



BI Norwegian Business School - campus Oslo

GRA 19502

Master Thesis

Component of continuous assessment: Thesis Master of Science

Fastsetting av diskonteringsrenten etter IFRS 16.

Navn: Celine Klemeyer Smith, Henriette Andreassen

Start: 02.03.2018 09.00

Finish: 03.09.2018 12.00

Name: **Henriette Andreassen**

Name: **Celine Catharina Klemeyer Smith**

Hand-in date:

03.09.2018

Programme:

Master of Science in Business Law, Tax and Accounting

“This thesis is a part of the MSc programme at BI Norwegian Business School. The school takes no responsibility for the methods used, results found and conclusions drawn.”

Forord

Denne avhandlingen representerer den avsluttende delen av det 5-årige studiet MSc. in Business (siviløkonom), med spesialiseringen Business Law, Tax and Accounting ved Handelshøyskolen BI i Oslo.

Hovedformålet med oppgaven er å gjøre rede for hvordan diskonteringsrenten etter IFRS 16 *Leieavtaler* bør fastsettes, ettersom det er et område hvor vi har fanget opp at det finnes usikkerhet og ulike oppfatninger. Vi valgte å skrive en avhandling om en ny IFRS-standard fordi vi begge skal arbeide som revisorer, og ønsket å undersøke en problemstilling som er faglig relevant for dette yrket.

Vi ønsker å takke vår veileder Tonny Stenheim for god oppfølging og et engasjert samarbeid gjennom det siste året. Gjennom gode diskusjoner og tilbakemeldinger har samarbeidet bidratt til å styrke oppgaven.

Oslo, våren 2018

Celine Smith og Henriette Andreassen

Sammendrag

Når IFRS 16 erstatter dagens IAS 17, vil et betydelig antall selskaper forvente å se vesentlige endringer i presentasjonen av finansregnskapet som følge av at operasjonelle leieavtaler fra og med 1.1.2019 skal balanseføres og ikke lenger kostnadsføres direkte i resultatregnskapet. IFRS-regelverket er hovedsakelig prinsippbasert og legger med det til rette for en rekke skjønnsmessige vurderinger, blant annet ved fastsettelse av diskonteringsrenten etter IFRS 16.

Formålet med avhandlingen har vært å undersøke hvordan IFRS-rapporterende selskaper bør fastsette diskonteringsrenten etter IFRS 16. Fastsettelse av diskonteringsrente er en av de viktigste vurderingene i forbindelse med den nye standarden og en av vurderingene med potensielt størst kvantitativ innvirkning på verdien av rett-til-bruk eiendeler og leieforpliktelser. Til tross for dette har det foreløpig vært viet lite fokus til fastsetting av diskonteringsrenten.

Vi undersøker ulike tilnærminger foreslått ved fastsettelse av diskonteringsrenten, både hvilke justeringer som må gjøres og hvordan selve fastsettingen bør være. Vi tar utgangspunkt i regnskapets teoretiske fundament før vi ser på ny og nåværende regulering for leieavtaler. Analysen baseres i hovedsak på intervjuobjektene synspunkter og rapporter utgitt av KPMG (2017) og Deloitte (2017) med fokus på diskonteringsrenten.

Innholdsfortegnelse

Forord.....	i
Sammendrag.....	ii
Sentrale forkortelser	v
1 Innledning.....	1
1.1 Valg av tema.....	1
1.2 Bakgrunn for valg av problemstilling	2
1.3 Avgrensninger	3
2 Regnskapets teoretiske fundament.....	4
2.1 Internasjonalt regelverk	4
2.2 Konseptuelt rammeverk for finansiell rapportering	4
2.2.1 Normativ regnskapsteori	6
2.2.2 Regnskapets formål	6
2.2.3 Regnskapets brukere	8
2.2.4 Fundamentale kvalitetskrav	8
2.2.5 Forsterkende kvalitetskrav	10
3 Leieavtaler – ny og nåværende regulering	11
3.1 Leieavtaler	11
3.1.1 Leieavtaler som finansieringsform.....	11
3.1.2 Regnskapsmessig behandling av leie	13
3.2 IAS 17 Leieavtaler.....	14
3.3 IFRS 16 Leieavtaler.....	17
3.3.1 Oversikt.....	17
3.3.2 Definisjon av leieavtale.....	17
3.3.3 Porteføljetilnærming	19
3.3.4 Unntak.....	19
3.3.5 Regnskapsføring for leietakere	20
3.3.6 Regnskapsføring for utleier.....	22
3.3.7 Kritikk av IFRS 16	23
3.3.8 Overgangen til IFRS 16	24
3.3.9 Effekt på leietakers nøkkeltall.....	25
3.3.10 Effekt på selskapsverdien.....	26
3.4 Diskonteringsrenten.....	27
3.4.1 Definisjon i henhold til IAS 17	27
3.4.2 Definisjon i henhold til IFRS 16	28
4 Leieavtaler og tilnærming til diskonteringsrenten	30
4.1 Teoretisk tilnærming til diskonteringsrenten	30
4.1.1 Teori ved fastsetting av rentekrav	31

4.1.2	Prosjektbasert WACC	34
4.2	Fastsetting av diskonteringsrenten i tidligere forskning.....	36
5	Metode.....	40
5.1	Forskningsdesign.....	40
5.2	Forskningsmetode	41
5.3	Datainnsamling.....	42
5.3.1	Sekundærdata	42
5.3.2	Dybdeintervjuer.....	42
5.3.3	Utarbeidelse av intervjuguide	43
5.3.4	Bearbeiding av data.....	45
5.3.5	Henvisingsteknikk i analysen.....	45
5.4	Evaluering av kvaliteten på forskningen	46
5.4.1	Reliabilitet.....	46
5.4.2	Validitet.....	48
6	Resultater, analyse og diskusjon	50
6.1	Implementering av IFRS 16	50
6.1.1	Regnskapsprodusenters kunnskap om IFRS 16.....	50
6.1.2	Innsamling og strukturering av leieavtaler.....	52
6.1.3	Utfordringer knyttet til lav verdi	53
6.2	Regnskapskvalitet.....	55
6.2.1	Sammenligningsgrunnlaget mellom selskaper.....	55
6.2.2	Transparens	57
6.3	Diskonteringsrenten.....	59
6.3.1	Effekter av justeringer i diskonteringsrenten	60
6.3.2	Renten implisitt i leieavtalen.....	61
6.3.3	Leietakers marginale lånerente	62
6.3.4	Tidspunkt for fastsettelse av den marginale lånerenten	63
6.3.5	Fastsetting av leietakers marginale lånerente.....	64
6.3.6	Andre tilnærminger til fastsetting av leietakers marginale lånerente.....	81
6.3.7	Finansiell rapportering av diskonteringsrente	87
7	Konklusjon	89
8	Forslag til videre forskning.....	91
	Referanseliste	92
	Regnskapsstandarder med videre	98
	Vedlegg 1 – Intervjuguide.....	99

Sentrale forkortelser

BC	Basis for Conclusions
CAPM	Capital Asset Pricing Model / Kapitalverdimodellen
CDS	Credit Default Swap
CF	Conceptual Framework for Financial Reporting
EBIT(A)	Earnings Before Interest, Taxes (and Amortisation)
EBITDA	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation
EV	Enterprise Value
FASB	The Financial Accounting Standards Board
GRS	God Regnskapsskikk
IAS	International Accounting Standards
IASB	The International Accounting Standards Board
IFRIC	IFRS Interpretations Committee
IFRS	International Financial Reporting Standards
KPI	Konsumprisindeks
LTV	Loan-To-Value
NIBOR	Norwegian Interbank Offered Rate
NRS	Norsk Regnskapsstandard
PwC	PricewaterhouseCoopers
ROA	Return On Assets / Avkastning På Totalkapitalen
ROCE	Return On Capital Employed / Avkastning På Sysselsatt Kapital
ROE	Return On Equity / Avkastningen På Egenkapitalen
ROIC	Return On Invested Capital / Avkastning På Investert Kapital
SFAS	Statement of Financial Accounting Standards
SP	Status and Purpose of the Conceptual Framework
US GAAP	Generally Accepted Accounting Principles
WACC	Weighted Average Cost of Capital / Vektet Gjennomsnittlig Kapitalkostnad

1 Innledning

Kapittelet presenterer valg av tema, bakgrunn for problemstilling, problemstilling og avgrensninger i oppgaven.

1.1 Valg av tema

Leieavtaler er en viktig finansieringskilde for selskaper både i Norge og internasjonalt. Dagens regelverk for leieavtaler, International Accounting Standards (IAS) 17 *Leieavtaler*, oppstiller et binært skille mellom operasjonelle og finansielle leieavtaler. Klassifiseringen medfører ulik regnskapsmessig behandling av leieavtaler, hvor operasjonelle leieavtaler ikke innregnes i selskapets balanse. Skillet har blitt kritisert fordi det åpner for regnskapsmessige tilpasninger hos selskapene, som kan bidra til å svekke troverdigheten og relevansen til regnskapet. Selskaper kan ha ulike insentiver for å velge det ene alternativet over det andre, gjerne operasjonelle leieavtaler over finansielle leieavtaler slik at de kan kostnadsføres fortløpende.

1.1.2019 trer International Financial Reporting Standards (IFRS) 16 *Leieavtaler*, som skal erstatte IAS 17, i kraft. I motsetning til IAS 17, krever IFRS 16 at alle leieavtaler, med noen få unntak, skal balanseføres. Dette medfører at det binære skillet mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler forsvinner. Begrunnelsen bak standarden er økt bevissthet av hvilke eiendeler og forpliktelser selskapet faktisk besitter. Overgangen til IFRS 16 kan medføre store endringer i regnskapet til leietaker, da enkelte selskaper og bransjer har operasjonelle leieavtaler som representerer store verdier. Ved nåverdiberegning av rett-til-bruk eiendelen og den tilhørende leieforpliktelsen som skal innregnes, må selskapene benytte en diskonteringsrente. Diskonteringsrenten skal enten være renten implisitt i leieavtalen eller en marginal lånerente som leietaker selv må estimere. I de fleste tilfeller vil ikke renten implisitt i leieavtalen være tilgjengelig for leietaker, slik at den marginale lånerenten som oftest vil bli benyttet i praksis. Renten selskapene fastsetter vil kunne påvirke både balanse, resultatregnskap og nøkkeltall. Dette tilsier at riktig fastsettelse av den marginale lånerenten er viktig for å styrke troverdigheten til regnskapet og for å oppnå god regnskapskvalitet.

1.2 Bakgrunn for valg av problemstilling

Et betydelig antall selskaper kan forvente å se vesentlige endringer i presentasjonen av finansregnskapet som følge av implementeringen av IFRS 16. Finansielle og operasjonelle leieavtaler er en utbredt finansieringsform i selskaper, men en stor del av disse er ikke synlige i balansen da operasjonelle leieavtaler i dag kun blir kostnadsført i resultatregnskapet. Siden alle leieavtaler etter IFRS 16, med noen unntak, skal inn i selskapets balanse er det viktig å se på ulike faktorer som skal hensyntas ved innregningen.

IFRS regelverket er hovedsakelig prinsippbasert og legger med det opp til en rekke skjønnsmessige vurderinger ved tolkningen av standardene. Fastsettelse av diskonteringsrente kan sies å være en av de viktigste vurderingene i forbindelse med IFRS 16 og en av vurderingene som kan ha størst kvantitativ innvirkning på nåverdien av rett-til-bruk eiendeler og leieforpliktelser (Deloitte, 2017). I forbindelse med diskonteringsrenten gir standarden lite veiledning på hvordan definisjonen av den marginale lånerenten skal tolkes og anvendes. Den marginale lånerenten vil kunne ha betydelig innvirkning på balansestørrelsen, noe som tilsier at fastsettelsen av denne burde fått større oppmerksomhet enn den har i praksis. Hovedgrunnen til at det har blitt viet lite oppmerksomhet til fastsettelse av renten er at innregningen i stor grad er sammenfallende med innregningen av finansielle leieavtaler etter dagens IAS 17. Problemet i praksis er at man finner svært lite finansielle leieavtaler blant IFRS-rapporterende selskaper, grunnet tilpasningsmulighetene nevnt ovenfor. Av den grunn har det ikke utviklet seg noen fast praksis for hvordan denne renten skal fastsettes. Det har oppstått uklarheter og uenigheter omkring fastsettingen av den marginale lånerenten, som vi mener er viktig å klarlegge for å oppnå sammenlignbare regnskap, som har vært et sentralt argument for utarbeidelsen av IFRS 16.

Fastsettelse av fornuftige og forsvarlige diskonteringsrenter vil være et sentralt element ved implementeringen og fremtidig bruk av IFRS 16. På bakgrunn av dette vil vi ta for oss følgende problemstilling:

Hvordan bør diskonteringsrenten fastsettes etter IFRS 16?

1.3 Avgrensninger

Reglene for regnskapsmessig behandling av leieavtaler for utleier vil etter IFRS 16 i stor grad være sammenfallende med IAS 17. Vi har derfor valgt å avgrense oppgaven mot utleier.

Skattemessige problemstillinger vil ikke bli diskutert i oppgaven.

For leieavtaler som eksisterer ved overgangen til IFRS 16, kan leietaker velge mellom to ulike overgangsmetoder. Det er ulike overgangsregler for bruk av diskonteringsrente under de ulike metodene, men dette vil ikke bli behandlet i oppgaven.

I etterkant av implementeringen av IFRS 16, må det ved hver rapportering vurderes om det er behov for leietaker å revurdere leieforpliktelsen. Ved fornyet måling kan det i enkelte tilfeller også bli nødvendig for leietaker å oppdatere diskonteringsrenten. Analysen i oppgaven vil ikke gå nærmere inn på dette.

2 Regnskapets teoretiske fundament

I dette kapitlet presenteres de to fremtredende regelverk som finnes for finansiell rapportering, IFRS og United States Generally Accepted Accounting Principles (US GAAP), med fokus på IFRS. Videre ser vi på det overordnede konseptuelle rammeverket (CF) som ligger til grunn for finansiell rapportering etter IFRS.

2.1 Internasjonalt regelverk

De to fremtredende regelverkene innenfor internasjonal finansiell rapportering er IFRS og US GAAP. Siden 2002 har International Accounting Standards Board (IASB) hatt et samarbeid med Financial Accounting Standards Board (FASB) i USA. Dette samarbeidet, ofte omtalt som konvergeringsprosjektet, har som mål at IFRS og US GAAP skal konvergere slik at det ikke er avvik mellom de to (Kvifte, Tofteland, & Bernhoft, 2011). Det overordnede målet for de to standardsettende organene er å utvikle standarder som tjener formålet om at regnskapsinformasjonen skal være beslutningsnyttig. Dersom det er IFRS-regelverket som bevarer denne målsettingen på best måte sammenlignet med det amerikanske regelverket Statement of Financial Accounting Standards (SFAS), er det sistnevnte som presumtivt skal justeres og motsatt (Kvifte, Tofteland, & Bernhoft, 2011). Dette vil øke den internasjonale harmoniseringen. Hittil er det IASB som har tilpasset seg US GAAP, da det amerikanske kapitalmarkedet er ansett som verdens viktigste og blir benyttet av selskaper notert på amerikansk børs.

US GAAP har historie som strekker seg tilbake til 1930-tallet, mens utviklingen av IFRS/IAS ikke startet før på 1970-tallet. US GAAP er i utgangspunktet mer detaljert og regelstyrt i forhold til IFRS, som hovedsakelig baserer seg på regnskapsprinsipper. I lys av Enron-skandalen i 2001 og Worldcom i 2002 har US GAAP blitt kritisert for å være for regelstyrt istedenfor å fokusere på at regnskapet skal representere et riktig og realistisk bilde av virkeligheten (The Economist, 2002). Dette kan tyde på at regnskapsstandardene under US GAAP vil bli mer prinsippbasert, noe som også bidrar til bedre harmonisering mot IFRS.

2.2 Konseptuelt rammeverk for finansiell rapportering

Norske børsnoterte selskaper har utarbeidet konsernregnskap etter internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) siden 2005. IFRS utvikles med utgangspunkt i et balanseorientert konseptuelt rammeverk, hvor det er de balanseorienterte definisjonene

av postene i regnskapet som representerer et overstyrende kriterium for regnskapsføring i de konseptuelle rammeverkene (Kvifte & Johnsen, 2008). Balanseorienteringen kjennetegnes ved at definisjoner på eiendeler, gjeld, egenkapital og inntekter og kostnader spiller en sentral rolle ved innregning i resultat og balanse (Baksaas & Stenheim, 2015). Resultatet har derfor ikke en selvstendig mening uten at vi først definerer hva som skal inn på balansen, og hvordan disse balansepostene skal måles (Baksaas & Stenheim, 2015).

Internasjonalt har ledende standardsettere de siste tiårene utviklet konseptuelle rammeverk. Disse rammeverkene kan beskrives som normativ regnskapsteori, se delkapittel 2.2.1. Det primære formålet med de konseptuelle rammeverkene har vært å etablere en felles plattform for å utvikle løsninger på generiske og praktiske regnskapsspørsmål, og den primære brukergruppen er derfor standardsettere (Kvifte, Tofteland, & Bernhoft, 2011).

Det konseptuelle rammeverket for finansiell rapportering beskriver mål og konsepter for generell finansiell rapportering. Utgangspunktet er at regnskapet skal gi brukerne beslutningsnyttig informasjon, som betyr at det må oppfylle definerte kvalitative krav. Regnskap er utarbeidet og presentert for eksterne regnskapsbrukere på ulike måter, for eksempel med ulike definisjoner på eiendeler, gjeld, egenkapital, inntekt og kostnader. IASB har utviklet et konseptuelt rammeverk for å minimere disse forskjellene, og det fungerer som et verktøy som skal ligge til grunn for utvikling av regnskapsstandarder. Rammeverket skal også bidra til å hjelpe regnskapsprodusentene med å utvikle konsistent praksis når det ikke finnes standarder eller tolkningsuttalelser som regulerer det aktuelle forholdet. Til slutt skal rammeverket bidra til å forstå og tolke standardene. Rammeverket hjelper IASB å utvikle IFRS-standarder som baserer seg på klare retningslinjer og prinsipper. Standardene skal bidra til mer relevant, sammenlignbar og transparent regnskapsinformasjon. Ifølge IASB skal IFRS-standarder og fortolkninger alltid overstyre det konseptuelle rammeverket. Når det ikke foreligger en IFRS-standard som gjelder den aktuelle transaksjonen eller hendelsen, skal regnskapsprodusenten på skjønnsmessig grunnlag utvikle en regnskapsmessig løsning som gir regnskapsbrukerne relevant og pålitelig beslutningsnyttig informasjon (IAS 8 nr. 10).

2.2.1 Normativ regnskapsteori

Kvifte og Johnsen (2008) beskriver det konseptuelle rammeverket som normativ regnskapsteori. Normativ teori tar utgangspunkt i en referanseramme og beskriver hvordan regnskapet bør utformes (Sterling, 1979, s. 13, referert i Kvifte & Johnsen, 2008, s. 33). På den måten avgrenses området for utledning av akseptable løsninger på praktiske regnskapsspørsmål. Normative rammeverk er gjerne utledet med en deduktiv løsningsmetode, der det tas utgangspunkt i grunnleggende regnskapsprinsipper. Regnskapsmessige løsninger utledes derfor med utgangspunkt i regnskapets formål, regnskapsbrukernes informasjonsbehov og regnskapets kvalitetskrav (Baksaas & Stenheim, 2015).

Konseptuelle rammeverk kan også være deskriptive. Deskriptiv regnskapsteori har som formål å beskrive gjeldende regnskapspraksis (Sterling, 1979, s. 13, referert i Kvifte & Johnsen, 2008, s. 33). Beskrivelsen skjer gjennom empiriske observasjoner og erfaringer, samt induksjon. Ved å ta utgangspunkt i praksis forsøker disse rammeverkene å utvikle akseptable regnskapsmessige løsninger. Det er viktig å påpeke at selv om induktiv metode normalt blir knyttet til deskriptive rammeverk, har det også vært benyttet i utforming av normative rammeverk. Det samme gjelder for deduktiv metode og deskriptive rammeverk (Kvifte, 2004).

IASBs konseptuelle rammeverk kan anses som normativt fordi det angir hvordan regnskapsspørsmål bør løses på bakgrunn av regnskapets formål (Kvifte, 2004, s. 24). Hva som er regnskapets formål, brukere og kvalitetskrav – og dermed bakgrunnen for konseptene i det konseptuelle rammeverket og IASBs regnskapsstandarder – behandles nedenfor.

2.2.2 Regnskapets formål

En verden med perfekt informasjon og rasjonelle aktører er ofte en forutsetning i mange økonomiske modeller. Med en slik forutsetning vil en diskusjon om regnskapets rolle i markedet ikke være særlig interessant. Regnskapsinformasjon vil i stedet bli sett på som overflødig, da det ikke bidrar med ny informasjon som kan endre beslutningsgrunnlaget til brukerne. Behovet for regnskapsinformasjon oppstår som følge av informasjonsasymmetri eller andre underliggende forhold, som ineffektive eller rigide kontrakter eller reguleringer (Kvifte & Madsen, 2009).

I praksis vil ledelsen ofte sitte på mer og bedre informasjon om selskapet enn selskapets interessenter. Når faktum er at en gruppe sitter med mer informasjon enn en annen gruppe, foreligger det informasjonsasymmetri. Regnskapet blir da et instrument som kan jevne ut en eventuell informasjonsasymmetri mellom regnskapsprodusent og regnskapsbrukerne, ved å gjøre økonomisk informasjon om selskapet tilgjengelig for regnskapsbrukerne. Det er først når ledelsen og brukerne har motstridende interesser at det kan være fare for at asymmetrien blir misbrukt. I et slikt tilfelle kan ledelsen, hvis mulig, dra fordel av dette på bekostning av brukerne gjennom manipulering av regnskapet (Stenheim & Blakstad, 2007).

Ifølge IASB (CF 2018, nr. 1.2) er formålet med regnskapet å gi finansiell informasjon om selskapet som er nyttig for investorer, långivere og andre kreditorer når disse skal ta beslutninger om hvorvidt de skal tilføre selskapet ressurser. Disse beslutningene kan innebære kjøp, salg eller forvaltning av egenkapital eller gjeldsinstrumenter, og håndtering av lån og kreditt. I praksis vil dette formålet være overlappende med formålet om å redusere informasjonsasymmetri (Stenheim, Sundkvist, & Opsahl, 2017). Grunnlaget for hvilke regnskapsprinsipper som blir brukt i standardene, er som nevnt gitt av det konseptuelle rammeverket. Regnskapsregler og anbefalinger blir derfor utarbeidet basert på hva IASB anser som beslutningsnyttig informasjon. For at informasjonen skal være beslutningsnyttig, må den være relevant, pålitelig og vesentlig for beslutningen som skal tas. Hvis disse kriteriene er oppfylt, vil regnskapsinformasjonen ha evne til å påvirke brukerens beslutning (Stenheim, Sundkvist, & Opsahl, 2017).

Regnskapets formål om å gi beslutningsnyttig informasjon til brukerne kan diskuteres i lys av to kategorier: et prediksjonsformål og et kontrollformål (Stenheim, Sundkvist, & Opsahl, 2017). Prediksjonsformålet relaterer seg til prediksjon av fremtidige hendelser som er relevant for selskapet (Lambert, 2010). I IASBs konseptuelle rammeverk (CF 2010, 2018) legges det vekt på primærbrukerne av regnskapet, det vil si eksisterende og potensielle eiere og långivere. Prediksjonsformålet kan derfor sies å være avgrenset til et verdsettingsformål. For å kunne ivareta verdsettingsformålet er det nødvendig at regnskapet bidrar med informasjon som enten direkte eller indirekte er relevant for en verdsettelse av selskapet.

Kontrollformålet tar utgangspunkt i det behovet eiere og långivere har for regnskapsinformasjon som kan brukes til oppfølging og kontroll av forvaltningen av

selskapet. I motsetning til prediksjonsformålet som er fremtidsrettet, vil kontrollformålet i stor grad basere seg på historiske hendelser og informasjon om oppnådde resultater (Baksaas & Stenheim, 2015). IASB inkluderer begge kategoriene i det konseptuelle rammeverket (2010, 2018). Det oppgis at primærbrukerne har behov for informasjon om forventede kontantstrømmer for å ta investeringsbeslutninger. For å være egnet til å etablere forventninger om de fremtidige kontantstrømmene kreves informasjon om effektiviteten i ledelsens ressursanvendelse (CF 2018 nr. 1.3 og 1.4).

2.2.3 Regnskapets brukere

Regnskapet kan være av interesse for et bredt spekter av aktører, blant annet eiere, kreditorer, myndigheter og kunder. Det er naturlig at informasjonsbehovet varierer blant de ulike aktørene. IASB definerer kapitallyterne, det vil si eksisterende og potensielle investorer, långivere og andre kreditorer som de primære regnskapsbrukerne (CF 2018 nr. 1.5). Dette kommer av at kapitallyterne har et særlig behov for regnskapsinformasjon, samtidig som de har begrenset tilgang til informasjon om selskapet. På grunn av noe ulikt informasjonsbehov, søkes det å gi informasjon som er til nytte for et så høyt antall primærbrukere som mulig (CF 2018 nr. 1.8). Informasjon som tilfredsstiller behovene til disse gruppene, vil trolig også tilfredsstille behovene til andre interessenter.

For at brukerne skal kunne foreta beslutninger på bakgrunn av regnskapsinformasjon, er det viktig at de kan stole på informasjonen som oppgis. Regnskapet må derfor oppfylle noen kvalitetskrav. Disse vil bli behandlet i delkapittel 2.2.4.

2.2.4 Fundamentale kvalitetskrav

IFRS er i stor grad basert på prinsipper og gir ikke detaljert informasjon om regnskapsføringen. Dette kan tale for at kvaliteten på regnskapsinformasjonen blir lavere ved rapportering etter IFRS. På den annen side konkluderer Barth, Landsman og Lang (2008) med at innføring av IFRS medfører høyere regnskapskvalitet sammenlignet med utarbeidelse av regnskaper etter nasjonale regnskapsstandarder. De finner at selskaper som rapporterer etter IFRS oppgir mer relevant informasjon og har mindre manipulering av inntekter.

Den viktigste informasjonen gitt av selskapene er totalresultat med tilhørende komponenter. For å gi beslutningsnyttig informasjon må regnskapet også inneholde informasjon om det rapporterende selskapets økonomiske ressurser og krav, og endringen

gjennom en periode. Relevans og tro representasjon er de grunnleggende kvalitetskravene som må være oppfylt for regnskapsrapportering i det konseptuelle rammeverket (CF 2018 nr. 2.5). Innholdet i disse begrepene behandles i det følgende.

2.2.4.1 Relevans

Relevant finansiell informasjon er informasjon som kan utgjøre en forskjell for regnskapsbrukernes beslutninger. For å tilfredsstille dette kravet må informasjonen være forutsigbar, verifiserende eller begge deler. Informasjon har forutsigbar verdi hvis den kan brukes til å forutse fremtidige utfall og verifiserende verdi dersom den inneholder informasjon som bekrefter eller avkrefter tidligere vurderinger. Disse to kriteriene må sees i sammenheng, fordi informasjon angående fremtiden kan verifiseres i ettertid (CF 2018 nr. 2.6 til 2.10). En viktig faktor som påvirker relevansen av finansiell informasjon er mengden usikkerhet knyttet til informasjonen (CF 2018 nr. 2.22). Usikkerhet knyttet til måling oppstår dersom en verdi ikke kan observeres direkte, men må estimeres. Estimater må bli riktig behandlet i regnskapet for å oppfylle kravet om relevans og tro representasjon.

2.2.4.2 Tro representasjon

For at regnskaper skal være nyttige, må de i tillegg til å inneholde relevant informasjon, også ha en troverdig representasjon av de økonomiske fenomenene regnskapet gjengir gjennom ord og tall. Perfekt tro representasjon innebærer at informasjonen er komplett, nøytral og feilfri (CF 2018 nr. 2.13). Det er ikke realistisk å anta at disse vilkårene skal være oppfylt samtidig, men målet til IASB er å oppfylle vilkårene i så høy grad som mulig.

En komplett fremstilling inkluderer all informasjon tilgjengelig for at regnskapsbrukerne skal forstå det økonomiske fenomenet som blir presentert i regnskapet, inkludert alle beskrivelser og forklaringer (CF 2018 nr. 2.14). En nøytral fremstilling inneholder ikke skjevhet i presentasjon av regnskapsinformasjonen og nøytralitet innebærer utøvelse av forsiktighet ved vurderinger gjort under usikkerhet. Eiendeler og inntekter må ikke overvurderes, mens gjeld og kostnader må ikke undervurderes, eller omvendt (CF 2018 nr. 2.15 og 2.16). Tro representasjonen betyr ikke at all informasjonen oppgitt i regnskapet må være korrekt. Feilfri informasjon betyr at det ikke er noen feil eller utelatelser i beskrivelsen av fenomenet, og at prosessen rundt rapporteringen har blitt valgt og utøvd uten feil eller utelatelser i prosessen. Ved bruk av estimater er det for

eksempel forventet at man opplyser om at tallet er et estimat, i tillegg til dokumentasjon av prosessen bak utarbeidelsen av estimatet (CF 2018 nr. 2.18). Feilfri informasjon betyr derfor ikke at informasjonen i de finansielle rapportene må være helt feilfri til enhver tid, da det er ikke mulig.

2.2.5 Forsterkende kvalitetskrav

I tillegg til de fundamentale kvalitetskravene nevnt over, presenterer også rammeverket utfyllende krav for å ytterligere bedre kvaliteten på informasjonen som når brukerne av regnskapet. Rammeverket krever at informasjonen må være sammenlignbar, verifiserbar, tidsriktig og forståelig for å forbedre den relevante og troverdige informasjonen som er presentert.

3 Leieavtaler – ny og nåværende regulering

Innleie av ulike eiendeler er utbredt blant IFRS-rapporterende selskaper, noe som tilsier at det er viktig med god regulering på området. IAS 17 *Leieavtaler* er gjeldende regelverk for leieavtaler, men denne standarden har møtt mye kritikk, spesielt på grunn av det kunstige skillet mellom operasjonelle og finansielle leieavtaler. Fra og med 1.1.2019 blir IFRS 16 *Leieavtaler* gjeldende standard. IFRS 16 fjerner det kritiserte skillet mellom operasjonelle og finansielle leieavtaler. Målet med IFRS 16 er blant annet å øke regnskapets transparens og sammenlignbarheten mellom ulike selskapers regnskap, som er i tråd med det overordnede konseptuelle rammeverket.

I dette kapitlet vil vi først se på leieavtaler som finansieringsform, samt regnskapsmessig behandling av leie. Deretter vil IAS 17 beskrives i korte trekk, før IFRS 16 presenteres. Siden oppgavens problemstilling fokuserer på fastsettelse av diskonteringsrenten etter IFRS 16, vil kapittel 3.4 gjennomgå hvilke krav IFRS 16 setter til fastsettelse av en fornuftig og forsvarlig diskonteringsrente. For å illustrere endringene i kravene fra nåværende standard, vil kravene etter IAS 17 også presenteres.

3.1 Leieavtaler

Det er viktig at selskaper er i besittelse av økonomiske ressurser som er nødvendige for å kunne gjennomføre ønskede investeringsprosjekter. Ved anskaffelse av nye økonomiske ressurser kan selskapet velge å finansiere et kjøp ved bruk av egne og lånte midler. Leieavtaler er et alternativ til kjøp og er en finansieringsform som er utbredt i de fleste bransjer (Kvifte & Hansen, 2015). Enhver leieavtale innebærer et topartsforhold mellom en utleier og en leietaker. En leieavtale kan grovt sett sies å være en avtale der utleier gir leietaker bruksretten til en eiendel for en nærmere angitt periode, i bytte mot et avtalt vederlag – gjerne fordelt på periodiske innbetalinger (Brealey, Myers, & Allen, 2011). Siden eiendomsretten ikke blir overført ved leieavtaler, vil utleier juridisk sett være eier av eiendelen gjennom leieperioden.

3.1.1 Leieavtaler som finansieringsform

Mange selskaper leier i dag en stor mengde eiendeler som biler, kontorlokaler, basestasjoner, biler, skip og fly, samt maskiner, produksjonsutstyr og annet utstyr (PwC Norge, 2016). Ifølge Miller and Upton (1976) vil selskaper i et perfekt marked være indifferent til valget om å kjøpe eller leie en eiendel. I realiteten vil det imidlertid være

ulike friksjoner i et marked. Nedenfor vil vi beskrive ulike årsaker til hvorfor et selskap kan ønske å leie en eiendel fremfor å kjøpe den samme eiendelen. Formålet er å gi leseren en intuitiv forståelse av hvorfor denne alternative finansieringsformen er såpass utbredt i næringslivet.

Egenkapitalfinansiering av investeringer har ofte klare begrensninger og selskaper kan finne det vanskelig å få lånefinansiert investeringer til en fornuftig rente. Banker og andre utleiere tilbyr derfor leieavtaler for både rimelige og kostbare eiendeler. Det er tross alt bruksretten og ikke eiendomsretten som skaper grunnlag for inntekter.

Et velkjent argument for anvendelse av leie som finansieringsform er at det gir leietaker større fleksibilitet til å kunne holde seg oppdatert på teknologiske fremskritt. Det vil igjen kunne gi større rom for regelmessig utskiftning av eiendeler som etter hvert blir utdaterte, eller der vedlikeholdskostnadene forbundet med eiendelen øker (Brealey, Myers, & Allen, 2011). Videre kan kjøp av eiendel være en kapitalkrevende investering, som igjen kan legge et press på likviditeten i selskapet. Ved leie får leietaker full bruksrett til ny eiendel uten å binde opp egenkapital eller foreta større investeringer. På den måten kan kapitalen benyttes til andre formål som kan resultere i økt omsetning eller forbedret likviditet.

Leietaker vil ikke få eiendomsretten overført, og vil derfor ikke være eksponert for risiko forbundet med eierskap av eiendelen. Dette gjelder blant annet risiko for store nedskrivninger, risiko knyttet til restverdi på eiendelen eller fjerningskostnader som for eksempel ved skraping av skip. Som leietaker vil man i stedet være eksponert for risiko for blant annet variasjoner i leieprisen (Brealey, Myers, & Allen, 2011). Små selskaper med lav risikotoleranse vil nok foretrekke å leie fremfor å eie (Berk & DeMarzo, 2014).

Videre kan muligheten til å si opp en leieavtale, mot et visst gebyr, være mindre økonomisk belastende enn prisen forbundet med å fortsette eierskapet, eller prisen forbundet med å selge eiendelen på egenhånd (Brealey, Myers, & Allen, 2011). Sistnevnte er viktig dersom selskap kun har bruk for eiendelen i en kort periode, da det kan være kostbart og tidkrevende å få solgt eiendelen videre. I et slikt tilfelle vil det ofte lønne seg å leie fremfor å eie (Berk & DeMarzo, 2014).

Det er også i andre tilfeller det kan være lønnsomt for et selskap å leie snarere enn å eie en eiendel. Leieavtaler inkluderer ofte en service- og vedlikeholdsavtale, der utleier påtar seg ansvar forbundet med vedlikehold og løpende utgifter av eiendelen. I noen tilfeller kan denne støtten være mer omfattende enn ved kjøp av samme eiendel (Damodaran, 2009). På den måten kan leietaker spare kostnader forbundet med eiendelen, og heller konsentrere seg om de økonomiske fordelene forbundet med bruken av eiendelen. Dette kan komme begge parter til gode i tilfeller der utleier har omfattende kunnskap og stordriftsfordeler knyttet til innkjøp og drift av eiendelen. Videre vil lavere administrative kostnader og transaksjonskostnader for utleier også kunne komme leietaker til gode (Brealey, Myers, & Allen, 2011). Videre er skattemessige effekter også noe som kan bidra til å redusere leiekostnader. Utleier kan få større skattemessige fordeler forbundet med eierskapet enn hva leietaker får. Det kan igjen føre til at utleier krever lavere leiebetalinger fra leietaker (Damodaran, 2009). Det argumenteres også for at selskaper som er eksponert for høye kontraktskostnader kan lette disse ved å inngå leieavtaler (Baker & Martin, 2011).

Dersom kontantstrømmen i en periode svikter, vil selskapet risikere å misligholde gjeld. I tilfellet der selskapet styrer mot mislighold, kan det være et problem at investeringer med positiv nåverdi ikke blir foretatt. Det kommer av at aksjonærer er lite villige til å skyte inn kapital til ytterligere investeringer, hvis gevinsten går til å tilbakebetale de nåværende kreditorene. Dette omtales som gjeldsoverheng. I et slikt tilfelle kan muligheten til å leie en eiendel tillate selskapet å finansiere lønnsomme investeringer. Hvis nåverdien av prosjektet overstiger nåverdien av leiebetalingene, kan aksjonærene være villige til å finansiere leieavtalen. Det vil i så fall kunne løse gjeldsoverhenget, ved å tillate selskapet å bruke eiendelen uten å gi eksisterende kreditorer krav på den ved mislighold (Berk & DeMarzo, 2014).

3.1.2 Regnskapsmessig behandling av leie

Ved regnskapsføring av leieavtaler er det sentrale temaet som må vurderes hvorvidt avtalen regulerer et fremtidig kjøp av tjenester eller kjøp av en eiendel. Verdien av tjenesten skal kostnadsføres ved levering, men hvis kontrakten anses som et eiendelskjøp, skal verdien av eiendelen balanseføres og den medfølgende plikten til å betale leie skal balanseføres som gjeld. På grunn av ulik behandling, er klassifikasjon av en leieavtale i regnskapet et prinsipielt viktig tema og valg av løsning har stor betydning i praksis (Gjesdal, Kvaal, & Kvifte, 2006).

Privatrettslig betegnes en leieavtale som en leveranse av tjenester, slik at inngåelse av leieavtaler ikke gir opphav til eiendeler og gjeld. For noen tiår siden bygget regnskapsretten på det samme utgangspunktet. I senere tid ble det imidlertid stilt spørsmål om hvorvidt en leieavtale i realiteten kunne anses som et kjøp av eiendel fremfor en reell leie. Det ble hevdet at sentrale finansielle elementer i leieavtalen kunne tale for at riktig regnskapsmessig behandling ville være en gjennomskjæring til kjøp av leieobjektet finansiert med leieforpliktelsen. IAS 17 sitt skille mellom finansiell og operasjonell leie er basert på denne gjennomskjæringsbetragtningen. Finansiell leie balanseføres, mens operasjonell leie regnskapsføres som kjøp eller salg av leietjenester (Gjesdal, Kvaal, & Kvifte, 2006).

Etter definisjonene i det konseptuelle rammeverket vil også de fleste operasjonelle leieavtaler bli klassifisert som eiendel og gjeld. De vil bli klassifisert som eiendeler fordi det vesentligste av utleiers leveringsforpliktelse er oppfylt når leieobjektet er overlevert og leietaker disponerer denne. Det vesentligste av risiko og kontroll anses overført til leietaker i avtaleperioden, uavhengig av om leieperioden kun dekker deler av leieobjektets økonomiske levetid. Videre er retten til å motta og plikten til å betale leie en finansiell transaksjon. Det er med andre ord ikke prinsipielt begrunnet at kontantstrømmen må ha sitt utgangspunkt i en finansiell leie slik begrepene er definert i IAS 17 (Gjesdal, Kvaal, & Kvifte, 2006).

Konklusjonen er at IAS 17 ikke er i tråd med rammeverket, og skillet mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler er historisk og ikke prinsipielt begrunnet. IAS 17 ble utgitt før man fikk det konseptuelle rammeverket. En mer prinsipiell tilnærming til spørsmålet om balanseføring av leieavtaler generelt, ville medført et for stort brudd med praksis på den tiden IAS 17 ble utarbeidet (Gjesdal, Kvaal, & Kvifte, 2006). Prinsippet om at alle leieavtaler vil kunne gi opphav til eiendeler og gjeld fikk imidlertid bred tilslutning etter hvert, og arbeidet med en ny IFRS standard ble satt i gang i regi av IASB. IFRS 16 ble det endelige resultatet av det omfattende arbeidet.

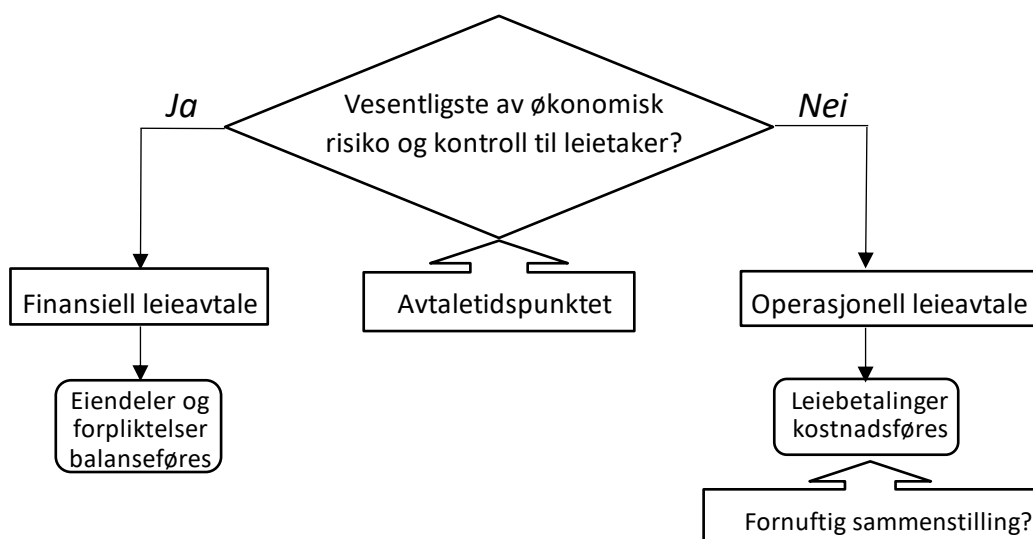
3.2 IAS 17 Leieavtaler

IAS 17 er en regnskapsstandard som ble utgitt i 1982 og implementert fra og med 1984. IAS 17 er supplert med et begrunnelsesvedlegg (Basis for Conclusions) og en implementeringsveiledning. I henhold til IAS 17 klassifiseres leieavtaler enten som

operasjonelle eller finansielle. IAS 17 er i ferd med å bli erstattet av IFRS 16. Hovedformålet med IAS 17 er å gi veiledning til både leietaker og utleier relatert til klassifisering og regnskapsmessig behandling av leiekontrakter. Klassifiseringen er avgjørende for både regnskapsmessig behandling og notekrav.

IAS 17 definerer en leieavtale som «en avtale der utleier mot én eller en serie betalinger overfører til leietaker retten til å bruke en eiendel i en nærmere avtalt periode» (IAS 17 nr. 4). Med dette forstås at den fulle eiendelens bruksrett er overført til leietaker gjennom hele avtaleperioden, på lik linje som om leietakeren hadde eid eiendelen.

IAS 17 har vært gjenstand for mye kritikk, hovedsakelig grunnet standardens kompleksitet. Ulik klassifisering av leieavtaler innebærer to forskjellige presentasjonsformer i regnskapet. Finansielle og operasjonelle leieavtaler har etter IAS 17 vært gjenstand for ulik regnskapsmessig behandling, der finansielle leieavtaler skal innregnes i balansen, mens operasjonelle leieavtaler kostnadsføres løpende over leieperioden som driftskostnader. Definisjonen av en finansiell leieavtale er en leieavtale som overfører det vesentligste av risiko og avkastning som er forbundet med eierskap av en eiendel fra utleier til leietaker (IAS 17 nr. 4). Finansielle leieavtaler balanseføres og avskrives, slik at leietaker får en tilsvarende regnskapsføring som om eiendelene hadde blitt kjøpt og finansiert med lån. Operasjonelle leieavtaler omfatter alle leieavtaler som ikke anses som finansielle og inkluderer alle leieavtaler hvor risiko og kontroll ikke i all hovedsak er overført (Ernst & Young, 2012). Dette kan sees i Figur 1 som viser en forenklet fremstilling av klassifisering av leieavtaler.



Figur 1: Forenklet framstilling – klassifisering av leieavtaler

Det binære skillet mellom operasjonelle og finansielle leieavtaler har blitt sterkt kritisert, begrunnet i at det svekker troverdigheten til regnskapet. Skillet medfører stor kompleksitet, som strider mot målet om brukervennlighet. Ved å klassifisere leieavtaler som enten finansielle eller operasjonelle, har det også utviklet seg en uheldig praksis med tilpasning og strukturering av leieavtaler, ettersom balanseføring fører til at egenkapitalen i et selskap reduseres (Imhoff, Lipe, & Wright, 1997). Med redusert egenkapital og økt gjeld reduseres også egenkapitalandelen¹, som vil svekke det rapporterende selskapets soliditet. Tilpasning skjer enten ved å tilpasse selve innholdet i kontrakten slik at den oppfyller vilkårene til en operasjonell leieavtale, eller ved å klassifisere finansielle leiekontrakter som operasjonelle innenfor de grensene som IAS 17 tillater (Mesrobian, Moen, & Stenheim, 2018). En tredje mulighet er manipulering ut over standardens løsninger. Selv om dette i mange tilfeller er bevisste handlinger fra leietaker, er det ikke nødvendigvis enkelt å avdekke. Ulik regnskapsmessig behandling kan ha stor innvirkning på sentrale nøkkeltall for selskapet. Utleier og leietaker klassifiserer leieavtalen uavhengig av hverandre, noe som åpner for ulik klassifisering av en identisk leieavtale.

Bryan, Lilien & Martin (2010) utførte en studie der omlag 88 prosent av alle leiekontraktene var operasjonelle. Ettersom klassifiseringen krever stor grad av skjønn i enkelte tilfeller, vil det kunne oppstå ulik innregning av kontrakter som tilsynelatende er like. Både balanse, resultat og nøkkeltall blir påvirket av om leieavtalen blir balanseført eller kostnadsført. Dette medfører et vanskelig beslutningsgrunnlag for regnskapsbrukere, blant annet ved verdsetting og sammenligning av selskaper som leier og eier sine eiendeler. Manglende sammenlignbarhet mellom selskaper har vært et av hovedargumentene bak utarbeidelse av ny standard. Regnskapsbrukerne har vært nødt til å gjennomføre vesentlige justeringer og estimeringer for å danne seg et godt beslutningsgrunnlag, noe som ofte har resultert i en overestimering av utestående forpliktelser. Dette arbeidet er både tid- og ressurskrevende.

IAS 17 har mange likheter med den amerikanske standarden SFAS 13 *Regnskapsføring av leieavtaler* fra 1973. SFAS 13 innførte det binære skillet mellom operasjonelle og finansielle leieavtaler, og krevde balanseføring av finansielle leieavtaler. Ved innføringen av SFAS 13 var operasjonelle leieavtaler lite utbredt, men ettersom flere økonomiske måltall ble negativt påvirket av balanseføringen så man en økning i avtaler som ble

¹ Egenkapitalandelen er definert som $\left(\frac{\text{egenkapital}}{\text{totalkapital}}\right)$

klassifisert som operasjonelle. Dette var det samme som skjedde etter innføringen av IAS 17. IAS 17 blir nå erstattet av IFRS 16, der IASB har fjernet skillet mellom operasjonelle og finansielle leieavtaler. Å innregne operasjonelle leieavtaler i balansen er den mest åpenbare og største forskjellen mellom IFRS 16 og IAS 17.

3.3 IFRS 16 Leieavtaler

3.3.1 Oversikt

IFRS 16 ble vedtatt 1. januar 2016 med implementering fra og med 1.1.2019. Det er mulig for selskaper å implementere standarden før 1.1.2019, men kun om selskapet implementerer IFRS 15 *Driftsinntekter fra kontrakter med kunder* senest i samme regnskapsperiode. Utarbeidelsen av IFRS 16 er et samarbeidsprosjekt mellom IASB og FASB, for å forbedre finansiell rapportering av leieaktiviteter, som en respons på kritikk av gjeldende regnskapsstandard som ikke møter behovene til regnskapsbrukeren.

Under IFRS 16 vil alle leieavtaler få den samme regnskapsmessige behandlingen, inkludert fremleieavtaler. Formålet med den nye standarden er å forbedre sammenlignbarhet mellom selskaper og bidra til økt transparens i balansen. Ved å fjerne skillet mellom operasjonelle og finansielle leieavtaler blir det enklere for regnskapsbrukerne å se effekten av operasjonelle leieavtaler, og få et solid grunnlag for å kunne sammenligne selskaper. Dette er hovedbegrunnelsen bak utarbeidelsen av den nye standarden.

Selskaper med mye leide eiendeler som under nåværende standard har blitt klassifisert som operasjonelle, vil bli betydelig påvirket av IFRS 16. Den umiddelbare effekten vil ligge i balansen og resultatet, med tilhørende finansielle måletall, men i fremtiden vil trolig standarden også påvirke hvordan selskapene velger å finansiere og tilpasse eiendelene sine.

3.3.2 Definisjon av leieavtale

Det følger av definisjonen i IFRS 16 at «en kontrakt er eller inneholder en leieavtale dersom avtalen overfører retten til å kontrollere bruken av en identifiserbar eiendel for en periode, mot et vederlag» (IFRS 16 nr. 9). IFRS 16 definerer dermed en leieavtale på bakgrunn av om kunden (leietaker) kontrollerer bruken av en identifiserbar eiendel over en bestemt tidsperiode (IFRS 16 BC nr. 105). Dette vil være tilfelle dersom kunden

bestemmer over bruken av den underliggende eiendelen på samme måte som om kunden selv hadde eid den.

I likhet med IAS 17 omfatter IFRS 16 kun leieavtaler som omhandler fysiske anleggsmidler, mens immaterielle eiendeler omfattes av IAS 38 *Immaterielle eiendeler*. Leietaker kan likevel velge å innregne immaterielle eiendeler med noen få unntak etter IFRS 16.

Etter høringsutkastet fra 2010 ble definisjonen av en leieavtale i IAS 17 i stor grad opprettholdt, sammen med tilleggskravene i IFRS Interpretations Committee (IFRIC) 4 *Fastsettelse av hvorvidt en avtale inneholder en leieavtale* (IFRS 16 BC nr. 106). Definisjonen ble kritisert grunnet praktiske problemer i forhold til IFRIC 4, blant annet vedrørende prisingstruktur og hvilke kontrakter som vil falle inn under definisjonen. Dette betyr hovedsakelig at enkelte tjensteavtaler vil bli omfattet av definisjonen. I høringsutkastet fra 2013 justerte IASB definisjonen for å imøtekomme kritikken. Forslaget fremmer et kontrollprinsipp, som skiller mellom tjeneste og leie. IFRS 16 opprettholdt i stor grad definisjonen av en leieavtale som ble foreslått i høringsutkastet fra 2013, men gjorde en rekke justeringer for å tydeliggjøre IASBs intensjoner og redusere risikoen for ulik tolkning og praktisering (IFRS 16 BC nr. 107-108).

IFRS 16 krever at et selskap tar stilling til om det foreligger en leieavtale eller ikke ved leieavtalens begynnelse. Leieavtalens begynnelse er datoen leieavtalen blir underskrevet, eller datoen en bindende avtale mellom partene om de viktigste bestemmelsene i leieavtalen blir inngått. Selskapene skal derfor ta stilling til dette før leieperiodens begynnelse, som er den datoen den underliggende eiendelen blir tilgjengelig for leietakeren.

Ved vurderingen av om en bestemt avtale er en leieavtale etter standardens krav, må leietaker ha rett til å kontrollere bruken av en identifiserbar eiendel over en bestemt tidsperiode (IFRS 16 nr. 9). Med kontroll menes at leietakeren både har rett til å bruke den identifiserbare eiendelen og til å motta alle vesentlige økonomiske fordeler fra bruken (IFRS 16 nr. 9). Leietaker skal ha rett til å bruke den identifiserbare eiendelen som om han eide den selv.

Kravet til at eiendelen skal være identifiserbar er i de fleste tilfeller ikke noe problem, da eiendelen ofte er konkret spesifisert i avtalen. En del av en eiendel kan også oppfylle kravet til å være identifiserbar, dersom eiendelen er fysisk atskilt, for eksempel en etasje i en bygning. En kontrakt anses ikke som en leiekontrakt dersom det foreligger en substansiell rett til å bytte ut eiendelen. Da er avtalen i realiteten en tjenesteavtale, selv om leietakeren mottar de økonomiske fordelene knyttet til bruken av den underliggende eiendelen.

I enkelte tilfeller kan vurderingen om rett til å kontrollere bruken av en identifiserbar eiendel innebære bruk av skjønn, spesielt for kontrakter som innebærer et betydelig element av tjenesteleveranser² i tillegg til leien av en eiendel (Vigdel, 2016). Regnskapsføring av disse elementene skal skje separat, men standarden åpner for at leietaker kan inkludere begge elementene i leien. Det må da foretas et prinsippvalg, som gjøres per klasse av underliggende eiendeler (Vigdel, 2016). Tjenestekontrakter skal ikke balanseføres, så derfor kan det tenkes at enkelte leietakere kommer til å bruke dette som en mulighet til å kostnadsføre direkte. For å unngå dette må bytteretten fremstå som reell, altså må den være gjennomførbar i praksis og medføre økonomiske fordeler. Dersom for eksempel kostnadene knyttet til å bytte eiendelen er høye, anses ikke bytteretten som reell, og det vil foreligge en leieavtale selv om leietakeren har en formell rett til å bytte ut eiendelen.

3.3.3 Porteføljetilnærming

IASB åpnet opp for bruk av porteføljetilnærming etter ønske fra høringsinstansene. Det følger av retningslinjene i IFRS 16 at et selskap kan bruke en porteføljetilnærming for «leieavtaler med tilsvarende egenskaper, dersom selskapet har begrunnede forventninger om at virkningen på regnskapet ved bruk av porteføljetilnærming ikke vil avvike vesentlig fra om selskapet hadde implementert IFRS 16 på hver enkelt leieavtale i porteføljen» (IFRS 16 BC nr. 83. *Egen oversettelse*). Denne tilnærmingen vil være nyttig for leietakere med et stort antall like leiekontrakter.

3.3.4 Unntak

Det er to praktisk viktige unntak fra IFRS 16. Leieavtaler som har en løpetid kortere enn 12 måneder og leieavtaler hvor den underliggende eiendelen har en verdi som

² Tjenesteleveranse vil si retten til å motta en fremtidig tjeneste.

karakteriseres som «lav verdi», trenger ikke bli innregnet i balansen. Grensen for lav verdi er ikke eksplisitt fastsatt, men forarbeidene til standarden nevner 5.000 USD (IFRS 16 BC nr. 100). Disse leieavtalene resultatføres lineært over leieperioden. Det må opplyses i notene om unntakene som benyttes (IFRS 16 BC nr. 97). Prinsippvalget for kortsiktige leieavtaler gjøres for hver enkelt klasse av eiendeler, f.eks. biler, kopimaskiner osv. For eiendeler med lav verdi gjøres valget for hver enkelt leieavtale.

Unntaket om at kortsiktige leieavtaler faller utenfor kravet om balanseføring ble vedtatt av IASB etter en kost-nytte-vurdering. Det ble konkludert med at kostnadene vil overstige fordelene knyttet til arbeidet som må nedlegges for å oppfylle standardens krav (IFRS 16 BC nr. 87). Kortsiktige leieavtaler kan ikke inneholde kjøpsopsjoner dersom de skal falle inn under unntaket fra balanseføring. Unntaket for eiendeler med lav verdi begrunnes i de fleste tilfeller med at balanseføring medfører liten virkning på den rapporterte informasjonen (IFRS 16 BC nr. 98).

3.3.5 Regnskapsføring for leietakere

IASB har konkludert med at leietakers rett-til-bruk eiendel oppfyller definisjonen av eiendel og leietakers forpliktelse for å betale leiebetalinger oppfyller definisjonen av gjeld. Videre tok IASB stilling til om leietakers ressursbruk ved å måtte gjøre nødvendige endringer for å oppfylle kravene i den nye standarden ville forbedre finansiell rapportering i den grad at det var fordelaktig sett opp mot kostnadene endringene medfører (IFRS 16 BC nr. 41). For å redusere kostnadene knyttet til implementeringen har standardsetteren innført ulike forenklingsalternativer leietaker kan benytte seg av.

Førstegangsinnregning av leieavtaler foregår ved at fremtidige leieinnbetalinger neddiskonteres og balanseføres hos leietaker. Balanseføringen omfatter en rett-til-bruk eiendel, med tilhørende forpliktelse. Avskrivninger og renter rapporteres separat. Balanseføring av leiekontraktene vil føre til en økning av totale eiendeler og total gjeld.

3.3.5.1 Førstegangsinnregning av rett-til-bruk eiendel

Rett-til-bruk eiendelen måles til kostpris, som etter standarden defineres som «nåverdien av fremtidige leiebetalinger, justert for forskuddsbetalinger, direkte kostnader for leietaker som foreligger ved leiekontraktens begynnelse, mottatt støtte og et estimat på fjernings- og opprydningsforpliktelser» (IFRS 16 BC nr. 147. *Egen oversettelse*).

3.3.5.2 Førstegangsinnregning av leieforpliktelse

Det er flere aspekter som har betydning for verdien av leieforpliktelsen som tas inn i balansen.

Forlengelsesopsjoner og termineringsopsjoner er rettigheter man til stadighet ser foreligger i en leieavtale mellom utleier og leietaker. Disse opsjonene innebærer rett til å enten forlenge eller terminere kontrakten før kontraktens utløp. Opsjoner vil være med på å bestemme varigheten på leieavtalen. En leieavtale på for eksempel tre år, med en forlengelsesopsjon på to år, vil i prinsippet kunne innebære den samme økonomiske forpliktelsen, som en uoppsigelig leieavtale på fem år. IASBs oppfatning er at leieforpliktelsen skal reflektere selskapets forventede leieperiode for bruken av den underliggende eiendelen, da dette fremstår som den mest nyttige informasjonen (IFRS 16 BC nr. 156). Dette innebærer en sannsynlighetsvurdering med bruk av skjønn.

Videre er diskonteringsrenten av betydning for innregnet leieforpliktelse. Formålet er å finne en diskonteringsrente som reflekterer hvordan kontrakten er priset. Mer om diskonteringsrenten i delkapittel 3.4.

Noen, eller alle, leiebetalinger for den underliggende eiendeler i kontraktens løpetid kan være variable leiebetalinger. Med variabel leiebetaling menes leiebetalinger som kan kobles til (IFRS 16 BC nr. 163):

- i) Prisendringer knyttet til markedsrenter;
- ii) Leietakers resultater knyttet til den underliggende eiendelen; eller
- iii) Bruken av den underliggende eiendelen.

Hovedregelen er at variable leiebetalinger ikke skal balanseføres, med visse unntak (IFRS 16 nr. 27). Variable leiekostnader som i realiteten fremstår som faste skal innregnes i balansen. Dette inkluderer leiebetalinger som fremstår som variable, men som i realiteten er faste fordi de er uunngåelige for leietaker.

Videre skal variable leiebetalinger som er knyttet til en indeks eller rente for leietaker innregnes. Dette gjelder blant annet betalinger som avhenger av utviklingen i konsumprisindeks (KPI) eller en referanserate, som for eksempel Norwegian InterBank Offered Rate (NIBOR). Disse leiebetalingene oppfyller definisjonen av gjeld overfor leietaker fordi de er uunngåelige og knytter seg ikke til leietakers fremtidige aktivitet. For

å unngå å estimere fremtidige indekser eller renter som kan føre til feil i målingen, krever IFRS 16 at leietaker bruker indeksen eller renten som foreligger ved leieperiodens begynnelse. Av kostnadshensyn for leietaker skal justering av indekser kun foretas hvis endringen er så stor at det gir kontantstrømeffekt.

Leiebetalinger knyttet til fremtidige prestasjoner skal ekskluderes. Dette har også IASB begrunnet av hensyn til kostnader for leietaker (IFRS 16 BC nr. 169).

IASB har besluttet at leietaker skal innregne en garantert restverdi som blir betalt til utleier som en del av leieforpliktelsen (IFRS 16 BC nr. 170). Disse betalingene kan ikke unngås av leietaker, da leietaker har en ubetinget forpliktelse til å betale utleier hvis verdien på den underliggende eiendelen beveger seg i en bestemt retning. Siden garantert restverdi knytter seg til endringer i markedsverdien til den underliggende eiendelen, kan denne betalingsforpliktelsen relatere seg til variable leiebetalinger knyttet til en indeks eller rente for leietaker.

Videre har IASB besluttet at kjøpsopsjoner skal inkluderes i beregningen av leieforpliktelsen på samme måte som forlengelsesopsjoner, dersom leietaker med rimelig sikkerhet kommer til å utøve opsjonen. Dersom leietaker har mulighet til å forlenge leiekontrakten ut eiendelens leietid, vil det være den samme økonomiske situasjonen som om den har en opsjon til å kjøpe den underliggende eiendelen. Hensynet bak dette er å forsikre at regnskapsbrukerne får tilgang til relevant informasjon.

3.3.6 Regnskapsføring for utleier

Endringene fra dagens IAS 17 til IFRS 16 vil være beskjedne. Med unntak av et utvidet notekrav vil de regnskapsmessige prinsippene være de samme. Basert på tilbakemeldingene på prosjektet angående utleiers regnskapsmodell, konkluderte IASB med at kostnadene knyttet til foreslåtte endringer ikke kunne forsvares opp mot effektene av implementering. De fleste interessenter mente at IAS 17 oppfylte deres behov.

Denne oppgaven vil derfor avgrenses mot virkningen av IFRS 16 på regnskapet til utleier.

3.3.7 Kritikk av IFRS 16

IFRS 16 har til hensikt å forbedre dagens IAS 17, som lenge har vært gjenstand for kritikk. Forbedringene ligger i forenkling, bedre sammenlignbarhet mellom selskaper og mer transparens i regnskapet. Selv om standarden har gjennomgått flere endringer, er det flere forhold som fortsatt blir kritisert.

Selv om standarden fjerner skillet mellom operasjonelle og finansielle leieavtaler, skaper den en ny forskjell når det gjelder differensiering mellom leieavtaler og tjenesteleveranser. Vurderingen av om det dreier seg om en leieavtale for en fysisk eiendel eller en tjenesteleveranse vil være en av de vanskeligste vurderingene en leietaker må foreta (Sellæg & Vigdel, 2017). Tjenesteleveranser blir betraktet som en gjensidig uoppfylt kontrakt og skal ikke føres inn i balansen. For kontrakter hvor leverandøren benytter seg av en vesentlig eiendel i tjenesteleveransen, må man vurdere hvorvidt leietaker kontrollerer eiendelen. I sistnevnte tilfelle må avtalen anses som en leieavtale (Sellæg & Vigdel, 2017). I dag er det kriteriene i IFRIC 4 som vurderes. Den nye standarden avviker ikke vesentlig fra disse reglene, men i noen situasjoner vil enkelte avtaler som etter gjeldende standard er en leieavtale, ikke inneholde noe leie element etter den nye standarden.

En av de største svakhetene ved gjeldende standard, IAS 17, er at reelle finansieringsavtaler ikke har blitt balanseført av leietaker. Nå kritiseres IASB for å gå for langt i å kreve balanseføring av operasjonelle kontrakter som ikke innebærer reell finansiering (Vigdel, 2011). Videre er det en risiko for at sammenlignbarheten og nytteverdien for brukerne i mange tilfeller ikke vil øke etter IFRS 16, selv om dette har vært en viktig målsetting for IASB. Sammenholdt med den ekstra kostnaden regnskapsprodusentene og brukerne påføres med den nye standarden, er det usikkert om det kan forsvares ut fra en kost-nytte vurdering (Vigdel, 2016).

Som følge av at leietaker tar på seg mindre risiko og binder opp mindre kapital ved leie enn ved kjøp av en eiendel, opererer IASB med en rett-til-bruk eiendel istedenfor den underliggende eiendelen. Det er uenigheter om dette gir et riktig bilde av virkeligheten. Flere studier argumenterer for at noen leide eiendeler burde regnskapsføres til kjøpsverdien av den underliggende eiendelen, istedenfor nåverdien av minimum fremtidige leiebetalinger. Graham og King (2013) sammenligner innregning av rett-til-bruk eiendelen med andre mulige løsninger. Studien konkluderer med at regnskapsføring

av den underliggende eiendelen representerer riktigere fremtidige verdier av avkastning på totalkapitalen (ROA) og avkastningen på egenkapitalen (ROE), sammenlignet med verdien til rett-til-bruk eiendelen. Monson (2001) knytter sine argumenter for balanseføring av den underliggende eiendelen opp mot kriterier i det konseptuelle rammeverket. Monson mener balanseføring av den underliggende eiendelen vil reflektere virkeligheten bedre, ettersom det er den underliggende eiendelen som generer inntekter. Rett-til-bruk eiendelen på sin side reflekterer kun kontraktsmessige leiebetalinger mellom utleier og leietaker. Grunnen til at IASB har valgt løsningen de gjorde, kommer av kritikken IAS 17 har fått for å unnlate å vise vesentlige beløp i balansen. IAS 17 har som nevnt ført til omgåelse av reglene hvor leietaker har unngått balanseføring av kontrakter ved å klassifisere kontrakten som operasjonell, til tross for den helt klart burde vært klassifisert som finansiell.

3.3.8 Overgangen til IFRS 16

Overgangen fra IAS 17 til IFRS 16 vil, som tidligere begrunnet, være både ressurskrevende og kostnads-krevende for leietaker. Standarden åpner for ulike valgmuligheter ved overgangen. Leietaker kan enten foreta en full retrospektiv tilnærming ved å følge IAS 8 *Regnskapsprinsipper, endringer i regnskapsmessige estimater og feil*, eller foreta en modifisert retrospektiv tilnærming (IFRS 16 nr. C5). Valg av overgangsmetode ved ikrafttredelsesdato vil gjelde for alle leieavtaler som allerede eksisterer ved overgang til ny standard og oppfyller standardens krav til en leieavtale.

Ved full retrospektiv tilnærming skal sammenligningstallene omarbeides i samsvar med kravene i ny standard. En full retrospektiv tilnærming krever tilgang på mye informasjon, så dette alternativet er mer kostbart og komplekst for selskapet, sammenlignet med den modifiserte retrospektive tilnærmingen (KPMG International Standards Group, 2016). Dette er også grunnen til at IASB åpner for den modifiserte tilnærmingen (IFRS 16 BC nr. 276).

Etter den modifiserte retrospektive tilnærmingen omarbeides ikke sammenligningstallene. I stedet beregnes leieforpliktelsen til nåverdien av forpliktet restbetaling i avtalen på tidspunktet leietaker tar standarden i bruk (IFRS 16 nr. C7). Etter denne modellen skal selskapet ta i bruk standarden fra og med 1.1.2019, uten mulighet til å omarbeide sammenligningstallene fra 2018. Hele effekten av overgangen til IFRS 16 tas da mot åpningsbalansen for egenkapitalen i overgangsåret (PwC Norge, 2016). For leieavtaler

som tidligere ble definert som operasjonelle skal leieforpliktelsen måles på overgangstidspunktet til nåverdien av utestående leiebetalinger. Rett-til-bruk eiendelen innregnes enten til balanseført verdi som om IFRS 16 hadde vært implementert ved avtalens inngåelse (neddiskontert med samme diskonteringsrente som forpliktelsen), eller til samme verdi som leieforpliktelsen på overgangstidspunktet (justert for eventuelle forskuddsbetalinger). Dette valget gjøres av leietaker avtale for avtale. Dersom leietaker måler verdien av rett-til-bruk eiendelen til samme verdi som forpliktelsen, vil leietaker ved lineære avskrivninger få en høyere totalkostnad tidlig i leieperioden og lav totalkostnad senere i perioden. Dette kommer av høy rentekostnad ved høy gjeld og lav rentekostnad ved lav gjeld (Vigdel, 2016).

Valg av overgangsmodell vil blant annet påvirke diskonteringsrenten på grunn av leieavtalens løpetid. Det er forventet at de fleste vil benytte seg av flere av forenklingsmulighetene (Vigdel, 2016).

3.3.9 Effekt på leietakers nøkkeltall

Driftskostnader knyttet til operasjonelle leiekontrakter etter IAS 17, vil etter ny standard bli erstattet med avskrivninger og rentekostnader. Denne endringen vil påvirke flere sentrale nøkkeltall hos IFRS-rapporterende selskaper, som for eksempel gjeldsgrad³, avkastning på sysselsatt kapital (ROCE), avkastning på investert kapital (ROIC) og fortjeneste før rentekostnader, skatt og avskrivninger (EBITDA). Den nye standarden vil også påvirke multipler brukt ved verdsetting. Grad av påvirkning avhenger av antall eksisterende operasjonelle leieavtaler og varierer derfor mellom bransjer.

Gjeldsgrad vil øke som følge av økt balansesum når leieforpliktelsene balanseføres etter IFRS 16. Økt gjeldsgrad vil normalt bety høyere risiko for konkurs, da selskapets gjeld øker i forhold til egenkapitalen, noe som kan gå utover selskapets betjeningsevne. Ved implementeringen av IFRS 16 vil gjeldsgraden øke utelukkende på grunn av den regnskapsmessige representasjonen. Det skjer ikke noen endring i den faktiske underliggende gjeldsgraden, noe som ikke nødvendigvis betyr høyere risiko for konkurs. Dette er det viktig at regnskapsbrukerne er klar over.

ROCE er et mål på selskapets fortjeneste (i likhet med ROA og ROE), og vil normalt

³ Gjeldsgrad er definert som $\left(\frac{\text{Gjeld}}{\text{Egenkapital}}\right)$

reduseres dersom resultatstørrelsen i beregningen er etter renter og avskrivninger. ROCE er et mål på resultat som genereres av selskapets eiendeler (Berk & DeMarzo, 2014). Dersom beregning av ROCE er gjort før renter og avskrivninger, vil effekten både kunne være positiv og negativ, og i stor grad avhenge av lengden på leieavtalen (Vigdel, 2016).

EBITDA vil øke betydelig ettersom driftskostnadene som tidligere reduserte denne resultatstørrelsen, ikke lenger vil fremstå som en kostnad på EBITDA-nivå. Driftskostnadene vil i stedet bli presentert som avskrivninger og rentekostnader. Kontantstrøm fra drift vil øke tilsvarende, mens kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter øker med tilbakebetalingen av forpliktelsen. EBIT(A) vil også øke, men ikke vesentlig ettersom mesteparten av kostnadene ligger i avskrivninger. For selskaper som bruker EBITDA som et mål i avlønningssystemer, som for eksempel bonusordninger for ledere, blir det viktig å kartlegge effekter av IFRS 16 på nøkkeltall i forkant av implementeringen for å hindre misforståelser og konflikter (Vigdel, 2016).

Effekten av den nye standarden på finansielle nøkkeltall er blant annet viktig å kartlegge fordi nøkkeltallene ofte blir brukt av investorer, kreditorer og analytikere når de vurderer selskapets finansielle posisjon (Penman, 2013). Dette kan være i forbindelse med oppfølging av såkalte «covenants», der långiver har pålagt låntaker spesielle krav eller betingelser. Slike krav er typisk knyttet opp mot selskapets egenkapitalandel og andre nøkkeltall (Kvifte & Kristiansen, 2017).

Rentedekningsgraden⁴ reduseres betraktelig, noe som betyr redusert soliditet for selskapet.

3.3.10 Effekt på selskapsverdien

Selv om en endring i regnskapsmessig behandling ikke skal påvirke verdien av selskapet, er det forventet at en verdimessig endring vil kunne oppstå etter implementering av IFRS 16. Dette begrunnes med økt oppmerksomhet til nye områder innenfor verdsetting, samt transaksjoner som fusjoner og oppkjøp (Deloitte, 2016). Den økonomiske verdien til den underliggende eiendelen endres ikke, kun den regnskapsmessige representasjonen, så strengt tatt skal det ikke forekomme noen verdimessig endring i selskapet. Det er kun

⁴ Rentedekningsgraden er definert som $\frac{\text{EBIT}}{\text{rentekostnad}}$

dersom det foreligger mangel på informasjon at den regnskapsmessige representasjonen vil kunne påvirke verdsettingen.

Verdsetting basert på diskontering av kontantstrømmer (kontantstrømmetoden) blir mer komplekst og dermed mer sensitiv for feil, som antagelig vil medføre endringer i verdsetting av egenkapitalen. Selv om verdien på egenkapitalen ikke skal endre seg, vil selskapets EV (enterprise value) øke grunnet høyere EBITDA og fri kontantstrøm. EBITDA og fri kontantstrøm øker over gjensstående leieperiode ettersom leiekostnader ekskluderes fra EBITDA og dermed fri kontantstrøm. Økningen i EV skal i teorien bli utlignet med økning i netto gjeld, som ville hindret endring av egenkapitalverdien, men grunnet kompleksiteten av kontantstrømmetoden vil det antagelig oppstå endring. Videre vil bruk av EV/EBITDA multipler letter føre til under- eller overvaluering, dersom det fremkommer klare forskjeller i eierskap til eiendeler og/eller gjenværende leieperiode mellom målselskapet og tilsvarende selskaper (Deloitte, 2016).

3.4 Diskonteringsrenten

For en gitt leieavtale, skal leietaker innregne nåverdien av leieforpliktelsen og rett-til-bruk eiendelen i balansen. I forbindelse med nåverdiberegningen må leietaker fastsette en diskonteringsrente. Diskonteringsrenten vil således ha innvirkning på innregnet verdi i balansen. Omfanget av operasjonelle leieavtaler vil ha stor betydning for hvilke utslag diskonteringsrenten vil få på innregnet verdi i balansen og finansielle nøkkeltall. Både IAS 17 og IFRS 16 setter krav til fastsettelsen av en fornuftig og forsvarlig diskonteringsrente. Disse kravene vil bli behandlet i det følgende.

3.4.1 Definisjon i henhold til IAS 17

Det fremkommer av IAS 17 at diskonteringsrenten som i utgangspunktet skal benyttes ved beregning av nåverdien av minsteleien, er den renten som er implisitt i leieavtalen. IAS 17 nr. 4 definerer renten implisitt i leieavtalen som «den diskonteringsrente som ved leieavtalens begynnelse gjør at samlet nåverdi av minsteleien og ikke-garantert restverdi blir lik summen av:

- i) den leide eiendelens virkelige verdi, og
- ii) eventuelle direkte utgifter som utleier har til avtaleinngåelse.»







Med mindre renten implisitt i leieavtalen er mulig å fastsette, skal leietakers marginale lånerente benyttes.

IAS 17 nr. 4 definerer den marginale lånerenten som "renten som leietaker ville måtte betale for en lignende avtale eller, dersom dette ikke lar seg fastslå, renten som leietaker ved leieavtalens begynnelse ville pådra seg for å låne, i en tilsvarende periode og med tilsvarende sikkerhet, nødvendige midler til å kjøpe eiendelen".

3.4.2 Definisjon i henhold til IFRS 16

IASBs formål er å spesifisere en diskonteringsrente som reflekterer hvordan prisen til en leieavtale er blitt satt (IFRS 16 BC nr. 160). I likhet med IAS 17 nr. 4 kommer det frem av IFRS 16 nr. 26 at diskonteringsrenten som skal brukes er den implisitte renten i leieavtalen, så fremt denne er tilgjengelig. IFRS 16 definerer den implisitte renten på samme måte som IAS 17. Med mindre renten implisitt i leieavtalen er lett å fastsette, skal leietakers marginale lånerente benyttes.

Den marginale lånerenten defineres som «renten som leietaker ville måtte betale for å låne i en tilsvarende periode, og med tilsvarende sikkerhet, de nødvendige midler som trengs for å skaffe en eiendel av en tilsvarende verdi som rett til bruk-eiendelen i et tilsvarende økonomisk område.» (IFRS 16 Appendix A. *Egen oversettelse*). Definisjonen er nokså lik definisjonen i IAS 17, men IFRS 16 spesifiserer blant annet at leietaker skal gå ut i fra verdien til rett-til-bruk eiendelen. Videre fremkommer det av definisjonen at renten vil være påvirket av faktorer som kredittverdigheten til leietaker, lengden på leieavtalen, type eiendel, type og kvalitet på sikkerhetsstillelsen og det økonomiske området avtalen inngås i (IFRS 16 BC nr. 161). Som følge av at dette er faktorer som kan variere fra leieavtale til leieavtale, skal renten i utgangspunktet fastsettes for hver enkelt leieavtale. Figur 2 viser innvirkningen enkelte av faktorene vil kunne ha på den marginale lånerenten.

Faktorer	Innvirkning på den marginale lånerenten
 Kvalitet på sikkerhetsstillelsen	
 Mengden lånte midler	
 Leieperiode	

Figur 2: Innvirkningen enkelte av faktorene har på den marginale lånerenten (KPMG International Standards Group, 2017).

Den implisitte renten i leieavtalen vil i mange tilfeller trolig være lik leietakers marginale lånerente. Dette er fordi begge rentene, som de er definert i IFRS 16, tar hensyn til de overnevnte faktorene (IFRS 16 BC nr. 161). Forskjellen ligger gjerne i at den implisitte renten generelt også påvirkes av utleiers estimat på restverdien av den underliggende eiendelen ved leieavtalens utløp, eventuelle skattemessige forhold og andre faktorer som kun er kjent for utleier. IASB har derfor tatt hensyn til at det i mange tilfeller trolig vil være vanskelig for leietaker å fastslå den implisitte renten i leieavtalen, ved å tillate leietaker å i stedet estimere den marginale lånerenten (IFRS 16 BC nr. 161).

Avhengig av type eiendel, samt vilkårene og betingelsene i leieavtalen har IASB åpnet for at leietaker kan ta utgangspunkt i en observerbar rente ved beregning av den marginale lånerenten. Her nevner de eksempler på observerbare renter som:

- i) Renten leietaker har, eller ville betalt, for å låne penger til å kjøpe tilsvarende type eiendel som den underliggende eiendelen i leieavtalen, og
- ii) Avkastning på fast eiendom (property yield) for leieavtaler av fast eiendom.

Leietaker må selv foreta nødvendige justeringer for den marginale lånerenten for å påse at renten oppfyller definisjonen i IFRS 16 (IFRS 16 BC nr. 162).

I de fleste tilfeller vil ikke leietaker trenge å revurdere diskonteringsrenten i løpet av leieperioden (IFRS 16 BC nr. 193). Hvis det derimot oppstår en endring eller revurdering av leieforpliktelsen, vil leietaker også være nødt til å revidere diskonteringsrenten. Den reviderte diskonteringsrenten vil da være den implisitte renten for resten av leieperioden. Hvis den implisitte renten er vanskelig å oppdrive, vil den reviderte diskonteringsrenten være leietakers marginale lånerente fra datoen revurderingen eller endringen i leieforpliktelsen finner sted (IFRS 16 nr. 41). Dette vil være nødvendig i revurderingstilfeller der det er snakk om (IFRS 16 nr. 40, 41, 43, 45, BC nr. 193 til 195):

- i) Endringer i leievilkårene,
- ii) Endringer i vurderingen av om leietaker, med rimelig sikkerhet, vil kunne komme til å utøve en kjøpsopsjon, eller
- iii) Endringer i flytende renter som vil ha betydning for fremtidige leiebetalinger.

Leietaker skal ikke revurdere diskonteringsrenten i tilfeller der det er en endring i fremtidige leiebetalinger som følge av endringer i en indeks, som for eksempel konsumprisindeksen.

4 Leieavtaler og tilnærming til diskonteringsrenten

Dette kapitlet vil først presentere en teoretisk tilnærming til diskonteringsrenten. Videre vil det presenteres tidligere studier som ser på innregning av operasjonelle leieavtaler i balansen. I forbindelse med disse, vil det fokuseres på hvilke valg som er gjort med hensyn til fastsetting av diskonteringsrenten.

4.1 Teoretisk tilnærming til diskonteringsrenten

Kort sagt skal den marginale lånerenten etter IFRS 16 reflektere den renten långiver ville krevd dersom leietaker i stedet hadde lånt de nødvendige midlene til å skaffe samme eiendel som rett-til-bruk eiendelen i leieavtalen. I praksis er det ofte slik at marginale lånerenter eller andre lånerenter i markedet ikke er observerbare størrelser. I slike tilfeller kan bruk av selskapets vektete gjennomsnittlige kapitalkostnad (WACC) ofte fungere som et utgangspunkt. For eksempel åpner IAS 36 *Verdifall på eiendeler* opp for en slik tilnærming til diskonteringsrenten ved nedskrivning av eiendeler. Det må imidlertid understrekes at IFRS 16 ikke nevner WACC som en mulig tilnærming til den marginale lånerenten, og at kravene IFRS 16 setter til den marginale lånerenten er forskjellig fra kravene IAS 36 setter til diskonteringsrenten.

IFRS 16 legger opp til at leietaker kan ta utgangspunkt i renten leietaker ville ha betalt for å låne penger til å kjøpe tilsvarende type eiendel som den underliggende eiendelen i leieavtalen (IFRS 16 BC nr. 162). IFRS 16 krever uansett en rente som er 100 prosent lånefinansiert. Likevel ønsker ikke långiver normalt å stille med 100 prosent lånefinansiering ved kjøp av eiendeler. I forbindelse med sikrede lån vil långiver ofte ikke benytte seg av sikkerheten ved et eventuelt mislighold, dels fordi kostnadene ikke står i stil med verdien på sikkerheten. Långiver vil derfor kunne kreve at deler av investeringen skal være finansiert med egne midler, slik at långiver kan gjenopprette både hovedstolen og tilbakebetalingskostnadene ved mislighold (Berk & DeMarzo, 2014). Med en forutsetning om at leietaker ikke oppnår 100 prosent lånefinansiering, vil det muligens være forsvarlig å bruke WACC som utgangspunkt for den marginale lånerenten. Forutsettes det derimot at långiver oppnår en 100 prosent lånefinansiering, er det mulig å se WACC i sammenheng med dette.

Først vil vi kort introdusere Miller og Modigliani (1958) sitt anerkjente irrelevansteorem. Dette legger grunnlaget for den videre teorien om hvordan WACC muligens kan ses i forbindelse med nåverdiberegning av leieforpliktelse og rett-til-bruk eiendeler.

4.1.1 Teori ved fastsetting av rentekrav

I 1958 publiserte Miller og Modigliani en av de første teoriene om kapitalstruktur, der de antar perfekte kapitalmarkeder. Miller og Modigliani kom med to proposisjoner som viser at kapitalstruktur er irrelevant for selskapets verdi.

Proposisjon I går ut på at den totale verdien av et selskap er uavhengig av eiendelenes finansiering. Verdien bestemmes av den totale kontantstrømmen som genereres av selskapets eiendeler, og ikke av selskapets kapitalstruktur. Med andre ord vil selskapets totale kontantstrøm forbli uendret ved en endring av kapitalstrukturen. Endringen i kapitalstrukturen vil kun resultere i en endret fordeling av kontantstrømmer mellom egenkapital og gjeld. Så ved fravær av skatt og andre transaksjonskostnader vil den totale kontantstrømmen utbetalt til selskapets aksjonærer være lik den totale kontantstrømmen generert av selskapets eiendeler. Forutsetningen er at eiendelenes evne til å generere kontantstrømmer ikke vil bli påvirket av endret kapitalstruktur (Berk & DeMarzo, 2014). Proposisjon I kan presenteres ved formelen:

$$V_U = V_L \quad (4.1)$$

der

V_U = Verdien av et selskap som er finansiert kun med egenkapital,

V_L = Verdien av et selskap som er finansiert med både egenkapital og gjeld.

Proposisjon I kan også ses ut fra den vektete kapitalkostnaden (WACC) til et selskap (Myers, 2003):

$$\text{WACC} = r_U = \frac{E}{E + D} r_E + \frac{D}{E + D} r_D \quad (4.2)$$

der

WACC = r_U = vektet gjennomsnittlig kapitalkostnad før skatt,

r_D = Selskapets gjeldskostnad,

r_E = Avkastningskravet til egenkapitalen,

D = Markedsverdien av selskapets gjeld,

E = Markedsverdien av selskapets egenkapital.

Proposisjon II går ut på at avkastningskravet til egenkapitalen er positivt korrelert med gjeldsgraden, D/E , i selskapet. Økt gjeldsgrad øker risikoen til egenkapitalen, noe aksjonærene vil forvente å bli kompensert for i form av en høyere avkastning på egenkapitalen. Proposisjon II kan illustreres ved å løse Formel (4.2) for r_E , som gir (Berk & DeMarzo, 2014):

$$r_E = r_U + \frac{D}{E}(r_U - r_D). \quad (4.3)$$

Nedenfor følger en kort beskrivelse av prinsipper og metoder for beregning av gjeldskostnaden, r_D . Vi velger å gå nærmere inn på gjeldskostnaden ettersom prinsipper som ligger til grunn for dette avkastningskravet kan sammenlignes med prinsipper som ligger til grunn for lånerenter ute i markedet. Ettersom definisjonen av den marginale lånerenten i IFRS 16 forutsetter at leietaker oppnår en 100 prosent lånefinansiering, vil vi ikke gå nærmere inn på prinsipper og metoder for beregning av avkastningskravet til egenkapitalen, r_E .

4.1.1.1 Gjeldskostnaden

Gjeldskostnaden er renten et selskap betaler på sin nåværende gjeld. Gjeldskostnaden representerer avkastningskravet fra långivere, som forventer å bli kompensert for risikoen forbundet med kapitalen de tilbyr selskapet. Ifølge Penman (2013) er gjeldskostnaden et gjennomsnitt av selskapets vektete krav på finansielle eiendeler og selskapets vektete krav på finansiell gjeld. Gjeldskostnaden kan derfor uttrykkes som:

$$\text{Gjeldskostnad} = \text{fgk} \frac{\text{FG}}{\text{NFG}} - \text{fek} \frac{\text{FE}}{\text{NFG}} \quad (4.4)$$

der

NFG = netto finansiell gjeld,

FG = finansiell gjeld,

FE = finansielle eiendeler,

fgk = finansielt gjeldskrav,

fek = finansielt eiendelskrav.

Gjeldskostnaden bør beregnes fra en markedsrente og ikke fra selskapets faktiske rentekostnad, da det er alternativkostnaden man er ute etter. Over tid vil det være mer realistisk at selskapet har en gjeldskostnad nærmere markedskostnaden (Kaldestad & Møller, 2011, s. 123). Ifølge Damodaran (2012) avhenger gjeldskostnaden før skatt av to faktorer: en risikofri rente og et kredittpåslag. Långivere legger til et kredittpåslag i henhold til misligholdsrisikoen forbundet med lånet, så hvis risikoen for mislighold øker vil gjeldskostnaden øke. Det samme skjer dersom den risikofrie renten, r_f , øker:

$$\text{Gjeldskostnad} = r_f + \text{risikopåslag} \quad (4.5)$$

Risikofri rente

Risikofri rente, r_f , er kun en hypotetisk tilnærming til et verdipapir som ikke har risiko for mislighold (Kaldestad & Møller, 2011, s. 108). Statsobligasjoner anses som den sikreste avkastningen på verdipapirer og blir ofte brukt som risikofri rente. I prinsippet bør det anvendes en risikofri rente for hvert enkelt år. Lange renter er ofte mindre likvide, og ettersom obligasjonseiere krever en premie som kompensasjon for dette inkluderes det ofte en likviditetspremie. Renten vil med andre ord ikke være helt risikofri. På den annen side er det vanlig å benytte ti års nullkupong statsobligasjon dersom man forventer investering over sikt, ettersom den vil variere mindre i forhold til korte renter og reflektere kontantstrømmene bedre (Kaldestad & Møller, 2011, ss. 108-111).

Risikopåslag (kredittpåslag)

Det er ulike metoder man kan benytte for å estimere kredittpåslaget. Ettersom selskaper med utestående obligasjoner ofte er ratet av ratingselskaper er det mulig å estimere risikopåslaget basert på selskapet rating og det assosierte spennet for mislighold (default spread). En rating sier noe om faren for at et selskap ikke klarer å betale sine forpliktelser på en tidsriktig måte, samt hvor mye som vil gå tapt dersom selskapet ikke klarer det. Hvis forskjellen i forventet tap er stor for de ulike lånene til et selskap, vil dette reflekteres i ratingene (Håvik, 2003).

For selskaper der rating ikke er tilgjengelig, vil en annen metode være å beregne mislighold basert på tidligere lånehistorikk. En tredje metode er å ta utgangspunkt i en syntetisk rating. Syntetisk rating går ut på at man prøver å klassifisere selskapet i rett risikoklasse ut ifra en forholdstallanalyse. Analysen fokuserer da spesielt på forholdstall for likviditet og soliditet (Damodaran, 2012).

Kapitalverdimodellen (CAPM)

CAPM blir ofte brukt når avkastningskravet til egenkapitalen skal estimeres. Det er også mulig å benytte CAPM som et alternativ for å beregne gjeldskostnaden, dersom gjelden er omsettelig (Gjesdal & Johnsen, 1999).

$$r_D = r_f + \beta_D(r_m - r_f) + \text{eventuell likviditetspremie} + FT \quad (4.6)$$

der

$r_m - r_f$ = markedets risikopremie

FT = Sannsynlighet for mislighold \times økonomisk tap ved mislighold

β_D = gjeldsbetaen

Mens den risikofrie renten og markedets risikopremie vil være lik for alle, vil gjeldsbetaen variere mellom selskaper. Normalt forventes gjeldsbetaen å være svært lav, så det er vanlig å justere risikofri rente for et forventet tapstillegg (FT) (Gjesdal & Johnsen, 1999).

4.1.2 Prosjektbasert WACC

IFRS 16 krever i utgangspunktet at den marginale lånerenten skal fastsettes for hver enkelt leieavtale. Hvis det er mulig å ta utgangspunkt i en WACC-rente, kan leietaker muligens forvente å måtte basere seg på en ulik WACC-rente for hver enkelt leieavtale. Vi vil derfor ta for oss teorien bak en prosjektbasert WACC.

Når selskapets WACC brukes som diskonteringsrente i nåverdiberegninger av nye prosjekter og investeringer, forutsettes det at både risikoen og gjelden forbundet med prosjektet tilsvarer den helhetlige risikoen og gjelden i selskapet (Berk & DeMarzo, 2014). Dette stemmer imidlertid ikke alltid i praksis. I sammensatte og allsidige selskaper med ulik risikoprofil, er det forventet at diskonteringsrenten varierer med risikoen forbundet med hver eiendel, prosjekt eller investering. Som et eksempel forventes det at konglomerater med virksomhet på tvers av landegrensene har forskjeller i diskonteringsrenten, som følge av variasjoner i lokalt rentenivå og ulike risikopremier landene imellom (Agdesteen, 2015).

Videre kan et selskap ha ulike avdelinger eller type investeringer med forskjellig optimal gjeldskapasitet. Dersom et selskap finansierer et prosjekt i henhold til en målsatt gjeldsandel $D/(E + D)$, som avviker fra selskapets totale gjeldsandel, vil det være

fornuftig å beregne en prosjektbasert WACC (Berk & DeMarzo, 2014). Dette kan ses i sammenheng med den marginale lånerenten etter IFRS 16, som kort sagt er den renten leietaker ville pådratt seg for å låne de nødvendige midlene til å skaffe eiendelen i leieavtalen. I den forbindelse legges det som nevnt opp til at «anskaffelsen» kan anses som «et kjøp». Dette kan sammenlignes med et prosjekt/investering der finansieringen består av 100 prosent lån og i prinsippet vil ha en målsatt gjeldsandel lik 1.

For budsjetteringsformål anses prosjektets finansiering å være lik den marginale finansieringen som følger av prosjektet, der den marginale finansieringen er endringen i selskapets totale gjeld (Berk & DeMarzo, 2014). Det fremkommer av Formel (4.2) at avkastningskravet til egenkapitalen blant annet avhenger av D/E andelen forbundet med den marginale finansieringen. For å kunne finne egenkapitalavkastningskravet og WACC-en til prosjektet må man derfor vite andelen gjeld som kan assosieres med det nye prosjektet. Endringen i selskapets totale gjeld samsvarer ikke nødvendigvis med den direkte finansieringen av prosjektet. For eksempel kan et selskap ha som mål å opprettholde en gjeldsandel på 40 prosent. Så hvis selskapet får 100 prosent lånefinansiering for et nytt prosjekt, må gjelden muligens reduseres andre steder i selskapet i forsøk på å opprettholde gjeldsandelen på 40 prosent. Når man evaluerer prosjektet vil den korrekte gjeldsandelen i dette tilfellet være 40 prosent og ikke 100 prosent (Berk & DeMarzo, 2014).

Det er imidlertid et konsept som er viktig å ta hensyn til i forbindelse med prosjektets marginale finansiering. Har en investering risikofrie kontantstrømmer kan selskapet kompensere kontantstrømmene med 100 prosent gjeld, og den totale risikoen vil forbli uendret. Riktig diskonteringsrente vil i så fall være (Berk & DeMarzo, 2014):

$$r_u = r_d \quad (4.7)$$

Hvis man sammenligner leie av en eiendel med et 100 prosent lånefinansiert kjøp av tilsvarende eiendel, vil den marginale kontantstrømmen fra å leie versus å låne anses å være relativt sikker (Berk & DeMarzo, 2014). Hvis det er mulig å benytte WACC som et utgangspunkt for den marginale lånerenten under IFRS 16, vil det ut fra denne teorien muligens være fornuftig å sette den prosjektbaserte WACC-en lik gjeldskostnaden.

4.2 Fastsetting av diskonteringsrenten i tidligere forskning

I dette delkapittelet vil vi fokusere på hvilke valg som er gjort med henhold til fastsetting av diskonteringsrenten i studier som ser på innregning av operasjonelle leieavtaler. Vi har valgt ut studier som ikke har hatt tilgang til de implisitte rentene i leieavtalene de har tatt for seg. Til tross for at flertallet av studiene ble utgitt før publiseringen av IFRS 16, finner vi studienes tilnærminger relevante da definisjonen av den marginale lånerenten i IAS 17 er relativt lik definisjonen i IFRS 16.

I 1976 publiserte den amerikanske standardsetteren FASB regnskapsstandarden SFAS 13. Dette var den første regnskapsstandard som krevde balanseføring av leieavtaler. Standarden innførte et skille mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler, og stilte krav om at finansielle leieavtaler skulle balanseføres (Beattie, Edwards, & Goodacre, 1998). Den internasjonale standarden IAS 17 ble som nevnt innført i 1984, og ligger tett opp mot den amerikanske standarden. Hensikten med både SFAS 13 og IAS 17 var å løse problemene forbundet med mangelfull innregning av leieavtaler. Mange selskaper opplevde svekkede nøkkeltall som følge av dette, noe som førte til et gradvis skifte fra finansielle leieavtaler til operasjonelle leieavtaler (Abdel-Khalik, 1981). Det ble med andre ord inngått færre finansielle leieavtaler og flere operasjonelle leieavtaler enn tidligere, noe som indikerte at selskaper, hvis mulig, foretrakk å holde leieavtaler utenfor balansen.

Problematikken rundt regnskapsføring av leieavtaler har vært diskutert lenge. Årene etter innføringen av SFAS 13 og IAS 17 har det blitt gjennomført en rekke studier som ser på effekten av å balanseføre både finansielle- og operasjonelle leieavtaler. En av de mest kjente studiene ble gjennomført av Imhoff, Lipe og Wright (1991). De utviklet en modell som justerte balansen for ikke-innregnede operasjonelle leieavtaler. Målet var å undersøke hvilke effekter slik justering ville ha på balansen, gjeldsgraden og ROA. I 1997 utvidet de studien til også å omfatte effektene på resultatregnskapet (Imhoff, Lipe, & Wright, 1997). Disse studiene kommer frem til at innregning av operasjonelle leieavtaler har betydelig innvirkning på finansregnskapet og tilhørende nøkkeltall. Effekten ser også ut til å variere innenfor og på tvers av ulike bransjer.

Modellen til Imhoff, Lipe og Wright (1991, 1997) beregner nåverdien av ikke-innregnede leieforpliktelser og ikke-innregnede eiendeler. Modellen bygger på enkelte forutsetninger ettersom det er begrenset med informasjon i regnskapets noter. Dette er forutsetninger om

blant annet leieavtalenes totale levetid, gjenværende levetid og diskonteringsrente. Når det gjelder diskonteringsrenten, foreslår Imhoff, Lipe & Wright (1991, 1997) tre måter å estimere leietakers marginale lånerente på. Den første er å ta utgangspunkt i sikret gjeld, der diskonteringsrenten settes lik leietakers gjennomsnittlige marginale lånerente ved begynnelsen av leieperioden, vektet med leieavtalens størrelse i forhold til all operasjonell leie. Denne tilnærmingen krever en viss vurdering av gjennomsnittsalderen på leietakers portefølje av operasjonelle leieavtaler, samt leietakers historiske lånerente. Den andre tilnærmingen er å sette renten lik den implisitte renten for leietakers finansielle leieforpliktelser. Forutsetningen vil være at porteføljen med operasjonelle leieavtaler har eiendeler med tilnærmet lik levetid og gjenværende levetid som de i porteføljen med finansielle leieavtaler. Det må også tas høyde for at en større risiko forblir hos utleier ved operasjonelle leieavtaler, og at renten derfor antas å være noe høyere. Den tredje tilnærmingen er å sette renten lik leietakers gjennomsnittlige lånerente⁵. Imhoff, Lipe og Wright (1997) erkjenner at faktorer som gjeldskonvertering, bruk av netto rentekostnader og salg av kundefordringer kan skape problemer ved bruk av en slik tilnærming. I selve modellen forutsetter forskerne en fast diskonteringsrente på 10 prosent, og ignorerer dermed sine egne anbefalinger om å estimere en bedre egnet diskonteringsrente.

I senere tid har mange studier latt seg inspirere av modellen til Imhoff, Lipe og Wright (1991, 1997), både hva angår nødvendige forutsetninger og beregninger. Dette er studier som har vært gjennomført både før og etter at prosjektet om å utarbeide en ny standard for leieavtaler ble satt på IASBs agenda i 2006. En av disse studiene er utført av Beattie, Edwards og Goodacre (1998). De finner at innregning av operasjonelle leieavtaler har en vesentlig virkning på regnskapet og nøkkeltall som gjeldsgrad og ROA, noe som støtter funnene til Imhoff, Lipe og Wright (1991, 1997). Dette blir også bekreftet i studien til Bennett og Bradbury (2003). Felles for disse studiene er at diskonteringsrenten som blir brukt i nåverdiberegningene verken er selskapsspesifikk eller spesifikk for den enkelte leieavtale. I likhet med Imhoff, Lipe og Wright (1991, 1997) tar de i bruk en felles diskonteringsrente for hele utvalget av selskaper. Beattie, Edwards og Goodacre (1998), som baserer seg på britiske data, bruker en tre måneders britisk innskuddsrente. Bennett og Bradbury (2003), som baserer seg på newzealandske data, velger å bruke utvalgets gjennomsnittlige lånerente for sikret langsiktig gjeld.

⁵ Gjennomsnittlig lånerente er definert som $\frac{\text{rentekostnad}}{\text{gjennomsnittlig rentebærende gjeld}}$

Til forskjell fra de nevnte studiene er det andre studier som legger større vekt på selskapsspesifikke forutsetninger i sine beregninger, blant annet når det kommer til diskonteringsrenten. Et eksempel er studien til Durocher (2008) som finner en diskonteringsrente for hvert enkelt selskap i studien ved å estimere selskapets marginale lånerente ut fra CAPM. Da studien baserer seg på kanadiske data, blir gjennomsnittet av Bank of Canadas laveste utlånsrente brukt som risikofri rente. Gjennomsnittet blir beregnet fra det tidspunktet de utestående leieavtalene ble inngått. Kredittverdigheten til det enkelte selskap legger så grunnlaget for risikopremien. Videre viser resultatene fra studien at gjeldsgraden blir vesentlig påvirket i samtlige bransjer, mens det kun er effekter på lønnsomheten i visse bransjer. Dette blir også demonstrert i en studie utført av Fülbier, Silva og Pferdehirt (2008). I likhet med Durocher (2008), tar denne studien også i bruk selskapsspesifikke forutsetninger i sine beregninger. Diskonteringsrenten som blir brukt på de operasjonelle leieavtalene, er selskapenes diskonteringsrente for pensjon og andre avsetninger. Sammenlignet med de nevnte studiene resulterer dette i lavere diskonteringsrenter. Nåverdien på leieforpliktelsene og de leide eiendelene blir som følge av dette noe høyere, mens effekten på egenkapitalen blir noe mindre (Fülbier, Silva, & Pferdehirt, 2008). De erkjenner at de lave diskonteringsrentene kan være noe av grunnen til at den totale effekten på balansen og nøkkeltall er noe mindre sammenlignet med tidligere studier (Fülbier, Silva, & Pferdehirt, 2008). En tredje studie som tar i bruk selskapsspesifikke diskonteringsrenter er utført av Altamuro, Johnston, Pandit og Zhang (2014). De følger Imhoff, Lipe og Wright (1997) sitt forslag om å bruke selskapenes gjennomsnittlige lånerente som diskonteringsrente.

De nevnte studiene var utført før IFRS 16 ble ferdigstilt og publisert i 2016. Av den grunn vurderer de ikke relevante aspekter ved den nye standarden. Videre bruker studiene forenklinger ved viktige aspekter, som for eksempel diskonteringsrenten, som har påvirkning på nåverdiberegninger av rett-til-bruk eiendeler og leieforpliktelser. En ny studie som beregner effekten på regnskapet og nøkkeltall, ved innregning av operasjonelle leieavtaler, er utført av Morales-Díaz og Zamora-Ramírez (2018). Ved å basere seg på de endelige kravene i IFRS 16, bruker denne studien en noe annen metodikk når det gjelder faktorer som legger grunnlaget for nåverdiberegningene. De bruker blant annet en mer avansert modell til å estimere en egnet diskonteringsrente for hvert selskap i utvalget.

Modellen er formet slik at den vurderer kredittrisikoen knyttet til leietransaksjonene i analysen. Det tas hensyn til selskapsspesifikk risiko og egenskaper ved de enkelte leieavtalene. Først finner de europeiske rentekurver for ulike kredittratinger og syv ulike bransjer. Kurvene viser forholdet mellom effektiv rente og resterende løpetid på obligasjonsmarkedet, der resterende løpetid varierer fra tre måneder til tretti år.

Obligasjoner er normalt usikret gjeld, mens studien regner den leide eiendelen som sikkerhetsstillelse ved de operasjonelle leieavtalene. Rentekurvene tilpasses derfor det faktum at utleier kan ta tilbake bruksretten dersom leietaker ikke overholder leiebetalinger. Dette gjøres ved å analysere endringene i et femårig credit default swap (CDS) spenn, ved å endre sannsynligheten for at forpliktelsene blir overholdt (R). Dersom spennet endres med -3 prosent, endres hele rentekurven med -3 prosent. De velger å innhente den nødvendige informasjonen for et representativt selskap i hver bransje og bruker følgende formel:

$$\text{Probability of Default} = \frac{\text{The sensitivity to the basis point}}{1 - R} \text{Spread} \quad (4.8)$$

De utfører samme analyse hvor sannsynligheten (R) avhenger av den leide eiendelen. De finner at endringene i rentekurven for samme klasse av underliggende eiendel er relativt lik i de ulike bransjene. Ved hjelp av denne modellen, oppnår de rentekurver som baserer seg på tre ulike faktorer: kredittrating, bransje og klasse av underliggende eiendel (Morales-Díaz & Zamora-Ramírez, 2018). Til forskjell fra de tidligere studiene, oppnår de diskonteringsrenter som kan anses mer som både selskapsspesifikke og spesifikke for den enkelte leieavtale. Denne metoden kan derfor sies å være i tråd med kravene IFRS 16 stiller i forbindelse med den marginale lånerenten.

5 Metode

I dette kapittelet vil vi redegjøre for metodevalg som er benyttet for å besvare oppgavens problemstilling. Først vil valg av forskningsdesign og -metode bli begrunnet og gjennomgått, før vi går over til datainnsamling og -behandling av dataene som er brukt i analysedelen. Avslutningsvis foretas en evaluering av kvaliteten på forskningen.

5.1 Forskningsdesign

Forskningsdesignet omfatter stadiene i forskningsprosessen etter at problemstilling er bestemt. Designet kan defineres som «hvordan en undersøkelse organiseres og gjennomføres for at forskningsspørsmålet eller problemstillingen kan kunne besvares: fra idé, utforming av problemstillingen, innsamling, analyse og tolkning av data til ferdig resultat» (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2010, ss. 32-33). Valg av design vil avhenge av hva slags kunnskap forskeren har på forhånd, kjennskap og tilgang til teoretiske studier, samt hvilke ambisjoner forskeren har med å forklare og analysere eventuelle sammenhenger. For å sikre at svaret på problemstillingen blir gyldig og pålitelig er det viktig med riktig forskningsdesign. Det er vanlig å skille mellom tre typer forskningsdesign: eksplorativt (utforskende), deskriptivt (beskrivende) og kausalt (årsak-virkning) (Gripsrud, Olsson, & Silkoset, 2004, s. 58).

Eksplorerende forskningsdesign benyttes når man har lite innsikt i problemområdet. På forhånd vil man ofte ikke ha en klar oppfatning av hvilke sammenhenger som kan eksistere, eller en teoretisk modell som utgangspunkt. Det primære målet med forskningen vil derfor være å utforske temaet nærmere, og forsøke å danne grunnlaget for å kunne utvikle hypoteser på området (Gripsrud, Olsson, & Silkoset, 2004).

Deskriptivt forskningsdesign vil være gunstig å bruke når problemet er strukturert, godt forstått og med relevant teori. Målet er ofte å beskrive eller finne sammenhengen mellom en eller flere begreper eller variabler, der spørsmål som hva, hvilke, og hvorfor besvares. Det benyttes vanligvis når man ikke har grunnlag for å påstå at det foreligger kausale sammenhenger, bare at det foreligger samvariasjon (Gripsrud, Olsson, & Silkoset, 2004).

For kausalt forskningsdesign er det også gunstig med et godt strukturert og forstått problem. Til forskjell fra deskriptivt design, benyttes kausalt design som regel når man

ønsker å undersøke mulige årsakssammenhenger. Målet er å isolere virkningen og å si noe om og i hvilken grad årsaken resulterer i virkningen (Ghauri & Grønhaug, 2002).

I vårt tilfelle skal vi besvare en problemstilling relatert til fastsettelse av diskonteringsrenten i den nye regnskapsstandarden for leieavtaler, IFRS 16. Ettersom vi har lite forhåndskunnskap på problemområdet, er vi avhengige av å søke ny kunnskap, få innsikt og undersøke området nærmere. Derfor anser vi et eksplorativt forskningsdesign som best egnet.

5.2 Forskningsmetode

Forskningsmetode er den metoden som benyttes for å innhente datamateriale. Valg av forskningsmetode er direkte knyttet til problemstillingen og hensikten med forskningsprosjektet. Det er vanlig å skille mellom to forskningsmetoder: kvalitativ og kvantitativ metode (Ringdal, 2013).

Valg av forskningsdesign avhenger av hvilken type informasjon som søkes og hvordan den samles inn, og vil derfor ha betydning for valg av forskningsmetode. Problemstillinger som søkes besvart ved eksplorativt forskningsdesign vil ofte best kunne besvares med en kvalitativ metode (Ringdal, 2013). Kvalitativ metode baserer seg på tekstdata, og søker etter mening og opplevelser som ikke kan måles eller tallfestes. Ved å gå i dybden, har metoden som formål å få frem sammenheng og helhet. Metoden tar dermed sikte på å formidle forståelse (Dalland, 2007). Ettersom vi ønsker å søke forståelse for mulige tilnæringer til fastsettelse av diskonteringsrenten i IFRS 16, og siden forståelsen ikke kan tallfestes, anser vi den kvalitative metoden som best egnet for forskningsprosjektet.

Den kvalitative tilnærmingen er i utgangspunktet induktiv (Jacobsen, 2005, s. 127), som innebærer at forskningen går «fra empiri til teori». I en induktiv tilnærming vil forskere ha et åpent sinn til virkeligheten, samle inn all relevant data, for så å systematisere og evaluere innsamlet data. Med bakgrunn i den åpne tilnærmingen vil teoriene kunne dannes. Målet er å unngå begrensninger i hva slags data som samles inn (Jacobsen, 2005).

5.3 Datainnsamling

Ved datainnsamling finnes det hovedsakelig to typer data: primærdata og sekundærdata (Gripsrud, Olsson, & Silkoset, 2010). Primærdata er data som innhentes selv, ettersom den ikke er tilgjengelig. IFRS 16 blir ikke implementert av de fleste selskaper før 1.1.2019, så det har foreløpig vært lite fokus på detaljene i standarden, blant annet diskonteringsrenten. For å få tilgang til nødvendig data måtte vi derfor innhente primærdata, som ble gjort gjennom dybdeintervjuer.

5.3.1 Sekundærdata

Sekundærdata er data som er samlet inn av andre, som regel til et annet formål (Gripsrud, Olsson, & Silkoset, 2010). Vi har hovedsakelig benyttet sekundærdata for å tilegne oss generell kunnskap om IFRS-regelverket, IFRS 16 og renter. Sekundærdata om IFRS-regelverket, IFRS 16 og diskonteringsrenten spesielt, ble hentet fra IASB sine nettsider og databasen e-IFRS og rapporter utgitt av de store revisjonsselskapene. Videre har vi også hentet noe data fra publikasjoner gjennom seriøse publiseringskanaler. Selv om primærdata gjennom dybdeintervjuer ble hovedkilden til data, bidro sekundærdataene som god støttelitteratur, både i argumentasjon og i utarbeidelse av intervjuguider.

5.3.2 Dybdeintervjuer

Innenfor kvalitativ metode er dybdeintervjuer (semistrukturerte intervjuer) den mest utbredte datagenereringsmetoden (Tjora, 2017). Målet med dybdeintervjuer er å danne en fri samtale mellom intervjueren og intervjuobjektet om forhåndsbestemte temaer. På den måten skal intervjuobjektet få mulighet til refleksjon og til å dele egne erfaringer og meninger om det aktuelle temaet. Det vil bidra til at forskeren oppnår en dypere forståelse av problemstillingen. I forskningsprosjektet vårt ønsker vi å fokusere på diskonteringsrenten knyttet til IFRS 16. Vi har valgt å bruke dybdeintervjuer for å samle inn primærdata ettersom flere av spørsmålene er teknisk krevende, noe som krever ekspertise blant intervjuobjektene. Vi benyttet oss derfor av en strategisk utvalgsstrategi, som innebærer at intervjuobjektene ikke er valgt tilfeldig, men valgt ut fra en målgruppe (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2010).

For å sikre kvaliteten på svarene gjennomførte vi dybdeintervjuer med sentrale personer i fagmiljøet. Intervjuobjektene ble kontaktet via e-post og det ble avtalt tid og sted for gjennomføring av intervjuet. Intervjuobjektene ble funnet gjennom publiserte fagartikler,

internett eller personlige kontakter. Revisjonsselskaper og regnskapsansvarlige i børsnoterte selskaper var naturlige intervjuobjekter for dybdeintervju til vår oppgave, da disse besitter faglig kompetanse og relevant informasjon om den aktuelle problemstillingen. Dybdeintervjuer ble derfor ansett til være den best egnede teknikken for datagenerering i forskningsprosjektet vårt.

En av fordelene ved dybdeintervju er at det er en-til-en kommunikasjon med mulighet til å stille oppfølgingsspørsmål begge veier og diskutere problemstillinger som oppstår underveis. Dette er med på å avklare uklarheter og intervjueren vil oppnå bedre forståelse av temaet intervjuet handler om. Videre er det viktig å understreke at man er ute etter intervjuobjektets subjektivitet (Tjora, 2017). Intervjuobjektene har vært klar over dette og har ytret sine egne synspunkter og vurderinger på spørsmålene som ble stilt, ikke selskapet de tilhører.

Hovedregelen for utvalg i kvalitative studier er at intervjuobjektet kan uttale seg på en reflektert måte om det aktuelle temaet. Slike intervjuobjekter kan være vanskelig å få tak i, og er en av ulempene ved dybdeintervjuer. Vi var derfor tidlig ute med å ta kontakt og fikk tak i intervjuobjekter som er langt fremme hva gjelder kunnskap om IFRS 16. Dybdeintervjuer er en tidkrevende prosess, som krever mye ressurser for gjennomføring. Intervjuene krever mye tid i forbindelse med utarbeidelse av intervjuguide, selve intervjuet, transkribering, analysering og oppfølging/verifisering. En annen ulempe er at intervjueren vil ha en påvirkning på intervjuobjektet, og omvendt. Dette kan bidra til en uriktig fremstilling av intervjuobjektets subjektive forståelse. Dette har vi imidlertid forsøkt å minimere ved å følge intervjuguiden så godt som mulig, slik at alle intervjuobjektene har svart på omtrent de samme spørsmålene.

5.3.3 Utarbeidelse av intervjuguide

Utvikling av intervjuguide er en viktig forberedelse til et semistrukturert intervju. Intervjuguiden danner utgangspunktet for intervjuet, mens spørsmålsstilling, tematisering og rekkefølge kan variere (Lilledahl & Hegnes, 2000). Vi har valgt å bygge opp en intervjuguide som består av ferdig formulerte spørsmål, med stikkordspregede hjelpespørsmål som kan hjelpe situasjonen dersom det ikke gis tilstrekkelig med data gjennom hovedspørsmålene. Vi valgte å utarbeide en felles intervjuguide til intervjuobjekter fra IFRS-rapporterende selskaper og til intervjuobjekter med en

kontrollerende rolle. Dette var viktig for å få fram ulike synspunkter til analysen. Til tross for at guiden var utformet på samme måte for alle intervjuobjektene, ble spørsmålene stilt noe forskjellig og tillagt ulikt fokus under intervjuene. Dette var nødvendig som følge av intervjuobjektene sine ulike roller, forutsetninger og kunnskap knyttet til temaet. Intervjuguiden hjalp med å strukturere intervjuet og sørget for at alle de aktuelle spørsmålene ble dekket. For at intervjuobjektene kunne forberede seg, ble intervjuguiden sendt via e-post i forkant av intervjuet.

Hovedsakelig foregår et dybdeintervju over tre deler – oppvarming, refleksjon og avrundning – som preges av ulike typer spørsmål og ulik grad av forventet refleksjon fra intervjuobjektet (Tjora, 2017). Vi har valgt å følge en slik strukturering, inndelt i fire ulike faser. Fase 1 og 2 utgjør oppvarmingsspørsmål, fase 3 utgjør refleksjon og fase 4 avrundning.

I fase 1 informerer vi om bakgrunn og formål med forskningsprosjektet, opplyser om anonymitet og innhenter samtykke til opptak. Intervjuobjektet gis også mulighet til å komme med eventuelle ønsker og spørsmål angående intervjuet. Dette bidrar til at intervjuobjektet føler seg trygg og ivaretatt i situasjonen og bidrar til en myk start på intervjuet.

Fase 2 handler om å bli kjent med intervjuobjektet gjennom utdanning, yrkeserfaring og stillingstittel. Formålet med denne delen er å bygge en relasjon til intervjuobjektet (Johannessen, Tuft, & Christoffersen, 2004) og kartlegge kunnskapsnivået rundt IFRS 16, IFRS-rapportering generelt og renter.

I fase 3 introduseres kjernen i forskningsteamet vårt. Intervjuobjektet får avanserte spørsmål knyttet til implementering av den nye regnskapsstandard, fastsettelse av diskonteringsrenten og erfaringer knyttet til effekter på balanse, resultat og nøkkeltall. Spørsmålene er åpne, men med stikkord under som hintet til temaer vi ønsker å problematisere. Intervjuobjektene blir oppfordret til å komme med egne meninger og diskutere de ulike problemstillingene underveis.

I avslutningsfasen, fase 4, presenterer vi en kort oppsummering av hvordan vi har forstått svarene fra intervjuobjektet og stiller eventuelle oppfølgingsspørsmål for å avklare

uklarheter. Intervjuobjektet blir også gitt mulighet til å komme med avsluttende kommentarer eller spørsmål.

5.3.4 Bearbeiding av data

Alle intervjuobjektene samtykket til lydopptak. Da intervjuene varte mellom 1 og 2 timer, var bruk av lydopptak essensielt for å få kunne innhente så mye data som mulig. På den måten fikk vi også rettet mer oppmerksomhet til intervjuobjektet under selve intervjuet og prioritert oppfølgingsspørsmål.

For å forenkle prosessen med å skrive analysen, ble intervjuene transkribert i etterkant. Deretter ble dataen vi anså som mest relevant for problemstillingen overført til Excel, der vi brukte intervjuguiden som en mal. På denne måten sikret vi at vi holdt oss innenfor problemstillingen til oppgaven, da flere av intervjuene snakket mye utover spørsmålene i intervjuguiden. Videre ga det oss mulighet til å sammenligne datamaterialet fra de ulike intervjuene på en mer oversiktlig måte.

For å sikre at intervjuobjektene var tilfredsstilt med konfidensialiteten og tolkningen av datamaterialet i analysen, ble de som ønsket det tilsendt analysen i etterkant.

5.3.5 Henvisningsteknikk i analysen

Alle intervjuobjektene ønsket å fremstå som anonyme i analysen. Fordelen ved å anonymisere intervjuobjektene er at fokuset flyttes over til essensen i intervjuobjektene meninger.

Intervjuobjektene representerer både revisjonsbransjen, kontrollmyndigheter og IFRS-rapporterende selskaper i Norge. Disse gruppene sitter på ulike roller og kunnskap når det gjelder implementeringen av IFRS 16, som er grunnen til at vi har valgt å gruppere intervjuobjektene i henvisningen. Intervjuobjekt 1-5 refererer til revisjonsbransjen og intervjuobjekt 6 referer til kontrollmyndigheter, mens intervjuobjekt A-B refererer til IFRS-rapporterende selskaper. Det er intervjuobjektene personlige synspunkter og meninger som fremkommer i analysen.

Vi har valgt å benytte oss av en løpende henvisningsteknikk for å oppnå mest mulig flyt i teksten.

5.4 Evaluering av kvaliteten på forskningen

I etterkant av et avsluttet forskningsprosjekt, må kvaliteten på forskningsresultatene evalueres for å skaffe oppgaven kredibilitet (Ghauri & Grønhaug, 2010). I forbindelse med evalueringen benyttes ofte begrepene reliabilitet og validitet som mål på forskningens kvalitet. Kort sagt knytter det seg til forskningens pålitelighet og i hvilken grad resultatene er gyldige. Det er mulig for et forskningsprosjekt å være reliabelt uten å være valid, men det kan ikke være valid uten å være reliabelt.

5.4.1 Reliabilitet

Reliabilitet måler hvorvidt man vil få samme resultat hadde samme undersøkelse blitt gjennomført på nytt. På et overordnet nivå handler det om resultatenes pålitelighet og troverdighet (Gripsrud, Olsson, & Silkoset, 2004). Det knytter seg til en vurdering av dataens kvalitet og selve fremgangsmåten bak datainnsamlingen. Det sentrale i en slik vurdering er nøyaktigheten av innsamlet data, hvilke data som brukes, måten de innsamles og hvordan de bearbeides.

For å teste reliabiliteten kan det være aktuelt at samme undersøkelse gjennomføres av en annen forsker på et senere tidspunkt. Om resultatene fra en såkalt retest blir identiske vil det tyde på høy reliabilitet (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2010). Til forskjell fra kvantitativ forskning vil det i kvalitativ forskning være lite hensiktsmessig med en retest. Siden selve forskningsprosessen er nært knyttet til hvordan forskeren virker på prosessen, vil det ikke være mulig å gjenta et forskningsprosjekt med identiske resultater (Leseth & Tellmann, 2018).

Hvis en annen forsker gjennomfører en retest av forskningsprosjektet vårt, er det derfor sannsynlig at forskeren ikke vil få identiske resultater. Dataen vår ble hovedsakelig innsamlet gjennom dybdeintervjuer, med semistrukturert intervjuform, der datainnsamlingen ofte er styrt av samtalen med intervjuobjektene. Det kan argumenteres at reliabiliteten styrkes som følge av at intervjuguiden inneholdt konkrete spørsmål som ble stilt til alle intervjuobjektene. På den annen side kan det argumenteres at oppfølgingsspørsmålene, som varierte noe fra intervjuobjekt til intervjuobjekt, er med på å svekke reliabiliteten til en viss grad (Grønmo, 2007). Vår fortolkning som forskere har også betydning for hvilket datamateriale som produseres og hvilke funn som gjøres. Kort sagt var datainnsamlingen fra dybdeintervjuene avhengig av sammenhengen i samtalen

og vår adferd som forskere. Videre reflekterer funnene våre virkeligheten på innsamlingstidspunktet, og virkeligheten kan endre seg over tid (Marshall & Rossman, 1999). På bakgrunn av dette vil det være lite hensiktsmessig å bruke retest for å evaluere reliabiliteten til forskningen vår.

Der det benyttes ustrukturerte datainnsamlingsteknikker, foreslår Marshall og Rossman (1999) at forskningens reliabilitet kan økes ved å dokumentere forskningsdesign, samt underbygge valg av metoder, strategier og innsamling av data. Innen kvalitativ forskning er det derfor vanlig å bruke begrepet transparens som mål på forskningsprosjektets reliabilitet (Leseth & Tellmann, 2018). Ved å beskrive datainnsamlingsprosessen og kritisk begrunne de valgene vi har gjort underveis, samt gjøre rede for effekten av vår egen rolle, vil leseren få et bedre grunnlag til å avgjøre om funnene er reliable.

For å øke reliabiliteten har vi vært nøye med å dokumentere fremgangsmåter og avgjørelser i metoddelen. Vi har blant annet dokumentert hvordan vi valgte ut og kom i kontakt med intervjuobjektene. Videre har vi lagt ned mye arbeid i å utarbeide en intervjuguide som har blitt brukt gjennom alle intervjuene. Intervjuguiden er vedlagt som Vedlegg 1 – Intervjuguide, og vil kunne bidra til å gi leseren bedre innsikt i hvordan vi innhentet dataen fra dybdeintervjuene. Samtidig er det viktig å påpeke at intervjuguiden ble brukt som en overordnet guide, og at spørsmålene ble formulert og tilpasset hvert enkelt intervjuobjekt. Videre var vi observante på å ikke lede intervjuobjektets svar i en spesifikk retning under selve intervjuet, for å unngå at svarene skulle bli påvirket av våre egne meninger. Ved transkribering av de gjennomførte intervjuene fikk vi fanget opp nyansene i intervjuobjektets svar. Dokumenteringen, intervjuguiden, transkriberingen og vår egen holdning under intervjuene, bidrar til å styrke forskningens reliabilitet. På den annen side kunne reliabiliteten vært styrket ytterligere, hadde dataene fra intervjuene vært analysert av flere. Det var dessverre ikke mulig i forbindelse med dette prosjektet, da intervjuobjektene ønsket av dataene skulle bli behandlet konfidensielt.

Når det gjelder innsamling av sekundærdata, har vi vært kritiske til hvilke kilder som har blitt brukt. Vi vurderte troverdigheten til kildene på bakgrunn av blant annet forfatter, publiseringsdato og utgiver, samt for hvilke lesere kilden var rettet mot og bakgrunnen for publikasjonen. Hovedkilden til data om IFRS 16 har som nevnt vært IASBs egne publikasjoner, samt rapporter fra de store revisjonsselskapene. Videre har vi anvendt kilder fra seriøse publiseringskanaler. Leseren vil enkelt kunne finne frem til de ulike

kildene gjennom litteraturlisten i oppgaven. Til slutt vil vi legge til at reliabiliteten muligens kunne vært styrket ytterligere, hadde vi anvendt flere metoder for datainnsamling (Saunders, Thornhill, & Lewis, 2008).

5.4.2 Validitet

Validitet innebærer hvorvidt man måler det man har til hensikt å måle, og handler om hva slags konklusjoner forskeren kan trekke fra datamaterialet som er samlet inn. Intern og ekstern validitet er blant de mest brukte begrepene for å diskutere validitet (Leseth & Tellmann, 2018). Den interne validiteten måler forskningens troverdighet, mens den eksterne validiteten måler forskningens overførbarhet (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2010).

5.4.2.1 Intern validitet

Intern validitet handler om å undersøke om de resultatene som kommer frem er riktige. Testing av intern validitet er mer egnet for studier som forutsetter kausalanalyse og mindre egnet for eksplorative studier (Yin, 2014). Likevel kan et passende forskningsdesign og metode for innhenting av data bidra til å øke den interne validiteten (Ghauri & Grønhaug, 2010). Som nevnt i delkapittel Forskningsdesign 5.1, anser vi et eksplorativt forskningsdesign som best egnet. Videre er bruk av dybdeintervju en vanlig datainnsamlingsmetode ved bruk av kvalitativ metode. Dette er dermed med på å styrke den interne validiteten.

Videre har vi gjennomført ulike tiltak for å styrke den interne validiteten. Under hele datainnsamlingsprosessen har problemstillingen vært i fokus. Før selve intervjuprosessen ble det foretatt grundig litteratursøk for å oppnå kunnskap om temaet. På den måten var det enklere å skille ut den relevante dataen under intervjuprosessen. Videre sørget vi for å velge intervjuobjekter som kunne gi oss innspill med ulike vinklinger. I forkant av intervjuene fikk vi hjelp fra en med kompetanse i IFRS 16 til å se gjennom intervjuguiden. Med en slik kvalitetssjekk forsikret vi oss om at spørsmålene var gode og mulige for intervjuobjektene å svare på. Den åpne tilnærmingen til intervjuene førte også til samtaler med mye refleksjon fra intervjuobjektene side, samt muligheten til å stille oppfølgingsspørsmål der det var nødvendig. I etterkant av intervjuene sendte vi en oppfølgingssmail til enkelte av intervjuobjektene, for å oppklare eventuelle uklarheter i datamaterialet fra intervjuene. På den måten sørget vi for å fjerne eventuelle feilkilder fra

datamaterialet. Ettersom primærdata som dybdeintervjuer kan skreddersys formålet til forskningsprosjektet, er det større sannsynlighet for at analysen blir mer presis. På bakgrunn av dette oppfattes den interne validiteten som god.

5.4.2.2 Ekstern validitet

Resultatenes eksterne validitet sier noe om i hvilken grad resultatene kan generaliseres til andre relevante sammenhenger og utvalg. Det som legger grunnlaget for generaliserbarhet er om man mestrer å etablere beskrivelser av mønstre i datamaterialet, fortolkninger og forklaringer som er nyttige i andre sammenhenger. (Leseth & Tellmann, 2018). Da det kun fokuseres på noen få observasjoner, vil den eksterne validiteten ofte være lavere ved kvalitativ forskning sammenlignet med kvantitativ forskning.

Problemstillingen vår omhandler et tema som er relevant for alle IFRS-rapporterende selskaper. Vi har hatt fokus på å finne en problemløsning som kan være relevant for ulike selskaper i ulike bransjer. Dette er med på å styrke muligheten for at resultatene kan generaliseres. På den annen side kan det være at selskaper møter på andre problemstillinger knyttet til temaet, som ikke er spesifikt omhandlet i forskningsprosjektet. Ettersom selskaper fremdeles er tidlig i prosessen med å praktisere IFRS 16, kan det senere dukke opp data som er mer relevant for problemstillingen. Det vil i så fall kunne svekke forskningsprosjektets eksterne validitet.

Vi mener at dokumentasjonen av fremgangsmåtene og avgjørelser i forbindelse med forskningsprosjektet vil sørge for reliabiliteten er god nok, og at tiltakene vi har gjort for å styrke validiteten tilsier at forskningen måler det den hadde til hensikt å måle.

6 Resultater, analyse og diskusjon

I dette kapitlet vil vi belyse problemstillingen vår gjennom presentasjon og drøfting av resultater fra undersøkelsen. Kapittel 6.1 og 6.2 gjennomgår overordnede problemstillinger og forutsetninger knyttet til implementeringen av IFRS 16 og regnskapskvalitet. I kapittel 6.3 kommer vi inn på selve tilnærmingen til diskonteringsrenten som utgjør kjernen i analysen.

6.1 Implementering av IFRS 16

Når et IFRS-rapporterende selskap skal implementere en ny regnskapsstandard, vil det ofte oppstå utfordringer knyttet til implementering. Utfordringene vil variere fra selskap til selskap, hovedsakelig knyttet til kompetanse i selskapet og i hvilken grad standarden påvirker bransjen selskapet tilhører. Det kan være både positive og negative utfall knyttet til disse utfordringene. I det følgende vil vi diskutere noen aktuelle utfordringer som regnskapsprodusenter vil kunne møte på under implementeringen av IFRS 16.

6.1.1 Regnskapsprodusenters kunnskap om IFRS 16

De fleste IFRS-rapporterende selskaper i Norge er kjent med prinsippene og hovedlinjene i IFRS 16, som i stor grad er sammenfallende med retningslinjene for finansielle leieavtaler etter IAS 17. I praksis ser man at hittil har få finansielle leieavtaler blitt inntatt i balansen, blant annet som følge av at selskaper i stor grad har benyttet seg av tilpasninger for at leieavtalene skal klassifiseres som operasjonelle. Gjennom disse tilpasningene har selskapene unnlatt balanseføring av leieavtaler som i realiteten skulle vært balanseført som finansielle leieavtaler. Konsekvensen av dette er at selskapene har opparbeidet seg liten praktisk erfaring med balanseføring av leieavtaler.

Det er viktig at både regnskapsprodusent og revisor forstår standarden, men i praksis oppnår ikke regnskapsprodusenten tilstrekkelig med kunnskap før standarden faktisk tas i bruk. Intervjuobjekt 1 forklarer at revisor ofte gjennomfører et møte på to til tre time med børsnoterte kunder for å minimere problemstillinger som omhandler forståelse av standarden. På dette møtet gjennomgår revisor hvordan standarden fungerer, typiske problemstillinger og hva standarden betyr konkret for deres klient. Siden revisor skal være uavhengig, må selskapet ifølge intervjuobjekt 4 selv foreta beregninger og vurderinger.

Etter publiseringen av IFRS 16 har det vært andre utfordringer som har krevd fokus hos de IFRS-rapporterende selskapene, for eksempel arbeidet med IFRS 9 og IFRS 15 som ble implementert 1.1.2018. Det har ført til at færre ressurser har blitt allokert til blant annet beregning av diskonteringsrente eller vurdering av de ulike overgangsalternativene etter IFRS 16. Valget kan derfor raskt falle på det som er enklest gjennomførbart for selskapet. Intervjuobjektene erfaring med implementeringsprosessen av IFRS 15 og IFRS 9 var at det oppstod flere praktiske problemstillinger enn man hadde forutsett, basert på den teoretiske gjennomgangen av standarden. Ifølge intervjuobjekt 5 kan det virke som flertallet av selskapene har kommet raskere i gang med arbeidet med implementeringen av IFRS 16 sammenlignet med IFRS 15 og IFRS 9. Hovedgrunnen for dette er at IFRS 16 rammer alle (i ulik grad) og fører til regnskapsmessige endringer. Dette er i motsetning til IFRS 15 og IFRS 9, som medførte at det skulle gjøres en rekke faglige vurderinger som krevde mange ressurser uten at det nødvendigvis resulterte i noen regnskapsmessige endringer. IFRS 16 har imidlertid tydeligere effekter, og selskapene vet at de må foreta en beregning. Som følge av dette er det enklere å få i gang en diskusjon av det praktiske rundt beregningene som skal foretas, i tillegg til at den faglige diskusjonen kommer mer naturlig.

Intervjuobjekt 3 mener standarden har en svært teoretisk tilnærming, som fører til at regnskapsprodusenten blir nødt til å gjøre noen tilpasninger for at standarden skal bli gjennomførbart i praksis. Standardsetter tar lite hensyn til hvor mange ressurser selskapene må investere for å følge standardens krav fullstendig, så det er en del som må vurderes opp mot nyttehensyn. Det er en vanskelig avveining for regnskapsprodusentene å vurdere hvor mange ressurser som er hensiktsmessig å bruke på å produsere et korrekt regnskap kontra verdiskapende aktiviteter i selskapet. Dette er også en av årsakene til at enkleste tilnærming ofte velges.

Intervjuobjekt 4 mener at det krever god forståelse av standarden å i det hele tatt kunne avgjøre om en avtale defineres som en leieavtale eller ikke. Skillet mellom for eksempel en leieavtale og en tjenesteavtale etter IFRIC 4 kan synes uklart, noe som kan resultere i feilaktige vurderinger knyttet til definisjonen av en leieavtale og dermed balanseføringen. Vi har dette skillet i dag også, men siden regnskapsføringen etter gjeldende regelverk i stor grad har vært lik for de to kontraktstypene har regnskapsprodusentene i praksis ikke foretatt nøye vurderinger i forhold til denne problematikken.

6.1.2 Innsamling og strukturering av leieavtaler

Antall leieavtaler i et selskap kan variere fra et fåtall til flere hundre tusen. Hvor mange ressurser som må anvendes for å implementere standarden og betydningen standarden får, vil således variere mye fra selskap til selskap. Det er bred enighet blant intervjuobjekt 1 til 6 at en av hovedutfordringene knyttet til implementeringen av IFRS 16 vil være å skaffe seg oversikt over alle leieavtalene i selskapet. Dette bekreftes av intervjuobjektene A og B.

Det rapporterende selskapet må organisere eksisterende og fremtidige leieavtaler i en struktur eller database, som gjør at det vil være mulig å følge opp alle leieavtalene fremover. Leieavtalene skal følges opp ved hver rapportering, og det er viktig at beregningsmodulene som benyttes er korrekte.

Det er en stor praktisk utfordring å samle inn data om eksisterende leieavtaler. Eksempelvis for et konsern bestående av flere datterselskaper, hvor datterselskapene kun rapporterer løpende driftskostnader til morselskapet, kan det være utfordrende å innhente informasjon om leieavtaler hos de ulike datterselskapene. Denne prosessen er ofte manuell, tidkrevende og lite treffsikker, ikke minst fordi leieavtalene befinner seg såpass spredt i konsernet. De fleste leieavtaler blir ofte regnskapsført basert på en faktura utsendt fra leverandør, og det foreligger sjelden et godt system for å registrere fremtidige forpliktelser og andre sentrale data knyttet til avtalene.

Arbeidsmengden knyttet til implementeringen er betydelig mindre for selskaper med et relativt få antall leieavtaler, selv om det fremdeles kan være kostbart å få kontraktene inn i en modell. En slik modell må enten kjøpes eller bygges opp fra bunnen av selskapet, da de færreste selskaper har sentrale, effektive og nøyaktige systemer og prosesser for å tilfredsstille kravene i den nye standarden fra før. Mange av ERP-systemleverandørene har vært sene med å tilby moduler som kan håndtere den nye standarden på en hensiktsmessig måte. Arbeidet med vurdering og estimering har derfor i utgangspunktet falt på regnskapsavdelingene. Med alle faktorene som skal tas hensyn til i forbindelse med leieavtalene, som opsjoner, løpetid, variabilitet og størrelseselementer, blir dette fort en ressurskrevende prosess for regnskapsavdelingene. For enkelte selskaper vil arbeidet medføre høye kostnader og mye fokus, på et område som primært ikke omfatter selskapet kjerneaktivitet.

Ifølge intervjuobjektene har flere selskaper vurdert å utarbeide en egen beregningsmodell i Excel, for blant annet å redusere implementeringskostnader. For enkelte har arbeidet med standarden imidlertid vist seg å være for komplisert og omfattende til at dette fungerer godt i praksis. Intervjuobjekt 5 tror det muligens vil resultere i at flere selskaper søker hjelp fra systemleverandører. For regnskapsprodusenter skal det en del til for at nytten overstiger arbeidet med standarden. Intervjuobjekt B er foreløpig godt i gang med å lage et eget system, mens intervjuobjekt A fremdeles er usikker på om selskapet vil kjøpe et system eller ikke. Intervjuobjekt A tror det vil være krevende å få et innkjøpt system integrert i systemet selskapet allerede, slik at det muligens vil være like greit å lage systemet selv.

Arbeidsmengden fremstår også som en uheldig hindring for de som ønsker å konvertere fra GRS (god regnskapskikk) til IFRS. I Norge har vi to sett regnskapsregler. GRS, som baserer seg på norske regnskapsregler, og IFRS, som baserer seg på internasjonale regnskapsregler. Børsnoterte selskaper er lovpålagt å følge IFRS, mens unoterte selskaper har valget mellom IFRS og GRS. GRS har ikke en endring i regnskapsmessig behandling av leieavtaler tilsvarende IFRS 16, så her vil dagens norske leiestandard, Norsk Regnskapsstandard (NRS) 14 *Leieavtaler*, gjelde videre. Ifølge intervjuobjekt 4 kan det at selskaper ofte fører selskapsregnskapet etter GRS og konsernregnskapet etter IFRS by på ytterligere problemstillinger angående den praktiske regnskapsføringen. Problemstillingene henger sammen med hvordan morselskapet skal holde kontroll på konsernregnskapet i forhold til regnskapsinformasjon fra datterselskapene. Normalt kan morselskapet instruere datterselskapene med hensyn til regnskapsrapportering, men i praksis er ikke dette alltid så rett frem. Morselskapet må også vurdere hvordan endringene skal presenteres i konsernregnskapet, for eksempel gjennom justeringer.

Til tross for utfordringene selskapene står overfor i forbindelse med implementeringen av IFRS 16, vil det til gjengjeld kunne gi selskapene bedre oversikt over deres finansielle situasjon, gjennom økt kontroll over eksisterende og fremtidige leieforhold.

6.1.3 Utfordringer knyttet til lav verdi

Unntaket for leieavtaler definert som lav verdi utgjør en potensiell utfordring ved implementering av IFRS 16. Selve standarden definerer ikke lav verdi, men i begrunnelsesvedlegget oppstilles en verdigrense på 5.000 USD (IFRS 16 BC nr. 100).

Det vil si at leieavtaler med en verdi på 5.000 USD eller mindre vil være unntatt plikt om balanseføring, og kan dermed kostnadsføres direkte.

Selskaper er kun pliktige til å anvende kravene i IFRS-standardene dersom effekten av å anvende kravene er vesentlige, både når det gjelder presentasjon, noteopplysninger, innregning og måling (Oppi & Cappelen, 2017). Intervjuobjekt 1 mener at dette kan skape en potensiell konflikt når det kommer til leieavtaler med lav verdi. Det kan forstås som at det er stor forskjell på hva selskaper av ulik størrelse anser som vesentlig. Det kan derfor oppstå en situasjon hvor et selskap konkluderer med at leieavtalen ikke har lav verdi i henhold til standarden, men på bakgrunn av vesentlighet likevel kostnadsfører leieavtalen direkte, fordi det ikke vil påvirke regnskapet vesentlig å kostnadsføre leieavtalen. Dette skaper konflikt mellom standarder og utfordringer for revisor ved gjennomføring av revisjonen. Ifølge intervjuobjektet er det nok ingen revisor som ville satt merknad dersom et stort selskap hadde kostnadsført en innleid maskin til 10.000 USD på bakgrunn av argumenter om vesentlighet. Slike forskjeller vil potensielt være med på å svekke sammenlignbarheten mellom selskaper, da dette er en skjønsmessig vurdering.

Intervjuobjekt 2 snur denne problematikken i motsatt retning og forklarer at det vil føre til større problemstillinger andre veien. Dersom et selskaps balanse er svært høy, vil det ikke ha noen vesentlig effekt på regnskapet om en leieavtale med verdi på 0,5 millioner NOK balanseføres eller ikke, selv om verdien overstiger den nevnte grensen på 5.000 USD. Det som blir problematisk er derimot at en leieavtale med en verdi på 5.000 USD kan være vesentlig for et selskap med mindre balanse. Disse selskapene vil da kunne unngå balanseføring av leieavtaler av vesentlig størrelse på bakgrunn av unntaket om lav verdi i standarden og den nevnte grensen på 5.000 USD. Denne problemstillingen er imidlertid mest av teoretisk interesse, da IFRS-rapporterende selskaper som oftest vil ha en balanse som er større enn at problemet blir aktuelt i praksis.

Vesentlighetsvurderinger krever stor grad av skjønn, så det vil være forskjell på hvilke leieavtaler et selskap anser som vesentlig og dermed tar inn i balansen. Dette vil svekke transparensen i regnskapet. På den annen side er det forståelig at standardsetter vedtar et unntak for leieavtaler med lav verdi. Dersom alle leieavtaler, uansett størrelse, skulle vært tatt inn i balansen, ville det ført til u hensiktsmessig mye arbeid med lav nytteverdi for både regnskapsprodusent og regnskapsbruker. Balanseføring av leieavtaler med svært liten verdi ville ikke bidratt til beslutningsnyttig informasjon for brukerne.

Grensen på 5.000 USD kan virke som en uheldig formulering, da selskaper kan henge seg opp i dette beløpet, slik at problemene diskutert ovenfor oppstår i større grad. Dersom standardsetter kun hadde basert seg på at leieavtaler som oppfyller vesentlighetskravet skal inn i balansen, ville man unngått de mest utslagsgivende tilfellene, hvor vesentlige leieavtaler for selskapet unntas fra balanseføring.

6.2 Regnskapskvalitet

Standardsetters motivasjon for utgivelse av ny standard for leieavtaler er å øke regnskapskvaliteten hos de IFRS-rapporterende selskapene. I sammenheng med IFRS 16 er det enighet blant intervjuobjektene at regnskapskvalitet handler om beslutningsnyttig informasjon, sammenlignbarhet og transparens. Dette er i tråd med det konseptuelle rammeverket og standarden. I det følgende vil vi diskutere hvordan IFRS 16 vil kunne påvirke sammenligningsgrunnlaget mellom selskaper og transparens i regnskapet.

6.2.1 Sammenligningsgrunnlaget mellom selskaper

Økt sammenlignbarhet mellom selskaper var et av IASBs hovedargumenter for utarbeidelsen av IFRS 16. Ifølge intervjuobjekt 1 oppstiller IAS 17 et kunstig skille mellom operasjonelle og finansielle leieavtaler, noe som også fremkommer av kapittel 3.1.2. Intervjuobjektet mener det kunstige skillet reduserer regnskapskvaliteten, ettersom to selskaper kan klassifisere like leieavtaler forskjellig. Ulik klassifisering av like leieavtaler resulterer i en skjevhet ved sammenligning av regnskapene til de to selskapene. Begge klassifiseringene kan være korrekte og oppfylle kravene i standarden, men regnskapsbrukerne blir nødt til å gjøre justeringer før de kan ta i bruk tallene. Ved implementering av IFRS 16 forsvinner det binære skillet mellom operasjonelle og finansielle leieavtaler. IFRS 16 er derfor et viktig skritt for å øke sammenlignbarheten mellom selskaper.

I dag justerer regnskapsbrukere for operasjonelle leieavtaler i sine analyser ved bruk av noteinformasjon om fremtidige leieforpliktelser. Inndelingen her er ganske grov: under ett år, ett til fem år og over fem år. Derfor mener intervjuobjekt 5 at brukerne i stor grad må basere justeringene på egne forutsetninger, som kan ha stor innvirkning på estimert forpliktelse. IASB sier at opplysningene som er tilgjengelig i notene er ufullstendige for å gjøre korrekte justeringer og at det binære skillet mellom operasjonelle og finansielle leieavtaler svekker sammenlignbarheten grunnet ulik regnskapsføring (DP/2009/1).

Intervjuobjekt 5 tror problemer relatert til ulike justeringer vil bli redusert når selskapene skal gjøre beregningene selv etter IFRS 16. Ettersom selskapet sitter på mer informasjon enn formidlet i notene, baserer tallene seg i mindre grad på estimer gjort på grunnlag av ufullstendig informasjon. Intervjuobjekt B er enig i at selskapet vil gi regnskapsbrukerne mer reelle tall nå enn tidligere.

Intervjuobjekt 2 og 3 støtter konklusjonen om at regnskapskvaliteten øker som følge av IFRS 16, siden standarden reduserer behovet for antall egne justeringer. Et mindre antall justeringer vil redusere risikoen for at man danner seg et uriktig bilde av selskapet. Videre mener intervjuobjektene at selv om det i utgangspunktet er forventet at standarden vil kunne øke sammenlignbarheten, er de usikre på om den i praksis nødvendigvis vil kunne gi sammenlignbare regnskaper. Dette kommer av at standarden legger opp til en del valg som kan føre til store forskjeller mellom de rapporterende selskapene. Dette kan for eksempel være i tilfeller hvor selskaper har stor grad av variable leiebetalinger, som ikke nødvendigvis må innregnes. Videre kan et selskap velge om de vil ta med andre faste betalinger i tillegg til leiebetalingene ved innregningen av leieavtalene. Selv om det er snakk om praktiske tilnærminger, vil det kunne føre til store utslag på tvers av selskaper.

Intervjuobjekt 4 mener derimot at IFRS 16 ikke vil øke sammenlignbarheten mellom selskaper. Det vil alltid være ulik utøvelse av skjønn, som kan resultere i store forskjeller. Avhengig av bransje vil selskaper ha ulike insentiver for å ha mye eller lite verdier på balansen. Dette gjelder også internt mellom avdelingsledere og avdelinger, som er opptatt av ulike nøkkeltall for måloppnåelse. Slike insentiver kan påvirke hvordan selskapet velger å tolke standarden. Regnskapsbrukere forholder seg i dag til justeringer foretatt etter bruk av IAS 17, og har utarbeidet gode modeller for å jevne ut eventuelle skjevheter. Argumentet til IASB om at IFRS 16 vil føre til at brukerne ikke trenger å justere tall holder derfor ikke mål. Det er en enkel sak for profesjonelle brukere å foreta nødvendige justeringer etter IAS 17, ettersom standarden er godt innarbeidet. De har også ofte et ønske om å foreta egne justeringer for å kunne stole på estimatene. Fra og med 1.1.2019 må regnskapsbrukere fortsatt foreta justeringer, men de må utarbeide nye modeller og finne ut hvilke justeringer som er nødvendig etter at ny regulering er implementert. Medarbeidet standarden medfører for regnskapsbrukere, i tillegg til regnskapsprodusent, vil ikke nødvendigvis føre til et kost-nytte forhold som kan forsvares.

En mulig løsning som ville gitt en riktigere fremstilling og dermed et bedre sammenligningsgrunnlag, hadde ifølge intervjuobjekt 4 vært å innregne den underliggende eiendelen i balansen fremfor rett-til-bruk eiendelen. Hvis man for eksempel ser på flybransjen, der to forskjellige flyselskaper leier nøyaktig det samme flyet, og den eneste forskjellen er at flyselskap A leier flyet i to år mens flyselskap B leier flyet i 25 år, vil flyselskap A vil da balanseføre en nåverdi beregnet ut fra to år, mens flyselskap B vil ha en nåverdi beregnet ut fra 25 år. Balanseført verdi vil i slike tilfeller bli vesentlig forskjellig på nøyaktig den samme eiendelen med de samme mulighetene og kapasitetene. I forhold til en typisk regnskapsanalyse som blir gjort for én regnskapsperiode, for eksempel ett år eller ett kvartal, vil EBITDA etter ny standard være lik for de to selskapene dersom de i gjennomsnitt har fylt opp like mange seter og oppnådd samme pris, men balansen og sysselsatt kapital vil være mye høyere for det selskapet som har leid flyet for en lengre periode. Konsekvensene blir derfor at sysselsatt kapital, EBITDA eller begge må justeres av regnskapsbrukerne for å få regnskapstallene i de to selskapene sammenlignbare. Ved å balanseføre den underliggende eiendelen, altså flyet, ville begge disse tilfellene gitt et mer realistisk bilde av virkeligheten og gjort det enklere for brukerne å gjøre eventuelle justeringer.

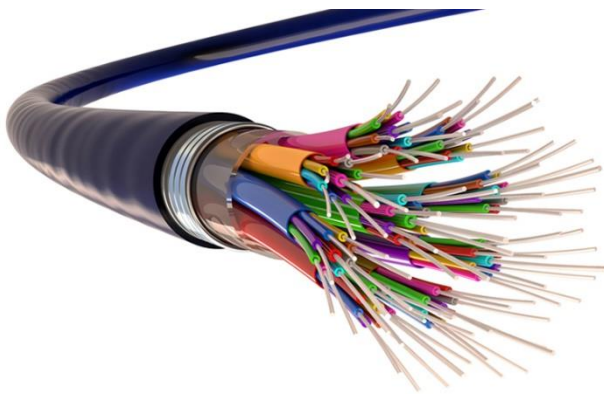
6.2.2 Transparens

Med transparens forstås grad av gjennomsiktighet i regnskapet, som skal gjøre det enkelt for regnskapsbrukerne å gjenkjenne valgene regnskapsprodusenten har tatt. Transparens er en viktig forutsetning etter det konseptuelle rammeverket. Transparens skal bidra til å forbedre sammenlignbarheten mellom regnskap og hjelpe investorer og andre markedsaktører til å ta informerte økonomiske beslutninger (CF 2018 SP nr. 1.5 a).

Leieavtalene som skal inn i balansen etter IFRS 16 representerer en alternativ finansieringsform til å eie eiendelene, finansiert med egenkapital og lån. Intervjuobjekt 4 mener dette blir feil tilnærming, da flere av leieavtalene som nå skal inn i balansen ikke har noe med finansiering å gjøre da de mangler et finansieringselement. Intervjuobjektet mener disse avtalene heller burde bli behandlet som *executive contracts*. *Executive contracts* forstås som gjensidig uoppfylte kontrakter. Typisk er dette tjenesteavtaler, men under dagens standard omfatter dette også operasjonelle leieavtaler. IASB er klare på at *executive contracts* ikke skal balanseføres. Et eksempel på en slik kontrakt gjelder leie av bil. Selv om leietaker har fått overlevert nøklene, vil gjenstående leieperiode være gjensidig uoppfylt fordi utleier må fortsette å stille bilen tilgjengelig i kjørbar stand hver

dag av restleieperioden. Under IFRS 16 anses utleier for å ha levert sin ytelse når bilen stilles til disposisjon (første gang) ved at nøkkelen overleveres til leietaker. Det vil si den ene parten har ytt sin del av avtalen og følgelig blir den ikke regnet som executory/gjensidig uoppfylt. Det samme gjelder for eksempel leie av et kontorbygg i fem år, som ifølge intervjuobjekt 4 er en executive contract og dermed ikke noe som skal balanseføres. Utleier må fortsatt stille bygget til disposisjon dag for dag og har således ikke ytt sin del selv om leietaker har fått nøkkel til bygget.

Ifølge intervjuobjekt 4 er det heller ikke logisk at en fysisk utskillbar eiendel og retten til å bruke denne, skal håndteres forskjellig fra andre minimumsforpliktende betalinger for eksempel knyttet til leie av kapasitet. Man har fortsatt bundet selskapene til å betale minimumsbeløpet. Tilfeldigvis er ikke dette knyttet til fysisk utskillbare eiendeler, men tjenester som skal ytes etter hvert. Hvis du kontraherer 50 prosent kapasitet i for eksempel en fiberkabel (se Figur 3) skal dette ikke tas inn i balansen, men dersom du leier 100 prosent av kapasiteten skal den balanseføres etter IFRS 16. Det er en vanskelig vurdering å bestemme hvor disse grensene skal trekkes. Slike unaturlige skillelinjer mener intervjuobjektet bidrar til svekket transparens i regnskapet.



Figur 3: Illustrasjon av en fiberkabel (Nesaba Media, 2018)

Oppsummert er det overordnede synet blant intervjuobjektene at IFRS 16 vil øke sammenlignbarhet og transparens sammenlignet med dagens standard IAS 17. Selv om standarden øker sammenlignbarheten er det fortsatt et spørsmål om standarden fører til fullstendig sammenlignbarhet, eller om regnskapsbrukerne fortsatt blir nødt til å foreta egne justeringer, da flere av vurderingene etter IFRS 16 er knyttet til skjønn. Ulik utøvelse av skjønn vil svekke sammenlignbarheten, og selskapene kan ha ulike insentiver som påvirker retningen skjønnet utøves. På den annen side, synes det positivt at

leieforpliktelse nå blir mer synlig for regnskapsbrukerne, slik at det blir enklere å foreta vurderinger angående selskapets finansielle stilling.

6.3 Diskonteringsrenten

Hvilken diskonteringsrente som skal benyttes i nåverdiberegningene av leieforpliktelsen og rett-til-bruk eiendelen er en av problemstillingene leietaker må ta hensyn til i forbindelse med implementering av IFRS 16. Diskonteringsrenten har stor betydning for størrelsene som skal innregnes i balansen og effekten på regnskapet. Likevel er dette et av områdene standarden gir lite veiledning.

IASBs formål har vært å spesifisere en diskonteringsrente som reflekterer hvordan prisen til en leieavtale er blitt satt (IFRS 16 BC nr. 160). Kravene IFRS 16 setter til fastsettelse av diskonteringsrenten er ikke ulik kravene IAS 17 setter til diskonteringsrenten for finansielle leieavtaler. Det kan nok sies å være et resultat av at standardsettere ofte legger til grunn at gamle regelverk er etterlevd av regnskapsprodusentene. I dette tilfellet er problemet at det i praksis finnes få finansielle leieavtaler, så leietakere har i utgangspunktet ikke måttet ta særlig stilling til fastsettelse av diskonteringsrenten før nå. Lite veiledning i den nye standarden kan derfor by på store utfordringer for leietakere. Ifølge intervjuobjekt 6 kan det virke som at IASB ikke helt forstod rekkevidden av det de vedtok i forbindelse med diskonteringsrenten. Fastsettelse av diskonteringsrenten stod aldri sentralt i utarbeidelsesprosessen av IFRS 16. Sammenlignet med alt annet som ble diskutert finnes det lite informasjon på området, med unntak av et styredokument fra 2014 (IFRS Foundation & FASB, 2014). I styredokumentet ble det blant annet erkjent at rett-til-bruk eiendeler ikke eksisterer uten at det foreligger leieavtaler, og at det derfor vil bli vanskelig for leietaker å fastsette den marginale lånerenten som definert i IFRS 16.

Siden renten implisitt i leieavtalen i de fleste tilfeller ikke vil være tilgjengelig for leietaker, deler intervjuobjektene forventningen om at rapporterende selskaper ønsker å søke veiledning når det gjelder tilnærming til den marginale lånerenten. IFRS 15 og IFRS 9 ble nylig implementert og krevde mye ressurser hos mange av selskapene som også rammes av IFRS 16. Frem til nå har derfor ikke fokuset til de fleste regnskapsprodusentene ligget på fastsetting av diskonteringsrente, eller andre detaljer vedrørende IFRS 16. For å sikre en mest mulig riktig tilnærming, gitt dårlig tid, er det naturlig at regnskapsprodusentene søker veiledning. Ved veiledning fra de store

revisjonsselskapene i Norge vil man også oppnå en mer konsistent tilnærming til fastsetting av renten blant de IFRS-rapporterende selskapene.

6.3.1 Effekter av justeringer i diskonteringsrenten

Små justeringer i diskonteringsrenten kan potensielt føre til store forskjeller i verdien på leieforpliktelser og rett-til-bruk eiendeler som innregnes i balansen. Tabell 1 illustrerer effekten av små justeringer i diskonteringsrenten for en leieavtale med løpetid på 50 år, med årlige leiebetalinger på 150.000 NOK.

Tabell 1: Effekten ulike diskonteringsrenter vil ha på leieforpliktelsens balanseførte verdi

Diskonteringsrente	Nåverdi	Endring i nåverdi fra 1 prosentpoeng lavere diskonteringsrente
4,0 %	kr 3.222.328	
5,0 %	kr 2.738.389	15,0 %
6,0 %	kr 2.364.279	13,7 %
7,0 %	kr 2.070.112	12,4 %

Tabell 1 viser at en renteøkning på 3 prosentpoeng, fra 4,0 prosent til 7,0 prosent, vil redusere nåverdien av leiebetalingene med omtrent 1,15 millioner kroner, det vil si 36 prosent. Dette vil føre til en lavere forpliktelse og rett-til-bruk eiendel innregnet i balansen, lavere avskrivninger som fører til et forbedret driftsresultat og høyere rentekostnader som resulterer i redusert rentedekning.

Nøyaktig hvilken diskonteringsrente selskapene lander på kan være tilfeldig ettersom fastsettelsen innebærer bruk av skjønn. På den annen side kan selskaper også ha ulike insentiver for å påvirke renten i ulike retninger. Et eksempel på dette er kapitaldekningskravet til banker i Norge, som er utformet i tråd med EUs kapitaldekningsdirektiv. Kravet går ut på at banker til enhver tid må ha en ren kjernekapitaldekning på 4,5 prosent av selskapets beregningsgrunnlag (Finanstilsynet, 2017). Slike krav kan gi insentiver ved fastsetting av diskonteringsrenten, da renten kan avgjøre om selskaper overholder kravene eller ikke.

Som følge av at diskonteringsrenten kan medføre store forskjeller i balansestørrelser og beregningsgrunnlag, tilsier dette at fastsettelse av renten fortjener oppmerksomhet. Det er viktig at man er oppmerksom på konsekvenser av ulike rentenivåer, for å etterleve standardens formål om rapportering av tro gjengivelse i tilknytning til leieavtaler.

6.3.2 Renten implisitt i leieavtalen

Ifølge IFRS 16 skal leietaker i utgangspunktet bruke renten som er implisitt i leieavtalen som diskonteringsrente dersom det er lett for leietaker å fastsette denne. Denne renten er ikke avhengig av leietakers lånerente, men baserer seg på utleiers kontantstrøm fra leietransaksjonen. Dersom utleier oppgir den implisitte renten til leietaker kan den sies å være lett tilgjengelig. Når det er sagt, ønsker utleier vanligvis ikke å oppgi den implisitte renten av forretningsmessige grunner. Ifølge intervjuobjekt 4 er leieavtaler for bil et av de få tilfellene der den implisitte renten vil være oppgitt i leieavtalen. Videre poengterer intervjuobjektet at utleier muligens baserer utleieprisen på en kvadratmeterpris eller lignende, og i realiteten ikke alltid vet renten som ligger i bunn.

Dersom leietaker ikke får oppgitt den implisitte renten fra utleier, er alternativet å fastsette den selv. I slike tilfeller kan det virke som at terskelen for å ta den i bruk etter IFRS 16 er høyere sammenlignet med terskelen i IAS 17. I IAS 17 skal den implisitte renten benyttes dersom det er mulig å fastsette den, mens den i IFRS 16 må være lett å fastsette. Hvis leietaker må basere seg på estimater og forutsetninger for å kunne fastsette den implisitte renten, vil den nok ikke kunne anses som lett å fastsette. På den annen side vil det gå an å argumentere for at den er mulig å fastsette.

Det er enighet blant intervjuobjektene at det som regel ikke vil være mulig for leietaker å selv fastsette den implisitte renten etter kriteriene i IFRS 16. Normalt vil ikke leietaker ha pålitelige estimater av restverdien til den leide eiendelen, da den bygger på utleiers konkrete forventninger om fremtiden. Videre er den implisitte renten ofte en del høyere enn hva som forventes. Ifølge intervjuobjekt 4 kan dette være et resultat av at leietaker har vært villig til å betale mye for fleksibiliteten assosiert med å leie versus å eie. For leieavtaler inngått før IFRS 16, kan leietaker også ha vært villig til å betale mer for å ikke måtte balanseføre leieforpliktelsen.

Intervjuobjekt 4 hadde håpet at IASB heller vedtok en standard som oppmuntret til arbeid på utleiers balanse og kapitalstruktur. Leietaker er villig til å betale den leien utleier krever med den renten som ligger til grunn, altså renten implisitt i leieavtalen. Ifølge intervjuobjektet bygger denne renten på utleiers balanse og finansiering. Med en slik tilnærming, mener intervjuobjektet det kunne vært mulig for leietaker å fastsette en rente mest mulig lik den implisitte.

Som følge av at renten implisitt i leieavtalen i de aller fleste tilfeller ikke vil være tilgjengelig for leietaker, vil dette temaet ikke bli behandlet nærmere i denne analysen.

6.3.3 Leietakers marginale lånerente

Dersom ikke leietaker enkelt kan bruke renten implisitt i leieavtalen, legger standarden opp til at leietaker kan fastsette en marginal lånerente. Den marginale lånerenten skal etter standarden bygges opp med selskapsspesifikke forhold på leietakers side. Ifølge intervjuobjekt 4 kan det diskuteres om en slik tilnærming gir mening ettersom det er leietaker som faktisk sitter og betaler rentekostnaden til utleier. Målet er uansett at den marginale lånerenten skal reflektere den renten som er mest mulig lik den implisitte renten i leieavtalen.

IFRS 16 definerer den marginale lånerenten som «renten som leietaker ville måtte betale for å låne i en tilsvarende periode, og med tilsvarende sikkerhet, de nødvendige midler som trengs for å skaffe en eiendel av en tilsvarende verdi som rett-til-bruk eiendelen i et tilsvarende økonomisk område.» (IFRS 16 Appendix A. *Egen oversettelse*). Av definisjonen fremkommer det ulike faktorer som vil ha bestemmende innflytelse på tilnærmingen til en slik rente, som kredittverdigheten til leietaker, lengden på avtalen, type og kvalitet på sikkerhetsstillelsen og det aktuelle økonomiske området avtalen inngås i. Det økonomiske området kan sies å omfatte det geografiske området. Ut fra definisjonen og det faktum at diskonteringsrenten skal reflektere hvordan avtalen er priset, vil den marginale lånerenten være en selskapsspesifikk og avtalespesifikk diskonteringsrente, ikke en markedsbasert diskonteringsrente. Renten skal således i utgangspunktet fastsettes for hver enkelt leieavtale.

Intervjuobjekt 2 og 3 definerer den marginale lånerenten som «den renten selskapet måtte ha lånt i markedet under de samme betingelsene som i leieavtalen og med sikkerhet i den samme rett-til-bruk eiendelen». Ifølge intervjuobjekt 1 er ordet «marginal» helt avgjørende for hvordan begrepet skal tolkes. Intervjuobjektet presiserer at diskusjonene som gjelder selve begrepet ennå ikke har kommet så langt i praksis, men at diskusjoner og avklaringer vil komme ved revidering av de første IFRS 16-tallene i 2019. Ettersom man her befinner seg i grenseområdet mellom regnskap og finans, vil samarbeid mellom avdelinger bli nødvendig.

Estimater inneholder usikkerhet og representerer ikke en håndfast rente. Bruker selskaper ulik tilnærming til den marginale lånerenten kan det resultere i ulike renter. Det vil igjen kunne føre til ulik innregnet leieforpliktelse og rett-til-bruk eiendel i balansen, på to identiske leieavtaler i ulike selskap. Videre vil det potensielt kunne gi utslag både på balanseførte verdier og på nøkkeltall, noe som vil kunne svekke sammenlignbarheten mellom selskaper. Av den grunn er det ønskelig med en konsistent tilnærming til fastsetting av renten.

6.3.4 Tidspunkt for fastsettelse av den marginale lånerenten

Både IAS 17 og IFRS 16 skiller hovedsakelig mellom to ulike tidspunkt, nemlig leieavtalens begynnelse og leieperiodens begynnelse. Standardene bruker tidspunktene til å spesifisere når leietaker skal vurdere, beregne og innregne ulike faktorer. Det som imidlertid ikke spesifiseres i IFRS 16 er tidspunktet den marginale lånerenten skal fastsettes.

I IAS 17 skal nåverdien av den finansielle leieforpliktelsen og eiendelen beregnes ved leieavtalens begynnelse, deretter skal leietaker innregne nåverdien ved leieperiodens begynnelse. Før det er mulig å beregne nåverdien må den marginale lånerenten fastsettes. Det fremkommer av definisjonen at renten skal fastsettes ved leieavtalens begynnelse (IAS 17 nr. 4). IFRS 16 krever imidlertid at leietaker tar stilling til om det foreligger en leieavtale ved leieavtalens begynnelse (IFRS 16 nr. 9). Videre skal leietaker både beregne og innregne nåverdien til leieforpliktelsen og rett-til-bruk eiendelen ved leieperiodens begynnelse (IFRS 16 nr. 22). Spørsmålet er da om den marginale lånerenten skal fastsettes ved leieavtalens begynnelse, slik som i IAS 17, eller om den nå skal fastsettes ved leieperiodens begynnelse. Det kan bli oppfattet som at den skal fastsettes samtidig som nåverdien skal beregnes, og ifølge intervjuobjekt 6 er den gjengse oppfatningen at fastsettelsen skal forekomme ved leieperiodens begynnelse.

Leieperiodens begynnelse er vanligvis på et senere tidspunkt enn leieavtalens begynnelse, og i noen tilfeller kan det være opptil flere år imellom. Økonomisk sett er det rimelig å anta at utleier priser leieavtalen basert på forventninger til fremtiden og den økonomiske situasjonen på tidspunktet for leieavtalens begynnelse. Følgelig vil det i prinsippet være på dette tidspunktet at den implisitte renten i leieavtalen blir fastsatt.

IASBs mål har vært at diskonteringsrenten som definert i IFRS 16 skal reflektere hvordan avtalen er priset. I den forbindelse kreves det blant annet at den marginale lånerenten skal ta hensyn til den økonomiske situasjonen i det området leieavtalen inngås i. Dersom den marginale lånerenten skal fastsettes ved leieperiodens begynnelse og den ikke starter før to år etter leieavtalens begynnelse, er det fullt mulig at den økonomiske situasjonen har endret seg i mellomtiden. I dette tilfellet vil den implisitte renten og den marginale lånerenten i prinsippet være fastsatt ut fra to situasjoner som er forskjellige. Det synes så at IFRS 16 legger opp til et valg mellom to renter som i enkelte tilfeller kan ha ulikt utgangspunkt. Det er derfor uheldig at standarden ikke er helt klar når den marginale lånerenten skal fastsettes.

6.3.5 Fastsetting av leietakers marginale lånerente

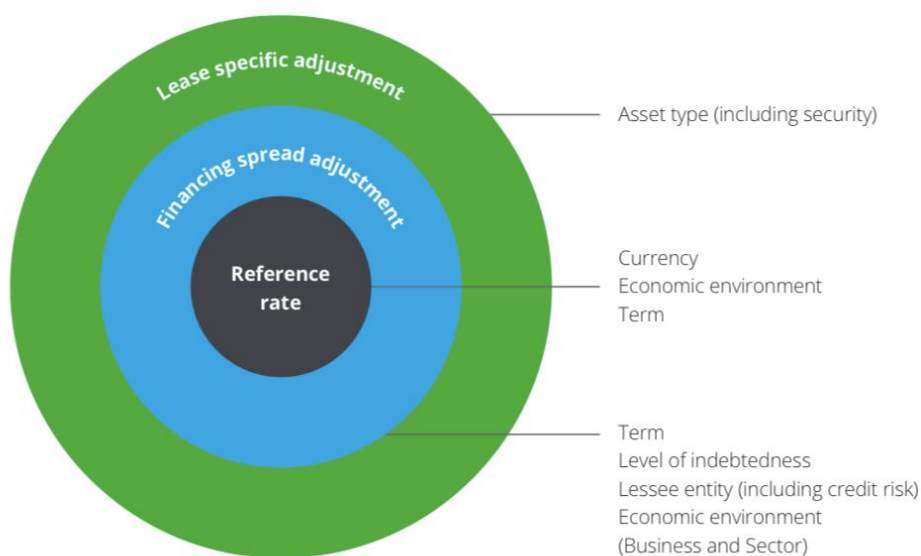
Fastsettingen av den marginale lånerenten kan i utgangspunktet skje basert på ulike tilnærminger. Det er flere forhold som må tas hensyn til, og det kan være vanskelig for selskapene å vite hvordan renten skal fastsettes før det utvikles en praksis i rapporteringsperiodene etter implementering.

Ved fastsettelse av diskonteringsrenter etter en regnskapsstandard befinner man seg i grenselandet mellom regnskap og finans. Vanligvis fastsettes en diskonteringsrente ut fra en rekke forskjellige datakilder. Disse datakildene kan brukes til å foreta ulike justeringer slik at den resulterende diskonteringsrenten er hensiktsmessig for bruken den er ment til. Den marginale lånerenten er ulikt definert sammenlignet med andre renter brukt i IFRS, som for eksempel kapitaliseringsrenten i IAS 23 *Låneutgifter* eller diskonteringsrenten i IAS 36 *Verdifall på eiendeler*. Av den grunn vil selskapenes eksisterende prosesser og datakilder som er ment for å bestemme disse rentesatsene, ikke nødvendigvis være relevante ved fastsettelse av den marginale lånerenten. Ifølge intervjuobjektene er det derfor et behov for at leietaker utvikler en ny tilnærming til den marginale lånerenten som diskonteringsrente under IFRS 16.

Den marginale lånerenten vil i utgangspunktet være påvirket av flere faktorer. Intervjuobjekt 4 mener imidlertid at det aktivt må anvendes vesentlighet i vurderingene av disse faktorene. I en rapport publisert av Deloitte (2017), blir det foreslått en tredelt fastsetting av den marginale lånerenten for leietaker, med fokus på de fem faktorene som er relevante i forbindelse med definisjonen av renten, se Figur 4. Intervjuobjektene støtter

seg til denne tilnærmingen, men det er noe ulike meninger knyttet til vurderingen av de ulike elementene og hvordan de skal forstås i praksis.

Videre skal vi gå gjennom hver av de tre hovedkomponentene, som vi mener dekker standardens krav til den marginale lånerenten. Vi skal blant annet diskutere hvordan intervjuobjektene mener selskaper bør tilnærme seg de enkelte komponentene, samt diskutere hvilke tilgjengelige datakilder som kan komme til nytte under fastsetting av den marginale lånerenten.



Figur 4: Tilnærming til fastsettelse av leietakers marginale lånerente (Deloitte, 2017)

6.3.5.1 Referanserente

IASB åpner for at leietaker kan referere til observerbare renter ved beregning av den marginale lånerenten (IFRS 16 BC nr. 162). Renter som er observerbare i markedet er blant annet de som anses som risikofrie renter, og det er vanlig å bruke slike renter som referanserenter ved finansielle beregninger. Referanserenter fungerer som en målestokk for hvordan andre renter vurderes. Intervjuobjektene er alle enige i at det kan være hensiktsmessig å ta utgangspunkt i en risikofri rente ved beregning av den marginale lånerenten. I prinsippet vil en risikofri rente ligge i bunn for alle lånerenter, da den gjenspeiler den renten man kan låne til ved finansiering uten risiko.

Utfordringen ligger i å vite hva som faktisk kan defineres som en risikofri rente. Her nevner intervjuobjekt 4 statsobligasjoner som kilde til risikofri rente. Norske

statsobligasjoner har en fast rente som gjenspeiler markedets realavkastningskrav og inflasjonsforventninger på utstedelsestidspunktet. Rentene anses som risikofrie ettersom det er svært lav risiko for at staten skal bli ute av stand til å betale tilbake lånet (Finansportalen, 2018).

Videre ser intervjuobjekt 1 på NIBOR som et alternativ. NIBOR er en samlebetegnelse på norske pengemarkedsrenter med ti ulike løpetider, fra en uke til ett år. Rentene beregnes som et gjennomsnitt av hva NIBOR-bankene angir at de vil kreve i renter på usikrede utlån til andre banker. Det er med andre ord referanserenten for hva norske banker betaler for sine innlån (Nilsen, 2015). NIBOR-renten er ikke uten risiko, ettersom bankene også kan gå konkurs, men den anses som tilnærmet risikofri.

Intervjuobjekt 2 og 3 er klare på at det bør tas utgangspunkt i en swaprente, da det er den som legger grunnlaget for at selskaper skal kunne få tilgang på banklån. I en tradisjonell renteswap avtaler to parter å bytte flytende rente⁶ mot fast rente for en bestemt periode. Swaprenter er renter med løpetid over ett år og kan benyttes som finansieringsrente ved beregning av priser på fastrentelån med tilsvarende løpetider. Den faste renten i avtalen tas ofte som en indikasjon på markedets renteforventninger (Nilsen, 2015).

Generelt er det vanligvis NIBOR og swaprentene som benyttes som referanserenter, ikke statsrentene som forholdsmessig ofte er 20 til 30 basispunkter lavere (Nilsen, 2015). For flytende rente er NIBOR gjerne referanserenten, mens swaprenter er relevante for fastrene.

Intervjuobjekt 3 og 6 ser ikke at det foreligger et krav til hvilken rente som burde brukes som referanserente, i forbindelse med den marginale lånerenten. Det kan likevel tolkes som at NIBOR i utgangspunktet ikke passer som referanserente, på bakgrunn av at IFRS 16 krever en fast diskonteringsrente. Av den grunn bør valget enten falle på en statsobligasjonsrente eller en swaprente. Dersom leietaker har et sterkt ønske om å maksimere eller minimere nivået på diskonteringsrenten, vil leietaker ha muligheten til å ta utgangspunkt i den renten som er best egnet til formålet.

⁶ Flytende rente i en renteswap er vanligvis NIBOR-basert markedsrente ekskludert margin

Som illustrert i Figur 4, er det viktig at leietaker vurderer ulike faktorer opp mot bruken av referanserenter. Dette vil være faktorer som det økonomiske området, valutaen leieavtalen er denominert i og lengden på leieavtalen. I det følgende vil vi gå nærmere inn på disse.

Det økonomiske området

Intervjuobjektene poengterer at det økonomiske området leieavtalen tilhører vil være en avgjørende faktor for den marginale lånerenten. Dette fremkommer også av definisjonen i standarden. Tas det utgangspunkt i en risikofri rente som referanserente, vil det økonomiske området naturlig nok være en avgjørende faktor for valg av referanserente. Ifølge intervjuobjekt 1 er det forventet at et selskap som har drift i to forskjellige land, for eksempel et norsk selskap som leier skip til drift av fiske både i Norge og Sør-Amerika, vil ha et forskjellig utgangspunkt for renten basert på det økonomiske området. Grunnen er at ulike økonomiske områder blant annet har ulik inflasjon, noe som påvirker de risikofrie rentene. Således forventer intervjuobjektet ulike marginale lånerenter for de norske og de amerikanske skipene.

Videre påpeker intervjuobjekt 1 at renter som statsobligasjoner ikke kan anses som risikofrie for alle land. Dette gjelder gjerne for nødlidende land med hyperinflationelle økonomier. I slike tilfeller kan det muligens være berettiget med spesifikke tilpasninger av rentene før de kan brukes som referanserenter.

Norge har ingen hyperinflationell økonomi, likevel kan rentenivået i dag sies å være historisk lavt. Av den grunn mener intervjuobjekt 4 at dersom leietaker skal benytte statsobligasjonsrenten som utgangspunkt, kan den muligens oppjusteres noe for å normalisere den. Sammenlignet med USAs rentebane, som er normalisert etter flere oppjusteringer av renten, henger Europa etter. Intervjuobjekt 4 påpeker likevel at det ikke vil være riktig å overstyre markedet helt, så slike justeringer bør gjøres med forsiktighet. Til tross for at renten er historisk lav, mener intervjuobjekt 1 at renten er den best tilgjengelige informasjonen og at det ikke bør gjøres ytterligere justeringer på bakgrunn av lavt rentenivå.

Dersom leietaker tar utgangspunkt i en normalisert risikofri rente, forutsettes det at økonomien på noe sikt skal returnere tilbake til normaltilstand. På den ene siden kan det anses som fornuftig hvis det er snakk om en leieavtale med en løpetid over flere år. På

den annen side kan ikke leietaker vite om utleier har tatt en slik forutsetning med i betraktning da prisen på leieavtalen ble satt. Videre krever IFRS 16 at den marginale lånerenten skal reflektere det samme økonomiske området leieavtalen inngås i. Det kan virke som et krav, uavhengig av den økonomiske situasjonen på det tidspunktet renten skal fastsettes. I så fall vil det muligens være feil å justere for et unormalt rentenivå.

Valuta

Det er ikke uvanlig at en leieavtale har kontantstrømmer denominert i en annen valuta enn den funksjonelle valutaen til leietaker. Videre kan forskjellige jurisdiksjoner ha forskjellige risikofrie renter, som betyr at lånerentene kan variere betraktelig mellom land. For å fjerne valutarisiko samsvarer låneavtaler typisk med valutaen til de forventede kontantstrømmene.

Ifølge intervjuobjekt 1 kan valutaen leieavtalen er denominert i anses å være en viktig del av det økonomiske området leieavtalen inngås i. Valutaen er således viktig å ta med i betraktningen for å oppfylle kravene for den marginale lånerenten. Det betyr at dersom leiebetalingene til en leieavtale er denominert i en utenlandsk valuta, bør den marginale lånerenten være den renten leietaker ville måtte betale for å skaffe seg finansiering, i den utenlandske valutaen, av en eiendel tilsvarende rett-til-bruk eiendelen i leieavtalen. Den marginale lånerenten bør med andre ord fastsettes i samme valuta som valutaen på leiebetalingene. Så hvis leiebetalingene til en leieavtale er denominert i SEK, vil en passende referanserente basere seg på svenske statsobligasjoner i stedet for norske. Diskusjonen om nødlidende land og unormale rentenivåer vil gjelde tilsvarende for leietakere som tar i bruk utenlandske referanserenter.

Lengden på leieavtalen

IFRS 16 krever at man bruker en diskonteringsrente som representerer hele leieavtalen. Lengden på leieavtalen vil ha betydning for hvilken diskonteringsrente som er mest representativ. Vanligvis vil en lengre løpetid gi en høyere diskonteringsrente. Ved fastsettelse av den marginale lånerenten er det derfor viktig å ta hensyn til hvilke faktorer som påvirkes av lengden på leieavtalen. Valg av referanserente er en slik faktor.

Det eksisterer risikofrie renter for ulike løpetider. Intervjuobjektene er enige i at referanserenten i utgangspunktet burde ha en løpetid som passer lengden på leieavtalen.

Problemet er at leiebetalingene for operasjonelle leieavtaler vanligvis er spredt over leieperioden, mens risikofrie renter som baserer seg på statsobligasjoner eller rentekurver forutsetter full tilbakebetaling ved lånets endelige forfall. Ifølge intervjuobjekt 4 vil det være aktuelt å bruke en risikofri rente med en løpetid som tilsvarer leieperiodens vektete gjennomsnitt. Løpetiden skal således ikke være lik leieavtalens totale leieperiode.

Det finnes obligasjoner som tilbakebetales fortløpende. I slike tilfeller er det vanlig å bruke konseptet durasjon for å måle renterisiko. Durasjon kan bli sett på som vektet gjennomsnittlig løpetid for en obligasjon, og er et vektet gjennomsnitt av obligasjonens tilbakebetalinger. Dersom leietaker kan bruke dette konseptet til å beregne leieperiodens vektete gjennomsnitt, vil det være mulig å bruke følgende formel (Ephraim, 2002):

$$\text{Vektet gjennomsnittlig løpetid til forfall} = \frac{\sum_{t=1}^n tP_t}{\sum_{t=1}^n P_t} \quad (6.1)$$

der

n = totalt antall perioder,

t = tidsperiode,

P_t = leiebetalinger i en tidsperiode.

Hvis leietaker har en tiårig leieavtale, med årlige leiebetalinger på 50 NOK som betales ved slutten av hvert år, vil leieperiodens vektete gjennomsnitt være 5,5 år, se Tabell 2. Det betyr at referanserenten bør ha en løpetid nært 5,5 år. Sammenlignes dette med en tiårig statsobligasjon, med en nullkuponrente og tilbakebetaling på 500 NOK ved forfall, vil forholdet være 55 prosent, se Tabell 2. Dette forholdet vil reduseres ned mot 50 prosent jo lenger leieperioden er og jo hyppigere leiebetalingene er, for eksempel dersom leietaker betaler kvartalsvis eller månedlig.

Tabell 2: Vektet gjennomsnittlig løpetid

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total	Vektet gjennomsnittlig løpetid til forfall
Kontantstrøm (obligasjon)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500	kr 500	10,00
Vektet sum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5000	kr 5.000	
Kontantstrøm (leieavtale)	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	kr 500	5,50
Vektet sum	50	100	150	200	250	300	350	400	450	500	kr 2.750	

55 %

De lengste statsobligasjonsrentene vi har i Norge har omtrent ti års løpetid. Dersom leietaker har en leieperiode på for eksempel 20 år, må det muligens estimeres en rentekurve utover de observerte markedsrentene, det vil si ekstrapoleres. Det vil være mulig å estimere krumningen i rentekurven for norske statsobligasjoner utover ti år ved å benytte krumningen i rentekurven med lange observerbare renter i utenlandsk valuta. Det er rimelig å anta at den valutaen som i krumning er nokså lik den norske mellom fem og ti år vil gi et godt estimat for krumningen utover ti år (Ernst & Young, 2012). For leieavtaler med leieperiode over ti år vil det trolig være mer hensiktsmessig å ta utgangspunkt i swaprenter.

6.3.5.2 Justering for leietakers kredittverdighet

Det fremkommer av definisjonen av den marginale lånerenten at leietakers kredittverdighet skal tas i betraktning (IFRS 16 BC nr. 161). Som nevnt i delkapittel 4.1.1.1 vil långiver kreve at låntaker betaler et kredittpåslag ut fra en vurdering av selskapets kredittverdighet og sannsynlighet for mislighold. Det kan forstås som at IFRS 16 krever at leietaker gjør den samme vurderingen i forbindelse med den marginale lånerenten. Intervjuobjekt 1 bekrefter dette, ved å spesifisere at dersom det tas utgangspunkt i en referanserente vil den måtte bli justert for et selskapsspesifikt kredittpåslag.

Selskapsspesifikke kredittpåslag baserer seg på selskapsspesifikke kredittvurderinger. Kredittvurderinger tar hensyn til en rekke faktorer, som selskapets tidligere lånehistorikk og nedbetaling av gjeld, bevis på mislighold, nåværende evne til å tilbakebetale lån og økonomiske utsikter. Ved fastsettelse av den marginale lånerenten vil det derfor være viktig å ta hensyn til at selskapets kredittvurdering kan endres over tid. Dersom selskapet har en god kredittvurdering per nå, vil ikke det nødvendigvis bety at selskapet har lik kredittvurdering ti år frem i tid. Ettersom IFRS 16 krever at den marginale lånerenten skal reflektere de relevante faktorene ved leieperiodens begynnelse, vil det ikke være mulig å forutsette samme kredittpåslag for alle fremtidige leieavtaler. Av den grunn er det viktig å vurdere om historiske kredittpåslag fremdeles reflekterer selskapets situasjon ved leieperiodens begynnelse, eller om det må foretas nødvendige justeringer. Dette kan by på utfordringer, spesielt for selskaper med begrenset tilgang på relevante datakilder.

Tilgjengelige datakilder som kan brukes til å fastslå kredittpåslaget vil variere, både med hensyn til type selskap og finansieringsstruktur. Deloitte (2017) skisserer dette ved bruk av tre eksempler, se Tabell 3.

Tabell 3: Eksempler på antall tilgjengelige datakilder (Deloitte, 2017)

Types of debt financing	Typical types of companies	Data points available
Multiple debt financing arrangements, including bonds, loan notes and bank facilities	Large Public Interest Entity	Multiple data points
One primary debt financing arrangement, most likely to be a bank facility	Public Interest Entity/Private Company	Single data point
No significant debt financing arrangements	Private Company	None

For selskaper uten gjeld og/eller der netto kontantbeholdning er lik null, vil ikke nødvendigvis selskapets kredittpåslag være lik null. Kort sagt, krever IFRS 16 at den marginale lånerenten reflekterer renten som leietaker ville måtte betale for å låne midler tilsvarende verdien av rett-til-bruk eiendelen. Det vil si at det muligens kreves at slike selskaper må vurdere et passende kredittpåslag ut fra historiske og fremtidige lånefasiliteter. Ut fra en slik vurdering vil det være mulig å bedømme om den historiske situasjonen er representativ for selskapets posisjon ved leieperiodens begynnelse (Deloitte, 2017).

For selskaper med få eller ingen tilgjengelige kredittvurderinger, kan det være hensiktsmessig å se på tilgjengelige data for selskaper av tilsvarende størrelse og lånefasiliteter som opererer i en tilsvarende bransje (Deloitte, 2017). Sistnevnte er viktig da kredittpåslagene i ulike sektorer og bransjer vil kunne variere mye.

Selskaper som har utstedt lån notert på et regulert marked, vil muligens ha tilgjengelige renter som omfatter både en referanserente og et selskapsspesifikt kredittpåslag (Deloitte, 2017). Ved noterte selskapsobligasjoner og tilsvarende låneinstrumenter, vil investorer kreve å bli kompensert for et eventuelt mislighold av hovedstolen. Renten tillegges dermed et kredittpåslag som resulterer i at selskapsobligasjoner handles til en høyere rente enn sammenlignbare statsobligasjoner. Tas det utgangspunkt i slike renter, kan leietaker muligens unngå å separat sette en referanserente, for så å justere for et estimert kredittpåslag. På den annen side kommer det frem av intervjuene at det er en del faktorer

som må vurderes før leietaker kan ta utgangspunkt i allerede tilgjengelige renter. Dette er for å forsikre at kravene i IFRS 16 er oppfylt.

Ofte har selskaper kun tilgjengelige renter for bestemte valutaer eller bestemte løpetider. Et norsk selskap med noterte obligasjoner på Oslo Børs kan ikke bruke de tilhørende rentene for leieavtaler med kontantstrømmer denominert i en utenlandsk valuta. I slike tilfeller vil det være nødvendig med justeringer. Det samme gjelder dersom obligasjonenes løpetid ikke tilsvarer leieperiodens vektete gjennomsnitt. Løpetiden på lån utstedt av selskaper vil ha noe å si for det tilhørende kredittpåslaget, da risikoen for mislighold er eksponentielt økende med løpetiden (Håvik, 2003). Kredittpåslag i forbindelse med blant annet banklån og revolverende kredittfasiliteter gjenspeiler ofte en kortere løpetid (Deloitte 2017) og vil muligens være mer egnet for leieavtaler med kortere leieperioder. Lån med lengre løpetid vil trolig ha kredittpåslag som er bedre tilpasset leieavtaler med lengre leieperioder. I obligasjonsmarkedet er det for eksempel flere tilfeller av løpetid på opptil ti år (Dahl, Stensrud, & Dagslet, 2013). Det har også betydning om selskapet for eksempel har jevnlig omsatte obligasjoner, som gir en løpende prising av risikoen knyttet til selskapet.

Videre påpeker intervjuobjekt 2 at det er viktig å være bevisst på om slike tilgjengelige lånerenter representerer et usikret lån eller et sikret lån. Tapsgraden ved mislighold er også bestemt ut fra hva slags sikkerhet og prioritet lånet har. For eksempel kan selskapsobligasjoner være sikret eller usikret, og de tilhørende rentene vil da utgjøre en sikret eller usikret rente. Som følge av dette kan det totale kredittpåslaget til ulike obligasjoner tilhørende det samme selskapet variere. Alt annet likt, vil lånene da ha samme sannsynlighet for mislighold, men ulik tapsgrad gitt at mislighold oppstår (Nilsen, 2015). Et sikret lån vil i prinsippet gi et lavere kredittpåslag, som igjen vil resultere i en lavere rente, og omvendt. Om det er naturlig å benytte renter på usikrede eller sikrede lån i forbindelse med leieavtaler vil vi komme tilbake til under delkapittel 6.3.5.3.

Ifølge Intervjuobjekt A har selskapet noterte obligasjoner, og vurderer å ta utgangspunkt i de tilhørende lånerentene ved fastsettelse av selskapets marginale lånerenter. Dette er renter som er satt med et kredittpåslag over NIBOR. Bestemmer seg for en slik tilnærming, vil de ta utgangspunkt i obligasjoner med en løpetid som er nærmest leieperiodens vektete gjennomsnitt. I og med at NIBOR er flytende og IFRS 16 krever en fast rente, vil selskapet bygge swapkurver for så å legge på det tilhørende

kredittpåslaget. For leieavtaler utenfor Norge vil de bygge swapkurver i den aktuelle valutaen. Tilgang på slike renter vil dermed kunne forenkle arbeidet ved fastsettelsen av intervjuobjektets marginale lånerenter. Hvor jevnlig obligasjonene til selskapet er omsatt, vil ha betydning for om det aktivt må vurderes om kredittpåslagene fremdeles er relevante ved fremtidige leieavtaler.

Et selskap som allerede har implementert IFRS 16, er det polske telekomselskapet Play Holdings 2 S.à r.l. Ved fastsettelse av den marginale lånerenten i en gitt leieavtale, fremgår det av årsrapporten for 2016 at selskapet har valgt å ta utgangspunkt i en referanserente for så å justere for et kredittpåslag. Selskapet rapporterer at det blir brukt en swaprente for den aktuelle valutaen i leieavtalen. Basert på lånene utstedt av selskapet estimerer de et passende kredittpåslag, for så å justere for det gjennomsnittlige kredittpåslaget til selskaper med tilsvarende kredittvurdering som Play Holdings. De baserer seg på tilsvarende kredittvurderinger som er observert i samme periode som leieperiodens begynnelse (Play Holdings 2 S.à r.l., 2017). Tilnærmingen til Play Holdings kan derfor sies å ligne på tilnærmingen som intervjuobjekt A vurderer.

Oppsummert, vil selskaper med en rekke finansielle låneinstrumenter som varierer i løpetid muligens kunne skape egne rentekurver for den marginale lånerenten, med utgangspunkt i valutaen til leiebetalingene. Dette vil i så fall kunne forenkle arbeidet med de marginale lånerentene. Det vil likevel være viktig å vurdere om det kreves justeringer i forbindelse med kredittpåslaget til de tilgjengelige lånerentene. For å få et best mulig anslag på kredittpåslaget vil det antageligvis være fornuftig å sammenligne med selskaper som har tilsvarende kredittvurderinger i samme periode som leieperiodens begynnelse. For selskaper uten, eller med lite, gjeld vil det muligens være nødvendig å ta utgangspunkt i en referanserente for den relevante valutaen, for så å justere for leietakers relative kredittverdighet.

Kredittverdighet ved konsernforhold

Standarden spesifiserer at det er leietakers kredittverdighet som skal tas i betraktning ved fastsetting av den marginale lånerenten. I tilfeller hvor et datterselskap inngår en leieavtale uten noen form for garanti fra morselskapet kan det oppstå utfordringer i forbindelse med dette kravet.

Kredittverdigheten til et mor- og datterselskap kan være svært ulik, så i teorien vil datterselskapet ha sitt eget kredittpåslag. I praksis er det i imidlertid ikke alltid like enkelt å fastsette datterselskapets kredittpåslag. Ved konsernforhold hender det at størsteparten av finansieringsaktivitetene er sentralisert på konsernnivå. Videre hender det at morselskapet er datterselskapets eneste kilde til finansiering (KPMG International Standards Group, 2017). Lånerentene og kredittpåslaget fra ulike finansieringsordninger vil derfor ofte relatere seg til morselskapet i konsernet, eller et annet selskap i konsernet med tilnærmet lik kredittverdighet. I slike tilfeller vil det være enklere for datterselskapet om den marginale lånerenten kan reflektere morselskapets kredittverdighet. På den ene siden kan bruk av morselskapets kredittpåslag begrunnes i at alle låneopptak blir tatt hånd om på konsernnivå, ved å vise til konsernets gjeldsstruktur og historiske finansieringsordninger. På den annen side er det et krav at den marginale lånerenten skal reflektere leietakers kredittverdighet. Hvis datterselskapet eier leieavtalen og selv er ansvarlig for leiebetalingene, vil standarden kreve en vurdering av renten datterselskapet kunne oppnådd på egenhånd. Renten skal da basere seg på datterselskapets egen risiko og risikoen i landet selskapet opererer. Dette bekreftes av intervjuobjektene. I den forbindelse kan det muligens utledes en fiktiv kredittvurdering av datterselskapet for å estimere et passende kredittpåslag. En slik vurdering kunne basert seg på balansens styrke (med den nye leieavtalen tatt i betraktning) og eiendelens geografiske plassering, for så å benytte observerbare markedsdata for selskaper med tilsvarende kredittvurdering.

Om datterselskapets økonomiske situasjon kan ha betydning for om det er nødvendig å estimere et eget kredittpåslag kan imidlertid diskuteres. Hvis det er snakk om et lønnsomt datterselskap med sterk økonomi, der utlåner potensielt kan prioriteres over andre kreditorer i en eventuell misligholdssituasjon, kan det muligens argumenteres for at kredittvurderingen til datterselskapet ikke er langt fra morselskapets (Deloitte, 2017). På den annen side vil nok standarden uansett kreve en grundig analyse av datterselskapets finansielle situasjon opp mot morselskapets, før morselskapets kredittpåslag eventuelt tas i bruk.

Standarden gir imidlertid ikke veiledning for hvordan den marginale lånerenten skal fastsettes i tilfeller der morselskapet garanterer for datterselskapets leiebetalinger. I en lånesituasjon der morselskapet garanterer, kan långiver gå til morselskapet for å få dekket tapene i en eventuell misligholdssituasjon. Ifølge intervjuobjekt 1 er vanlig praksis at långiver da tar hensyn til morselskapets kredittverdighet. Derfor mener intervjuobjektet

at det samme bør gjelde i tilfeller der morselskapet garanterer for leiebetalinger, og at det holder å ta stilling til morselskapets kredittverdighet. Intervjuobjekt 2, 3 og 5 er imidlertid usikre på om det må gjøres noen justeringer i etterkant basert på kredittverdigheten til datterselskapet. Det er uansett liten tvil om at prisingen av leieavtalen vil være vesentlig mer påvirket av kredittverdigheten til morselskapet enn datterselskapet. Garanti fra et morselskap med høy kredittverdighet kan derfor sies å redusere den endelige marginale lånerenten for et datterselskap med lavere kredittverdighet.

Oppsummert, vil det som oftest være enklere å fastsette morselskapet eller konsernets marginale lånerenter i forhold til datterselskapets. Som et resultat av diskusjonen ovenfor, kan det tenkes at det vil bli en økning av tilfeller der et morselskap garanterer for datterselskapet i forbindelse med leieavtaler. Dette vil kunne bidra til å gjøre prosessen med IFRS 16 mindre tidkrevende og utfordrende for selskaper som inngår i et konsern. For at standarden skal bli praktiserbar, kan det imidlertid tenkes at revisorer må være forberedt på å akseptere metoder som baserer seg på eksisterende prosesser for beregning av morselskapets eller konsernets lånerente og konserninterne kredittpåslag. Vi tror i det minste at dette vil bli akseptabelt for leieavtaler med liten vesentlig effekt på regnskapet. Uansett vil det nok være nødvendig med simuleringer for å overbevise revisor om at en justering av konserninterne kredittpåslag vil være uvesentlig.

6.3.5.3 Justering for sikkerhet

I dette delkapittelet diskuterer vi hva som menes med «tilsvarende sikkerhet» i definisjonen av den marginale lånerenten, og hvordan dette kan ha innvirkning på fastsettelse av den marginale lånerenten.

Generelt er sikkerhetsstillelse en vanlig metode for å redusere motpartsrisiko i forbindelse med låneavtaler. En avtale om sikkerhetsstillelse inkluderer ofte hvilke eiendeler som stilles som sikkerhet, hvor det tas hensyn til både type og kvalitet. En lignende sikkerhetsstillelse kan også tenkes å forekomme i forbindelse med leieavtaler. Deloitte (2017), EY (2018) og flertallet av intervjuobjektene argumenterer for at type og kvalitet på rett-til-bruk eiendelen kan anses som sikkerhetsstillelse overfor utleier, og at den marginale lånerenten skal justeres deretter. I forhold til justeringene nevnt ovenfor, kan det sies at denne justeringen sørger for å skille den marginale lånerenten som definert i IFRS 16, fra en mer generell marginal lånerente.

Intervjuobjektene 1 til 5 er enige i at «tilsvarende sikkerhet» skal tolkes som at det skal tas hensyn til den sikkerheten utleier har i forbindelse med leieavtalen. De er også enige om at det i teorien vil være rett-til-bruk eiendelen utleier tar sikkerhet i, og ikke den underliggende eiendelen. For det første kommer dette frem ved at det er rett-til-bruk eiendelen som skal innregnes i leietakers balanse. For det andre eier utleier i prinsippet den underliggende eiendelen, så utleier vil kun ha sikkerhet i retten til å kunne kreve tilbake rett-til-bruk eiendelen i tilfeller der leietaker misligholder sine forpliktelser. Sikkerheten til utleier vil således være muligheten til å kunne få leid ut eiendelen til noen andre i stedet. I utgangspunktet kan dette sies å gjenspeile en sikret låneavtale, noe som vil kunne ha betydning for justeringen forbundet med leietakers kredittverdighet diskutert i delkapittel 6.3.5.2.

Når leietakers kredittpåslag blir vurdert ut fra renter på utstedte låneinstrumenter, vil dette typisk være kredittpåslag forbundet med usikrede låneinstrumenter. Slike kredittpåslag vil som nevnt være høyere enn ved sikrede låneinstrumenter. Ved å ta hensyn til type og kvalitet på sikkerhetsstillelsen i leieavtalen, vil det kunne resultere i et kredittpåslag som er lavere enn kredittpåslaget forbundet med de usikrede låneinstrumentene. Hvis det er tilfelle, kan det muligens sies at den marginale lånerenten mer eller mindre reflekterer en sikret lånerente.

Utfordringen i praksis vil ifølge intervjuobjektene 1 til 5 være å vurdere hvor mye sikkerhet utleier faktisk har i forbindelse med rett-til-bruk eiendelen. Til tross for at alle leieavtaler i teorien gjenspeiler en sikret låneavtale, kan visse eiendeler i praksis være mindre verdifulle og vanskeligere å omplassere for utleier. Kostnadene ved å overta og omplassere rett-til-bruk eiendeler med lav verdi og/eller med kort levetid vil nok i mange tilfeller overstige verdien utleier har i forbindelse med dette. Utleiers sikkerhet vil i slike tilfeller ikke være særlig mye verdt og det vil ikke være forsvarlig å kategorisere leieavtalen som sikret. Hvis det derimot er snakk om eiendeler med høy og/eller lang levetid, som eiendom, fly og skip, vil utleiers sikkerhet i utgangspunktet være mer verdifull.

Det er imidlertid viktig å være klar over at leie av eiendeler av høy verdi og lang levetid ikke alltid gjenspeiler en sikret låneavtale, og dermed ikke bør kategoriseres som sikrede leieavtaler. Intervjuobjekt 4 eksemplifiserer dette med langsiktige leieavtaler i Stavangerområdet, som for noen år siden ble hardt rammet av oljekrisen. En 10 års leieavtale av

lokaler på Forus har liten verdi i en nedgangsperiode når det står mange lokaler ledige. Sikkerheten i en slik leieavtale vil ikke være mye verdt, da muligheten for omplassering er liten. Dette til tross for at det er i slike situasjoner utleier vil være mest avhengig av sikkerheten. Det samme gjelder for leie av en oljerigg de neste fem årene. På grunn av oljekrisen vil det heller ikke være noe marked for leierettigheten, og utleier vil med det ikke ha noen sikkerhet i rett-til-bruk eiendelen. Ifølge intervjuobjekt 4 burde slike leieavtaler karakteriseres som usikrede leieavtaler.

Fastsetting av utleiers sikkerhet i forbindelse med leieavtaler vil således påvirkes av at det kan oppstå store svingninger i markedet på kort tid. I en nedgangsperiode vil ikke rett-til-bruk eiendelen ha noe særlig verdi for utleier. Det vil si at det også skal tas hensyn til det økonomiske området ved en justering av sikkerhet. Lånesikkerheten ved kjøp av den underliggende eiendelen vil imidlertid være av større verdi, fordi man håper og regner med at markedet vil ta seg opp igjen. Intervjuobjekt 4 understreker at det derfor er viktig at den marginale lånerenten reflekterer sikkerheten i rett-til-bruk eiendelen og ikke den underliggende eiendelen. Intervjuobjekt 1 er imidlertid redd for at dersom man trekker denne vurderingen for langt, blir standarden for teoretisk og ikke gjennomførbar i praksis. Derfor tror intervjuobjektet det muligens vil åpnes opp for at leietaker kan ta utgangspunkt i den underliggende eiendelen og ikke rett-til-bruk eiendelen.

For selskaper med leieavtaler som karakteriseres som sikrede leieavtaler, må kredittpåslaget fra usikrede låneinstrumenter justeres for å gjenspeile utleiers sikrede posisjon. I slike tilfeller kan det bli nødvendig å kontakte banken eller långiver for å få veiledende renter for usikrede og sikrede lån med ulike løpetider. Ifølge intervjuobjekt 4 blir leietaker likevel nødt til å justere de veiledende rentene for sikrede lån, da de normalt vil reflektere långivers sikkerhet i den underliggende eiendelen. Ifølge intervjuobjekt 4 og 6 vil det ikke være mulig å få oppgitt en passende lånerente fra banken eller långiver som direkte reflekterer premissene bak leieavtalen. Hvis banken kunne gitt slike renter, ville det imidlertid blitt veldig kostbart for leietaker ettersom banken hadde vært nødt til å sette seg inn i konseptet bak leieavtalen. Revisor ville nok heller ikke akseptert en rentevurdering fra kun én långiver, da den ikke nødvendigvis gir det beste anslaget på en marginal lånerente.

Intervjuobjekt 6 er på sin side usikker på om diskusjonen ovenfor er hva standarden mener med «tilsvarende sikkerhet». Intervjuobjektet tror ikke standarden referer til sikkerheten

i bruksretten som sådan, men at den i stedet referer til sikkerheten i prosjektet eiendelen skal brukes i. Et sentralt spørsmål blir da om leiebetalingene kan anses som sikker inntekt. Leies det en oljerigg som skal brukes til å bore etter olje et sted det garantert finnes olje, vil sikkerheten forbundet med prosjektet være større enn ved boring i et område ingen har boret i tidligere.

I begrunnelsesvedlegget til IFRS 16 står det spesifikt at definisjonen tar hensyn til «type og kvalitet på sikkerhetsstillelsen» (IFRS 16 BC nr. 161). Vår tolkning av dette begrepet støtter tolkningen til intervjuobjektene 1 til 5 om at det refereres til utleiers sikkerhet i bruksretten ved mislighold.

Som følge av intervjuobjektene ulike meninger, er det uklart hva standarden mener med «tilsvarende sikkerhet» og hvordan leietaker skal forholde seg til en slik justering. Kanskje viser det seg at det vil bli nødvendig med en uttalelse fra IASB på dette området. Hvor vesentlig effekten av en slik justering er, kan uansett sies å være spesifikk for den enkelte leietaker. Dersom to ulike selskaper inngår en leieavtale av en identisk rett-til-bruk eiendel, vil effekten være mindre for selskapet med høyest kredittverdighet, forutsatt at alt annet er likt. Justeringseffekten kan derfor vise seg å være ubetydelig for en leietaker, men ikke for en annen.

Delkapittel 6.3.5.4 forutsetter at standarden refererer til utleiers sikkerhet i bruksretten. For leieavtaler som anses for å gjenspeile en sikret låneavtale, skal vi se om den marginale lånerenten i prinsippet kan reflektere en 100 prosent sikret lånerente.

6.3.5.4 Videre vurderinger

Denne delen vil fokusere på leieavtaler for eiendeler av høy verdi ettersom disse kan anses for å gjenspeile en sikret låneavtale.

Kort sagt krever standarden at den marginale lånerenten skal reflektere renten leietaker ville måtte betale for å låne de nødvendige midler som trengs for å skaffe *en eiendel* med *en tilsvarende verdi* som rett-til-bruk eiendelen. I den forbindelse mener Intervjuobjekt 1, 4 og 5 det vil være viktig å ta høyde for hvordan långivere i praksis vurderer en lånefinansiering ut fra verdien på eiendelen. En slik vurdering vil være spesielt viktig for selskaper som inngår leieavtaler for eiendeler av høy verdi. I praksis vil långivere som vurderer å stille med finansiering ved oppkjøp av eiendeler av høy verdi, vanligvis ønske

å kun stille med delvis finansiering, jf. kapittel 4.1. Det er for eksempel vanlig at långivere finansierer kjøp av fast eiendom ut ifra en loan-to-value (LTV)-andel. Den resterende andelen vil vanligvis finansieres med egenkapital. Det er dels et resultat av at høye lånebeløp er forbundet med høyere tapsrisiko.

Leietaker kan for eksempel sitte på en leieavtale for fast eiendom med en verdi som långiver i praksis kun hadde vært villig til å finansiere en viss andel av. Hvis LTV-andelen vanligvis ligger på 70 prosent, betyr det at 30 prosent av eiendommens verdi vanligvis finansieres med egenkapital. Hvordan leietaker i slike tilfeller skal utlede den marginale lånerenten er ikke spesifikt adressert i standarden. Ifølge KPMG (2017), og intervjuobjektene 2 og 3 kan det tenkes at den marginale lånerenten bør utledes med utgangspunkt i en vektet lånerente. Det betyr at leietaker må ta utgangspunkt i at den resterende andelen på 30 prosent, som vanligvis finansieres med egenkapital, blir dekket ved hjelp av andre kilder for gjeldsfinansiering. Den marginale lånerenten skal så ta utgangspunkt i en vektet rente, der 70 prosent reflekterer långivers finansiering, mens 30 prosent reflekterer den mer generelle gjeldsfinansieringen. Basert på diskusjonen i delkapittel 6.3.5.3 er det nærliggende å anta at 70 prosent av den vektete renten reflekterer en sikret lånerente, mens 30 prosent reflekterer en usikret lånerente. Om en slik tilnærming blir gjeldende praksis, kan intervjuobjektene imidlertid ikke bekrefte på det nåværende stadiet i prosessen med IFRS 16.

Intervjuobjekt A er inne på tanken om å benytte en vektet rente for leieavtalene for eiendom. Selskapet har både sikrede og usikrede obligasjoner som er notert, og vurderer å benytte disse i forbindelse med slike leieavtaler. Ifølge intervjuobjektet er det sentrale spørsmålet hvor mye sikkerhet man normalt regner med at långiver har ved kjøp av eiendom. Intervjuobjektet finner det utfordrende å forholde seg til at det er sikkerheten i rett-til-bruk eiendelen og ikke den underliggende eiendelen, som skal reflekteres i den marginale lånerenten, jf. diskusjonen i delkapittel 6.3.5.3. Som en forenkling vurderer intervjuobjektet å ta utgangspunkt i den underliggende eiendelen, for så å foreta en justering senere. Foreløpig har de sett på en undersøkelse som svarer på hvor mye sikkerhet långiver normalt har ved kjøp av eiendom. Undersøkelsen viser at den normalt ligger på 65 prosent av låneverdien. Intervjuobjektet vurderer følgelig om de sikrede rentene fra de sikrede obligasjonene vil kunne representere 65 prosent av den marginale lånerenten, mens de usikrede rentene vil kunne representere 35 prosent. Når det er sagt, har ikke intervjuobjekt A kommet så langt i vurderingene sine på dette området. Om dette

er en tilnærming som intervjuobjektet kan benytte seg av gjenstår å se. Intervjuobjekt 2 og 3 kan som nevnt ikke bekrefte at en vektet rente i forbindelse med slike leieavtaler vil bli gjeldende praksis.

Bruk av WACC

Bruk av selskapets WACC som leieavtalens marginale lånerente kunne muligens forenklet arbeidet med IFRS 16 for enkelte selskaper. Det er ikke uvanlig at ulike selskaper allerede har eksisterende prosesser og datakilder som er ment for å beregne selskapets WACC. Likevel går det tydelig frem av intervjuene at selskapets WACC ikke kan brukes som diskonteringsrente. Det kan forstås ettersom standarden krever en rente som er 100 prosent lånefinansiert, mens WACC tar hensyn til all type finansiering og dermed inkluderer egenkapitalavkastningskravet. Videre er ikke selskapets WACC avtalespesifikk. Den møter således ikke standardens definisjon av den marginale lånerenten.

I likhet med at det kan tas utgangspunkt i tilgjengelige lånerenter på lån utstedt av selskapet, kan selskapets WACC muligens også fungere som et utgangspunkt for den marginale lånerenten. Ifølge intervjuobjektene vil det imidlertid kreve såpass mange justeringer før definisjonen er møtt, at det heller vil lønne seg å bruke tilgjengelige lånerenter som krever færre justeringer. Det som likevel er interessant å diskutere er om en prosjektbasert WACC, som inkluderer egenkapitalavkastningskravet, i prinsippet kan anses som relevant for leieavtaler for eiendeler av høy verdi.

Ovenfor ble det diskutert om leietaker skal ta utgangspunkt i en såkalt vektet lånerente for slike leieavtaler, ettersom långiver normalt ikke er villig til å stille med 100 prosent lånefinansiering. Likevel hender det at långiver er villig til å finansiere 100 prosent av verdien. Ifølge intervjuobjekt 4 vil imidlertid toppfinansieringen finansieres til en høyere lånerente. I eksempelet over, der LTV-andelen for eiendom lå på 70 prosent, ville toppfinansieringen utgjort andelen på 30 prosent. Med mindre selskapet tidligere har vært borte i en slik situasjon, vil det nok være en utfordring å fastsette et fornuftig nivå på en slik rente. På den annen side er intervjuobjekt 4 usikker på om ikke et prosjektbasert egenkapitalavkastningskrav i realiteten er så langt unna lånerenten långiver vil kreve for toppfinansieringen. Intervjuobjekt 5 er enig i dette, da toppfinansieringen i realiteten vil ha akkurat samme risiko som et eventuelt egenkapitalavkastningskrav. Dersom det er tilfellet, vil en prosjektbasert WACC i prinsippet ikke være et urimelig utgangspunkt. Når

det er sagt, er det nærliggende å anta at leietaker i større grad må kunne bevise en slik forutsetning overfor revisor. Spesielt med tanke på at et egenkapitalavkastningskrav i utgangspunktet ikke møter definisjonen i standarden. I tillegg mener intervjuobjekt 2 at det vil være vanskeligere for revisor å etterprøve beregninger fra en prosjektbasert WACC sammenlignet med en vektet lånerente.

Hvis det som diskuteres i dette delkapittelet blir gjeldende praksis for leieavtaler av høy verdi, spesifiserer KPMG (2017) at leietaker må vurdere lånerenten der långiver finansierer 100 prosent opp mot den vektete lånerenten. Laveste rente vil sette utgangspunktet for den marginale lånerenten. Grunnen til dette er muligens å forhindre at leietaker simulerer en så høy rente som mulig. Enkelte selskaper kan som nevnt ha slike insentiver.

6.3.6 Andre tilnærminger til fastsetting av leietakers marginale lånerente

I det følgende vil vi diskutere andre mulige tilnærminger vi anser som aktuelle ved fastsetting av den marginale lånerenten.

6.3.6.1 Property yield

IASB fremlegger at avhengig av den underliggende eiendelens opprinnelse, vilkår og betingelser for leieavtalen, kan en leietaker ta utgangspunkt i en observerbar referanserente for å komme frem til den marginale lånerenten for en leieavtale (IFRS 16 BC nr. 162). Ved fastsettelse av diskonteringsrente for husleieavtaler nevner IASB property yield som en mulig referanserente. IASB fremhever at en slik observerbar rente krever justeringer for å tilnærme seg den marginale lånerenten slik den er definert i standarden.

Husleieavtaler vil utgjøre en stor del av eiendelene som skal balanseføres ved implementering av IFRS 16 i flere bransjer, blant annet bank og finans. Property yield reflekterer forventet årlig avkastning på fast eiendom og gjenspeiler investors totalavkastningskrav. Hensikten med property yield er i utgangspunktet å presentere et mål for investorer som ønsker å verdsette eiendomsmidler.

Eiendommer har som regel en signifikant restverdi ved leieavtalens utløp. Historisk øker verdien på eiendommer over tid og husleieavtaler har ofte lang løpetid. I enkelte jurisdiksjoner kan leiebetingelser for eksempel være 99- eller 999-årige (KPMG

International Standards Group, 2017). Disse egenskapene gjør det vanskelig for leietakere å fastsette en passende diskonteringsrente. Avkastningen på en eiendom representerer forventet avkastning på en investering. Beregnet avkastningskrav uttrykker ett års leieinntekter som en prosentandel av eiendommens verdi. Årlig avkastning på fast eiendom er en funksjon sammensatt av flere faktorer. En mulig tilnærming til fastsettelse av property yield er illustrert i Tabell 4.

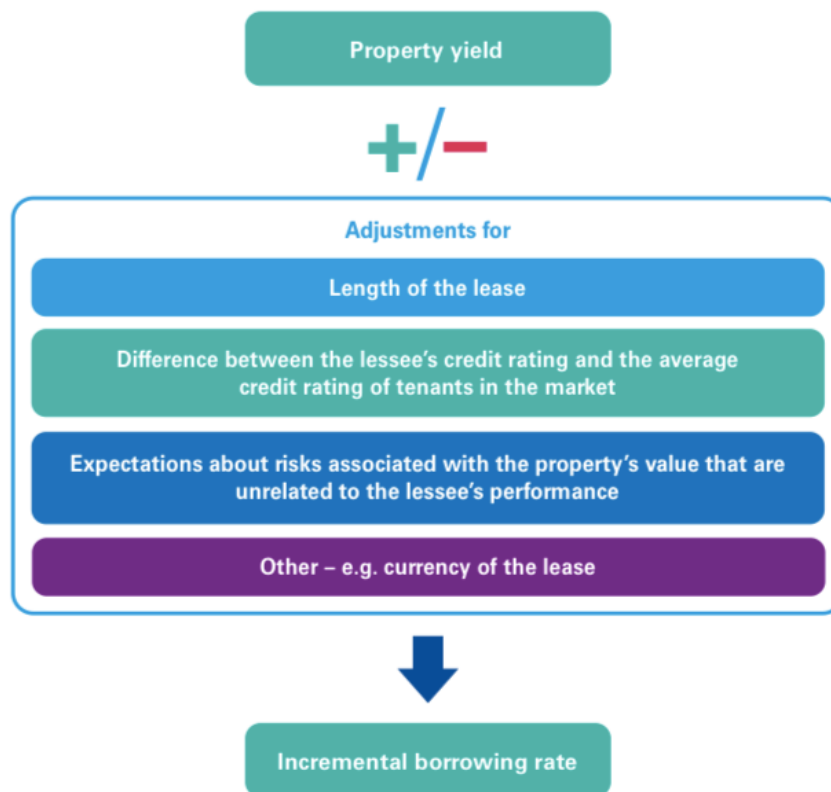
Tabell 4: Elementer som er med på å fastsette property yield (Gundersen, 2009)

	Risikopremie	Rente	Kjente begrep
Risikofri rente		4,5 %	10 års statsobligasjonsrente
- Prisstigning	2,5 %	2,0 %	Realrente
+ Kredittrisiko	3,0 %	5,0 %	Lang reell lånerente
+ Gen. Eiendomsrisiko	1,5 %	6,5 %	Prime yield
+ Kontraktrisiko	1,0 %	7,5 %	Segment yield
+ Geografisk risiko	0,5 %	8,0 %	Område yield
+ Utviklingsrisiko	1,0 %	9,0 %	Prosjektavkastningskrav
= Avkastningskrav		9,0 %	Realavkastningskrav
+ Prisstigning		2,5 %	Inflasjon
= Kalkylerente		11,5 %	Nominelt avkastningskrav

De ulike elementene i Tabell 4 underbygger at property yield er spesifikk for den enkelte eiendom. Videre tar den hensyn til eiendommens geografiske område og oppfyller standardens krav til å hensynta leieavtalens økonomiske område. På den annen side oppfyller ikke property yield standardens krav til diskonteringsrente fordi den ikke hensyntar faktorer som lengden på den enkelte leieavtale og leietakers kredittverdighet.

Deloitte (2017) og KPMG (2017) drøfter årlig avkastning på fast eiendom som referanserente for den marginale lånerenten. Rapportene konkluderer med at property yield oftest vil være en problematisk tilnærming grunnet mange justeringer. Deloitte (2017) nevner flere forhold leietaker må ta hensyn til dersom vedkommende likevel ønsker å ta i bruk property yield. For det første må vedkommende være oppmerksom på at valutaen på leiebetalingene stemmer overens med hvor eiendommen er verdsatt. For det andre, må de tilgjengelige datapunktene durasjon være justert med vektet gjennomsnittlig leieperiode, eller så må datapunktene ta hensyn til at jo lengre leieperiode, jo lavere avkastning på grunn av sikkerhet relatert til leieinntektene. Det vil

være større sikkerhet for leieinntekter i kortere enn lengre perioder. Til slutt må man også ta hensyn til de øvrige faktorene vist i Figur 5.



Figur 5: Nødvendige justeringer ved bruk av property yield (KPMG International Standards Group, 2017)

Som Figur 5 viser, krever bruk av property yield et høyere antall og mer komplekse justeringer enn ved fastsettelsen av den marginale lånerenten foreslått ovenfor.

Alle intervjuobjektene er generelt skeptiske til å bruke årlig avkastning på fast eiendom som utgangspunkt for den marginale lånerenten. Intervjuobjekt 1 kan ikke se hva property yield har med marginal lånerente å gjøre, siden den ikke er observerbar i forhold til hva som er relevant i sammenheng med marginal lånerente. Intervjuobjektet mener diskusjoner med revisor fort ville stoppet opp dersom et selskap ønsket å ta utgangspunkt i property yield, fordi man ville innsett at det ikke ville gitt samme resultat som tilnærmingen gjennomgått under delkapittel 6.3.5.

Intervjuobjekt 4 mener property yield kunne vært interessant for enkelte selskaper. For banker der det stort sett vil være eiendom (leide bygninger) som er aktuelt å balanseføre etter IFRS 16, så kan property yield representere en interessant tilnærming. Å bruke denne

renten som utgangspunkt krever likevel en del justeringer, noe som kan gjøre det vanskelig i praksis.

Det er klart at forventet årlig avkastning på fast eiendom ikke direkte reflekterer leietakers marginale lånerente, da den ikke møter definisjonen av den marginale lånerenten i IFRS 16. Property yield tar ikke hensyn til faktorer som løpetid på leieavtalen eller kredittverdigheten til leietaker. Det synes mulig å bruke property yield som et utgangspunkt ved fastsettelse av den marginale lånerenten for husleieavtaler, men det vil kreve flere justeringer enn ved å ta utgangspunkt i en risikofri rente som referanserente, eller andre tilgjengelige lånerenter. Flere justeringer øker risikoen for at det endelige resultatet ikke samsvarer med definisjonen av den marginale lånerenten. Det vil også være enklere å sammenligne beregningsgrunnlaget for diskonteringsrenter på tvers av selskaper, og etter hvert utvikle en markedspraksis, dersom selskaper bruker samme tilnærming til den marginale lånerenten.

Property yield relatert til leie er vanskelig å utlede da slike leieavtaler sjelden blir solgt som investeringer, så de inneholder stor grad av skjønn fra verdsetteren. Selv om det er vanskelig å ta utgangspunkt i property yield, kan dette avkastningskravet brukes som supplerende data til justering av den marginale lånerenten. På denne måten oppnår man en rente som er mer spesifikk for den enkelte eiendel. Tabell 5 er hentet fra markedsrapporten til DNB for andre halvår 2017, og viser ulike yieldnivåer (prime yield) for kontormarkedet i de fire største byene i Norge. Tabellen illustrerer dermed forskjeller i ulike økonomiske områder.

Tabell 5: Ulike yieldnivåer fra kontormarkedet i de 4 største byene i Norge (DNB Næringsmegling, 2017)

Kontormarkedet	Prime yield	Prime rent	Kontorledighet	Prognose leiepriser	Prognose ledighet
Oslo og Akershus	3,75 %	kr 4.200	8,0 %	↗	↘
Bergen	4,75 %	kr 2.700	9,3 %	→	↘
Trondheim	5,00 %	kr 2.400	9,0 %	→	↗
Stavanger	5,25 %	kr 2.600	11,5 %	→	↗

Ved å bruke slike oversikter over property yield, som man typisk finner i markedsrapporter, kan man for eksempel se at prime yield for kontorlokaler i Oslo typisk er ett prosentpoeng høyere enn i Bergen. Slik supplerende data kan være nyttig for å justere den marginale lånerenten.

6.3.6.2 *Porteføljetilnærming*

I utgangspunktet åpnet ikke IASB opp for bruk av porteføljer i tilknytning til IFRS 16, men etter tilbakemeldinger fra interessenter på høringsutkastet i 2013 bestemte de seg likevel for å inkludere det (IFRS 16 BC nr. 82-83). Dette vil spesielt være av interesse for leietakere med et stort antall lignende leieavtaler og leietakere med mange tusen leieavtaler. Bruk av porteføljer innebærer at selskapene benytter den samme marginale lånerenten på en portefølje (gruppe) av leieavtaler, fremfor å fastsette en marginal lånerente for hver enkelt leieavtale.

Veiledningen gitt av IASB åpner opp for at selskapet kan anvende kriteriene i IFRS 16 på en portefølje av leieavtaler med «tilsvarende egenskaper, hvis selskapet har begrunnede forventninger om at effekten på regnskapet ved bruk av portefølje ikke vil være vesentlig forskjellig fra om selskapet hadde anvendt IFRS 16 på hver enkelt leieavtale i porteføljen» (IFRS 16 BC nr. 83. *Egen oversettelse*). Kravene standarden oppstiller for anvendelse av portefølje er strenge og vurderingen vil i stor grad avhenge av spesifikasjoner for de enkelte eiendelene, i tillegg til tidspunkt for inngåelse.

Bruk av porteføljetilnærming for leieavtaler i ulike valuta, med ulike vilkår eller som er inngått i ulike økonomiske områder, vil ikke nødvendigvis gi samme effekt på regnskapet som effekten forbundet med å fastsette marginale lånerenter for hver enkelt leieavtale (Deloitte, 2017). Et eksempel der en porteføljetilnærming kan være aktuelt er ved flere individuelle leieavtaler for biler med like spesifikasjoner (økonomisk område, pris, løpetid og så videre) og der leieperiodens begynnelse er den samme for alle. I slike tilfeller kan leietaker muligens bruke en felles diskonteringsrente for hele porteføljen. Ifølge intervjuobjekt B er det ikke uvanlig at selskapet bytter ut biler samtidig. Så ved inngåelse av nye leieavtaler for biler, som selskapet ofte leier fra samme sted og som ofte har tilnærmet lik løpetid, kan de mest sannsynlig benytte seg av en porteføljetilnærming. Videre påpeker intervjuobjektet at bruk av porteføljetilnærming for slike leieavtaler enklere kan forsvares, da selskapets leieavtaler for biler vil ha liten vesentlig effekt på regnskapet.

Porteføljetilnærmingen er ment som en forenkling fra IASB, men i praksis er det vanskelig å se hvordan bruk av portefølje forenkler implementeringsarbeidet og samtidig oppfyller kravene standarden oppsetter. For å finne ut om porteføljetilnærmingen vil avvike vesentlig må i prinsippet hver enkelt leieavtale likevel vurderes individuelt. Ifølge

intervjuobjekt 1 og 4 krever standarden at man først må se på effekten dersom man ikke bruker porteføljer, så må man overbevise revisor om at bruk av porteføljer ikke vil føre til noen vesentlig forskjell. Dersom selskapet benytter seg av et underliggende IT-system for leieavtalene sine, vil det ikke ha mye å si hvor mange ganger systemet gjør beregninger. I disse tilfellene vil ikke en porteføljetilnærming forenkle arbeidet for leietaker, da det ligger mer arbeid i å argumentere for hvorfor man kan bruke en portefølje enn å se på hver enkelt leieavtale separat. Intervjuobjekt A nevner, som en praktisk forenkling ved bruk av porteføljer, at man via noen utvalgte eksempler muligens kan illustrere at det ikke utgjør noen vesentlig forskjell. Ulik grad av dokumentasjon blir underlagt kravet om vesentlighet, og porteføljer med leieavtaler med store verdier krever mer detaljert dokumentasjon enn porteføljer av leieavtaler med mindre verdier.

Intervjuobjekt 1 åpner for at man i praksis kanskje vil kunne benytte seg av samme diskonteringsrente på en gruppe leieavtaler som er tilnærmet like, basert på argumentet om at det ikke vil utgjøre noen vesentlig forskjell i regnskapet. Dette kan for eksempel være dagligvarebutikker der leieavtalene har samme løpetid. Selv om dagligvarebutikker med ulik lokasjon og størrelse ikke oppfyller standardens krav til en portefølje, vil det være en praktisk tilnærming der man grupperer leieavtalene, ettersom standardens krav vil være vanskelig å gjennomføre i praksis. Intervjuobjekt 1 mener det krever for mye av selskapene å dokumentere at bruk av portefølje ikke utgjør noen vesentlig forskjell. Dette erkjenner også intervjuobjekt 4, som sier at for eksempel telekomselskapene som sitter på flere titallstusen leieavtaler blir nødt til å benytte porteføljer på ett eller annet nivå og at dette ikke vil utgjøre en vesentlig forskjell i regnskapet.

Det synes vanskelig å oppfylle standardens krav til bruk av porteføljer, så her vil nok også en markedspraksis bli etablert etter noen rapporteringsperioder. IASBs åpning for bruk av porteføljer fremstår i realiteten som ikke gjennomførbar og det må forventes at selskapene utvikler forenklede tilnæringsmetoder. Ettersom disse ikke nødvendigvis oppfyller standardens krav, må det aktivt anvendes vesentlighet i vurderingene av slike forenklinger. På nåværende tidspunkt har det vært vanskelig for intervjuobjektene å ta stilling til hvilke forenklinger som muligens vil bli godtatt og hva som kreves av dokumentasjon i forbindelse disse. Trolig vil man se mye ulik rapportering når det gjelder porteføljetilnærming, ettersom selskaper vil ta i bruk praktiske forenklinger som passer for dem.

6.3.7 Finansiell rapportering av diskonteringsrente

IFRS 16 pålegger leietaker omfattende notekrav. Likevel kreves det ikke en offentliggjøring av diskonteringsrenten som er brukt (IFRS 16 nr. 51-60). Et unntak er dersom leietaker benytter seg av modifisert retrospektiv tilnærming. I disse tilfellene krever standarden at leietaker rapporterer en vektet gjennomsnittlig marignal lånerente, som er brukt til å beregne leieforpliktelsene på datoen for implementering (IFRS 16 nr. C12a).

Selv om IFRS normalt ikke krever direkte rapportering av diskonteringsrenten, vil diskonteringsrenten potensielt ha stor betydning for verdiene som innregnes i balansen etter implementering. Hvilken tilnærming selskapet har hatt til fastsetting av diskonteringsrenten kan derfor være viktig å dokumentere, blant annet i forbindelse med sammenligning av selskaper. Etter tilbakemeldinger på høringsutkastene (2010, 2013) har IASB bestemt at leietaker må rapportere i henhold til et overordnet rapporteringsmål etter IAS 1, i tillegg til kvantitativ informasjon som angår rett-til-bruk eiendeler og kostnader og kontantstrømmer som relaterer seg til leieavtaler, hvis vesentlig. Til slutt må leietaker rapportere annen informasjon som er nødvendig for å tilfredsstille det overordnede målet (IFRS 16 BC nr. 214).

Som tidligere nevnt, vil det etter de første rapporteringsperiodene sannsynligvis utvikle seg en praksis for tolkning og rapportering. Det synes naturlig at presentasjon av hvilken tilnærming som er brukt ved fastsetting av diskonteringsrenten vil bli tvunget gjennom etter en slik praksis, spesielt i tilfeller der leieforpliktelsen er vesentlig for selskapet. Det følger nemlig av IAS 1 *Presentasjon av finansregnskap* nr. 122 at «et foretak skal, sammen med foretakets regnskapsprinsipper eller andre noter, offentliggjøre avgjørelsene (...), som ledelsen har gjort i forbindelse med å anvende selskapets regnskapsprinsipper, og avgjørelsene som har hatt mest vesentlig effekt på beløpene innregnet i foretakets finansregnskap» (*Egen oversettelse*). Videre bør selskaper som rapporterer vesentlige leieforpliktelser muligens også vurdere om forutsetninger knyttet til diskonteringsrenten utgjør signifikante forutsetninger og en kilde til estimatusikkerhet (IAS 1 nr. 125).

Det vi tenker er nødvendige opplysninger for å opprettholde målsettingen om brukernyttig informasjon og transparens i regnskapet, er opplysninger om valgt tilnærming for fastsetting av diskonteringsrenten; herunder bruk av referanserente, endringer i diskonteringsrenten og drivere bak endringene og eventuelt andre

forutsetninger av betydning for rentefastsettelsen. Tilnærmingen innebærer bruk av skjønn, som underbygger argumentet om at rapportering er nødvendig. Et annet spørsmål er om selskapene burde oppgi spesifikt hvilken rente som er brukt for de vesentlige leieforpliktelsene, eller om det holder å rapportere tilnærmingen. I fare for å overlesse brukerne i informasjon synes det mest fornuftig å kun rapportere tilnærmingen, slik telekomselskapet, Play Holdings, har gjort i sine årsrapporter etter implementeringen av IFRS 16. Dersom regnskapsbrukere kun får oppgitt en rentesats, uten en nærmere forklaring på vurderingene bak rentesatsen vil det være umulig for brukeren å etterregne denne. På den annen side kan det være fornuftig at selskaper opplyser om både estimater og vurderinger bak diskonteringsrenten til leieavtaler som har vesentlig effekt på regnskapets balanse. For selskaper med et stort antall vesentlige leieforpliktelser og rett-til-bruk eiendeler i balansen, vil det muligens holde å opplyse om estimater og vurderinger for et par.

Rapportering av diskonteringsrente er et viktig område å følge med på. Renten vil potensielt ha stor effekt på balanse- og resultatstørrelser, og det er derfor naturlig at tilsynsmyndighetene vil undersøke rapporteringen forbundet med rentefastsettelsen.

7 Konklusjon

Gjennom utredningen er følgende problemstilling behandlet:

Hvordan bør diskonteringsrenten fastsettes etter IFRS 16?

Den implisitte renten i leieavtalen vil i de fleste tilfeller ikke være tilgjengelig for leietaker. Det betyr at diskonteringsrenten normalt vil være leietakers marginale lånerente. Formålet med IFRS 16 er å forbedre regnskapsavleggelsen for leieavtaler, samt å bedre sammenlignbarheten mellom selskaper. For å oppnå dette er det viktig med en konsistent og transparent markedspraksis vedrørende fastsetting av den marginale lånerenten, fremfor å fokusere på kompliserte teoretiske justeringer. Kompliserte justeringer kan i verste fall føre til usikkerhet og uklarheter om hva som ligger i estimatene, både for regnskapsprodusent og regnskapsbruker. For å oppnå en fast markedspraksis burde praktiske forenklinger i henhold til standarden aksepteres, slik at standarden blir gjennomførbar for alle selskaper.

Vi mener en tredelt fastsetting av den marginale lånerenten er det mest hensiktsmessige, der fastsettingen skal forekomme ved leieperiodens begynnelse. Referanserenten burde representere en fast risikofri rente, enten ved bruk av statsobligasjon eller swaprenter. Selv om det er mulig at selskapene kommer til å bruke disse to om hverandre er det snakk om små forskjeller, så det er ikke her diskusjonen bør ligge. Videre er det viktig at referanserenten reflekterer det økonomiske området leieavtalen er inngått i, herunder risiko og valutaen leiebetalingene er denominert i, og at den gjenspeiler leieperiodens vektete gjennomsnitt.

Videre må man justere for kredittverdigheten til leietaker. Dette er en selskapsspesifikk justering, som representerer økonomisk risiko knyttet til den enkelte leietaker. Vi ser at dette kan bli særlig problematisk for blant annet selskaper organisert i en konsernstruktur, så lenge ikke morselskapet garanterer for leieforpliktelsen. Som en praktisk forenkling kan det være at man burde åpne for bruk av morselskapets kredittverdighet også i tilfeller hvor morselskapet ikke er garantist, ettersom det selskapsspesifikke kredittpåslaget kan være vanskelig å forholde seg til.

Til slutt må man justere for sikkerhet knyttet til den enkelte leieavtale. Selv om det her er snakk om avtalespesifikke justeringer, vil effekten av justeringene være spesifikk for den enkelte leietaker. Det er uklart hva standarden mener med «tilsvarende sikkerhet» og hvordan leietaker skal forholde seg til dette begrepet. Viser det seg at det er utleiers sikkerhet i bruksretten det skal justeres for, vil dette være særlig relevant for leieavtaler med rett-til-bruk eiendeler av høy verdi og/eller lang levetid. Slike leieavtaler anses for å gjenspeile sikrede låneavtaler og den marginale lånerenten bør dermed gjenspeile en sikret lånerente. Om det i slike tilfeller blir aktuelt med en såkalt vektet marginal lånerente gjenstår å se. Vi forventer store utfordringer vedrørende fastsetting av hvor mye sikkerhet utleier sitter med i rett-til-bruk eiendelen, og hvordan denne sikkerheten skal innregnes. Vår mening er at IASB burde publisere en uttalelse om hvordan disse avtalespesifikke justeringene skal foretas.

For eiendom åpner standarden opp for å ta utgangspunkt i *property yield* ved fastsetting av den marginale lånerenten. Vi mener de nødvendige justeringene her blir mer komplisert enn ved fastsettingen beskrevet ovenfor. Vi mener derfor at selskaper burde bruke den tredelte fastsettingen også for leieavtaler knyttet til eiendom. Dette vil også bidra til en fast markedspraksis, som vil øke sammenlignbarheten mellom regnskap. Det vil likevel kunne være nyttig å bruke *property yield* som supplerende data for å estimere en marginal lånerente som er mer spesifikk for den enkelte eiendel, ved å se på forskjellen i geografiske yield-nivåer for eiendom.

For å kunne fastsette den marginale lånerenten etter kravene i IFRS 16, ser vi at selskaper blir nødt til å gjennomføre en grundig vurdering av deres finansielle gjeldsordninger, samt hvilke typer leieavtaler selskapene typisk inngår. Videre bør det aktivt anvendes vesentlighet i vurderingene vedrørende fastsetting av den marginale lånerenten.

8 Forslag til videre forskning

Ettersom flertallet av norske børsnoterte selskaper foreløpig ikke har implementert IFRS 16, er det stort rom for å foreta videre forskning på området. Jo nærmere man kommer implementeringen, jo flere problemstillinger vil dukke opp i forbindelse med fastsettelse av diskonteringsrenten. Det er heller ikke uvanlig at forståelsen av regelverket modifiseres slik at reglene skal kunne være praktiserbare i den virkelige verden. Videre vil det i tillegg være stort rom for forskning etter implementering av standarden, da det vil det være mulig å studere faktiske vurderinger og valg som er blitt tatt. Å gjennomføre lignende studier som studien i denne oppgaven nærmere implementeringsdatoen, eller i etterkant av implementeringsdatoen, vil kunne bidra til å bekrefte eller avkrefte funnene i vår studie.

I vår studie fant vi ikke et klart svar på hvordan selskaper skal justere den marginale lånerenten for sikkerhet forbundet med leieavtalen. Dette vil trolig bli avklart i fremtiden.

I en forlengelse av vår studie hadde det vært interessant å gjennomføre flere dybdeintervjuer med både regnskapsprodusenter og kontrollerende enheter. Det kunne vært interessant å se hvordan ulike bransjer håndterer IFRS 16 og hvordan valg som gjøres i forbindelse med standarden påvirker resultatet og balansen, gjerne relatert til diskonteringsrenten. Et sentralt spørsmål kunne vært om det innad i eller mellom bransjer har vært brukt ulike tilnærminger til diskonteringsrenten og om slike forskjeller påvirker sammenlignbarheten mellom selskaper.

Etter implementeringen av standarden kunne det også vært interessant å vurdere endringer i noteopplysninger både i volum og i innhold. Her er det mulig å undersøke om normal praksis trekker i retning av å opplyse om konkrete estimer på diskonteringsrenter, og/eller om det opplyses om generelle prinsipper og vurderinger bak fastsettelsen av rentene. I den forbindelse kan det gjennomføres en kost-nytte vurdering av noteinformasjonen.

Siden standarden påvirker regnskapet til flertallet av alle IFRS-rapporterende selskaper, foreligger det utallige muligheter for videre forskning.

Referanseliste

- Abdel-Khalik, A. R. (1981). *The economic effects on lessees of FASB statement no. 13, accounting for leases*. Stamford, CT: Financial Accounting Standards Board of the Financial Accounting Foundation.
- Agdesteen, Ø. (2015). En praktisk veiledning: Nedskrivninger etter IAS 36. *Revisjon og regnskap*, 85(2), 39-52.
- Altamuro, J., Johnston, R., & Zhang, H. H. (2014). Operating Leases and Credit Assessments*. *Contemporary Accounting Research*, 31(2), 551-580.
- Baker, H. K., & Martin, G. S. (2011). *Capital Structure and Corporate Financing Decisions: Theory, Evidence, and Practice*. Chichester: John Wiley & Sons, Incorporated.
- Baksaas, K. M., & Stenheim, T. (2015). *Regnskapsteori*. Oslo: Cappelen Damm AS.
- Barth, M. E., Landsman, W. R., & Lang, M. H. (2008). International Accounting Standards and Accounting Quality. *Journal of Accounting Research*, 46(3), 467-498.
- Beattie, V., Edwards, K., & Goodacre, A. (1998). The impact of constructive operating lease capitalization on key accounting ratios. *Accounting and Business Research*, 28(4), 233-254.
- Bennett, S. H., & Bradbury, M. E. (2003). Capitalizing Non-Cancelable Operating Leases. *Journal of International Financial Management & Accounting*(2), 101-114.
- Berk, J., & DeMarzo, P. (2014). *Corporate Finance* (3rd. utg.). Harlow: Pearson Education Limited.
- Brealey, R. A., Myers, S. C., & Allen, F. (2011). *Principles of Corporate Finance*. New York: McGraw-Hill/Irwin.
- Dahl, H., Stensrud, A., & Dagslet, P. (2013). Foretaksobligasjoner i Norge. *Revisjon og regnskap*, 83(4), 18-30.
- Dalland, O. (2007). *Metode og oppgaveskriving for studenter*. Oslo: Gyldendal akademisk.

- Damodaran, A. (2009). Leases, Debt and Value. *The Journal of Applied Research in Accounting and Finance*, 4(1), 3-29.
- Damodaran, A. (2012). *Investment valuation : tools and techniques for determining the value of any asset*. Hoboken, N. J.: Wiley .
- Deloitte. (2016). *New IFRS 16 Leases standard. The impact on business valuation*.
Hentet fra
<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/nl/Documents/mergers-acquisitions/deloitte-nl-ma-ifrs16-impactonbusinessvaluation1.pdf>
- Deloitte. (2017). *A guide to the incremental borrowing rate, assessing the impact of IFRS 16 "Leases"*. Hentet fra
<https://www.iasplus.com/en/publications/global/guides/ifrs-16-discount-rates>
- DNB Næringsmegling. (2017). *Markedsrapport, 2. halvår 2017*. Hentet fra
<https://www.dnb.no/portalfront/nedlast/no/bedrift/naringsmegling/markedsrapport-2H2017.pdf>
- Durocher, S. (2008). Canadian evidence on the constructive capitalization of operating leases*. *Accounting Perspectives*, 7(3), 227-256.
- Ephraim, C. (2002). *International Finance*. London: Cengage Learning EMEA.
- Ernst & Young. (2012). *IFRS : Håndboken 2012*. Oslo: Ernst & Young.
- EY. (2018, January). *In search of the discount: Challenges in implementing the new lease accounting requirements*. Hentet fra
<https://www.eycom.ch/en/Publications/20180515-Financial-Instruments/download>
- Finansportalen. (2018). *Risiko og avkastning*. Hentet fra Finansportalen:
<https://www.finansportalen.no/plassere-penger/risiko-og-avkastning/>
- Finanstilsynet. (2017, April 17). *Minstekrav til kapital og bufferkrav*. Hentet fra
<https://www.finanstilsynet.no/tema/kapitaldekning/minstekrav-til-kapital-og-bufferkrav/>
- Fülbier, R. U., Silva, J. L., & Pferdehirt, M. H. (2008). Impact of lease capitalization on financial ratios of listed German companies**. *Schmalenbach Business Review : ZFBF*, 60(2), 122-144.

- Ghauri, N. P., & Grønhaug, K. (2002). *Research Methods in Business Studies : A Practical Guide*. London: Financial Times Prentice Hall.
- Ghauri, N. P., & Grønhaug, K. (2010). *Research Method in Business Studies*. New York: Financial Times Prentice Hall.
- Gjesdal, F., & Johnsen, T. (1999). *Kravsetting, lønnsomhetsmåling og verdivurdering*. Oslo: Cappelen Akademiske Forlag.
- Gjesdal, F., Kvaal, E., & Kvifte, S. S. (2006). *Internasjonale regnskapsstandarder*. Oslo: J. W. Cappelens Forlag.
- Graham, R. C., & King, R. D. (2013). Decision Usefulness of Whole-asset Operating Lease Capitalizations. *Advances in Accounting*, 29(3), 60-73.
- Gripsrud, G., Olsson, U., & Silkoset, R. (2004). *Metode og dataanalyse: med fokus på beslutninger i bedrifter*. Kristiansand: Høyskoleforlaget.
- Gripsrud, G., Olsson, U., & Silkoset, R. (2010). *Metode og dataanalyse*. Oslo: Høyskoleforlaget.
- Grønmo, S. (2007). *Samfunnsvitenskapelige metoder*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Gundersen, N. A. (2009). Verdsettelse av næringseiendom. *Praktisk økonomi & finans*(2), 13-21.
- Håvik, H. A. (2003). Kredittrisiko. *Praktisk økonomi & finans*, 20(1), 82-98.
- Imhoff, E. A., Lipe, R. C., & Wright, D. W. (1991). Operating leases: Impact of Constructive Capitalization. *Accounting Horizons*, 51-63.
- Imhoff, E. A., Lipe, R. C., & Wright, D. W. (1997). Operating Leases: Income Effects of Constructive Capitalization. *Accounting Horizons*, 11(2), 12-32.
- Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser? Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. Kristiansand: Høyskoleforlaget.
- Johannessen, A., Tufte, P. A., & Christoffersen, L. (2004). *Forskningsmetode for økonomiskadministrative fag*. Oslo: Abstrakt forlag.
- Johannessen, A., Tufte, P. A., & Christoffersen, L. (2010). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Abstrakt Forlag.

- Kaldestad, Y., & Møller, B. (2011). *Verdivurdering : teoretiske modeller og praktiske teknikker for å verdsette selskaper*. Bergen: Fagbokforlaget.
- KPMG International Standards Group. (2016). *Leases Transition Options*. Hentet fra <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/xx/pdf/2016/11/Leases-Transition-Options-Nov-2016.pdf>
- KPMG International Standards Group. (2017). *Leases Discount Rate*. Hentet fra <https://home.kpmg.com/content/dam/kpmg/xx/pdf/2017/09/leases-discount-rate.pdf>
- Kvifte, S. S. (2004). *Konseptuelle rammeverk for regnskap*. Oslo: DnR forlaget.
- Kvifte, S. S., & Hansen, P. M. (2015). «Alle» leieavtaler i balansen. *Revisjon og Regnskap*(4), 24-26.
- Kvifte, S. S., & Johnsen, A. (2008). *Konseptuelle rammeverk for regnskap*. Oslo: Den norske revisorforeningen.
- Kvifte, S. S., & Kristiansen, L. M. (2017). Børsnoterte foretaks IFRS-rapportering: Observasjoner fra praksis. *Regnskap*(7), 29-35.
- Kvifte, S. S., & Madsen, R. (2009). Regnskapet som finanskriseforsterker - verdibasert regnskapsføring. *Praktisk økonomi & finans*, 25(1), 73-79.
- Kvifte, S. S., Tofteland, A., & Bernhoft, A.-C. (2011). *God regnskapsskikk og IFRS*. Bergen: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.
- Lambert, R. (2010). Discussion of «Implications for GAAP from an analysis of positive research in accounting». *Journal of Accounting and Economics*, 50(2), 287-295.
- Leseth, A. B., & Tellmann, A. B. (2018). *Hvordan lese kvalitativ forskning?* Oslo: Cappelen Damm akademisk.
- Lilledahl, G., & Hegnes, A. W. (2000). *Kvalitativ metode [Forelesningsnotat]*. Hentet fra <http://www.giaever.com/sosiologi/KM.htm>
- Marshall, C., & Rossman, G. B. (1999). *Designing qualitative research*. London: Sage.
- Mesrobian, H., Moen, K. T., & Stenheim, T. (2018). Effekter av ny leasingstandard IFRS 16 for børsnoterte foretak i Norge. *Magma*, 21(1), 25-34.

- Miller, M. H., & Upton, C. W. (1976). Leasing, Buying, and the Cost of Capital Services. *The Journal of Finance*, 31(3), 761-786.
- Modigliani, F., & Miller, M. H. (1958). The Cost of Capital, Corporation Finance and the Theory of Investment. *The American Economic Review*, 48(3), 261-297.
- Monson, D. W. (2001). The Conceptual Framework and Accounting For Leases. *Accounting Horizons*, 15(3), 275-287.
- Morales-Díaz, J., & Zamora-Ramírez, C. (2018). Effects of IFRS 16 on Key Financial Ratios: A New Methodological Approach. *Accounting in Europe*, 1-29. doi:10.1080/17449480.2018.1433307
- Myers, S. C. (2003). Financing of corporations. I G. M. Constantinides, M. Harris, & R. M. Stulz, *Handbook of the Economics of Finance* (ss. 215-253). Amsterdam: Elsevier. Hentet fra <http://epge.fgv.br/we/MD/FinancasCorporativas/2006?action=AttachFile&do=get&target=myers02.pdf>
- Nesaba Media. (2018, Mai 20). *Pengertian Fiber Optik Beserta Fungsi, Kelebihan dan Kekurangan Fiber Optik untuk Keperluan Jaringan*. Hentet fra <https://www.nesabamedia.com/pengertian-fiber-optik/>
- Nilsen, J. O. (2015). Prising av kredittrisiko. *Praktisk økonomi & finans*, 22(1), 39-48.
- Oppi, N. S., & Cappelen, I. L. (2017, Oktober 19). *IFRS Practice Statement – Making Materiality Judgements*. Hentet fra <https://www.bdobloggen.no/2017/10/19/ifrs-practice-statement-making-materiality-judgements/>
- Penman, S. H. (2013). *Financial Statement Analysis and Security Valuation*. New York: McGraw-Hill Education.
- Play Holdings 2 S.à r.l. (2017, Januar 31). *Annual Report for the year ended December 31, 2016*. Hentet fra https://p4.play.pl/en/content/relacje-inwestorskie/content/2017/Play_2016_Annual_Report.pdf
- PwC Norge. (2016). *Ny IFRS-standard for regnskapsføring av leieavtaler: Endelig er standarden klar, er du?* Hentet fra <https://www.pwc.no/no/publikasjoner/ifrs/regnskapsforing-av-leieavtaler.pdf>
- Ringdal, K. (2013). *Enhet og mangfold: samfunnsvitenskapelig forskning og kvantitativ metode*. Bergen: Fagbokforl.

- Saunders, M., Thornhill, A., & Lewis, P. (2008). *Research methods for business students*. United Kingdom: Pearson Education.
- Sellæg, F. E., & Vigdel, L. R. (2017). Endringer i IFRS. *Praktisk økonomi og finans*, 33(4), 356-365.
- Stenheim, T., & Blakstad, L. (2007). Regnskapsregulering - offentlig regulering eller markedsføring? *Magma - Econas tidsskrift for økonomi og ledelse*, 10(6), 65-72.
- Stenheim, T., Sundkvist, C. H., & Opsahl, A. (2017). Hva menes med regnskapskvalitet? *Magma - Econas tidsskrift for økonomi og ledelse*(1), 64-68.
- The Economist. (2002, Juni 27). *Accounting for change*. Hentet fra <https://www.economist.com/leaders/2002/06/27/accounting-for-change>
- Tjora, A. (2017). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Vigdel, L. R. (2011). Løser ikke problemene med eksisterende standard. *Regnskap og Revisjon*(1), 45-48.
- Vigdel, L. R. (2016). Leasing – ny regnskapsstandard. *Praktisk økonomi & finans*, 32(4), 345-356.
- Yin, R. K. (2014). *Case study research: Design and methods*. Los Angeles: SAGE.

Regnskapsstandarder med videre

- International Accounting Standards Board. (2010). *The Conceptual Framework for Financial Reporting 2010*. London: IFRS Foundation Publications Department.
- International Accounting Standards Board. (2018). *The Conceptual Framework for Financial Reporting*. London: IFRS Foundation Publications Department.
- International Accounting Standards Board. (2001). *IAS 1 Presentation of Financial Statements*. London: IFRS Foundation Publications Department.
- International Accounting Standards Board. (2001). *IAS 36 Impairment of assets*. London: IFRS Foundation Publications Department.
- International Accounting Standards Board. (2001). *IAS 23 Borrowing Costs*. London: IFRS Foundation Publications Department.
- International Accounting Standards Board. (2001). *IFRIC 4 Determining whether an Arrangement Contains a Lease*. London: IFRS Foundation Publications Department.
- International Accounting Standards Board. (2001). *IAS 17 Leases*. London: IFRS Foundation Publications Department.
- International Accounting Standards Board. (2016). *IFRS 16 Leases*. London: IFRS Foundation Publications Department.
- International Accounting Standards Board. (2016). *IFRS 16 Leases, Basis for Conclusions*. London: IFRS Foundation Publications Department.
- IFRS Foundation., & FASB. (2014). *Staff Paper Leases: Discount rate*. London: IFRS Foundation Publications Department.
- International Accounting Standards Board. (2010). *Exposure draft ED2010/9 Leases*. Hentet fra: <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/exposure-draft/published-documents/ed-leases-august-2010.pdf>
- International Accounting Standards Board. (2013). *Exposure Draft ED2013/6 Leases*. Hentet fra: <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/revised-ed/published-documents/ed-leases-may-2013.pdf>

Vedlegg 1 – Intervjuguide

Navn:

Selskap:

Kontaktinformasjon:

DEL 1 Innledning/informasjon

Generell informasjon og formålet med intervjuet:

Intervjuet skal hovedsakelig brukes til å gi oss en bedre oversikt over fastsettelse av diskonteringsrenten i forbindelse med implementering av IFRS 16. Vi ønsker å få innsikt i fastsettelse av marginal lånerente ("incremental borrowing rate") og utfordringer knyttet til dette.

Intervjuet er beregnet til å vare i ca. 1 time.

Informerer om taushetsplikt, konfidensialitet og henter inn samtykke før eventuelt opptak. Spørre om intervjuobjektet har noen spørsmål før intervjuet starter.

DEL 2 Bli kjent

1. Hva slags utdanning har du?
2. Hvilken stilling har du?
 - a) Hvor mange år har du hatt denne stillingen?
3. Hvor lenge har du jobbet i selskapet?
4. Innen hvilke bransjer har du mest erfaring?
5. I hvilken grad har du satt deg inn i problematikken rundt implementering av IFRS 16?

DEL 3 Refleksjon

Utfordringer med implementering

6. Hva er de største utfordringene selskaper står overfor når IFRS 16 skal implementeres?
 - a. Hvordan går man frem for å løse disse utfordringene?
 - b. Hva tenker du om selskapenes kompetanse i forbindelse med IFRS 16 implementering?

Regnskapskvalitet

7. Hva legger du i begrepet regnskapskvalitet?
 - a. Opplever du at IFRS 16-standarden øker kvaliteten på regnskapsinformasjonen i forhold til dagens regelverk?
 - Hvorfor?
 - b. Er det noe ved standarden som burde vært annerledes?

Stikkord: Enklere rapportering? Bedre sammenligningsgrunnlag? Verifiserbar data? Regnskapsmanipulasjon?

Implisitte renten i leieavtalen

8. Kommentarer rundt brukt av den implisitte renten i leieavtalen?

Leietakers marginale lånerente

9. Hva legger du i begrepet «marginale lånerente» ("incremental borrowing rate")?
 - a. Hvordan mener du selskaper burde gå frem for å finne denne renten?
 - Selskapsspesifikk: kredittvurdering
 - Spesifikk for den enkelte leieavtale: Vilkår (løpetid), mengden av «lånte» midler, sikkerhet, økonomisk område
 - Mulige problemstillinger knyttet til de ulike faktorene?
 - b. Ved implementering av IFRS 16, hvordan vurderes de ulike faktorene under:
 - Den modifiserte retrospektive tilnærmingen?

- Den fulle retrospektive tilnærmingen?
- c. Risikopåslag (kredittspread) blir utledet "som om man hadde lånt de nødvendige midlene til å kjøpe en eiendel av en tilsvarende verdi som rett til bruk-eiendelen"? Vil dette typisk gjenspeile en usikret låneavtale?
 - Verdien til rett til bruk-eiendelen inngås som et element her, men denne verdien er ukjent uten en fastsatt diskonteringsrente. Tanker rundt dette?
- d. I en leieavtale vil den leide eiendelen som oftest være den finansielle sikkerhetsstillelsen, men i praksis kan enkelte eiendeler være mer verdifulle for utleier. Burde man bruke et sikret risikopåslag (kredittspread) for eiendeler med en vesentlig gjenværende verdi (eiendom og lignende), og usikret risikopåslag (kredittspread) for eiendeler med forventet lav gjenværende verdi?
- e. Hvilke faktorer kan bidra til en økt/reduert marginal lånerente?
 - Hvorfor?
- f. Hva er de største utfordringene ved fastsettelsen av den marginale lånerenten?
 - Hvilke konsekvenser vil dette ha?
 - Hvilke tiltak kan man gjøre for å redusere disse utfordringene?
 - Vil det være selskaper/bransjer med større utfordringer enn andre? Eventuelt hvilke og hvorfor?

Stikkord: Oppbygging? Risikopåslag – morselskapet/det aktuelle selskapet?

- 10.** Hva er fordelene og ulempene ved å ta utgangspunkt i en observerbar rente?
- a. Eiendom: Hva er fordelene/ulempene med property yield?
 - Er det tidsbesparende og vil det bidra til å utlede en mer passende marginal lånerente?
Hvorfor/hvorfor ikke?
 - Vil det kunne resultere i en høyere marginal lånerente?
Hvorfor/hvorfor ikke?
 - b. Hva legger du i begrepet «generell lånerente»?
 - Fordelene/ulempene med en generell lånerente sammenlignet med andre observerbare renter?

- Like relevant for all type eiendeler?
Hvorfor/hvorfor ikke?
- c. Kan det være fordelaktig å ta utgangspunkt i en passende risikofri rente, etter å ha vurdert faktorer som valuta, løpetid og økonomiske forhold?
 - Hvorfor/hvorfor ikke?
 - Økonomiske forhold: Risikofri rente: 10årig statsobligasjon, historisk lav?
 - Er det andre faktorer som bør vurderes?
Eventuelt hvilke og hvorfor?
- d. Eksempler på andre observerbare renter som kan brukes?

11. Kan leietaker benytte gjeldsversjonen av kapitalverdimodellen (CAPM) som utgangspunkt for å utlede den marginale lånerenten?

$$r(g) = E(r) + \text{Forventet tap (FT)}$$

(1) (2)

- (1) $E(r) = r_f + \beta(g) * \text{Markedets risikopremie} + \text{eventuell likviditetspremie}$
 (2) $FT = \text{funksjon av sannsynligheten for mislighold og økonomiske tap ved mislighold}$

- Eventuelle utfordringer?
- Andre nødvendige justeringer?

12. Dersom leietaker finansierer leieavtalen med både egenkapital og gjeld, kan leietaker benytte WACC-renten (leietakers vektete gjennomsnittlige kapitalkostnad) som utgangspunkt for å utlede den marginale lånerenten?
Hvorfor/hvorfor ikke?

13. IFRS legger opp til at leietaker kan anvende en porteføljetilnærming til diskonteringsrenten. Forutsetningen er at en slik tilnærming ikke gir vesentlige avvik fra å anvende individuelle renter på hver enkelt leieavtale i porteføljen. Hvordan bør leietaker gå frem for å forsikre seg om at leieavtalene i porteføljen har lignende karakteristikk? Hvilke faktorer må vurderes?

- a. Hvor nøye må hver enkelt leieavtale analyseres før man kan benytte seg av en porteføljetilnærming til diskonteringsrenten?

- I hvilke tilfeller vil det være tidsbesparende å benytte seg av en portefølje tilnærming?
- I hvilke tilfeller vil det ikke være tidsbesparende?
- b. Hvordan går man frem for å fastsette den marginale lånerenten for en portefølje av leieavtaler?
 - Hva vil være annerledes?
- c. Hva er fordelene/ulempene med en porteføljetilnærming til diskonteringsrenten?
- d. I en rapport KPMG ga ut i september 2017, står det at leietaker *kun* kan benytte seg av en porteføljetilnærming til diskonteringsrenten dersom det blir foretatt en modifisert retrospektiv tilnærming. I en rapport Deloitte ga ut i september 2017, får vi inntrykk av at det er mulig for leietaker å benytte seg av en porteføljetilnærming – uavhengig av om det blir foretatt en full eller en modifisert retrospektiv tilnærming.
Vil det være mulig å benytte seg av denne forenklingen under en full retrospektiv tilnærming?
 - Hvis nei, hvorfor ikke? Hvilke konsekvenser kan dette ha?
- e. Er det forventet at de fleste vil benytte seg av en slik forenkling?
 - Hvorfor/hvorfor ikke?
 - Hvilke selskaper/bransjer forventer du vil ta i bruk en slik forenkling, og hva er grunnen til dette?
- f. Er det andre mulige forenklinger som går på fastsettelse av den marginale lånerenten?

Rapportering

14. Krever IFRS 16 at man rapporterer hvilken diskonteringsrente som er brukt?

Hvis nei, hvilke problemer kan oppstå som en følge av dette?

- a. Hva tenker du om at regnskapsbrukere ikke får tilgang på denne informasjonen?

Revisjon og konsultasjon

15. Hvordan går revisor frem for å verifisere estimater på diskonteringsrenten?

- a. Konsulterer dere selskaper i forkant av implementeringen hvordan diskonteringsrenten skal fastsettes?

DEL 4 Avslutning

16. Er det noe du ønsker å legge til?