifiseres etter hvorvidt risiko og avkastning fra den leide eiendelen ligger hos utleier eller leietaker. IAS 17.8 sier videre at en leieavtale klassifiseres som finansiell dersom den i det vesentlige overfører all risiko og avkastning som er forbundet med eierskap av eiendelen, og operasjonell dersom leieavtalen ikke er en finansiell leieavtale. IAS 17.9 åpner for at leieavtalen kan klassifiseres forskjellig av utleier og leietaker.

IAS 17.10 påpeker at klassifiseringen av leieavtalen avhenger av substansen i transaksjonen mer enn kontraktens form. Videre eksemplifiserer standarden situasjoner som i kombinasjon eller hver for seg vil være tilstrekkelig for at en leieavtale kan klassifiseres som finansiell:

- a) Leieavtalen overfører eierskap til eiendelen ved utløpet av leieperioden,

- b) 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.
- c) leieperioden strekker seg over mesteparten av eiendelens økonomiske levetid, selv om eiendomsretten ikke blir overført,
- d) nåverdien av minsteleien ved leieavtalens begynnelse overstiger så godt som hele den virkelige verdien av den leide eiendelen, og
- e) de leide eiendelene er av en så spesialisert art at bare leietaker kan benytte dem uten større endringer.

I alle disse situasjonene kan man anta at utleier kan forvente seg å hente ut hele eiendelens avkastning på en leietaker.

IAS 17.11 nevner ytterligere tre indikasjoner på situasjoner som hver for seg eller i kombinasjon også kan føre til at en leieavtale blir klassifisert som finansiell:

- a) Dersom leietaker kan si opp leieavtalen, og utleiers tap i tilknytning til oppsigelsen bæres av leietaker,
- b) når gevinster eller tap fra svingninger i den virkelige verdien av restverdien tilfaller leietaker, og
- c) når leietaker kan fornye leieavtalen i nok en periode til en leie som er vesentlig lavere enn markedsleien.

IAS 17.12 legger til at eksemplene og indikatorene nevnt over ikke nødvendigvis er avgjørende. Hvordan en leieavtale til slutt blir klassifisert vil være en vurdering basert på skjønn.

### ***Regnskapsføring av leieavtaler***

#### *Finansielle leieavtaler hos leietaker*

Leietaker skal regnskapsføre en finansiell leieavtale ved å innregne den leide eiendelen og leieforpliktelsen målt til eiendelens virkelige verdi, eller dersom verdien er lavere, til nåverdien av minsteleien (jf. IAS 17.20).

#### *Operasjonelle leieavtaler hos leietaker*

En operasjonell leieavtale skal regnskapsføres ved at leiebetalingene innregnes som kostnad på lineært grunnlag i løpet av leieperioden, med mindre et annet systematisk grunnlag er mer representativt for tidsmønsteret for brukerens fordeler (jf. IAS 17.33).

#### *Finansielle leieavtaler hos utleier*

Utleier skal innregne en finansiell leieavtale som en fordring til et beløp lik nettoinvesteringen i leieavtalen (jf. IAS 17.36).

#### *Operasjonelle leieavtaler hos utleier*

Utleier skal presentere eiendeler omfattet av operasjonelle leieavtaler i balansen i samsvar med eiendelens art (jf. IAS 17.49). Videre skal leieinntekt fra operasjonelle leieavtaler innregnes som inntekt på lineært grunnlag i løpet av leieperioden, med mindre et annet systematisk grunnlag er mer representativt for tidsmønsteret den leide eiendelens nytte blir oppbrukt (jf. IAS 17.50).

#### ***Salg og tilbakeleie***

Salg og tilbakeleie innebærer salg av en eiendel og deretter tilbakeleie av den samme eiendelen. Leiebetalingen og salgsprisen er vanligvis innbyrdes avhengige ettersom de fremforhandles som en pakke. Den regnskapsmessige behandlingen avhenger av hva slags leieavtale det er (jf. IAS 17.58).

Dersom det er snakk om en finansiell leieavtale, skal en eventuell overskytende del av salgsvederlaget i forhold til balanseført verdi ikke umiddelbart innregnes, men amortiseres over leieperioden (jf. IAS 17.59).

Ved en operasjonell leieavtale der det er klart at transaksjonen er utført til virkelig verdi, skal et tap eller en gevinst innregnes umiddelbart, bortsett fra i de tilfeller der et tap blir kompensert ved fremtidige leiebetalinger som ligger under markedsprisen. I de tilfeller skal det amortiseres i løpet av den perioden som eiendelen forventes å bli brukt (jf. IAS 17.61). Dersom virkelig verdi er lavere

enn balanseført verdi, skal tapet tilsvarende differansen innregnes umiddelbart (jf. IAS 17.63).

### ***2.5.1 Kritikk mot nåværende regulering***

IAS 17 er en relativt gammel standard, først utgitt i 1982. Standarden har siden den tid forblitt mer eller mindre uendret. Dette innebærer at standardens skille mellom operasjonelle og finansielle leieavtaler samt andre regnskapskrav relatert til standarden er godt forstått og forankret i praksis (Ernst & Young 2011). Det har blitt rettet en god del kritikk mot standarden. Utilstrekkelig noteinformasjon, svekket sammenlignbarhet, mangel på innsyn, strukturering og tilpasning av kontrakter, komplekse fremgangsmåter med ulik klassifisering av leieavtalene, samt manglende konsistens med rammeverk har utgjort hovedpunktene i denne kritikken (Kvifte 2010).

Skillet mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler i IAS 17 begrunnes med at finansielle avtaler i realiteten er en finansiert salgstransaksjon og operasjonelle leieavtaler er en overføring av en begrenset disposisjonsrett fra utleier til leietaker. Leieavtaler utgjør en sentral finansieringsform for mange virksomheter og det kan derfor ofte oppfattes som problematisk at rettigheter og forpliktelser tilknyttet operasjonell leie ikke gjenspeiles i regnskapet (Ernst & Young 2011). Retten til bruk av den leide eiendelen som følge av en leieavtale med påfølgende forpliktelser om leiebetaling oppfyller rammeverkets definisjoner av både eiendel og forpliktelse. Disse vil ikke fremgå av regnskapet dersom avtalen klassifiseres som operasjonell. Det hevdes derfor at gjeldende standard ikke ivaretar regnskapsbrukerens informasjonsbehov. Etter dagens standard faller også gjensidig uoppfylte kontrakter utenfor definisjonen av leieavtaler. Det kan her hevdes at slike avtaler på lik linje med leieavtaler også representerer en eiendel og en forpliktelse. For leiekontrakter innebærer dette at en ytelse betraktes som en gradvis leveranse fordelt over leieperioden. Utleier foretar inntektsføring etter hvert som eiendelen stilles til rådighet for leietaker, som hverken innregner eiendel eller gjeld (Vigdel 2011).



Leietaker regnskapsfører en finansiell leieavtale som et kjøp. Kostnaden presenteres derfor som avskrivninger og renter. På den andre siden vil ikke en operasjonell leieavtale medføre noen balanseføring. Her vil leieutbetalinger kostnadsføres over leieperioden og presenteres som driftskostnader. For utleier blir regnskapsføringen motsatt. Dette medfører videre en betydelig forskjell i den regnskapsmessige behandlingen av de ulike typene leieavtaler. IAS 17 angir en rekke kriterier som alene, eller i kombinasjon, klassifiserer en leieavtale som finansiell. Denne vurderingen gjøres ved skjønnsanvendelse som igjen gir rom for at leieavtaler som i utgangspunktet er like, kan få forskjellige klassifiseringer hos forskjellige foretak. Standarden er utformet slik at også utleier og leietaker kan klassifisere den samme leieavtalen forskjellig. Utover dette er det også uenighet blant både regnskapsprodusenter og regnskapsbruker om hvorvidt dette skillet mellom klassifiseringer bør medføre ulik regnskapsføring, og hvorvidt de forskjellige formene for avtaler faktisk er forskjellige i substans (Kvifte 2010). Dagens standard gjør det også mulig å strukturere en avtale på en slik måte at den holdes utenfor balansen ved å klassifisere den som operasjonell (Ernst & Young 2011). Det kreves relativt små endringer i avtalen for at en regnskapsprodusent skal kunne oppnå ønsket klassifisering. Terskelen for å klassifisere en avtale som finansiell er svært lav i utgangspunktet. Det vil være tilstrekkelig at avtalen tilfredsstillende ett kriterium utover vurderingen av indikatorer, men slik standarden er i dag vil det allikevel være mulig å gjøre tilpasninger basert på ønsket klassifisering.

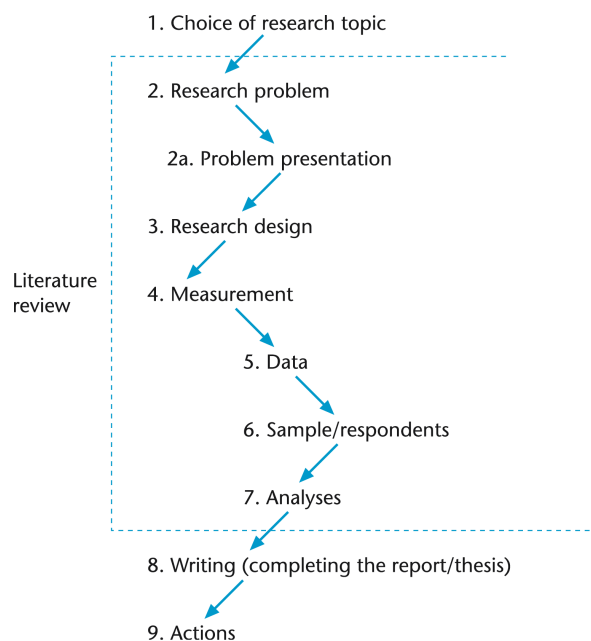
Informasjon om foretakets operasjonelle avtaler fremgår av noteopplysningene. Det er flere brukere som er av den oppfatning at denne informasjonen ikke er tilstrekkelig til å kunne foreta de nødvendige justeringene som må til for at regnskapet skal gjenspeile de reelle implikasjonene av leieavtalen. Det argumenteres på bakgrunn av dette med at dagens standard gir svak sammenlignbarhet selskaper imellom og derfor forringer nytteverdien av regnskapsinformasjonen (Ernst & Young 2011).

### 3 Metode

Forskning består av regler og prosedyrer og handler om hvordan man skal bevege seg fra problemstilling til konklusjon. Metode er en fremgangsmåte for hvordan et forskningsspørsmål besvares, og er ofte delt inn i faser. Forskjellige typer forskning krever bruk av forskjellige metoder (Kvaal 2013). I denne oppgaven vil det benyttes samfunnsvitenskapelig og juridisk metode.

#### 3.1 Samfunnsvitenskapelig metode

All samfunnsforskning er anvendt forskning. Formålet med anvendt forskning er å danne grunnlag for beslutninger (Kvaal 2013). Det finnes mange fremstillinger og tilnærminger for hvordan forskningsprosessen skal arte seg. I denne oppgaven legges forskningsprosessen gitt i boken *Research Methods in Business Studies* av Ghauri og Grønhaug (2010) til grunn. Denne oppsummeres i følgende figur.



Figur 3.1 Forskningsprosessen (Ghauri og Grønhaug 2010, 30)

Konklusjoner utledes på bakgrunn av to forskjellige tilnæringsmåter: induksjon og deduksjon. Deduktiv metode tar utgangspunkt i eksisterende teori og utleder en problemstilling basert på sekundærdata som er tilgjengelig for det aktuelle området. Teorien som velges ut skal kunne danne et grunnlag for nye utledninger og bidra til å prediktere et bestemt resultat som normalt vil måles igjennom empiri. Empiri innebærer her konklusjoner som oppnås ved vitenskapelige undersøkelser. Induktiv metode tar i motsetning utgangspunkt i usystematiske observasjoner, for deretter å søke empirisk sammenheng som skal danne grunnlag for ny teori (Kvaal 2013).

Denne oppgaven søker å kartlegge i hvilken grad de foreslåtte endringene i IAS 17 evner å møte kritikken som har blitt fremført mot nåværende standard gjennom de nye regnskapsmessige løsningene som er foreslått. Dette spørsmålet vil best besvares ved en fortolkning av nåværende standard, den aktuelle kritikken og forslagene fremført for å møte denne. Basert på disse observasjonene vil det være naturlig å benytte en induktiv tilnærming.

### ***3.1.1 Forskningsdesign***

Forskningsdesignet velges ut fra hva som er hensiktsmessig i forhold til problemstillingens art. Forskningsdesignet fungerer også som en gjennomføringsplan for hvordan oppgaven skal løses. Valg av forskningsdesign påvirkes av tilgjengelige ressurser som tid, økonomiske midler, data og kunnskap.

Ghuri og Grønhaug (2010) opererer med tre forskjellige typer forskningsdesign;

- i. Eksplorativ / undersøkende design: Er ofte hensiktsmessig ved ustrukturerte problemstillinger, eller for områder hvor man har lite eller begrenset informasjon. Dette er den mest fleksible formen for design med tanke på anvendelse av teori og egner seg oftest best til kvalitativ tilnærming.
- ii. Deskriptivt design: Med en grunnleggende forståelse for det aktuelle temaet, samt en større grad av strukturert problemstilling vil deskriptivt design være et godt alternativ.

- iii. Kausalt design: Anvendes der det vil være av interesse og undersøke årsaksforklaringer. Dette er typisk ved situasjoner hvor man ser på uavhengige variabler som årsak eller påvirkning på utfallet av en avhengig variabel.

I denne oppgaven vil det være nærliggende å anvende undersøkende design ved besvarelse av problemstillingen. På tross av at sentrale deler av rammene rundt vårt valgte tema fremgår som et resultat av beslutninger fattet av standardsetterne, vet man fremdeles svært lite om de faktiske følgene av disse beslutningene. Hvorvidt de foreslåtte endringene til standarden er egnet til å møte kritikken fremført mot nåværende standard er et åpent spørsmål. Det vil kunne være flere potensielle forklaringer på hvorfor dette er tilfellet eller ikke. Koblingen til teorien er derfor uklar. Dette innebærer at problemstillingen blir ustrukturert (Ghauri og Grønhaug 2010).

### ***3.1.2 Valg av metode***

Valg av tilnærming for innhenting av data gjøres enten ved en kvantitativ eller kvalitativ metode. Ustrukturerte problemstillinger som søkes besvart ved undersøkende design vil ofte best kunne besvares med en kvalitativ tilnærming. Det er en tilnærming der konklusjonen utledes ved forståelse gjennom intervju, observasjon eller dokumentundersøkelse. Kvalitativ metode vil gi større grad av fleksibilitet, samt et helhetlig perspektiv. I denne oppgaven vil det derfor benyttes kvalitativ metode.

### ***3.1.3 Innsamling av data***

Valget som må gjøres ved innhenting av nødvendig data er hvorvidt man ønsker å benytte seg av data som allerede er innhentet av andre, kalt sekundærdata, eller om man ønsker selv å foreta datainnsamling og utarbeide primærdata.

Sekundærdata er som oftest samlet inn til et annet formål og vil derfor ikke nødvendigvis være direkte anvendbar for andre formål enn dette. Mange mener at

forskning bør starte med innsamling av sekundærdata. *“Do not bypass secondary data. Begin with secondary data, and only when the secondary data are exhausted or show diminishing returns, proceed to primary data.”* (Iacobucci og Churchill 2010, 144). Noen ganger vil sekundærdata alene gi tilstrekkelig informasjon til å svare på forskningsspørsmålet. Sekundærdata er særlig anvendelig for undersøkende design der man i utgangspunktet har begrenset kjennskap til det man undersøker og det eksisterer studier innenfor emnet som kan benyttes til utledningen av ny viten. Sekundærdata er på lik linje med primærdata også eksponert for feil. Siden sekundærdata ikke er innhentet av forskeren selv vil man aldri kunne være helt sikker på at det ikke kan ha forekommet eventuelle feil under innhentingprosessen. Ved innsamling av sekundærdata må man ha et bevisst forhold til hvilke data som benyttes, hvem som har hentet det inn, til hvilket formål og hvor dataen stammer fra (Ghauri og Grønhaug 2010).

Dersom sekundærdata ikke er tilgjengelig eller tilstrekkelig til å besvare det aktuelle forskningsspørsmålet, må nødvendig data innhentes på egenhånd. Problemstillingen og forskningsdesignet avgjør hva som er nødvendig å innhente av data. Normalt vil innhenting av primærdata gjøres ved bruk av observasjoner, eksperimenter, spørreundersøkelser og intervjuer. En klar fordel ved bruk av primærdata er at den er innhentet med det aktuelle formål for hånd, som innebærer at den er tilpasset problemstillingen (Ghauri og Grønhaug 2010).

Den største ulempen forbundet med innhenting av primærdata er ressursbruken som kreves. Det vil ofte være svært tidskrevende og kostbart å hente inn denne typen data. I noen tilfeller kan det vise seg problematisk å finne respondenter villige til å samarbeide og til å besvare spørsmålene (Ghauri og Grønhaug 2010). Høringsutkastet gir derimot incentiver til å svare ved at respondentene får mulighet til å kunne påvirke utformingen av standarden.

På tross av at primærdata innhentes til et konkret og spesifisert formål er det på lik linje med andre undersøkelser utsatt for risiko som utvalgsfeil og svak reliabilitet. Validiteten betegner i hvilken grad vi klarer å måle det vi faktisk ønsker å måle og kan deles inn i ekstern og intern validitet. Reliabiliteten sier hvorvidt vi kan stole på de resultater vi har funnet, herunder hvorvidt vi ville fått tilsvarende resultat ved å gjenta undersøkelsen. Vi må i oppgaven ta høyde for respondentenes

incentiver til å fremme egeninteresser gjennom sine svar. Dette påvirker reliabiliteten til høringssvarene.

Intern validitet forklarer hvorvidt resultatet som påvises er gyldig internt for det konkrete utvalget. For vår anvendelse av utforskende design vil målet være å sikre god intern validitet ved en overordnet presentasjon av emnet samtidig som kritikken av dagens standard behandles i dybden. Ved å benytte uttalelser fra forskjellige aktører søker vi å oppnå så god intern validitet som mulig ved å belyse et bredere spekter av meninger som grunnlag for å trekke slutninger. Disse slutningene vil også baseres på relevant litteratur innen regnskapsteori.

Ekstern validitet forklarer i hvilken grad resultatet kan overføres til lignende situasjoner. Ettersom kvalitativ metode er valgt for datainnsamling reduseres den eksterne validiteten. Fordelene ved å anvende en kvalitativ tilnærming er at dette gir større mulighet til en dypere tolkning av tilbakemeldinger fra et mindre utvalg respondenter. I oppgaven går vi dypere i utvalgte høringssvar fra nasjonale standardsettere og de vi anser som sentrale i revisjonsbransjen. Vi har med det benyttet oss av svar som vi mener vil dekke perspektivet til både bruker og produsent av regnskapet. Målet med utvalget vårt er å gi et balansert bilde som ivaretar den eksterne validiteten.

I denne oppgaven vil det benyttes en rekke ulike datakilder, herunder aktuelle standarder og veiledninger, høringsutkast med tilhørende svar, uttalelser fra sentrale aktører i bransjen samt møtoreferater fra standardsetterne. Vi vil i hovedsak benytte data innhentet fra store internasjonale institusjoner. Slik data bruker å ha god kvalitet og pålitelighet ettersom de er innhentet og samlet av eksperter ved bruk av grundige og nøyaktige metoder (Ghauri og Grønhaug 2010). I vårt tilfelle vil dette være høringssvarene innhentet av IASB.

Høringssvarene er gitt av forskjellige respondenter på direkte spørsmål fremlagt av IASB. Spørsmålene formulert av IASB rettes mot forslagene effekt på regnskapskvaliteten. Disse spørsmålene vil være forenelig med oppgavens problemstilling. Høringssvarene er samlet inn som primærkilde av IASB. Deres formål er sammenfallende med vårt formål, nemlig å vurdere kvaliteten på

foreslåtte endringer av IAS 17. Dermed vil det som i mange tilfeller ville blitt klassifisert som sekundærdata i vårt tilfelle kunne klassifiseres som primærdata.

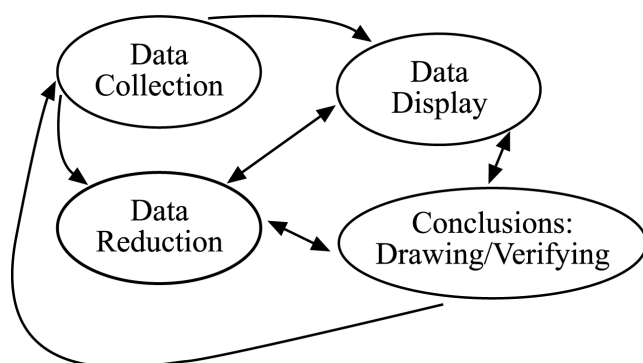
### **3.1.4 Databehandling**

Kvalitativ forskning med sin eksplorative og ustrukturerte egenart har fokus på forståelse. Typisk for kvalitativ forskning er at datainnsamling og analyse ofte gjøres om hverandre, hvor innhentede data kan lede til nye spørsmål som igjen fordrer ytterligere datainnhenting.

Overgangen fra data til informasjon foregår ved tolkning, et vanlig kjennetegn ved kvalitativ dataanalyse er at omfanget av data fort kan bli overveldende. Nøkkelen til analyse av kvalitativ data ligger derfor i evnen til å dele opp og bryte ned en kompleks helhet til enklere deler. Det er ingen klar universal fremgangsmåte når det kommer til kvalitativ dataanalyse (Ghauri og Grønhaug 2010). For denne oppgaven har vi derfor valgt å benytte veiledningen som fremgår av Miles og Hubermans bok "Qualitative Data Analysis" (1994) hvor det skilles mellom følgende komponenter i analyseprosessen:

- i. Datareduksjon: valg, forenkling og omgjøring av data med mål om å gi dataene mening og fremheve en betydning.
- ii. Datapresentasjon: organisering og komprimering av data på en slik måte at en konklusjon kan trekkes.
- iii. Konklusjon.

Komponentene inngår i Miles og Hubermans interaktive analysemodell (1994, 12):



Figur 3.2 Interaktiv analysemodell (Miles og Huberman 1994, 12)

Integrering, sammenligning og kategorisering er eksempler på måter å behandle data ved en kvalitativ analyse (Ghauri og Grønhaug 2010).

Høringssvarene IASB har mottatt utgjør en stor mengde data, totalt 1398 svar fordelt på høringsrundene (2010 og 2013). Oppgavens tidsrammer muliggjør ikke en fullstendig gjennomgang av hvert enkelt svar. For å begrense skjevhet i utvalget fokuserer vi på høringssvar fra utvalgte nasjonale standardsettere og de største revisjonsselskapene. Disse mener vi har særlig god kompetanse og representerer et mer allment syn enn foretak som kan være drevet av egeninteresse. De nasjonale standardsetterne fokuserer gjerne på brukerne av regnskapet, mens revisjonsselskapene heller ser det fra produsentenes side. Dette vil gi balanse i datagrunnlaget.

### 3.2 Juridisk metode

Vår problemstilling impliserer at det må gjøres tolkning av både gjeldende og foreslåtte regler for regnskapsmessig behandling av leieavtaler. Slik tolkning gjøres ved å anvende juridisk metode på disse områder. Den juridiske metodelæren benyttes til å avklare rettsspørsmål gjennom en argumentasjonsprosess der man har flere rettskilder. Den juridiske metoden angir



hvordan disse argumentene skal vurderes og tolkes for å forstå rettsregelen. Dette gjøres ved at de ulike rettskildefaktorene tolkes, avveies og samordnes.

De tre sentrale prinsippene som fremgår av juridisk metode (Boe 2012) er:

- i. Relevansprinsippene: Hvilke rettskilder er relevante for vår problemstilling?
- ii. Slutningsprinsippene: Hvordan skal en rettskilde forstås og tolkes?
- iii. Vektingsprinsippene: Hvilken vekt skal de ulike rettskildene tillegges?

I IFRS støttes standardene av begrunnelsesvedlegg ("Basis for Conclusions"), tolkningsveiledninger og det konseptuelle rammeverket. Rammeverket er utviklet som det teoretiske grunnlaget for IFRS og skal veilede standardsettere og brukere når praktiske problemstillinger oppstår. Det fremgår av rammeverkets formål (2010) at regnskapsstandarder og fortolkninger alltid overstyrer rammeverket.

## 4 Analyse av høringsutkast

### 4.1 Høringsutkast 2010

#### *Innledning*

Høringsutkastet til ny standard som IASB og FASB presenterte i august 2010 var i stor grad en videreføring av diskusjonsnotatet som ble fremlagt i 2009.

Høringsutkastet inkluderte i tillegg også regnskapsføring hos utleier. En av bekymringene som ble uttrykt over den foreslåtte modellen var at denne innebar regnskapsføring av gjensidig uoppfylte kontrakter. IASB delte imidlertid ikke denne bekymringen da de argumenterte med at det ikke foreligger en gjensidig uoppfylt kontrakt på det tidspunkt hvor en eiendel gjøres tilgjengelig for leietaker og leieperioden er påbegynt (Ernst & Young 2011).

I det følgende er de mest sentrale endringene fremlagt i høringsutkastet kort oppsummert sammen med en kortfattet fremstilling av regnskapsmiljøets oppfatninger og meninger forbundet med forslagene. Høringssvarene fra henholdsvis NRS og de største revisjonsselskapene, KPMG, PwC, Deloitte og EY er her lagt til grunn for å danne et overordnet bilde av utfordringene forbundet med en ny standard.

#### *Definisjon av leieavtaler*

Høringsutkastets definisjon av leieavtaler er en ren videreføring av definisjonen fra IFRIC 4 (IASB 2006, 5). Herunder at leieavtalen er basert på avtalens substans fremfor form, og videre vurderes utfra følgende to kriterier:

- i. Oppfyllelsen av avtalen er avhengig av bruken av en særskilt eiendel eller eiendeler, og
- ii. avtalen gir rett til å bruke eiendelen (*"right-to-use asset"*).

På dette området var høringssvarene svært entydige om at denne definisjonen var for snever og at det vil være nødvendig med ytterligere veiledning og avklaringer.

Deloitte etterlyste en nærmere forklaring på hva som menes med rett eller eksklusivitet i retten til å bruke en eiendel, i tillegg til en utdypende redegjørelse for hva som skal forstås som en særskilt eiendel (Deloitte 2010). Dette ble møtt med en tentativ beslutning fra IASB om at en særskilt eiendel defineres som en identifiserbar eiendel som enten eksplisitt eller implisitt identifiseres i leiekontrakten. IASB gjorde det videre klart at dersom en kunde har mulighet til å kontrollere bruken av eiendelen, og på samme tid mottar det vesentligste som produseres av eiendelen, foreligger det en rett-til-bruk av eiendelen (Ernst & Young 2011).

### ***Skillet mellom operasjonell og finansiell leie oppheves***

Høringsutkastet ble møtt med delte meninger. Et aktuelt problem er at leieavtalen struktureres bevisst for å oppnå ønsket regnskapsmessig klassifisering. Den foreslåtte nye standarden fjernet følgelig det vanskelige skillet mellom finansiell og operasjonell leie, men det ble hevdet at dette i stedet ville åpne for nye områder som kilde til avtalestrukturering. Denne endringen er allikevel svært viktig for selskapets ledelse og brukerne av den finansielle informasjonen (Ernst & Young 2011). Majoriteten av revisjonsbransjen viste på dette punktet en relativ enighet om at den gjeldende standarden ikke var hensiktsmessig, kort begrunnet med at den savnet prinsipiell forankring. På samme tid ble det gitt uttrykk for bekymring for en økning i kompleksiteten ved de foreslåtte løsningene. Økt kompleksitet fører ofte til økte kostnader og det avgjørende blir hvorvidt nytten vil overgå kostnadene ved disse endringene.

### ***Leieavtalene skal balanseføres med en eiendel og en forpliktelse, der eiendelen representerer en bruksrett***

Leieavtalen skal innregnes hos leietaker i form av en eiendel som representerer rett til bruk og en tilhørende leieforpliktelse. Verdien på forpliktelsen og eiendelen settes til nåverdien av fremtidige leiebetalingar. Transaksjonskostnader som kan knyttes direkte til leieavtalen skal inngå i eiendelens anskaffelseskost. Eiendelen klassifiseres som varig driftsmiddel, men fremgår i balansen adskilt fra øvrige

eiendeler. Dette gjelder tilsvarende for forpliktelser som registreres til amortisert kost over de etterfølgende perioder (Ernst & Young 2011). En større andel av kommentarene til høringsutkastet konkluderer med at tilnærmingen hvor en eiendel representerer en rett-til-bruk er prinsipielt forsvarlig, men at den har mangler da den kun tar hensyn til bruksretten over en tidsperiode uten at det foreligger tilstrekkelig begrunnelse eller veiledning for dette (IASB 2010 Comment Letter Summary). Videre uttrykte også PwC i sitt hørings svar bekymring når det gjaldt kontrakter som inneholdt mer komplekse transaksjoner, herunder betinget leie (PwC 2010).

### ***Leieperiode***

Høringsutkastet legger til grunn en leieperiode som tilsvarende den sannsynlige leieperioden, da med tillegg av alle opsjoner som har høyere enn 50 % sannsynlighet for innfrielse under formuleringen *mer sannsynlig enn ikke*. Dette ble møtt med en viss skepsis. Både KPMG og EY uttrykte i sine hørings svar at praktiske grunner tilsier at leieperioden kun bør inkludere den ekstra leieperioden som med rimelig sikkerhet kan antas (EY og KPMG 2010). Hørings svarene fra Deloitte og PwC delte i stor grad denne oppfatningen. De valgte å benytte seg av begrepet *så godt som sikkert* ("*virtually certain*") fremfor det ovennevnte *rimelig sikkert* ("*reasonably certain*") (PwC og Deloitte 2010). Hvordan disse begrepene skal forstås er usikkert, men det må kunne antas at begge legger til grunn en sannsynlighet som overstiger 50 % eller en høyere sannsynlighet enn *mer sannsynlig enn ikke*. Dette førte trolig til IASBs beslutning om å endre leieperioden til å inkludere opsjonsperioder der det foreligger vesentlige økonomiske incentiver til å forlenge eller ikke å avbryte avtalen (Ernst & Young 2011).

### ***Kortsiktige leiekontrakter***

IASB ba i høringsutkastet om tilbakemelding på hvorvidt det burde gis unntak for kortsiktige leiekontrakter og besluttet basert på dette å gi leietakere anledning til en forenklet måling av kortsiktige leiekontrakter. Dette ble møtt med delte

meninger i høringssvarene. NRS svarte her at deres konseptuelle mening var en uniform regnskapsføring av alle leieavtaler, men gav allikevel rom for en mulig forenkling i den endelige standard basert på en kost-nyttvurdering (NRS 2010). Svarene fra revisjonsbransjen trakk i retning av et unntak for korte leieavtaler basert på argumentet om at kostnadene ved balanseføringen av disse ofte ville kunne overgå nytten. Det ble i tillegg lagt til grunn at et eventuelt unntak måtte innebære utfyllende informasjon fra standardsetternes side for å forhindre strukturering av kontrakter (KPMG, PwC og EY 2010). IASB valgte som følge av dette å gå bort fra sin opprinnelige beslutning om forenklet behandling og valgte isteden å tillate at kortsiktige leieavtaler regnskapsførtes på lik linje med operasjonelle leieavtaler og følgelig utelates fra balansen.

### ***Leiebetalinger***

Forslaget om å inkludere variable leiebetalinger ble ikke særlig godt mottatt i høringssvarene (IASB 2010 Comment Letter Summary) og man valgte derfor å gå bort fra dette. Disse betalingene skulle heller regnskapsføres etter hvert som de skjedde, i tråd med IAS 17. Dette inkluderer også variable leiebetalinger som i realiteten er faste (Ernst & Young 2011). NRS uttalte at de støttet et alternativ der kun variable leiebetalinger utenfor leietakers kontroll skulle inngå i beregningen av forpliktelser. Dette inkluderte ikke variable betalinger knyttet til bruk og produksjon selv om disse falt inn under leietakers kontroll. PwC var blant flere støttende til denne løsningen i sine kommentarer (PwC 2010).

### ***Separering av tjenestekomponenter***

Høringsutkastet fremla at dersom en leieavtale inneholdt en utskillbar tjenestekomponent skulle denne regnskapsføres separat. Dette forslaget innebærer at tjenestekomponenten kostnadsføres etter hvert som den påløper og leiekomponenten må balanseføres. For kontrakter som inneholder både en tjeneste- og en leiekomponent, men hvor tjenestekomponenten ikke lett lar seg skille ut, ble det foreslått at leietaker balansefører kontrakten i sin helhet. Denne tilnærmingen ble svært dårlig mottatt. NRS la frem at leie- og

tjenestekomponenter må holdes adskilt for å ivareta kvalitetskravene om relevant og pålitelig informasjon (NRS 2010). Hvorvidt en utskillelse av tjenestekomponenten faktisk resulterer i økt relevans er uklart da leietaker kan unngå kravet om balanseføring ved å resultatføre tjenestekomponenten direkte og på denne måten holde de eksisterende forpliktelsene utenfor balansen.

### ***Valg av rente***

Leietaker skulle ved beregning av nåverdien av fremtidige leiebetalinger anvende sin alternative eller marginale lånerente, noe som må vurderes for hver enkelt avtale. Høringsutkastet spesifiserte den alternative lånerenten til den renten leietakeren måtte ha betalt for å kjøpe tilsvarende eiendel på tidspunktet ved avtaleinngåelsen (IASB 2010). Da dette ofte kan være vanskelig å fastslå åpnet IASB også for anvendelse av den renten som utleier belaster leietaker gitt at denne er lett tilgjengelig. Høringsutkastet presenterte riktignok ikke noen direkte spørsmål om bruk av rente, men tilbakemelding ble gitt av både PwC og EY i form av *øvrige kommentarer* der begge etterlyste ytterligere redegjørelse for beregning av alternativ lånerente, herunder også den renten som belastes leietaker (PwC og EY 2010).

### ***Krav til presentasjon og noteinformasjon***

Ved balanseføringen av kontrakten fastslår høringsutkastet at eiendelen og forpliktelsen tilhørende avtalen skal presenteres adskilt fra tilsvarende poster. Denne praksisen mottok delte meninger igjennom kommentarene til høringsutkastet. De store revisjonsselskapene stilte seg i stor grad positive til dette (PwC, Deloitte og EY). Særegne måleprinsipper for beregning av forpliktelsene taler for å skille dem fra andre finansielle og ikke-finansielle forpliktelser (EY 2010). KPMG og NRS delte ikke denne oppfatningen og hevdet at man i tråd med IAS 1 ikke skal skille eiendelen og forpliktelsen fra de øvrige tilsvarende postene, et eventuelt unntak ville i så fall måtte være med hensyn til relevans for brukeren etter IAS 1.69 (NRS 2010). Det vil videre ikke være behov for å skille postene

dersom avtalene fremgår av notene. Brukerne vil få like god informasjon derfra (KPMG 2010).

### ***Konsistenskrav ved endring til ny standard***

En forenklet retrospektiv tilnærming for måling av eksisterende leieavtaler ble foreslått under overgangen til en ny standard. En slik tilnærming innebærer at avtalen regnskapsføres slik den ville blitt dersom standarden hadde vært gjeldende for hele avtaleperioden (ED2010, paragraf 88-93). Standardsetterne ber her om en tilbakemelding på hvorvidt det også bør tillates en full retrospektiv tilnærming (ED2010, spm.16). Svaret fra NRS er her at det vil være mest hensiktsmessig å bare anvende den forenklete metoden. Og i tillegg åpne for en full retrospektiv tilnærming vil kunne svekke sammenlignbarheten mellom enheter som benytter forskjellige tilnærming (NRS 2010). Den generelle meningen blant revisjonsselskapene er at de stiller seg positive til begge foreslåtte metoder, men har i tillegg presentert forslag til tilleggskrav de mener er nødvendige (EY, KPMG, PwC og Deloitte 2010).

### ***Kost-nyttevurderinger***

IASB og FASB argumenterer med at regnskapsbrukerne som følge av de foreslåtte endringene, ikke lenger trenger å foreta justeringer nå som alle leieavtaler vil fremgå av balansen, og at nytten av den nye standarden derfor vil overgå kostnadene ved å implementere endringene. Denne oppfattelsen ble ikke fullstendig delt av revisjonsbransjen. Som svar på spørsmålet om kost-nytte av ny standard (ED2010, spm.17) uttrykker både PwC og NRS tvil om hvorvidt nytten faktisk vil overgå kostnadene. De legger i tillegg til at potensialet for en nyttefordel ved overgang til ny standard er til stede forutsatt at det gjøres ytterligere forbedringer av foreslått standard (NRS og PwC 2010). Andre mener at kostnadene ved implementering av standarden slik den var foreslått åpenbart vil overgå nytten (KPMG 2010). Det ble også påpekt blant disse at ytterligere utvikling av standarden er nødvendig (EY 2010).

## 4.2 Høringsutkast 2013

### *Innledning*

Vi skal nå ta for oss høringsutkastet gitt ut av IASB i 2013. Vi vil gå gjennom de mest sentrale bestemmelsene i forslaget. Vi vil vektlegge de bestemmelsene som innebærer store endringer fra nåværende standard og som er mest omdiskutert i høringssvarene. Vi vil legge størst vekt på høringssvarene fra de nasjonale standardsetterne, men også benytte oss av svarene fra de store revisjonsselskapene (Deloitte, PwC, EY og KPMG). Vi vil også ta for oss EFRAGs ”Feedback Report”, som er en praktisk test av det foreslåtte høringsutkastet fra 2013.

### *EFRAGs ”Feedback Report”*

EFRAG foretok sammen med ANC, ASCG, FRC og OIC i juli og august 2013 en praktisk test av sentrale bestemmelser i høringsutkastet 2013. Denne testen undersøkte hvordan de foreslåtte kravene ville påvirke innregning og klassifisering av leieavtaler i praksis. Målet var å samle data om eventuelle utfordringer deltagerne møtte ved anvendelse av de foreslåtte kravene. Den største gruppen av deltagere i testen er fra handelsnæringen. Tilbakemeldingene gitt fra denne gruppen er for det meste konsistent med tilbakemeldingene gitt fra andre næringer.

### *Å identifisere en leieavtale*

Kriteriene for å identifisere og skille en leieavtale fra andre avtaler kan betraktes som en av de mest sentrale og grunnleggende bestemmelsene i høringsutkastet. Standardsetterne har lagt vekt på at man skal identifisere eiendeler og gjeld relatert til leieavtalen, og at disse skal vises i balansen. Høringsutkastet introduserer leietakers rett til å bruke den underliggende eiendelen som en selvstendig eiendel. Denne rett-til-bruk eiendelen ligger til grunn for utvikling av en ny standard. Det overordnede målet er å presentere informasjon som er



beslutningsnyttig. En konsistent behandling av leiekontrakter i regnskapet forutsetter en klar forståelse og enighet blant både brukere og produsenter av regnskapet. Under høringsrundene ble en rekke avtaler fremlagt der avgjørelsen om hvorvidt avtalen i seg selv er, eller inneholder en leieavtale, ikke var klar. Dette var særlig karakteristisk for komplekse avtaler med vesentlige serviceelementer, som i energi-, drilling- og shippingavtaler. Slike avtaler var ikke inkludert blant de illustrerende eksemplene som presenteres i høringsutkastet.

Etter paragraf 6 i høringsutkastet (2013) er en leieavtale *”a contract that conveys the right to use an asset (the underlying asset) for a period of time in exchange for consideration.”* Paragraf 7 sier at et foretak skal avgjøre hvorvidt en kontrakt inneholder en leieavtale ved å vurdere følgende:

- a) *”whether fulfilment of the contract depends on the use of an identified asset; and*
- b) *whether the contract conveys the right to control the use of the identified asset for a period of time in exchange for consideration.”*

De fleste respondentene er enige i definisjonen av en leieavtale slik den fremgår av høringsutkastet. En del mener også at definisjonen med tilhørende veiledning er tilstrekkelig til å identifisere en leieavtale og at rett-til-bruk eiendelen bør rettes mot leietakers mulighet til å kontrollere eiendelen under leieperioden (EY 2013). KPMG mener at de foreslåtte kriteriene for å fastslå retten til å bruke eiendelen snevrer inn standardens virkeområde slik at avtaler som nå betraktes som leieavtaler vil kunne falle utenfor (KMPG 2013).

Selv om de fleste respondentene støtter definisjonen av en leieavtale, mener de også at forslaget ikke har tilstrekkelig veiledning for å benytte definisjonen på en konsekvent måte. BDO er generelt enig med definisjonen, men uenig i grensen mellom leie av eiendel og tjeneste. De hevder at skillet ser ut til å ligge på hvorvidt konsumerbare goder relatert til eiendelen er tilgjengelig fra andre parter enn utleier, noe de mener ikke burde være en avgjørende faktor (BDO 2013).

Paragraf 12 redegjør for når en kontrakt formidler retten til å kontrollere en eiendel: *”if, throughout the term of the contract, the customer has the ability to do both of the following:*

- a) direct the use of the identified asset; and*
- b) derive the benefits from use of the identified asset.”*

Slik det fremstår legger ikke den foreslåtte definisjonen til grunn en vurdering av avtaler der kunden har en underforstått kontroll over eiendelen, herunder avtaler som gir kunden rett til å motta *”substantially all”* av goder som tilflyter fra eiendelen. Dette eksemplifiseres i energikontrakten brukt i eksempel 5B der det konkluderes med at det ikke foreligger en leieavtale som følge av at leietaker ikke har tilgang til å kontrollere bruken av eiendelen, til tross for at de innehar retten til alt av goder som tilflyter fra kraftverket. I forhold til kontroll mangler høringsutkastet rammer til å hjelpe brukere til å fastslå hvilken part som i hovedsak fatter beslutninger om bruken av eiendelen, dette kan gjøre vurderingen mer problematisk. Ulike tolkninger av begrepene vil kunne føre til inkonsekvent bruk av definisjonen av en leieavtale. KPMG uttrykker bekymring for at begrepet *gjennom leieperioden* som brukes i forbindelse med vurderingen av kontroll, vil åpne for misbruk og strukturering av avtaler (KMPG 2013).

Flere av respondentene mener høringsutkastets kontrollbegrep ikke er tilstrekkelig utviklet og ytterligere veiledning kreves for å unngå ulik behandling av like avtaler som følge av ulik tolkning. EY foreslår i sitt svar å bruke et kontrollbegrep på linje med det vi finner i reguleringen av virksomhetssammenslutninger og inntektsføring fremfor det i IFRIC 4 (EY 2013).

Paragraf 13 utdyper at muligheten til å *styre bruken* av en eiendel er til stede når kunden har mulighet: *”to make decisions about the use of the asset that most significantly affect the economic benefits to be derived from use of the asset throughout the term of the contract.”*

ASCG skriver i sitt svar at de er positive til IASBs endring i definisjonen av en leieavtale og hvordan de har tilpasset kontrollbegrepet nærmere kontrollprinsippet benyttet i andre deler av IFRS-litteraturen. De peker spesielt på IFRS 10 og den nye IFRS 15 (ASCG 2013). Mange av respondentene savner allikevel en klar

veiledning i vurderingen av hvorvidt leietaker kan *lede bruken* av den underliggende eiendelen, spesielt i mer komplekse leieavtaler og i enkelte bransjer. ANC peker på utfordringen ved å avgjøre hvorvidt leietaker kan styre bruken av eiendelen i tilfeller der ingen vesentlige beslutninger skal fattes etter avtaleinngåelse (ANC 2013). I EFRAGs praktiske test meldte respondentene om vanskeligheter ved veiledningen om å *styre bruken* av en eiendel. Dette ble vist med følgende eksempler:

- i. Leie av fraktskip. Avtalen spesifiserer start og sluttdestinasjon, samt hva som skal fraktes. Bruken utover dette *styres* av kapteinen, og hvorvidt leietaker kan overstyre dette byr på tvil.
- ii. Firmabil. Firmabilen disponeres av de ansatte og vil være i deres besittelse på daglig basis. Følgelig hevdes det at de ansatte *styrer* bruken fremfor foretaket.

DASB mener at i komplekse leieavtaler, der en vesentlig del av leieavtalen gjelder leveranser av tjenester, vil identifiseringen av en leieavtale basert på kontroll gi rom for tolkning. Det kan føre til inkonsistent behandling i praksis. Gitt de betydelige forskjellene i regnskapsmessig behandling av leieavtaler og typiske tjenesteavtaler, påpeker EY at et veldefinert kontrollbegrep med veiledning for bruk, er nødvendig for å redusere risikoen for ulik behandling av like transaksjoner som følge av forskjellig tolkning av høringsutkastets virkeområde (DASB og EY 2013).

Paragraf 20 gir retningslinjer for dekomponering av en leieavtale. *Foretaket skal identifisere hver enkelt komponent i leieavtalen.* Dersom følgende kriterier er møtt, anses eiendelen å være en separat leieavtalekomponent:

- a) *“the lessee can benefit from use of the asset either on its own or together with other resources that are readily available to the lessee. Readily available resources are goods or services that are sold or leased separately (by the lessor or other suppliers) or resources that the lessee has already obtained (from the lessor or from other transactions or events); and*
- b) *the underlying asset is neither dependent on, nor highly interrelated with, the other underlying assets in the contract.”*

ANC ser fordelene med disse kravene ved å kunne klassifisere de ulike komponentene til henholdsvis Type A og Type B-leieavtaler, men er bekymret for kompleksiteten dette medfører i visse situasjoner. EFRAGs ”Feedback Report” viser til flere praktiske problemstillinger. Det ble blant annet påpekt at dette vil innebære en omfattende analyse av alle kontrakter og flere av respondentene bemerket at de her forventet vanskeligheter med implementeringen av forslaget. Flere av deltagerne kunne vise til kontrakter der kunden mottok flere leiekomponenter og/eller tilleggstenester uten at prisen for hver enkelt komponent var spesifisert i avtalen. I slike tilfeller kan det være vanskelig å fastslå observerbare priser, fordi prisene kan være volatile. Selv om produsentene kan ha tilgang til bransjedata er det uklart hvorvidt disse kvalifiserer som observerbare dersom komponentene ikke kan kjøpes separat (EFRAG Feedback Report pkt. 30-33). Å separere komponentene på en konsekvent måte krever da ytterligere veiledning i standarden.

### ***Leietakers regnskapsføring***

Mange er positive til å endre gjeldende regnskapsmodell for leietaker. Årsaken til dette er modellens manglende evne til å på en nøyaktig måte reflektere leietakers finansielle posisjon, muligheten for strukturering og mangelfulle krav til noteopplysninger. Andre mener at den gjeldende standarden er tilstrekkelig. Den er godt innarbeidet i praksis og brukerne får informasjonen de trenger gjennom justeringer de kan foreta ved hjelp av notene.

I høringsutkastet 2013 sier paragraf 37 at leietaker på tiltredelsesdatoen til en leieavtale skal innregne en rett-til-bruk eiendel og en leieforpliktelse. Etter paragraf 38 a) måles leieforpliktelsen: ” *at the present value of the lease payments discounted using the rate the lessor charges the lessee.*”

Mens rett-til-bruk eiendelen måles etter paragraf 40 til:

- a) *”The amount of the initial measurement of the lease liability;*
- b) *any lease payments made to the lessor at or before the commencement date, less any lease incentives received from the lessor; and*
- c) *any initial direct cost incurred by the lessee.”*

Førstegangs innregning av leieforpliktelsen og rett-til-bruk eiendelen vil for leietaker være lik for både Type A og Type B leieavtaler.

Etterfølgende måling gjøres etter paragraf 41:

- a) *“the lease liability by increasing the carrying amount to reflect the unwinding of the discount on the lease liability and reducing the carrying amount to reflect the lease payments made during the period. (...)”*

Etterfølgende måling av leieforpliktelsen vil være lik for Type A og Type B-leieavtaler. Ved etterfølgende måling av rett-til-bruk eiendelen vil det derimot være forskjellig fremgangsmåte for Type A og Type B-leieavtaler.

Type A-leieavtaler skal amortisere rett-til-bruk-eiendelen etter paragraf 47: *“on a straight-line basis, unless another systematic basis is more representative of the pattern in which the lessee expects to consume the right-of-use asset’s future economic benefits.”*

Type B leieavtaler skal amortiseres etter paragraf 50. Leietaker skal fastslå *amortiseringen* i perioden som forskjellen mellom:

- a) *“the periodic lease cost, determined in accordance with paragraph 42(b);*  
*and*
- b) *the periodic unwinding of the discount on the lease liability, determined in accordance with paragraph 41(a).”*

Mange av respondentene støtter i utgangspunktet fremgangsmåten med en rett-til-bruk eiendel og en innregnet forpliktelse til å betale leie. EY skriver i deres hørings svar at de støtter innregning av leieavtaler i balansen dersom dette kan gjøres på en praktisk og prinsipiell måte som gir brukerne relevant og beslutningsnyttig informasjon (EY 2013).

Det er derimot bred uenighet om den foreslåtte regnskapsmodellen der det skal skilles mellom Type A og Type B-leieavtaler. NRS skriver at de er uenige i at Type A og Type B-leieavtaler er konseptuelt forskjellige (NRS 2013), og ANC mener at den foreslåtte modellen mangler et solid konseptuelt grunnlag (ANC 2013). ASCG er enige med NRS og ANC og fremholder at én enkelt målemodell

er konseptuelt korrekt og best egnet for å regnskapsføre alle leieavtaler. ASCG utdyper:

*”our reasoning is based on the fact that the lessee’s right to use the underlying asset meets the definition of an asset and that the lessee’s obligation to make lease payments meets the definition of a liability. Hence:*

- i. the right-of-use asset should subsequently be measured at cost, less accumulated amortisation and any impairment (similarly to other non-financial assets); and*
- ii. the lease liability should subsequently be measured in line with the effective interest method (similarly to other financial liabilities).”*  
(ASCG 2013, 8)

Flere av respondentene sliter med å se det konseptuelle grunnlaget for den foreslåtte Type B-modellen. Ifølge IASB er denne utviklet på bakgrunn av tilbakemeldinger om at brukere ønsker en tilnærming som gir lineær innregning av visse leieavtaler (BfC BC30). EY mener derfor at IASB bør erkjenne at dette forslaget i realiteten er et kompromiss tiltenkt å møte dette ønsket fremfor å legge frem en konseptuell forklaring som ikke holder vann. De ønsker av den grunn at IASB fremlegger en klar redegjørelse for hvilke brukere som anser denne fremgangsmåten som fornuftig, og hvordan disse regner med å benytte seg av denne typen innregning i balansen. Videre påpeker EY at IASB ikke tilstrekkelig har redegjort for hvorfor de mener brukere trenger forskjellige kostnad- og kontantstrøminformasjon for Type A og Type B-leieavtaler, siden høringsutkastet forslår at disse skal innregnes likt i balansen. Type B-leieavtaler innregnes i resultat- og kontantstrømoppstillingen som om de ikke er finanstransaksjoner, til tross for at leietaker innregner en finansiell forpliktelse målt til neddiskontert nåverdi (EY 2013).

Høringsutkastet foreslår at rett-til-bruk eiendeler under Type B-avtaler amortiseres basert på den etterfølgende målingen av forpliktelsen. Denne fremgangsmåten mener EY mangler konseptuelt grunnlag og strider med etterfølgende måling av andre ikke-finansielle eiendeler (EY 2013). Den reflekterer heller ikke forbruket av den underliggende eiendelen. KPMG påpeker i sitt høringssvar at denne modellen prøver å oppnå en lineær utgiftsføring. Som følge av dette blir rett-til-bruk eiendelen målt som et *”balancing figure”*, altså et

tall som benyttes for å balansere debit- og kreditsiden. Dette innebærer at den strider med det konseptuelle rammeverket og tilsvarende måling av andre ikke-finansielle eiendeler som måles til anskaffelseskost (KPMG 2013).

Et av prosjektets opprinnelige mål var å oppnå entydig begrepsbruk. KPMG påpeker at høringsutkastet på tross av dette har beholdt flere uklare vurderingsbegreper, blant annet "*major part*" og "*substantially all*" som finnes i kriteriene for klassifisering. I tillegg introduserer forslaget flere nye vurderingskriterier og konsepter som ikke er tilstrekkelig definert eller forklart i høringsutkastet. KPMG mener derfor at forslaget vil kunne åpne for strukturingsmuligheter og vil gjøre det vanskelig for brukere å kunne gjøre brukbare sammenligninger av forskjellige foretak med like leieavtaler (KPMG 2013).

ANC skriver at regnskapsprodusentene vil få store kostnader med å implementere den foreslåtte modellen. For hver nye kontrakt trengs mer informasjon for å kunne beregne rett-til-bruk eiendelen og leieforpliktelsen, flere vurderinger ved innregning og etterfølgende vurderinger om det foreligger endringer i leieperioden eller relevante faktorer vedrørende hvorvidt leietaker har et vesentlig incentiv til å utøve en opsjon (ANC 2013). EY påpeker at dagens informasjons- og bokføringssystemer heller ikke er utviklet til å kunne følge den foreslåtte amortiseringsmetoden. Dette taler for at kostnadene og kompleksiteten ved den foreslåtte Type B-leietakermodellen vil overgå nytten av informasjonen som presenteres for brukerne (EY 2013).

### ***Utleiers regnskapsføring***

Flertallet av respondentene er i utgangspunktet negative til den todelte regnskapsføringsmodellen foreslått i høringsutkastet. Flere av argumentene mot skillet mellom Type A og Type B-leieavtaler fremlagt under leietakers regnskapsføring gjør seg også gjeldende under utleiers regnskapsføring.

Utleiers regnskapsføring for Type A-leieavtaler:

Etter paragraf 68 i høringsutkastet skal utleier på tiltredelsesdatoen:

- a) *“derecognise the carrying amount of the underlying asset (if previously recognised);*
- b) *recognise a residual asset; and*
- c) *recognise a lease receivable;*
- d) *recognise any resulting profit or loss on the lease in profit or loss.”*

Førstegangs innregning for fordringen skal etter paragraf 69 gjøres til nåverdi av leiebetalingene diskontert med renten utleier belaster leietaker. I tillegg skal direkte henførbare kostnader legges til. Resteindelen skal etter paragraf 71 måles på følgende måte:  $A + B - C$ , der

*A = “the present value of the amount the lessor expects to derive from the underlying asset following the end of the lease term, discounted using the rate the lessor charges the lessee (gross residual asset).*

*B = the present value of expected variable lease payments (as described in paragraph 72).*

*C = any unearned profit, determined in accordance with paragraphs 73–75.”*

Etterfølgende måling skal etter paragraf 76 gjøres på følgende måte:

- a) *“the lease receivable by increasing the carrying amount to reflect the unwinding of the discount on the lease receivable and reducing the carrying amount to reflect the lease payments made during the period (...).*
- b) *the residual asset at its initial carrying amount plus the unwinding of the discount in accordance with paragraph 82 (...).”*

Etter førstegangs innregningen skal leietaker følge opp leieavtalen for endringer som vil kreve en revurdering av fordringen på leiebetalingene eller leieperioden etter vurderingsreglene i paragraf 78-81. Ved vurdering og innregning av verdifall på fordringen sier paragraf 84 og 85 at utleier skal benytte seg av kravene for verdifall i IAS 39, og IAS 36 ved verdifall på resteindelen.



Paragraf 86 sier at ved leieavtalens slutt skal utleier omklassifisere resteiendelen til balanseført verdi under relevant eiendelskategori i samsvar med gjeldende standard.

Utleier regnskapsføring for Type B leieavtaler:

Paragraf 93 sier at utleier skal innregne leiebetalinger som leieinntekt i resultatet over leieperioden på enten lineær eller en annen systematisk måte som bedre viser mønsteret i hvordan inntekten oppstår fra den underliggende eiendelen.

Henførbare direkte kostnader skal etter paragraf 94 regnskapsføres som en utgift over leieperioden på samme grunnlag som leieinntekter etter paragraf 93.

Flertallet av respondentene har forskjellige innvendinger når det gjelder de foreslåtte regnskapsmodellene. Mange tror ikke forslaget vil føre til bedre regnskapsrapportering. Det er spesielt ytret bekymring fra bransjer der utleier leier ut eiendeler med lang levetid (for eksempel fly, oljerigger eller skip), eiendeler som brukes av mange leietakere (for eksempel telekommunikasjonstårn eller fiberkabler) og utleiere som i tillegg til den underliggende eiendelen leverer en betydelig tjenestedel.

NRS mener det i liten grad finnes et konseptuelt grunnlag for å skille mellom Type A og Type B-leieavtaler og foretrekker at IASB går videre med én enkelt regnskapsmodell for utleier, bygd videre på forslaget for Type A-leieavtaler (NRS 2013). De nasjonale standardsetterne er i høyeste grad samstemte og etterlyser én modell som behandler alle leieavtaler likt. EFRAG påpeker at forslaget, der den underliggende eiendelen deles opp i en fordring og en resteiendelen, blir for kompleks for eiendeler som eiendom, fly eller skip som kan bli utleid mange ganger i løpet av sin levetid (EFRAG 2013).

ASCG hevder at rett-til-bruk fremgangsmåten byr på flere problemer for utleier enn leietaker. De peker spesielt på tilfeller der utleier ikke mister kontroll over eiendelen, men kun mister kontroll over noen av rettighetene til å bruke den. Dette er ofte tilfellet der leieavtalen i substans ikke utgjør et kjøp. ASCG konkluderer med at det ville vært mer hensiktsmessig å fortsette å vise den leide eiendelen i utleiers regnskap i stedet for å splitte den i en fordring og resteiendel. I tillegg tror ASCG at den asymmetriske regnskapsbehandlingen for Type A og Type B-

leieavtaler vil resultere i redusert sammenlignbarhet for brukere av regnskapet siden forskjellige regnskapsbehandling benyttes på like transaksjoner (ASCG 2013).

EY kan ikke åpenbart se hvordan den foreslåtte fremgangsmåten med tilhørende økt kompleksitet representerer en forbedring fra tidligere. De fremhever den foreslåtte veiledningen for revurdering av fordringen og resterende eiendel knyttet til Type A-modellen som spesielt komplekse. De ønsker at disse klargjøres ytterligere med hensyn til blant annet diskonteringsrente og fortjeneste knyttet til resteiendelen. EY skriver videre at endringen (“*accretion*”) i resteiendelen over leieperioden oppfattes inkonsistent med målingen på grunnlag av historisk kost ved innregning. Det er ikke godt nok samsvar mellom førstegangs innregning og etterfølgende måling. Det kan derfor hevdes at den foreslåtte fremgangsmåten med endring av utleiers resteiendel ikke er konseptuelt i samsvar med målingen av andre langsiktige ikke-finansielle eiendeler som bygg, anlegg og maskiner siden disse måles til historisk kost. Videre vil den foreslåtte fremgangsmåten også stride med den foreslåtte anvendelsen av IAS 36 og nedskrivningsmodellen for langsiktige eiendeler i ASC 360. Den foreslåtte løsningen for resteiendelen er til en viss grad lik den som anvendes for finansielle eiendeler i IAS 39. IASB vil her muligens være tjent med å tydeliggjøre det konseptuelle grunnlaget for hvordan endringen av den resterende eiendelen sammenstilles med måling av andre langsiktige ikke-finansielle eiendeler. I tillegg bør de klargjøre hvordan dette forventes å kunne forbedre informasjonen som presenteres for brukerne (EY 2013).

EY er klar i sin tilbakemelding om at den foreslåtte Type A-modellen for utleier ikke er operasjonell. Når man ser på revurdering av Type A-avtaler er det ikke klart hvilken rente utleier skal legge til grunn ved fastsettelse av renten utleier *ville* belastet leietaker med. Det er ikke klart hvorvidt det forventes at utleier skal beregne virkelig verdi av den eksisterende resterende eiendelen eller den underliggende eiendelen ved revurderingstidspunktet som grunnlag for den justerte renten. EY oppfordrer derfor IASB i sitt høringssvar til å utgi en klarere veiledning for hvordan en utleier skal fastsette renten utleieren *ville* belastet leietakeren med (EY 2013).

Slik det er foreslått er det også uklart hvorvidt utleier skal justere eller revurdere den urealiserte fortjenesten knyttet til den resterende eiendelen ved revurderingen. Det fremgår av paragraf 78 i høringsutkastet at det kreves at utleier skal justere beløpet av den resterende eiendelen til det beløpet utleier forventer å sitte igjen med fra den underliggende eiendelen ved slutten av den justerte leieperioden. En slik tolkning vil ifølge EY fullstendig eliminere den urealiserte fortjenesten som ligger i resteiendelen ved revurderingen selv om leieperioden ikke forlenges ut over den underliggende eiendelens økonomiske levetid (EY 2013).

EY påpeker at behandlingen av Type B-avtaler i utleiers modell ser ut til å være utviklet for å møte forskjellige ønsker fra regnskapsbrukere om spesifikk informasjon, når det gjelder spesielle leieavtaler. Det er ulikheter mellom den foreslåtte tilnærmingen av Type B-avtaler for leietaker og utleier. Dette medfører asymmetrisk behandling hos utleier og leietaker for samme transaksjon (EY 2013).

EY skriver videre at det er uklart hvorfor brukere av leietakers regnskap ville funnet denne informasjonen beslutningsnyttig. Enkelte brukere av utleiers regnskap har indikert at denne typen informasjon er mindre nyttig enn den som presenteres ved regnskapsføring av operasjonelle leieavtaler. Dette aktualiserer spørsmålet om det konseptuelle grunnlaget for å vise leieavtaler i balansen. IASB bør her klargjøre sin påstand om at informasjonsbehovet til bruker av utleiers regnskap skiller seg fra behovet til bruker av leietakers regnskap med hensyn til Type B-avtaler (EY 2013).

En av de konseptuelle svakhetene som KPMG fremhever ved Type B-modellen for utleier, er at selv om leietaker innregner en finansiell forpliktelse som følge av avtalen, innregner ikke utleier noen finansiell eiendel. Det er ifølge KPMG ikke noe konseptuelt grunnlag for en slik asymmetrisk behandling mellom utleier og leietaker. Heller ikke for at kun én av partene i avtalen skal innregne et finansielt instrument. Basert på dette hevder de at den foreslåtte Type B-modellen bryter med prosjektets hovedprinsipp om at eiendeler og forpliktelser som oppstår ved leieavtalen skal fremgå av balansen (KPMG 2013).

I motsetning til Type B-modellen er utleiers Type A-modell forholdsvis symmetrisk med leietakers. Utleier fraregner den underliggende eiendelen og innregner en resteiendel basert på eiendelens økonomiske levetid. KPMG påpeker at denne tilnærmingen er svært vanskelig å anvende selv for enkle avtaler. Dette skyldes hovedsakelig kompleksiteten forbundet med regnskapsføringen av resteiendelen (KPMG 2013).

### ***Klassifisering***

Paragraf 28 i høringsutkastet sier: *”At the commencement date, an entity shall classify a lease as either a Type A lease or a Type B lease. An entity shall not reassess the classification after the commencement date.”*

Paragraf 29 sier at dersom den underliggende eiendelen ikke er eiendom, skal foretaket klassifisere en leieavtale som en Type A-leieavtale med mindre en av de to følgende kriteriene er møtt:

- a) *“the lease term is for an insignificant part of the total economic life of the underlying asset; or*
- b) *the present value of the lease payments is insignificant relative to the fair value of the underlying asset at the commencement date.”*

Dersom ingen av kriteriene er møtt er leieavtalen en Type B-leieavtale.

Dersom den underliggende eiendelen er eiendom fastslår paragraf 30 at den klassifiseres som en Type B-leieavtale med mindre en av følgende kriterier er møtt:

- a) *“the lease term is for the major part of the remaining economic life of the underlying asset; or*
- b) *the present value of the lease payments accounts for substantially all of the fair value of the underlying asset at the commencement date.”*

Dersom et av kriteriene er møtt er leieavtalen en Type A-leieavtale.

Leieavtaler klassifiseres etter eiendelens art og hvorvidt leieperioden løper over det meste av eiendelens økonomiske levetid. Uavhengig av klassifiseringskravene gjengitt over vil en leieavtale som inneholder en opsjon leietaker har betydelig incentiv for å utøve, klassifiseres som en Type A-leieavtale etter paragraf 31.

ASCG er konseptuelt uenige i de foreslåtte klassifiseringsreglene fordi de går på tvers av de overordnede målene med prosjektet, nemlig å skape én enkelt regnskapsmodell for leieavtaler. ASCG ville foretrukket at alle leieavtaler skulle regnskapsføres som foreslått for Type A-leieavtaler. Dette ville redusert kompleksiteten betydelig og man ville unngått strukturingsmuligheter (ASCG 2013). NRS har problemer med å finne konseptuelt grunnlag for hvorfor leieavtaler for eiendom skal behandles annerledes enn leieavtaler for andre eiendeler (NRS 2013). ANC skriver at de ikke tror at de nye klassifiseringsreglene basert på konsum av den underliggende eiendelen er en forbedring i forhold til gjeldende klassifiseringsregler. Dette begrunner de med mangel på konseptuelt grunnlag (ANC 2013).

DASB er uenige i standardens klassifiseringsregler basert eiendelens art og refererer til "Basis for Conclusions" (BfC) i deres hørings svar. I BfC paragraf 42 står det at én enkelt leiekostnad vil gi bedre informasjon om leieavtaler der leietaker kun betaler for bruk av en underliggende eiendel og kun forventes å konsumere en uvesentlig del av de økonomiske fordelene knyttet til den underliggende eiendelen. DASB påpeker at dette skillet er basert på forventet konsum og ikke den underliggende eiendelens art. DASB forstår ikke hvorfor dette skal introduseres i standarden (DASB 2013).

Høringsutkastet definerer ikke begrepene "*insignificant*", "*substantially all*" og "*major part*", og gir heller ingen retningslinjer for hvordan de skal anvendes i praksis. ANC mener at asymmetrien de subjektive uttrykkene som benyttes i standarden gir, der "*insignificant*" brukes som motsetning til "*major*" og "*total*" som motsetning til "*remaining*" når det gjelder økonomisk levetid, og "*insignificant*" som motsetning til "*substantially all*" når det gjelder nåverdi av leiebetaling, fører til forvirring (ANC 2013). Det bemerkes av respondentene at dersom disse uttrykkene ikke er tilstrekkelig avklart fra standardsetters side, vil dette potensielt føre til inkonsistent anvendelse av prinsippene. Dette kom også

frem da EFRAG gjennomførte sin praktiske testing av prinsippene. Flere av respondentene i testen etterlyste ytterligere veiledning ved å legge til kvantitative terskelverdier (EFRAG Feedback Report, pkt. 44).

Respondentene har også påpekt at ved bruk av resterende økonomisk levetid for den underliggende eiendelen ved klassifisering av eiendom og den totale økonomiske levetiden for andre avtaler, risikerer man at en leieavtale av den samme underliggende eiendelen endrer seg fra Type B til Type A etter hvert som eiendelen eldes. I EFRAGs "Feedback Report" ble det også meldt om problemer med vurdering basert på utnyttbar levetid for langtidsleie da det ofte kreves betydelig vedlikehold som følge av bruken (EFRAG Feedback Report, pkt. 45(a)).

Kravet om revurdering av leieklassifisering vil ifølge noen respondenter kunne lede til avtalestrukturering ved eksempelvis å inkludere forlengelsesopsjoner for å oppnå en Type B-klassifisering fremfor Type A.

### ***Leieperioden***

Paragraf 25 i høringsutkastet sier at et foretak skal fastslå leieperioden som den uoppsigelige perioden av leieavtalen, i tillegg til følgende:

- a) *"periods covered by an option to extend the lease if the lessee has a significant economic incentive to exercise that option; and*
- b) *periods covered by an option to terminate the lease if the lessee has a significant economic incentive not to exercise that option."*

Å avgjøre hvorvidt det finnes et betydelig økonomisk incentiv for å benytte seg av en opsjon krever en skjønnsvurdering.

De fleste respondentene støtter endringene i definisjonen fra høringsutkastet 2010. Begrepet *"more likely than not"* er byttet ut, og den nye terskelen, *"significant economic incentive"*, anses å kreve færre subjektive vurderinger og estimater. De nasjonale standardsetterne synes derimot ikke det er nødvendig å endre dagens terskel, *"reasonably certain"*. DASB påpeker at det i paragraf 140 i BfC noteres at å innføre terskelen *"significant economic incentive"* vil gi en terskel som er tilsvarende *"reasonably certain"* fra dagens praksis (DASB 2013).

Hva som anses som tilstrekkelig økonomisk incentiv er ikke helt klart blant respondentene, og er følgelig et bekymringsmoment. Det påpekes at anvendelsen av dette begrepet er unødvendig subjektivt og at en konsistent tolkning på tvers av foretak derfor vil være svært vanskelig å oppnå i praksis. Felles for disse respondentene var deres tolkning av ”*significant economic incentive*” til å ikke være en spesielt høy terskel. Tilbakemeldingene mottatt fra EFRAGs ”Feedback Report” viser også at det forekommer vanskeligheter ved å foreta denne vurderingen i praksis. Majoriteten av respondentene i denne testen rapporterte om vanskeligheter med å vurdere når en opsjon gir signifikant økonomisk incentiv til å forlenge eller ikke avslutte en leieavtale. Herunder;

- i. Det var ikke klart hva slags kvantitativt nivå av incentiv, straff eller kostnad som utgjorde et signifikant incentiv.
- ii. Det var uklart hvordan de ulike faktorene i forslaget skulle veies, og
- iii. Det var uklart hvorvidt nivået av tilpasning av eiendelen burde påvirke vurderingen.

De nasjonale standardsetterne er kritiske til å bytte ut en godt innarbeidet praksis når tersklene allikevel resulterer i det samme. EFRAG påpeker at eksisterende terskel, ”*reasonably certain*”, bedre formidler at terskelen for innregning er ment å være høy. De ser derfor ingen grunn til å innføre et nytt begrep som kan skape nye tolkningsutfordringer (EFRAG 2013).

Flere av respondentene deler oppfattelsen om at det er et behov for å inkludere fornyelsesopsjoner ved vurdering av leieperioden. De ønsker å forebygge sjansen for at leietaker feilaktig ekskluderer leieforpliktelser fra balansen. BDO påpeker at dette kan forekomme dersom leietaker utelater å balanseføre leiebetaling for valgfri leieperiode der det foreligger klare økonomiske incentiver for leietaker til å fortsette avtalen. En tilnærming som inkluderer opsjoner med betydelige økonomiske incentiver som foreligger ved avtalens inngåelse vil fremme konsistent praksis og motvirke misbruk (BDO 2013).

Flere respondenter melder at kravet om å revurdere leieperioden når det foreligger endringer i de relevante faktorene som utgjør et økonomisk incentiv til å utøve en opsjon for leietaker vil bli kostbart. Til tross for at disse uttrykker forståelse for behovet for revurdering av leieperioden hevdes det at kostnadene ved

implementering av denne vurderingen vil overgå nytten. Denne vurderingen fremheves spesifikt som en av de mest kostnadsdrivende under EFRAGs ”Feedback Report” (2014). Det kreves videre betydelig administrativ innsats for å kontinuerlig kunne følge opp de relevante faktorene. Det pekes også på den unødvendige innsatsen som må til for å kunne demonstrere at faktorene i realiteten ikke har endret seg i de tilfeller foretaket beslutter at revurdering ikke er nødvendig. Dette er noe også de nasjonale standardsetterne har ytret bekymring for. ASCG melder at revurderingsreglene kan være vanskelige å forstå og legger inn et ønske om at IASB skal forenkle og begrense revurderingsveiledningene (ASCG 2013).

Tilhengere av kravene om revurdering av leieperioden som høringsutkastet legger frem, hevder at dette ikke trenger å være kostbart og komplisert å sette i verk. De mener at endringer i de relevante faktorene som utgjør leietakers signifikante økonomiske incentiv til å utøve en opsjon, ikke vil forekomme ofte. EY skriver derimot at faktorene som fremheves til vurdering under paragraf B5 herunder; markeds-, kontrakts-, eiendels- og foretaksbaserte faktorer, vil alle potensielt kunne endre seg flere ganger i løpet av en gitt regnskapsperiode. Høringsutkastet spesifiserer videre ikke noen klar frekvens på disse vurderingene, og basert på faktorene vil det derfor muligens måtte gjøres flere revurderinger av en avtales eiendel eller forpliktelse innenfor samme regnskapsperiode (EY 2013).

Det reises videre tvil om hvorvidt betalinger som skal gjøres i en fremtidig valgfri leieperiode faller inn under definisjonen av en forpliktelse for leietaker eller eiendel for utleier før opsjonen på den valgfrie leieperioden utøves. Grunnen til dette er at frem til tidspunktet opsjonen utøves kan leietaker velge å avstå fra disse betalingene ved å velge å ikke utøve opsjonen. Det vil forekomme situasjoner der det vil foreligge incentiver for at et foretak signerer en ny kontrakt etter avsluttet periode. Det er her uklart hvorvidt dette også skal inngå i vurderingen av leieperioden (EFRAG 2013).

Flere respondenter bemerket også at det foreslåtte kravet om å fastslå leieperioden tar utgangspunkt i leietakers ståsted. Deloitte viser til at det vil kunne oppstå problemer ettersom det er overlatt til utleier å vurdere hvorvidt leietakeren har et økonomisk incentiv til å utøve opsjonen. Forslagets fokuserer på hvorvidt



leietaker har et økonomisk incentiv til å forlenge avtalen. Dette vil kunne føre til at leieperioder der det er svært sannsynlig at leietaker vil forlenge avtalen, dog uten at det foreligger noe nevneverdig økonomisk incentiv for dette, blir utelatt fra innregningen av den påfølgende forpliktelsen før denne opsjonen utøves (Deloitte 2013). Videre presenterer høringsutkastet detaljerte krav til hvordan utleier skal revurdere leiefordringen og herunder leieperioden ved Type A-avtaler. Det er ikke lagt frem noen veiledning for hvorvidt utleier forventes å foreta tilsvarende behandling av Type B-avtaler. På tross av at utleiere med Type B-avtaler ikke vil innregne fordringen vil innregningen av de periodiske leieinntektene være basert på leiebetalingene og leieperioden. Følgelig vil en endring i enten leieperiode eller innbetaling derfor kunne påvirke beløpet utleier innregner for Type B-avtalen.

### *Variable leiebetalinger*

Høringsutkastet forslår å inkludere faste betalinger, betalinger som i substans er faste og variable betalinger som er knyttet opp mot en indeks eller sats i leietakers forpliktelser og utleieres fordringer ved innregning. Ved regnskapsperiodens slutt skal leietaker eller utleier ved bruk av en indeks eller sats måle de variable leiebetalingene. Alle andre variable leiebetalinger innregnes som gevinst eller tap under perioden de forekommer.

Dette forslaget skiller seg fra det som ble presentert i høringsutkastet fra 2010 som foreslo inkludering av et estimat for alle variable betalinger basert på en forventet verdi ved innregning, for deretter å revurdere estimatene kontinuerlig. Det kan hevdes at variable betalinger som er avhengig av fremtidig forhold som ikke enda har forekommet ikke faller inn under en nåværende forpliktelse og følgelig ikke oppfyller kriteriene for en forpliktelse. Denne argumentasjonen vil også gjelde tilsvarende for utleiers registrering av fordring som en eiendel. Denne foreslåtte tilnærmingen vil også åpne for stor grad av subjektiv vurdering ved innregning av de variable betalingene tilknyttet leieavtalen.

EY uttrykker bekymring når det gjelder det foreslåtte kravet om revurdering av variable leiebetalinger ved slutten av hver regnskapsperiode. De frykter at dette vil medføre en formidabel påkjenning for produsentene uten å nødvendigvis øke

kvaliteten på informasjonen til et nivå som kan rettferdiggjøre kostnadene. Det påpekes videre at dersom leieavtalen for eksempel er basert på en rente med ukentlige justeringer, vil dette kunne resultere i revurdering av leieforpliktelsen eller fordringen opptil flere ganger i løpet av en enkelt regnskapsperiode. For å unngå dette foreslår EY en alternativ tilnærming der revurdering gjøres etter periodiske intervaller da de mener denne tilnærmingen vil være mer praktisk og kostnadsbesparende for regnskapsprodusentene (EY 2013).

Deloitte deler IASBs syn på at innbetalinger som er faste eller som i realiteten er faste skal inngå i målingen av en leieforpliktelse eller en rett-til-bruk eiendel. De ber styret om en grundigere redegjørelse for hva som skal anses som av substans utgjør en fast betaling. De viser til at det illustrerende eksempelet fremlagt i høringsutkastet i sin helhet er en fast betaling i større grad enn av substans (Deloitte 2013). Dette synet er de ikke alene om da flertallet av revisjonsselskapene også etterlyser et klarere illustrativt eksempel på skillet mellom faste betalinger og betalinger som i substans er faste. PwC påpeker i sitt svar at leietaker i begge eksemplene ikke har mulighet til å unngå betalingene, og at betalingene som følge av dette må kunne betraktes som faste i sin helhet (PwC 2013).

Paragraf 148 i BfC presenterer tre ulike variabler for variabel betaling som leien kan baseres på. Herunder;

- i) Indeks, for eksempel konsumprisindeksen.
- ii) Bruk, for eksempel økning i leie dersom en leiebil kjører utover en angitt kilometerstand.
- iii) Prestasjon ("*performance*"), for eksempel leien er knyttet til en prosentdel av leietakers salg.

#### *Indeksbasert leie*

Deloitte støtter forslaget om å basere leien på en indeks slik som konsumprisindeksen og mener følgelig at indeksbasert leie bør inngå i målingen av en leieforpliktelse. Justeringer i indeksen vil da bli en naturlig del av den kontinuerlige målingen av forpliktelsen selv om avsetninger for økning i konsumprisindeksen er ganske vanlig i mange leieforhold, foreligger det vanligvis

ingen predikert indeks. Det vil av den grunn være fornuftig å benytte nåværende indeks (Deloitte 2013).

#### *Bruksbasert leie*

Deloitte mener at bruksbasert leie i sin helhet relaterer seg mest til fornyelsesopsjoner og taler derfor for at bruksbasert leie bør ekskluderes fra målingen ved innregningen av en forpliktelse. Ved at ytterligere leieforpliktelser tilfaller leietakeren ved økt bruk kan i hovedsak tolkes som at leietaker i dette tilfellet utøver en fornyelsesopsjon ved at leietakeren nå betaler for et tillegg i rett-til-bruk eiendelen fremfor å betale et nytt beløp for den samme rett-til-bruk eiendelen. Tillegget i rett-til-bruk eiendelen leveres ikke, og forpliktelsen til å betale for den oppstår ikke før leietaker utøver denne opsjonen (Deloitte 2013). Dette er ikke konsistent med den foreslåtte regnskapsmodellen for utleier, der variable leiebetalinger basert på bruk regnskapsfører inntekt fremfor en reduksjon i den resterende eiendelen, med mindre betalingen var inkludert i prisen utleier belastet leietaker med i en Type A-avtale.

#### *Prestasjonsbasert leie*

Deloitte skriver at det er tilsynelatende konseptuelt forsvarlig å legge til et sannsynlighetsvektet beløp for prestasjonsbasert variabel leie ved innregning av eiendel og forpliktelse. Denne fremgangsmåten er allikevel ikke konsistent med regnskapsmessig behandling av tilsvarende variable betalinger i andre deler av regnskapslitteraturen, herunder nye IFRS 15 (Deloitte 2013).

EY er klare i sitt høringssvar at kun leiebetalinger som representerer en faktisk forpliktelse under leieperioden skal inngå i beregningen av leien. Prestasjons- og bruksbasert variabel leie er etter deres mening ikke en gjeldende forpliktelse for leietaker før overtredelse av terskelverdien inntreffer. Leietaker kan velge å avstå fra denne betalingen ved å unnlate å bruke den underliggende eiendelen. Variabel leie basert på en indeks eller fremtidige endringer i en indeks representerer derimot en gjeldende forpliktelse for leietaker (EY 2013).

De nasjonale standardsetterne er positive til IASBs avgjørelse om å fjerne bruks- og prestasjonsbaserte variable leiebetalinger fra målingen av leieforpliktelse og fordring. De støtter også IASBs inkludering av variable betalinger basert på en

indeks eller sats. ANC uttaler at: *“the new proposal leads to more reliable information than that in the previous Exposure Draft”* (ANC 2013).

De nasjonale standardsetterne er derimot bekymret for at inkluderingen av *betalinger som i realiteten er faste (“in-substance fixed payments”)* ikke er tydeliggjort godt nok. ANC påpeker at begrepet ikke er definert og heller ikke prinsippbasert (ANC 2013). DASB legger til at de illustrative eksemplene som følger bestemmelsen ikke erstatter prinsippbaserte krav og kan tolkes på forskjellige måter (DASB 2013). ASCG etterlyser at IASB klart uttrykker deres syn for å unngå potensielle strukturingsmuligheter (ASCG 2013).

### ***Overgang fra gjeldende IAS 17***

Høringsutkastet tillater bruk av enten en modifisert retrospektiv eller full retrospektiv tilnærming ved overgangen til den nye standarden.

For å imøtekomme påstandene om at overgangen til ny standard vil være svært kompleks og kostbar inkluderte derfor IASB forenklinger for regnskapsprodusentene. Disse skal allikevel ikke gå utover brukernes informasjonsbehov og regnskapskvalitet.

De nasjonale standardsetterne er enige og ser ingen store problemer ved høringsutkastets overgangskrav. ANC er enig i forslaget, men ønsker at forslaget forenkles ytterligere for å redusere kompleksitet og implementeringskostnader (ANC 2013).

Mye av de generelle innvendingene fra respondentene gjelder kompleksitet og kostnader. Store deler av argumentasjonen hviler også på en kost-nyttevurdering av hvorvidt fordelene av overgang til ny standard faktisk vil kunne rettferdiggjøre en uunngåelige økonomisk påkjenning på regnskapsprodusentene. For å kunne ivareta sammenlignbarheten under en overgangsperiode kreves et betydelig omfang av regnskapsdata. For å imøtekomme dette behovet tillater derfor IASB litt fleksibilitet ved at regnskapsprodusentene får velge den tilnærmingen som de finner mest hensiktsmessig.

Denne praksisen kan hevdes å svekke sammenlignbarheten mellom foretak under overgangsperioden. Det er videre uklart av høringsutkastet om foretak skal klassifisere tidligere operasjonelle leieavtaler fra sin opprinnelige inngåelsesdato eller fra den tidligste sammenlignbare perioden ved valg av den modifiserte tilnærmingen. EY påpeker derfor i sitt hørings svar viktigheten av å kunne fastslå det riktige tidspunktet for vurderingen av transaksjoner, ettersom unntakene i leieklassifiseringen ofte vil bero på tidspunktet denne vurderingen gjøres. IASB oppfordres derfor til å spesifisere hvorvidt vurderingen skal gjøres fra avtalens inngåelse eller et annet tidspunkt (EY 2013).

Muligheten for å velge fremgangsmåte aktualiserer igjen tilpasningsproblematikken som har vært sentral igjennom standardens utvikling. Denne gir regnskapsprodusentene muligheten til å fatte regnskapsmessige beslutninger på bakgrunn av hva de anser som ønsket og mest fordelaktig utfall. Dette vil være en aktuell problemstilling så lenge styret velger å tillate alternative tilnærminger. Flere av respondentene hevder at dette kan medføre vesentlige forskjeller i regnskapene og tar derfor til orde for at IASB bør innføre én enkelt tilnærming for alle. Videre uttrykker Deloitte bekymring for mulige forskjeller mellom forslagets avsetninger for overgangen til leiestandarden og avsetningene etter IFRS 15, da det er mulig at utleier vil ha avtaler som faller innenfor virkeområdet for begge. Dersom disse ikke gjøres konsistente, vil dette kunne gjøre anvendelsen av de to svært vanskelig (Deloitte 2013).

EY påpeker at høringsutkastet heller ikke berører hvordan utleier skal innregne leiefordringen for finansiell- og kapitalleieavtaler, herunder den resterende eiendelen som blir igjen ved leieperiodens slutt. Overgangskravene av paragraf C17(c) spesifiserer at utleier klassifiserer den fullstendige nettoinvesteringen i leien som fordringens pålydende og at den resterende verdi av den underliggende eiendelen vil inngå i denne målingen. Dette innebærer at det vil være en restbalanse i fordringen ved leieavtalens opphør som representerer den resterende eiendelen. Det virker her naturlig at utleier da klassifiserer denne etter den aktuelle eiendelskategorien i samsvar med standarden. Høringsutkastet gir ingen klar veiledning på hvordan denne resterende fordringen skal behandles etter overgang i henhold til paragraf C17(c) (EY 2013).

## *Offentliggjøring ("disclosure")*

### *Presentasjon*

Leietaker skal etter paragraf 54 enten presentere i balansen eller opplyse i notene rett-til-bruk eiendeler separat fra andre eiendeler, og leieforpliktelser separat fra andre forpliktelser. I tillegg skal det skilles mellom rett-til-bruk eiendeler og leieforpliktelser etter hvorvidt de har oppstått fra Type A eller Type B-leieavtaler. Det er nettopp presentasjonskravene rettet mot balansen som i hovedsak skiller ED 2013 fra gjeldende IAS 17 i leietakers regnskap.

Utleier skal for Type A-leieavtaler presentere eiendeler og fordringer knyttet opp mot leieavtaler etter paragraf 88 presenteres separat fra andre eiendeler i finansregnskapet. Type B leieavtaler skal regnskapsføres på samme måte som operasjonelle leieavtaler blir regnskapsført i dag.

### *Offentliggjøring ("disclosure"):*

Paragraf 58 og 98 oppgir at målsetningen med de nye opplysningskravene er å gi brukeren mulighet til å *forstå beløp, tidspunkt og usikkerhet rundt kontantstrømmer som følge av leieavtaler*. For å oppnå det må leietaker og utleier offentliggjøre kvalitative og kvantitative opplysninger om deres leieavtaler, vurderinger gjort ved etterfølgelse av standarden og hvilke beløp i regnskapet som er knyttet opp mot disse leieavtalene. Paragraf 59 og 99 gir leietaker og utleier ansvar for å avgjøre detaljnivået for hva som er nødvendig for å tilfredsstille målsetningen.

De nasjonale standardsetterne er enige i de foreslåtte målsetningene for offentliggjøring i paragraf 58 og 98 i høringsutkastet. De er også positive til paragraf 59 og 99, som gir produsentene ansvar for og selv avgjøre detaljnivået som er nødvendig for å tilfredsstille de detaljerte kravene i paragraf 60-67 og 100-109.

ASCG stiller spørsmål til hvorfor et forslag for en regnskapsmodell for leieavtaler som er ment å skulle være bedre enn den nåværende IAS 17 trenger så mange tilleggsopplysninger. Videre påpeker de at det virker som utstrekningen av

opplysningskrav kan relateres til kompleksiteten av de foreslåtte regnskapskravene (ASCG 2013).

Forslagets krav til noteopplysninger får støtte av PwC og Deloitte som mener at disse kravene på generelt grunnlag vil bidra med relevant informasjon når det gjelder eiendeler og forpliktelser som oppstår hos henholdsvis utleier og leietaker som følge av leieavtalen (PwC og Deloitte 2013).

Både KPMG og EY stiller seg kritiske til hvorvidt forslagets krav om noteopplysninger er konsistent med målet om å skape mer åpenhet for brukerne av regnskapet (KPMG og EY 2013). Videre hevdes det at de foreslåtte kravene vil kunne bidra til, og muligens forverre dagens påståtte overbelastende notekrav. EY viser her til en studie fra 2012 som demonstrerer en årlig økning i notekrav på 7.6 % over 40 år for US GAAP-regnskap, med en tilnærmet dobling av kravene for hvert tiende år. EY mener at på tross av at denne studien var gjennomført på US GAAP så vil observasjonene også ha relevans for både US GAAP og IFRS. Denne økningen er bekymringsverdig og EY påpeker videre at en økning i noteopplysninger ofte kan gjøre den mest sentrale regnskapsinformasjonen vanskeligere å finne (EY 2013).

### ***Følgeendringer - IAS 40***

Høringsutkastet fremlegger forslag om å utvide virkeområdet for IAS 40 *Investment Property* slik at den også omfatter retten til bruk av eiendeler dersom disse oppfyller definisjonen av investeringseiendom etter IAS 40. Tanken med dette forslaget er å gi regnskapsbrukerne mer relevant og nyttig informasjon når det gjelder disse eiendelene. Leieavtaler vil ofte kunne gi opphav til eiendeler som faller inn under denne definisjonen av investeringseiendom og det vil derfor kunne hevdes at en utelatelse av disse vil være inkonsistent med både IAS 40 og rett-til-bruk modellen.

KPMG viser til at dette innebærer at rett-til-bruk eiendelen må kunne måles til virkelig verdi, noe som ofte kan være vanskelig og kostbart. Det er det ikke etablert noen klar metode for hvordan en rett-til-bruk eiendel skal måles til

virkelig verdi, og det er ofte heller ikke noe aktivt marked for slike eiendeler. Videre er det en rekke faktorer som også vil vanskeliggjøre måling til virkelig verdi, herunder opsjoner, variable leiebetalinger, rentesats, tomt og bygningselementer og leieforpliktelsens eksistens. Rett-til-bruk eiendeler skiller seg også fra annen investeringseiendom ved at utleier ikke eier den underliggende eiendelen og vil som oftest heller ikke ha mulighet til å kunne selge den. I tillegg vil det være en tilknyttet forpliktelse som ved de fleste tilfeller også må inngå dersom eiendelen overføres (KPMG 2013).

Standardsetterne har delte meninger om hvorvidt en rett-til-bruk eiendelen skal være innenfor virkeområdet til IAS 40 dersom de oppfyller definisjonen til en investeringseiendom. NRS skriver kun at de er enige i forslaget uten videre bemerkninger (NRS 2013). DASB skriver at de er enige i EFRAGs høringssvar, som igjen skriver at de er enige i at rett-til-bruk eiendelen fra en underliggende investeringseiendom skal måles i samsvar med IAS 40. EFRAG legger til at veiledningen i IAS 40 og IFRS 13 (*Fair Value Measurement*) burde endres for å veilede produsenter i å håndtere opsjoner siden leieavtaler for investeringseiendom ofte inneholder opsjoner og variable leiebetalinger. Å benytte seg av IAS 40 vil innebære å måle virkelig verdi av disse opsjonene. EFRAG refererer så til BfC paragraf 137 som sier at opsjoner kan være vanskelig å måle pålitelig (DASB og EFRAG 2013).

ASCG er uenige i at en rett-til-bruk eiendel skal inkluderes i virkeområdet til IAS 40. ASCG foretrekker å skille mellom investeringseiendom som er foretakets egen eiendom og andre rettigheter som de vurderer til å ikke være investeringseiendom, selv om definisjonen til en investeringseiendom oppfylles (ASCG 2013). EY mener derimot at forslaget vil kunne føre til forbedret sammenlignbarhet mellom selskaper med investeringseiendom (EY 2013).

KPMG mener at forslaget om å inkludere alle rett-til-bruk eiendeler som oppfyller definisjonen til investeringseiendom i virkeområdet for IAS 40 er inkonsistent med IASBs tidligere konklusjon om at det er upraktisk å fastslå virkelig verdi for rett-til-bruk eiendeler. IASB konkluderte tidligere med at innregning til anskaffelseskost vil være en enklere og mer kostnadseffektiv måte for foretak å innregne rett-til-bruk eiendeler som følge av manglende aktive markeder for slike



eiendeler. Verdien av en rett-til-bruk eiendel er avhengig av den individuelle eiendelen sammen med avtalens vilkår. Basert på dette er det uklart hvorvidt foretak vil være i stand til å kunne fremlegge tilstrekkelig bevis på en pålitelig måling av virkelig verdi for rett-til-bruk på kontinuerlig basis. Videre savnes en avklaring på hvorvidt rett-til-bruk eiendelen skal betraktes som en materiell eller immateriell eiendel. Det vil i utgangspunktet være intuitivt å anse dette som en immateriell eiendel, men dersom det legges til grunn at rett-til-bruk eiendelen skal behandles som en immateriell eiendel blir det videre uklart hvordan denne skal kunne oppfylle definisjonen av investeringseiendom da den verken er tomt eller bygning (KPMG 2013).

## 5 Avsluttende betraktninger

Leieavtaler er en viktig og svært utbredt finansieringskilde. Derfor er det viktig at den regnskapsmessige behandlingen reflekterer foretakets leieaktiviteter slik at brukerne av regnskapet kan få et fullstendig og forståelig bilde av virksomheten.

### 5.1 Gjeldende rett

IAS 17 krever at leietaker og utleier skal klassifisere en leieavtale som enten *operasjonell* eller *finansiell*. En finansiell leieavtale er en avtale som i det vesentlige overfører all risiko og fordel forbundet med eierskap. Alle andre leieavtaler er operasjonelle.

En finansiell leieavtale behandles som et kjøp hos leietaker og salg hos utleier. Leietaker innregner eiendelen og en forpliktelse til å betale leie. Utleier fraregner eiendelen og innregner en fordring. En operasjonell leieavtale kostnadsføres hos leietaker normalt lineært i resultatregnskapet over leieperioden, uten at det innregnes en eiendel eller forpliktelse. Utleier beholder eiendelen i regnskapet og innregner leieinntekten normalt lineært i resultatregnskapet.

### 5.2 Problemområder

Det er i all hovedsak bred enighet blant regnskapsbrukere om at en leieavtale gir opphav til både eiendeler og forpliktelser for en leietaker. Det er imidlertid ikke like klart hvorvidt alle brukerne ønsker at disse reflekteres i leietakers balanse. Under gjeldende standard er det ofte nødvendig for brukere å foreta justeringer for operasjonelle leieavtaler basert på noteopplysningene. Dette gjøres for å kunne fremheve balanseeffekten av disse avtalene. Foretakets operasjonelle leieavtaler fremkommer etter dagens standard som noteopplysninger. Deler av kritikken har vært rettet mot dagens notekrav. Disse gir ikke tilstrekkelig informasjon til at

justeringene vil være pålitelige og vise de reelle effektene av foretakets eksisterende leieforpliktelser.

Skillet mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler er svært omdiskutert og oppfattes av mange regnskapsprodusenter som en prinsipiell utfordring. Uklarheten rundt dette skillet vil potensielt kunne forringe sammenlignbarheten selskaper imellom. Dette kan forekomme som et resultat av bevisst avtalestrukturering, eller som følge av selve reguleringen. En avtale klassifisert som operasjonell vil ikke være sammenlignbar med en finansiell avtale på tross av avtalens substans. Ved et slikt tilfelle vil like transaksjoner behandles ulikt basert på regnskapsprodusentens vurdering av grensen. Dette oppfattes derfor som et meget komplisert område av dagens standard. Videre er det også delte meninger om hvorvidt operasjonelle og finansielle leieavtaler i hele tatt bør regnskapsføres ulikt basert på klassifiseringen. Kjernen i kritikken er om substansen i en operasjonell og finansiell leieavtale er forskjellig eller ikke. Denne klassifiseringen er til nå blitt gjort basert på vurderingen om leieavtalen i realiteten representerer et kjøp med lånefinansiering eller ikke. Det blir altså gjort en gjennomskjæring til en kjøpstransaksjon dersom avtalen klassifiseres som en finansiell avtale.

Dagens standard med forskjellig regnskapsmodell for operasjonelle og finansielle leieavtaler gjør det mulig å strukturere en avtale ettersom man ønsker at den skal vises i balansen eller ikke. Det kreves relativt små endringer i avtalen for at en regnskapsprodusent skal kunne oppnå ønsket klassifisering. Det skal lite til før leieavtalen blir å betrakte som finansiell. Det vil være tilstrekkelig at avtalen tilfredsstillende ett kriterium, men slik standarden er i dag vil det allikevel være mulig å gjøre tilpasninger basert på ønsket klassifisering.

Den skjønsmessige vurderingen som legges til grunn for å definere skillet mellom finansielle og operasjonelle avtaler er sentralt i kritikken av kompleksiteten rundt dagens standard. Dette er en prinsipielt vanskelig oppgave og gir rom for at leieavtaler som i utgangspunktet er like kan få forskjellige klassifiseringer hos forskjellige foretak. Standarden benytter også en blanding av subjektive vurderinger og klare skiller som kan komplisere anvendelsen.

Gjeldende standard har også blitt kritisert for å være inkonsistent med det konseptuelle rammeverket. En leiekontrakt innebærer at leietaker får retten til å bruke en eiendel. Denne retten faller inn under eiendelsdefinisjonen i rammeverket. Tilsvarende får leietaker en forpliktelse til å betale leie som faller inn under forpliktelsesdefinisjonen. Leietaker vil dermed ved en operasjonell leieavtale ha en eiendel og en forpliktelse som ikke vises i balansen.

Diskusjonsnotatet 2009 illustrerer i en tabell hvordan en leieavtales rettighet og forpliktelse oppfyller rammeverkets definisjon av eiendel og gjeld:

<b>Description of right</b>	<b>Control</b>	<b>Past event</b>	<b>Future economic benefits?</b>	<b>Asset?</b>
Right to use machine during the lease term	Legally enforceable right established by the lease contract	Delivery following signing of the lease contract	Yes	Yes

<b>Description of obligation</b>	<b>Present obligation</b>	<b>Past event</b>	<b>Outflow of economic benefits?</b>	<b>Liability?</b>
Obligation to pay rentals	Legally enforceable obligation established by the lease contract	Delivery following signing of the lease contract	Yes (cash payments)	Yes
Obligation to return the machine at the end of the lease term	Legally enforceable obligation established by the lease contract	Delivery following signing of the lease contract	No, because the lessee has no right to economic benefits from the machine and will not have to make any payments after the end of the lease term	No

Tabell 5.1 "Definition of right and obligation" (IASB Discussion Paper 2009)

### 5.3 Høringsutkastets forslag

Hovedprinsippet i det nye forslaget er at foretak skal innregne eiendeler og forpliktelser som følger av en leieavtale. I høringsutkastet skal leietaker og utleier klassifisere en leieavtale enten som Type A eller Type B. Klassifiseringen av Type A og Type B avhenger hovedsakelig av den underliggende eiendelens art. Hovedregelen er at dersom den underliggende eiendelen i leieavtalen *ikke* er eiendom klassifiseres denne som Type A, med mindre leieperioden strekker seg over en *uvesentlig* del av eiendelens økonomiske levetid eller nåverdien av leiebetalingene utgjør en *uvesentlig* del av eiendelens virkelige verdi. Dersom den underliggende eiendelen er *eiendom* klassifiseres denne normalt som Type B, med mindre leieperioden strekker seg over *størstedelen* av eiendelens økonomiske levetid eller nåverdien av leiebetalingene utgjør *hovedsakelig alt* av eiendelens virkelige verdi.

Leietakers innregning av leieavtaler vil være lik for Type A og Type B. Leietaker innregner leieforpliktelsen og rett-til-bruk eiendelen. Utleier har forskjellig innregningskrav for Type A og Type B. Ved en Type A-leieavtale fraregner utleier den underliggende eiendelens balanseverdi. Deretter innregner utleier en resteiendel og en fordring på leietakers leiebetalinger. Ved en Type B-leieavtale innregner utleier leiebetalingene lineært i resultatregnskapet og fortsetter å vise den underliggende eiendelen i balansen.

#### 5.3.1 Rett-til-bruk eiendelen

Ved inngåelsen av en leieavtale oppstår det rettigheter og forpliktelser for leietaker og utleier. Disse oppfyller rammeverkets definisjon av eiendeler og forpliktelser men behandles ikke slik etter IAS 17. Standarden har fått mye kritikk for å holde eiendeler og forpliktelser utenfor balansen. Høringsutkastet møter kritikken ved å introdusere rett-til-bruk eiendelen. Modellen er basert på oppfattelsen av at enhver eiendel består av flere rettigheter, hvorav én av disse er retten til bruk. Introduksjon av rett-til-bruk eiendelen er konseptuelt riktig og bedrer i utgangspunktet regnskapets beslutningsnytte og validitet. Hadde IASB i

tillegg videreført målet om én enkelt regnskapsmodell ville det også bedret sammenlignbarheten.

### **5.3.2 Regnskapsmodellen**

Basert på den foreslåtte modellen der eiendeler og forpliktelser innregnes i balansen skulle det bli mindre behov for brukerne å måtte foreta nødvendige justeringer i regnskapet for å vise effekten av foretakets leieaktiviteter. Målet var å gi bedre sammenlignbarhet foretak imellom. Introduksjonen av Type A og Type B-leieavtaler har derimot bragt med seg nye problemstillinger. Vi har i vår gjennomgang av forslaget identifisert flere konseptuelle svakheter ved denne modellen som kan tale for at forslaget kompleksitet sammen med kostnadene knyttet til overgangen ikke nødvendigvis vil gi noen bedre løsning enn dagens standard.

IASB hevder at elementer i den nye regnskapsmodellen er direkte rettet mot visse regnskapsbrukeres ønske om bedre informasjon. Det er allikevel ikke identifisert noen spesifikk brukergruppe hverken i ”Basis for Conclusions” eller høringsutkastet som har etterspurt forbedret informasjon. Det er heller ikke redegjort for hvordan den nye informasjonen som følger av den foreslåtte modellen skal øke beslutningsnyttens for disse brukerne. Slik modellen presenteres i høringsutkastet er det også meget uklart hvilke brukere som vil få bedre informasjon med de foreslåtte endringene sammenlignet med informasjonen som fremkommer ved bruk av dagens standard. Uten en klar identifikasjon av hvilken brukergruppe som eventuell vil kunne oppnå en fordel av den foreslåtte modellen blir det svært vanskelig å vurdere hvorvidt den kan anses som en betydelig forbedring fra dagens modell.

Gjeldende standard har blitt kritisert for at like transaksjoner behandles ulikt. Høringsutkastets forslag løser ikke dette problemet. Det kan heller hevdes at det skaper nye skiller mellom leieavtaler som trolig vil erstatte det nåværende skillet og øke standardens kompleksitet.

Høringsutkastet foreslår at leieavtaler skal klassifiseres på bakgrunn av den underliggende eiendelens art, herunder hvorvidt eiendelen er *eiendom* eller ikke. Denne fremgangsmåten ser ikke ut til å følge høringsutkastets bruksprinsipp der leietakers bruk av den underliggende eiendelen danner grunnlaget for klassifiseringen. Det finnes heller ikke noe konseptuell støtte for hvorfor man skal klassifisere leieavtaler for eiendom annerledes enn leieavtaler for eiendeler annet enn eiendom.

### **5.3.3 Leietakers modell**

Det er tilsynelatende lite konseptuelt grunnlag for høringsutkastets behandling av Type B-avtaler. Ifølge IASB har visse regnskapsbrukere etterspurt en modell som gir en lineær kostnadsføring for visse avtaler. Denne modellen representerer derfor et kompromiss som møter denne forespørselen uten noen videre konseptuell forankring. IASB har ikke redegjort for hvilke regnskapsbrukere som foretrekker lineær kostnadsføring, og heller ikke hvorfor de ønsker disse avtalene representert i balansen. Type B-modellen amortiserer rett-til-bruk eiendelen basert på den etterfølgende behandlingen av forpliktelsen. Dette er enda et eksempel på hvordan modellen tilsynelatende løsriver seg fra den konseptuelle behandlingen av andre ikke-finansielle eiendeler. Det å måle rett-til-bruk eiendelen etter forslaget Type B-modell vil etter vår mening ikke nødvendigvis gi noe betydelig forbedring av informasjonen som presenteres.

### **5.3.4 Utleiers modell**

Utleiers modell oppfattes som forholdsvis kompleks og det er uklart om den er en bedre løsning enn dagens modell. Type A-modellen får mye av skylden for dette. Dette skyldes i stor grad at det kreves at utleier må revurdere verdien av fordringen og den resterende eiendelen på løpende basis. Høringsutkastets forslag til hvordan disse vurderingene skal gjøres er svært uklar og majoriteten av høringsvarene peker på at det er et stort behov for ytterligere veiledning for å sikre at dette blir gjort konsistent. Den etterfølgende målingen av den resterende eiendelen skiller seg også fra etterfølgende målinger som ellers gjøres for

eiendeler innregnet til anskaffelseskost. Dette er nok et eksempel på modellens konseptuelle avvik. IASB har sagt lite om hvorfor disse konseptuelle avvikene i de nye modellene forventes å resultere i bedre informasjon enn dagens standard. Manglende veiledning for de løpende revurderingene utleier må foreta gjør at Type A-modellen neppe vil kunne anvendes konsistent i den formen den er fremlagt i høringsutkastet.

Type B-modellen er tilsynelatende utviklet med en bestemt brukergruppe i tankene. Denne modellen er ikke symmetrisk for utleier og leietaker. Dette medfører at samme transaksjon behandles ulikt hos hver av partene i avtalen og skaper en klar asymmetrisk regnskapsmessig behandling. Det er også uklart hvorfor IASB mener at brukere av leietakers regnskap trenger annen informasjon enn brukere av utleiers regnskap ved vurdering av Type B-avtaler.

### ***5.3.5 Strukturering***

Som nevnt tidligere vil en leieavtale klassifisert som operasjonell innebære at både eiendeler og forpliktelser tilknyttet leieavtalen holdes utenfor balansen. Dette har ført til et problem der avtaler struktureres for å oppnå ønsket klassifisering. Dette skyldes uklare klassifiseringskriterier som åpner for subjektiv tolkning. På tross av dette benytter høringsutkastet seg av flere begreper og terskelverdier uten klare retningslinjer for tolkning. Dette taler for at det fremdeles er muligheter for strukturering med utgangspunkt i standarden.

### ***5.3.6 Brukernes informasjonsbehov***

Det viktig å ta i betraktning at forslagene i høringsutkastet er ment å forbedre regnskapsmessig behandling av leieavtaler for å imøtekomme regnskapsbrukernes informasjonsbehov og gi bedre innsyn i foretakets leieaktiviteter. Vurderingen av den nye tilnærmingen bør derfor hovedsakelig baseres på hvorvidt den kan sies å gi regnskapsbrukere mer beslutningsnyttig informasjon enn hva dagens standard gjør. Ved gjennomgangen av høringsutkastet blir det ikke klart at forslagene som



presenteres vil medføre en betydelig forbedring av den beslutningsnyttige informasjonen.

IAS 17 har også blitt kritisert for at vesentlig informasjon finnes i notene og at brukerne må foreta justeringer for å få et komplett bilde. Å innregne disse eiendelene og forpliktelsene i balansen bør redusere notekravene. Høringsutkastet kan allikevel ikke sies å gi mindre komplekse notekrav. Kravet til blant annet løpende vurdering av leieperiode og leiebetalinger har i stedet medført en økning i krav til noteopplysninger.

### **5.3.7 Kost-nytte vurdering**

Høringsutkastet må være vesentlig bedre enn nåværende standard for å kunne rettferdiggjøre implementeringskostnadene ved å bytte ut en allerede godt innarbeidet standard. Regnskapsprodusentene vil måtte innarbeide nye rutiner for innregning, måling og revurdering, oppdatere it-systemer og revurdere eksisterende avtaler. Høringsutkastets krav til løpende vurderinger vil muligens gi regnskapsbrukere bedre informasjon, men må sees i sammenheng med regnskapsprodusentenes kostnader ved rapporteringen.

## **5.4 Konklusjon**

*I hvilken grad evner de foreslåtte standardene å møte kritikken som er fremført mot nåværende standard?*

Å fokusere på retten til bruk som en selvstendig eiendel i leieavtalen fremfor den underliggende eiendelen er etter vår oppfattelse et steg i riktig retning. Denne endringen er en av svært få forslag som har en god konseptuell forankring og vil etter vår mening reflektere leieavtalens effekt bedre enn nåværende løsning. Svært mange av de andre foreslåtte løsningene i høringsutkastet er tilsynelatende blottet for konseptuell forankring. IASB fremlegger heller ingen overbevisende argumenter for hvordan eller hvorfor dette forventes å gi mer beslutningsnyttig

informasjon. Introduksjonen av en ny regnskapsmodell for henholdsvis utleier og leietaker evner heller ikke å møte kritikken da flere av de nåværende problemene ser ut til å være videreført i disse modellene.

Nåværende IAS 17 har stått mer eller mindre uendret siden den ble innført, og den har like lenge vært mål for kritikk. Prosjektet om å endre standarden har til nå vært en lang og omfattende prosess med flere høringsrunder. Prosjektet har som følge av dette blitt meget prestisjefylt blant standardsetterne, og det er helt klart at IASB nå føler seg presset til å få gjennomført en endring. Flere av de foreslåtte endringene ser derfor ut til å være motivert av et ønske om en ny tilnærming fremfor et ønske om en bedre tilnærming.

Med unntaket av rett-til-bruk eiendelen, som vi mener er en klar forbedring av nåværende modell, ser vi lite utbedring av nåværende standard gjennom forslagene i høringsutkastet. På bakgrunn av vår gjennomgang av forslagene ser vi at klassifiseringsproblematikk, uklarheter og kompleksiteter fremdeles står sentralt i behandlingen. Videreføringen av sentrale problemområder taler for at de foreslåtte endringene neppe vil medføre en vesentlig forbedring av nåværende IAS 17. De betydelige kostnadene og komplikasjonene en overgang til en ny standard påfører regnskapsprodusentene taler sterkt imot implementering av en standard som i så liten grad forbedrer dagens praksis.

## Utfordringer

En av utfordringene ved denne oppgaven har vært gjennomgangen av de forskjellige høringssvarene. I tillegg til den formidable mengden av data svarene i seg selv utgjør har vi kontinuerlig måtte gjøre vurderinger av objektiviteten til de forskjellige respondentene. Til tross for at vi hovedsakelig har benyttet oss av svar fra standardsettere og bransjeledende institusjoner, er disse ikke foruten egeninteresser. Vi har følgelig vurdert hvert høringssvar med hensyn til både regnskapsprodusentene og brukerne av regnskapsinformasjonen.

IFRS regelverket er hovedsakelig prinsippbasert og legger derfor til rette for en rekke skjønsmessige vurderinger ved tolkningen av standardene. For å kunne forstå implikasjonene av de gjeldende og foreslåtte reglene er det derfor essensielt at krav og begreper tolkes korrekt. En av de sentrale utfordringene ved denne oppgaven har vært at IASB i tillegg til de godt etablerte og velkjente begrepene har introdusert en rekke nye begreper og fremgangsmåter. Slik det fremkommer av vår gjennomgang mangler svært mange av disse en tilstrekkelig veiledning for hvordan de skal tolkes og anvendes. Dette er for øvrig en utfordring regnskapsprodusenter og bruker også opplever i sitt forsøk på å anvende standarden konsist.

## Forkortelser

- ANC:** Autorité des Normes Comptables
- APB:** Accounting Principles Board
- ASCG:** Accounting Standards Committee of Germany
- BDO:** Binder Dijker Otte & Co
- BfC:** Basis for Conclusions
- DASB:** Dutch Accounting Standards Board
- DP:** Discussion Paper
- ED:** Exposure Draft
- EFRAG:** European Financial Reporting Advisory
- EY:** Ernst & Young
- EØS:** Europeiske økonomiske samarbeidsområde
- IASB:** International Accounting Standards Board
- IAS/IASC:** International Accounting Standards Committee
- IFRIC:** International Financial Reporting Interpretations Committee
- IFRS:** International Financial Reporting Standards
- KPMG:** Klynveld Peat Marwick Goerdeler
- NRS:** Norsk RegnskapsStiftelse
- OIC:** Organismo Italiano di Contabilità
- PwC:** PriceWaterhouseCoopers
- QC:** Qualitative Characteristics
- SEC:** United States Securities and Exchange Commission
- SIC:** Standing Interpretations Committee
- US GAAP:** Generally Accepted Accounting Principles (United States)

## Referanseliste

- Boe, Erik Magnus. 2012. *Grunnleggende juridisk metode*. 3. utg. Oslo: Universitetsforlaget
- Brealey, Richard A, Stewart C. Myers og Franklin Allen. 2011. *Principles of Corporate Finance*. 10 utg. New York: McGraw-Hill Irwin
- EFRAG. 2014. *Feedback Report – Exposure Draft Leases ED/2013/06*. EFRAG.
- Elling, Jens O. 2012. *Finansiell rapportering – teori og regulering*. 3. utg. København: Gjellerup / Gads Forlag
- Ernst & Young. 2011. *IFRS i Norge: Tema- og bransjeartikler*. 6. utg. Oslo: Ernst & Young
- Ghauri, Pervez og Kjell Grønhaug. 2010. *Research Methods in Business Studies*. 4. utg. Essex: Prentice Hall
- Gjesdal, Frøystein, Erlend Kvaal og Steinar S. Kvifte. 2006. *Internasjonale regnskapsstandarder*. Oslo: J. W. Cappelens Forlag.
- Iacobucci, Dawn og Gilbert A. Churchill Jr. 2010. *Marketing Research Methodological Foundations*. 10. utg. Canada: South-Western Cengage
- Kinserdal, Arne. 2005. *Finansregnskap med analyse*. 13. utg. Oslo: Cappelen Akademiske Forlag
- KPMG. 2009. *Insight into IFRS*. 6. utg. Sweet & Maxwell Thomson Reuters.
- Kvaal, Erlend. 2013. Forelesning i metode for MRR. Handelshøyskolen BI.
- Kvifte, Steinar Sars og Atle Johnsen. 2008. *Konseptuelle rammeverk for regnskap*. 2. utg. Oslo: DnR Forlaget.

- Kvifte, Steinar Sars. 2010. "Leieavtaler i balansen" *Revisjon og regnskap* 2010 (1): 15-16.
- Miles, Matthew B. og A. Michael Huberman. 1994. *Qualitative Data Analysis*. 2. utg. California: Sage Publications
- Nobes, Christopher Robert Parker. 2010. *Comparative International Accounting*. 11. utg. Prentice Hall.
- Scott, William R. 2012. *Financial Accounting Theory*. 6. utg. Toronto: Pearson Canada
- Stenheim, Tonny og Leiv Blakstad. 2007. "Regnskapsregulering – offentlig regulering eller markedsløsning?" *Magma* 2007 (6).
- Stenheim, Tonny. 2010. "Nye IFRS-krav til nedskrivning av goodwill." *Magma* 2010 (1).
- Stenheim, Tonny. Upublisert. "Konseptuelle rammeverk for regnskap," "Regnskapets formål og brukergrupper" og "Regnskapets kvalitetskrav." i *Regnskapsteori*, kapittel 5, 6 og 7. Forventet utgitt jan. 2015. Oslo: Cappelen Akademisk.
- Vigdel, Lars Ragnar. 2011. "Løser ikke problemene med eksisterende standard" *Revisjon og regnskap* 2011 (1): 45-48.
- Watts, Ross L. og Jerold L. Zimmerman. 1986. *Positive Accounting Theory*. New Jersey: Prentice-Hall.
- Zeff, Stephen A. 1978. "The Rise of Economic Consequences." *The Journal of Accountancy*. Des. 1978, 56-63.

## **IASB-referanser**

Discussion Paper DP/2009/1 Leases – Preliminary Views

<http://www.ifrs.org/News/Press-Releases/Documents/DPLeasesPreliminaryViews.pdf>

Conceptual Framework for Financial Reporting 2010

<http://www.ifrs.org/News/Press-Releases/Documents/ConceptualFW2010vb.pdf>

Exposure Draft ED/2010/9 Leases

<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/ed10/Documents/EDLeasesStandard0810.pdf>

Snapshot: Leases – Exposure Draft 2010

<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/ed10/Documents/LeasesSnapShot0810.pdf>

FASB IASB Staff Paper – Summary of Feedback on the 2010 ED

<http://www.ifrs.org/Meetings/MeetingDocs/IASB/Archive/Leases/Leases%20ED%20Comment%20letter%20Summary%20%28Jan%2012%20-%20Final%29.pdf>

Exposure Draft ED/2013/6 Leases

<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Exposure-Draft-May-2013/Documents/ED-Leases-Standard-May-2013.pdf>

Snapshot: Leases – Exposure Draft 2013

<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Exposure-Draft-May-2013/Documents/Snapshot-Leases-May-2013.pdf>

Basis for Conclusions – Exposure Draft ED/2013/6 Leases

<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Exposure-Draft-May-2013/Documents/ED-Leases-Basis-for-Conclusions-May-2013.pdf>

FASB IASB Staff Paper – Summary of Feedback on the 2013 ED

<http://www.ifrs.org/Meetings/MeetingDocs/IASB/2013/November/AP03-Leases.zip>

### ***Høringssvar 2010***

FASB website – Online Comment Letters

[http://www.fasb.org/jsp/FASB/CommentLetter\\_C/CommentLetterPage%26cid=1218220137090%26project\\_id=1850-100](http://www.fasb.org/jsp/FASB/CommentLetter_C/CommentLetterPage%26cid=1218220137090%26project_id=1850-100)

Deloitte 2010. Høringssvar nr. 364

EY 2010. Høringssvar nr. 74

NRS 2010. Høringssvar nr. 481

KPMG 2010. Høringssvar nr. 367

PwC 2010. Høringssvar nr. 63

### ***Høringssvar 2013***

FASB website – Online Comment Letters

[http://www.fasb.org/jsp/FASB/CommentLetter\\_C/CommentLetterPage%26cid=1218220137090%26project\\_id=2013-270](http://www.fasb.org/jsp/FASB/CommentLetter_C/CommentLetterPage%26cid=1218220137090%26project_id=2013-270)

ANC 2013. Høringssvar nr. 625

ASCG 2013. Høringssvar nr. 309

BDO 2013. Høringssvar nr. 536

DASB 2013. Høringssvar nr. 165

Deloitte 2013. Høringssvar nr. 262

EFRAG 2013. Høringssvar nr. 18

EY 2013. Høringssvar nr. 297

KPMG 2013. Høringssvar nr. 199

NRS 2013. Høringssvar nr. 516

PwC 2013. Høringssvar nr. 301