

Harald S. Olsen er førsteamanuensis i bedriftsøkonomiske fag ved Universitetet i Stavanger - Norsk hotellhøgskole.

## Forslag til ny leasingstandard fra IASB

Forfatter: [Harald S. Olsen](#) Publisert: 8/2010 [Skriv ut](#)

To skritt frem og ett tilbake?

### Sammendrag

I artikkelen drøftes det nye forslaget til regnskapsføring av leasing utgitt av IASB august 2010 (ED/2010/9). IASB ønsker å oppheve skillet mellom operasjonell og finansiell leasing, og erstatte det med en bruksverdimodell (right-of-use model). Det vises at bruksverdimodellen i all hovedsak gir relevante tall for leaser (lessee). Den argumenteres med at den foreslåtte modellen for regnskapsføring hos utleier (lessor) har en del svakheter innebygd som kan gi misvisende informasjon til brukerne.

### 1.0 Regnskapsføring hos leaser

Det nye forslaget til regnskapsstandard for leasing fra IASB vil endelig sette en stopper for oppdelingen i operasjonell og finansiell leasing. Denne noe kunstige oppdelingen var en etterlevning fra FAS No. 13 (USA). Regelen medførte at leasingselskapene konstruerte leasingkontraktene slik at de i stor grad ble definert som operasjonelle, og dermed ikke kom med i leietakers balanse. Den nye regnskapsmodellen for leasing benevnes av IASB som right-of-use model. På norsk kan den vel benevnes som en bruksverdimodell. Det vil si at brukeren aktiverer nåverdien av bruksretten som aktivum, med tilhørende forpliktelse som gjeld. I den grad driftsmidlet leies i hele dens økonomiske levetid, vil bruksverdi og anskaffelseskost være tilnærmet like. Tanken bak modellen er ikke ny. Allerede i 1996 publiserte FASB et diskusjonsnotat vedrørende leasing hvor modellen som nå er valgt, ble introdusert (McGregor 1996). Diskusjonsnotatet ble fulgt opp av daværende IASC, som i samarbeid med G4+1-gruppen i 2000 publiserte et eget diskusjonsnotat (IASC 2000).

En hovedregel for en ny standard må være at den er robust mot tilpasninger. Det vil si at en ikke kan tilpasse leasingavtalene for å oppnå ønskede effekter i resultatregnskap og balanse. Videre bør de resultatene som regnskapsmodellen viser, være noenlunde i tråd med økonomisk teori. Modellen bør derfor under optimale forhold og full sikkerhet gi resultater i tråd med hva nåverdimodellen<sup>1</sup> gir. Fokus for denne artikkelen er dermed å se om right-of-use-modellen er robust mot tilpasninger og gir konsistente regnskapstall.

La oss anta at foretaket Døgnfluen AS inngår en kontrakt om leie av ny maskin. Leietiden er seks år, som også er maskinens økonomiske levetid. Det antas at maskinen ikke har noen markedsverdi etter seks år. Maskinen kan kjøpes i det åpne markedet for kr 6 000. Leasingselskapet tilbyr en avtale med årlig etterskuddsvis<sup>2</sup> leie på kr 1 182. Hvordan skal så verdien av maskinen måles i balansen ved kontraktsinngåelse? Paragraf 12 i forslaget til standard gir følgende rettleiding:

«Initial measurement

12 At the date of inception of the lease, a lessee shall measure:

- (a) the liability to make lease payments at the present value of the lease payments (see paragraphs 13–15), discounted using the lessee's incremental borrowing rate or, if it can be readily determined, the rate the lessor charges the lessee (see paragraph B11).
- (b) the right-of-use asset at the amount of the liability to make lease payments, plus any initial direct costs incurred by the lessee (see paragraphs B14 and B15).»

Døgnfluen AS kan dermed benytte alternativ<sup>3</sup> lånerente eller den renten<sup>4</sup> som leasingselskapet benytter ved beregning av leasingleien. Anta at alternativ lånerente er seks prosent, og leasingselskapets effektive rente (implisitte rente) på kontrakten er fem prosent.<sup>5</sup> I eksemplet er maskinens kostpris i markedet gitt. En kan konstatere at ved å benytte leasingselskapets effektive rente er markedsverdien av anleggsmidlet og bruksverdien av kontrakten ekvivalente. Dette behøver ikke alltid stemme. Et annet alternativ en kan tenke seg, er at leasingselskapet har en annen kostpris for leaset anleggsmiddel. De kan for eksempel oppnå rabatter som kunden ikke kan oppnå. Anta at alternativ lånerente er fire prosent, men at leasingselskapet har en effektiv rente på sju prosent i sine kalkyler – men på grunn av rimelig innkjøpspris er effektiv rente på alternativ kostpris fem prosent. Benyttes alternativ lånerente i dette tilfellet, aktiveres en bruksverdi som overstiger anskaffelseskostnaden i markedet. Løsningen virker urimelig, men jeg kan ikke se at IASB nevner noe om begrensnings av markedspris ved etablering av kontrakt. Benyttes oppgitt internrente fra leasingselskapet, aktiveres en lavere verdi enn alternativ kostpris ved kjøp. Ut fra standardens ordlyd er det neppe adgang til å beregne effektiv rente ut fra driftsmidlets kostpris i markedet, altså benytte fem prosent. I fortsettelsen av artikkelen forutsettes det at Døgnfluen AS benytter leasingselskapets effektive rente på fem prosent. Ved inngåelse av kontrakt balanseføres bruksverdien som materiell eiendel på kr 6 000 med tilhørende

forpliktelse til å betale leasingleie som gjeld, jf. «Ed leases» paragraf 25. I henhold til forslaget til standard paragraf 16a skal forpliktelsen amortiseres ut fra effektiv rente-metoden. I tabell 1 er rente og avdrag på leasingforpliktelsen beregnet ut fra en effektiv rente på fem prosent:

År	IB-forpliktelse	Rente	Avdrag	Leasingleie
1	6 000	300	882	1 182
2	5 118	256	926	1 182
3	4 192	209	973	1 182
4	3 219	161	1 021	1 182
5	2 198	110	1 072	1 182
6	1 126	56	1 126	1 182

Vi bør merke oss at forslaget til leasingstandard ikke krever at bruksverdien skal amortiseres i takt med avdrag på lån, jf. paragraf 20. En kan vel anta at de fleste velger lineær avskrivning over levetiden. I eksemplet som er gitt i paragraf B28, er det benyttet lineære avskrivninger. I vårt eksempel vil det si en løsning identisk med kjøp av driftsmidlet med opptak av lån til fem prosent rente. I utgangspunktet kan dette virke som en god regel, men som vi skal se senere i artikkelen, er løsningen ikke helt uproblematisk. Antar vi at Døgnfluen AS avskriver bruksretten lineært, får vi tallene i tabell 2.

År	1	2	3	4	5	6	Sum
Avskrivning	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	6 000
Rentekostnad	300	256	209	161	110	56	1 092
Sum	1 300	1 256	1 209	1 161	1 110	1 056	7 092

Lineær avskrivning av bruksretten medfører at betalingsforpliktelsen overstiger bruksretten i begynnelsen. Samme forhold får en imidlertid ved ordinært lån og kjøp i den grad avskrivningen i starten er større enn avdragsdelen av lånet. Spesielt vil dette være fremtredende ved lån som har avdragsfrie perioder. En kan si at i dette spesialtilfellet er det ingen forskjell mellom leasing og kjøp av anleggsmiddel.

### 1.1 Leasing over to år

Vi kan nå endre eksemplet og forutsette at driftsmidlet ikke leies ut for hele levetiden på seks år, men for to år. Etter to år leies maskinen ut til et annet firma. Nåverdi av bruksrett og forpliktelse for en toårig leasingavtale er ved begynnelsen av hver toårsavtale kr 2 198. I tabell 3 er rente og avdrag på leasingforpliktelsen beregnet ut fra effektiv rente fem prosent:

År	IB-verdi kontrakt	Rente	Avdrag	Leasingleie
1(1)	2 198	110	1 072	1 182
2(2)	1 126	56	1 126	1 182
3(1)	2 198	110	1 072	1 182
4(2)	1 126	56	1 126	1 182
5(1)	2 198	110	1 072	1 182
6(2)	1 126	56	1 126	1 182

Tallene for år 1 og 2 tilsvarer nå årene 5 og 6 i den seksårige avtalen. Tallene i parentes er årene i den enkelte leasingavtale. En bør merke seg at på grunn av diskonteringseffekten vil nåverdien av de tre adskilte kontraktene overstige opprinnelig anskaffelseskost. Kontraktene etableres på tre ulike punkter i en tidsskala. Med diskonteringsrente høyere enn null vil alltid denne effekten oppstå, forutsatt at kontantstrømmene i de fremtidige kontraktene ikke reduseres mer enn diskonteringseffekten.

Antar vi at bedriftene avskriver bruksretten lineært, får vi tallene i tabell 4.

År	1	2	3	4	5	6	Sum
Avskrivning*	1 099	1 099	1 099	1 099	1 099	1 099	6 594
Rentekostnad	110	56	110	56	110	56	498
Sum	1 209	1 155	1 209	1 155	1 209	1 155	7 092

\* Bruksverdi avskrives lineært over levetid kontrakt, to år.

En kan merke seg at sum kostnad i hele seksårsperioden er ekvivalent i de to tilfellene, men årlig fordeling av kostnader blir svært ulik. Det vil igjen si at selskap som i realiteten leier samme driftsmiddel, registrerer ulike kostnader de enkelte år. I tillegg er fordelingen mellom avskrivning og renter ulik, både i sum og for alle årene, med unntak av rentekostnaden de to siste årene. Det kan virke underlig i en regnskapsammenheng at sum avskrivning overstiger opprinnelig anskaffelseskost for maskinen. Vi bør imidlertid merke oss at det ikke er en maskin som avskrives, men bruksretter. Bruksretter verdsettes ved de ulike tidspunkt for kontraktsinngåelse, og summen av dem kan overstige opprinnelig anskaffelseskost.

Spørsmålet som bør stilles, er om tallene som fremkommer, gir grunn til bekymring for modellens relevans. I vårt eksempel er levetiden til driftsmidlet relativt kort, og den prosentvise forskjellen er relativt liten. Ved lang levetid og kort leasingperiode kan tallene bli svært forskjellige, ved for eksempel leie av eiendom. Antar man for eksempel at et bygg har en levetid på 50 år, og kontrakten går over fem år, vil avskrivning mv. bli svært forskjellig fra kjøpsalternativet og kan nok gi utfordringer for dem som skal vurdere regnskapene. Problemet kan lett løses ved å kreve at avskrivning av bruksrett skal være ekvivalent med avdrag på forpliktelse. En oppnår dermed at resultatet i de ulike periodene blir ekvivalente og likt for de to situasjonene. Fordelingen mellom avskrivning og renter vil for de enkelte år, med unntak av de to siste år, ikke være ekvivalent mellom alternativene, men en unngår i det minste de store resultatforskjellene som oppstår ved lang levetid og kort leasingperiode.

## 2.0 Regnskapsføring hos utleier

Forslaget til leasingstandard sier også hvordan regnskapsføringen av leasingavtalene skal gjennomføres i leasingselskapets regnskap. Utleier må først vurdere om han er utsatt for vesentlig risiko, positiv eller negativ. I paragraf 28 og 29 sier forslaget til standard følgende:

«28. At the date of inception of the lease, a lessor shall assess whether a lease is accounted for in accordance with the performance obligation approach or the derecognition approach on the basis of whether the lessor retains exposure to significant risks or benefits associated with the underlying asset either:

(a) during the expected term of the lease; or

(b) after the expected term of the lease by having the expectation or ability to generate significant returns by re-leasing or selling the underlying asset (see paragraphs B22–B27).

29. If a lessor retains exposure to significant risks or benefits associated with an underlying asset, the lessor shall apply the performance obligation approach to the lease. If a lessor does not retain exposure to significant risks or benefits associated with an underlying asset, the lessor shall apply the derecognition approach to the lease. A lessor shall not change the lessor accounting approach after the date of inception of the lease.»

Utleier må kjøpe driftsmidlet og aktivere det på vanlig måte. I den grad de sitter igjen med vesentlig risiko og fordel på utleieobjektet, skal ikke nåverdien av leasingleien gå til fradrag i driftsmidlets anskaffelseskost, jf. paragraf 30 og 33. I den grad utleier ikke har vesentlig risiko i utleide driftsmiddel, skal nåverdien av leasingleien redusere anskaffelseskostnaden, jf. paragraf 49. En kan merke seg at i første alternativ blåses balansen opp med nåverdien av leasingleien, siden en må balanseføre nåverdien av leasingleien både på eiendels- og gjeldssiden i balansen.

Vi kan ta utgangspunkt i vårt eksempel i del 1 av artikkelen og forutsette at utleier mener at «the performance obligation approach» skal benyttes. I den grad driftsmidlet leies ut for seks år, samt at utleier fordeler nåverdi av leasingforpliktelse lineært i leieperioden samt avskriver anskaffelseskost for driftsmiddel lineært i levetiden, kan følgende resultat tall (tabell 5) og balansetall (tabell 6) vises:

År	1	2	3	4	5	6	Sum
Leieinntekt	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	6 000
Renteinntekt	300	256	210	161	110	56	1 093
Avskrivning	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	6 000
Resultat	300	256	210	161	110	56	1 093
ROI	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %

År	0	1	2	3	4	5	6
Maskin	6 000	5 000	4 000	3 000	2 000	1 000	0
Fordring	6 000	5 118	4 192	3 219	2 198	1 126	0
Gjeld	6 000	5 000	4 000	3 000	2 000	1 000	0

I vårt eksempel er verdien av maskin og gjeld ekvivalent i alle fem årene. Resultatet holder ikke generelt og er en konsekvens av at verdien av anleggsmidlet og verdien av fordringen er ekvivalente ved periodens begynnelse, samt at både maskin og gjeld avskrives likt. En kan si at de i normalt tilfellet ikke er like. En kan merke seg at fordringen skal amortiseres gjennom levetiden ved bruk av utleiers effektive rente på leasingavtalen, jf. paragraf 37a. Rentabiliteten er i vårt tilfelle 2,5 prosent i alle årene. At den er stabil, er en

konsekvens av det tidligere nevnte forholdet mellom avskrivning av maskin og gjeld. En bør merke seg at denne leasingavtalen har en internrente på fem prosent, men rentabiliteten (ROI) for alle år er 2,5 prosent. Årsaken er at balansen blåses opp. Rentabilitetsmåling av leasingselskap kan bli en krevende oppgave i fremtiden. En bør vel ta ut alle fordringer og gjeld som hører til «the performance obligation approach». I vårt eksempel gir det en rentabilitet på fem prosent, ekvivalent med internrenten av leasingavtalen.

## 2.1 Leasing over 2 år

Tar vi utgangspunkt i alternativ 2 i del 1 ovenfor, altså at leasingselskapet leier ut driftsmidlet over tre toårige kontrakter, kan følgende resultatregnskap (tabell 7) og balanser (tabell 8) settes opp, forutsatt at «the performance obligation approach» benyttes.

År	1	2	3	4	5	6	Sum
Leieinntekt	1 099	1 099	1 099	1 099	1 099	1 099	6 594
Renteinntekt	110	56	110	56	110	56	498
Avskrivning	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	6 000
Resultat	209	155	209	155	209	155	1 092
ROI	2,5 %	2,5 %	3,4 %	3,7 %	5 %	7,2 %	

År	0	1	2	3	4	5	6
Maskin	6 000	5 000	4 000	3 000	2 000	1 000	0
Fordring	2 198	1 126	2 198	1 126	2 198	1 126	0
Gjeld	2 198	1 099	2 198	1 099	2 198	1 099	0

Driftsmidlets anskaffelseskost avskrives fremdeles lineært over fem år. Nåverdi av gjeld avskrives lineært over toårsperioder. Fordringene amortiseres over toårsperiodene. En kan merke seg at rentabilitetstallene er økende og gir liten mening. Det må nok en god del korrigering av regnskapstall til for å få rentabilitetstall som kan benyttes i en analysesammenheng. Resultatet for de enkelte år er også svært forskjellig og kan neppe benyttes til sammenligningsformål. Balansesummen er i dette tilfellet lavere enn alternativ 1 i starten, ettersom aktivert verdi av leasingleie bare gjelder for to år av gangen.

Jeg kan ikke fri meg fra å lure på hvorfor en ikke kan beholde nåværende regnskapspraksis for leasingselskap. Det vil si at man aktiverer kjøpt objekt og inntektsfører leasingleien fortløpende. En kan jo alltid vise verdien av inngåtte kontrakter som ekstraopplysning. En vil da få et relativt robust regnskap i leasingselskapet som ikke i nevneverdig grad påvirkes om en leier ut et driftsmiddel gjennom flere eller få leasingavtaler. En vil i tillegg slippe oppdelingen i «the performance obligation approach» eller «the derecognition approach». Blir reglene for regnskapsføring hos utleier (lessor) vedtatt, kan det virke som de mer tilslører enn opplyser.

## Avslutningskommentar

Det er prisverdig at IASB endelig tar bort den kunstige oppdelingen mellom finansiell og operasjonell leasing. Bruksverdimodellen (right-of-use model) ser ut til å være relativt robust for leaser (lessee). Det eneste ankepunkt jeg har til forslaget, er at verdi av aktivert bruksverdi burde amortiseres i takt med avdrag på gjeld. Et slikt krav ville gjort modellen mer robust. For utleier (lessor) er jeg langt fra sikker på om foreslått modell øker informasjonsverdien i regnskapet. Det blir vanskelig å sammenligne resultat, balansetall og rentabilitetstall mot andre finansielle aktører. Rema 1000-slagordet, det enkle er oftest det beste, kan nok gjelde her. Ved å beholde dagens modell med aktivering av kostpris og inntektsføring av leasingleie vil en trolig få regnskapstall som er mer robuste og sammenlignbare.

## Noter

- 1: I de eksemplene som er gitt i forslaget til standard, er IASB lite stringent. Se for eksempel para B28, som opererer med en anskaffelseskost på ca. 15 000 med levetid 15 år. Leasingleien er satt til ca. 1 000. Med oppgitt avkastningskrav 8 prosent henger ikke eksemplet «på greip». Anskaffelseskostnaden burde vært satt til ca. 8 560. Alternativt må de forutsette at de neste leasingperiodene gir en relativt høyere inntekt, noe som er en urealistisk forutsetning.
- 2: Benytter forenklete forutsetninger, men dette har ingen betydning for eksemplets generelle relevans.
- 3: På marginalen er alternativrenten ekvivalent med marginal lånerente.
- 4: Det må vel forutsettes at de mener effektiv rente, ikke pålydende rente. Spørsmålet er imidlertid uklart. Ut fra et finanstereotisk synspunkt bør denne tolkes som effektiv rente, noe som velges i fortsettelsen av artikkelen.
- 5: Eksemplet er ikke urealistisk. Den effektive renten som leasingselskapene gir avhenger av etter skatt forhold. Skattecreditter kan medføre at leasingselskapet kan gir lavere effektiv rente enn alternativt lån og kjøp av driftsmiddel. Et nærliggende eksempel er cross-border leasing, hvor ulike lands skattesystem utnyttes. Det foregår for eksempel utstrakt leasing av fly, og det er ikke så mange år siden en kunne lese om en kommune som solgte og leaset vann og avløp.
- FASB Statement No. 13 (1976). *Accounting for Leases*. Stamford, Conn.: FASB.
- IASB (2010). *Exposure Draft Leases*. International Accounting Standards Board.
- IASC (2000). *G4 + 1 Position Paper: Leases: Implementation of a new approach*. International Accounting Standards

*Committee.*

- *McGregor, W. (1996). Accounting for leases: a new approach. Recognition by Lessees of Assets and Liabilities Arising under Lease Contracts. Stamford, Conn.: FASB.*



---

© Econas Informasjonsservice AS, Stortingsgata 22 Postboks 1869 Vika N-0124 OSLO  
E-post: [post@econa.no](mailto:post@econa.no). Telefon: 22 82 80 00. Org. nr 937 747 187. ISSN 1500-0788.

