



Universitetet
i Stavanger

**DET SAMFUNNSVITENSKAPELIGE FAKULTET,
HANDELSHØGSKOLEN VED UIS
MASTEROPPGAVE**

STUDIEPROGRAM:

Master i Økonomi og Administrasjon

OPPGAVEN ER SKREVET INNEN FØLGENDE
SPESIALISERINGSRETNING:

Anvendt Finans og Økonomisk Analyse

ER OPPGAVEN KONFIDENSIELL? NEI

(NB! Bruk rødt skjema ved konfidensiell oppgave)

TITTEL:

Regnskapsmessige effekter av foreslått endring i IAS 17 - *Leieavtaler* for tre norske børsnoterte selskaper.

ENGELSK TITTEL:

Effects of proposed amendment to the IAS 17 - *Leases* for three Norwegian listed companies.

FORFATTER(E)

Studentnummer:

219247

219237

Navn:

Hanne Cornelia Vesterhus-Tvedt

Therese Rage

VEILEDER:

Marius Sikveland

OPPGAVEN ER MOTTATT I TO – 2 – INNBUNDNE EKSEMPLARER

Stavanger,/..... 2014

Underskrift administrasjon:.....

Sammendrag

Vi har gjennom denne oppgaven tatt for oss gjeldende regnskapsstandard IAS 17, som omhandler regnskapsføring av leieavtaler. Dagens standard er under press fra flere hold, og vurderes endret. I ED 2013 ble konkrete forslag til endringer presentert. Endringsforslaget har i stor grad blitt møtt med positive tilbakemeldinger, men det har også kommet noe kritikk. Gjennom oppgaven har vi undersøkt hvilke konsekvenser den foreslåtte endringen vil medføre for norske børsnoterte selskaper og hvordan dette kommer til syne i deres regnskap. Vi har, for å illustrere dette, analysert de regnskapsmessige effektene foreslått IAS 17 vil resultere i for tre selskaper i ulike industrier; flytransport, energi og eiendom.

Vår analyse av endringsforslaget viser at de selskapene som i størst grad benytter operasjonelle leieavtaler, vil bli mest påvirket av endringene. Dette vil blant annet forårsake gjennom endrete nøkkeltall. Våre resultater viser at endring i nøkkeltall indikerer at selskapene vil oppleve en nedgang i lønnsomhet og soliditet etter implementeringen av foreslått IAS 17. I flyselskapet viser 2014-tallene at ROCE og egenkapitalrentabilitet (EKR) reduseres med 2,93 % og 1,52 %, samtidig som egenkapitalandelen reduseres med 8,36 %. Energiselskapet opplever en lignende utvikling, med en reduksjon i ROCE og EKR på 3,59 % og 0,55 %, og reduksjon i egenkapitalandelen på 3,9 %. Nedgangen i eiendomsselskapet er marginal, der ROCE og EKR reduseres med 0,02 %, og egenkapitalandelen reduseres med 0,08 %. Likevel øker EBITDA hos alle selskapene. Dette indikerer at selskapene vil få bedre likviditet.

På bakgrunn av analysen, er vår konklusjon at den foreslåtte endringen samlet sett vil medføre en forbedring av regnskapet for brukerne. Det vil bli enklere for brukerne å benytte regnskap til å sammenligne selskapene. Samtidig ser vi at dette i noen tilfeller vil kunne gi bedriftene endrede incentiver, som kan lede til en suboptimal bruk av ressurser. I tillegg vil implementeringen av ny standard bli både kostbar og kompleks. Disse konsekvensene vurderes som mindre betydningsfulle enn en overensstemmende regnskapsføring. Resonnementet for oppgaven er at effektene avhenger av bransje- og likviditetsmessige forhold, og i hvilken grad selskapet anvender operasjonelle leieavtaler.

Forord

Denne masteroppgaven er skrevet som et avsluttende ledd av studiet i økonomi og administrasjon, med spesialisering innenfor anvendt finans og økonomisk analyse, ved Universitetet i Stavanger. Hovedformålet med masteroppgaven er å redegjøre for de regnskapsmessige effektene en foreslått endring i IAS 17 – *Leieavtaler* vil innebære for tre norske børsnoterte selskaper.

Vi har valgt å skrive innenfor temaet på grunn av interesse. Formålet var å lære mer om emnet, da vi ser på dette som svært nyttig og verdifullt. Oppgaven har for oss begge vært utfordrende, men samtidig lærerik. Vi har tilegnet oss kunnskap som vil kunne anvendes i jobbsammenheng, da vi begge skal starte karriere innenfor revisjon fra august 2014.

Ved utarbeidelsen av masteroppgaven har vi fått flere innspill og bidrag fra flere hold. Vi takker vår veileder, Marius Sikveland, for nyttige innspill og god veiledning gjennom hele prosessen. Videre vil vi takke Lars Atle Kjøde og Anders Fjermestad for gode og faglig innspill ved beregninger og tolkning av foreslått regnskapsstandard. Takk skal også rettes til Jens Gjersem Nygaard, Markus Vesterhus- Tvedt og Barbara Fonnes som har bidratt med gode innspill på formulering og struktur av oppgaven.

Stavanger, 30. mai 2014

Therese Rage og Hanne Cornelia Vesterhus- Tvedt

INNHOLDSFORTEGNELSE

SAMMENDRAG	II
FORORD	III
FIGURREGISTER.....	VIII
TABELLREGISTER.....	IX
BEGREPER OG FORKORTELSER.....	X
1.0 INNLEDNING.....	1
1.1 BAKGRUNN	1
1.2 MOTIVASJON FOR OPPGAVEN	2
1.3 STRUKTUR OG PROBLEMSTILLING	2
1.4 AVGRENSNING	3
2.0 METODE.....	4
2.1 INTRODUKSJON	4
2.2 FORSKNINGSDESIGN.....	4
2.3 DATAINNSAMLING.....	4
2.4 UTVALG	5
2.5 VALIDITET	6
2.6 RELIABILITET.....	6
3.0 REGNSKAPSTEORI.....	8
3.1 INTRODUKSJON	8
3.1.1 HISTORIKK	8
3.2 FUNDAMENTAL REGNSKAPSTEORI.....	9
3.2.1 FORMÅL.....	10
3.2.2 BRUKERE.....	11
3.3 KONSEPTUELLE RAMMEVERK.....	12
3.3.1 BAKGRUNN.....	13
3.3.2 NORMATIV OG DESKRIPTIV REGNSKAPSTEORI.....	14

3.3.3	BALANSEORIENTERTE DEFINISJONER.....	15
3.3.4	NORSK REGNSKAPSREGULERING.....	16
3.4	REGNSKAPSANALYSE	18
3.4.1	NØKKELTALL	19
3.4.1.1	Rentabilitet / Lønnsomhet:	19
3.4.1.2	Finansiering og soliditet	20
3.5	ØKONOMISK RISIKO	21
3.5.1	ØKONOMISK RISIKO VED LEIEAVTALER	23
4.0	<u>GJELDENE STANDARD FOR LEIEAVTALER (IAS 17)</u>	24
4.1	INTRODUKSJON	24
4.2	DEFINISJONER INNENFOR LEIEAVTALER.....	24
4.3	KLASSIFISERING AV LEIEAVTALER	25
4.3.1	FINANSIELLE VS. OPERASJONELLE LEIEAVTALER.....	27
4.3.1.1	Eksempel operasjonelle leieavtaler	28
4.3.1.2	Eksempel finansielle leieavtaler	29
4.4	REGNSKAPSMESSIG BEHANDLING AV LEIEAVTALER	30
4.4.1	REGNSKAPSFØRING FOR LEIETAKERE.....	31
4.4.2	REGNSKAPSFØRING FOR UTLEIER.....	31
4.4.3	SALG OG TILBAKELEIE.....	31
4.4.4	NOTEOPPLYSNING	32
4.4.5	SAMMENLIGNING AV NRS 14 OG IAS 17	32
5.0	<u>FORESLÅTT STANDARD FOR LEIEAVTALER (IAS 17)</u>	34
5.1	INTRODUKSJON	34
5.2	BAKGRUNN FOR HØRINGSUTKASTET FRA 2013 (ED 2013)	34
5.3	DEFINISJON AV LEIEAVTALE	35
5.4	REGNSKAPSFØRING AV LEIEAVTALER.....	35
5.4.1	REGNSKAPSFØRING FOR UTLEIER.....	36
5.4.2	REGNSKAPSFØRING FOR LEIETAKER	38
5.4.3	NOTEOPPLYSNINGER.....	39
5.4.4	VARIABLE LEIEBETALINGER	39
5.4.5	OPSJONER.....	40

6.0 REGNSKAP - FORUTSETNINGER	42
6.1 INTRODUKSJON	42
6.2 PRESENTASJON AV DATA	42
6.2.1 REGNSKAP	42
6.2.2 RESULTATREGNSKAP OG BALANSE	43
6.2.3 BEREGNINGER AV NOTE TIL REGNSKAP	44
6.2.4 NØKKELTALL	45
6.3 PRESENTASJON AV REGNSKAP	45
6.3.1 REGNSKAPSANALYSEN	45
6.3.1.1 Gjeldende IAS 17	45
6.3.1.2 Foreslått IAS 17	46
6.3.2 BALANSEANALYSE	46
6.3.2.1 Gjeldende IAS 17	46
6.3.2.2 Foreslått IAS 17	46
6.3.3 FØRSTEGANGSINNREGNING – LEIETAKER	47
6.3.3.1 Diskonteringsrente	47
6.3.3.2 Leieperiode	48
6.3.3.3 Fremtidige leiebetalinger	50
6.3.4 ETTERFØLGENDE MÅLING – LEIETAKER	50
6.4 PRESENTASJON AV BRANSJENE	51
6.4.1 FLYBRANSJEN	51
6.4.2 ENERGIBRANSJEN	52
6.4.3 EIENDOMSBRANSJEN	52
7.0 ANALYSE	54
7.1 INTRODUKSJON	54
7.2 FORDELER OG ULEMPER MED LEIEAVTALER	54
7.2.1 KRITIKK AV GJELDENE STANDARD	55
7.3 ANALYSE AV REGNSKAPSMESSIGE EFFEKTER	55
7.3.1 FLYBRANSJEN	55
7.3.1.1 Resultatregnskap	55
7.3.1.2 Balanse	57
7.3.1.3 Nøkkeltall	59

7.3.1.3.1 Rentabilitet og lønnsomhet.....	59
7.3.1.3.2 Finansiering og Soliditet	59
7.3.2 ENERGIBRANSJEN	60
7.3.2.1 Resultat.....	60
7.3.2.2 Balanse	62
7.3.2.3 Nøkkeltall	64
7.3.2.3.1 Rentabilitet og lønnsomhet.....	64
7.3.2.3.2 Finansiering og Soliditet	64
7.3.3 EIENDOMSBRANSJEN.....	65
7.3.3.1 Resultat.....	65
7.3.3.2 Balanse	66
7.3.3.3 Nøkkeltall	68
7.3.3.3.1 Rentabilitet og lønnsomhet.....	68
7.3.3.3.2 Finansiering og Soliditet	68
7.4 SAMMENLIKNING AV FUNNENE	69
7.4.1 RESULTAT- OG BALANSEEFFEKTER.....	69
7.4.3 NØKKELTALL	71
7.4.3.1 Rentabilitet og lønnsomhet	71
7.4.3.2 Finansiering og soliditet	71
7.5 EVALURERING AV FORESLÅTT IAS 17	72
<u>8.0 IMPLIKASJONER.....</u>	<u>74</u>
8.1 INTRODUKSJON	74
8.2 TEORETISKE IMPLIKASJONER.....	74
8.3 OPERASJONELLE IMPLIKASJONER	74
<u>9.0 KONKLUSJON.....</u>	<u>75</u>
<u>10.0 BEGRENSNINGER OG VIDERE FORSKNING</u>	<u>77</u>
<u>11.0 REFERANSER</u>	<u>78</u>
<u>12.0 VEDLEGG</u>	<u>83</u>

Figurregister

Figur 1: Deskriptive og normative rammeverk (Forelesningsnotater, Heskestad, 2013). 14	
Figur 2: Forbruksprinsippet, Type A og B (IASB, 2013).....	36
Figur 3: Balanse- og resultatregnskap for utleier ved Type A og B (IASB, 2013).	38

Tabellregister

Tabell 1: Leietaker og Utleier: Resultatregnskap Operasjonelle leieavtaler	28
Tabell 2: Betalingsplan Leietaker ved finansielle leieavtaler	29
Tabell 3: Balanse og Resultatregnskap for leietaker ved finansiell leieavtale.....	30
Tabell 4: Resultatregnskap for flyselskap.....	56
Tabell 5: Balanse Flyselskap	58
Tabell 6: Nøkkeltall Flyselskap	59
Tabell 7: Resultatregnskap Energiselskap	61
Tabell 8: Balanse Energiselskap	63
Tabell 9: Nøkkeltall Energiselskap.....	64
Tabell 10: Resultatregnskap Eiendomsselskap.....	65
Tabell 11: Balanse Eiendomsselskap.....	67
Tabell 12: Nøkkeltall Eiendomsselskap.....	68
Tabell 13: Sammenligning av bransjene.....	69

Begreper og forkortelser

AASB	Australian Accounting Standard Board
DnR	Den norske Revisorforening
DP	Discussion Paper (= diskusjonsnotat)
EBITDA	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation
ED	Exposure Draft (= høringsutkast)
EK	Egenkapital
EKR	Egenkapitalrentabilitet
EY	Ernst & Young
FASB	Financial Accounting Standard Board (amerikansk standardsetter)
IAS	International Accounting Standards
<i>IASB</i>	<i>International Accounting Standards Board (IASC før 2001)</i>
IASC	International Accounting Standards Committee (IASB fra 2001)
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee
IFRS	International Financial Reporting Standard (fra 1. Juni 2010)
IOSCO	International Organization of Securities Commissions
GRP	Grunnleggende regnskapsprinsipper (i Norge)
GRS	God regnskapsskikk (i Norge)
NRS	Norsk RegnskapsStandard
NRSt.	Norsk RegnskapsStiftelse
ROCE	Return on Capital Employed (= avkastning på sysselsatt kapital)
UK ASB	Accounting Standard Board UK
US GAAP	Generally Accepted Accounting Principles i USA

1.0 Innledning

1.1 Bakgrunn

Leieavtaler har lenge vært populære blant bedrifter, på tvers av industri og marked. Gjennom leieavtaler reduseres leietakers risikoeksponering knyttet til eierskap, samtidig som leietaker oppnår en fordelaktig kontantstrøm (Bernhoft & Hansen, 2014). I Norge reguleres disse etter norsk regnskapsstandard (NRS) 14 og internasjonal accounting standard (IAS) 17, avhengig av om selskapet er børsnotert eller ikke. I dag skiller reglene mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler. Disse behandles ulikt regnskapsteknisk, og som en konsekvens vil klassifiseringen kunne resultere i at nøkkeltall påvirkes og endres avhengig av hvordan avtalene klassifiseres. En konsekvens er at sammenliknbarheten mellom selskaper reduseres, og at avtaler som i utgangspunktet er like i natur, blir ulikt innregnet i regnskapet (Aannø, 2011).

På bakgrunn av overnevnt kritikk kom det i 1996 et forslag, fra en gruppe standardsettere, om å fjerne fordelingen mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler (Aannø, 2011). Forslaget ble operasjonalisert, og resulterte i et detaljert diskusjonsnotat utgitt i 2000. På grunnlag av forslaget etablerte International Accounting Standards Board (IASB) og den amerikanske standardsetteren Financial Accounting Standard Board (FASB) et samarbeidsprosjekt for å utvikle en forbedret regnskapsstandard for leieavtaler (Aannø, 2011). I 2009 ble det offentliggjort en ny modell, kalt "right-to-use", for regnskapsføring av leieavtaler i et nytt diskusjonsnotat, som mottok bred støtte. Modellen ble videreført og presentert i høringsutkastet 2010 med en fullstendig modell som omfattet både utleier og leietaker (Aannø, 2011). I 2013 publiserte IASB et revidert høringsutkast der kommentarer og diskusjon fra høringsutkastet 2010 er tatt hensyn til for ytterligere å forbedre den foreslåtte standarden.

Etttersom bruken av leieavtaler er utbredt i næringslivet, har det vært stort engasjement rundt de to, til nå, fremlagte høringsutkastene (Bernhoft & Hansen, 2014). Flertallet av tilbakemeldingene har gitt sin støtte til IASBs formål med endringen, samt forbedringene gjort fra høringsutkastet 2010. På den andre siden er flertallet av tilbakemeldingene

negative til deler av forslaget som omhandler endring i leietakers resultatregnskapsmodell. Gjennom studien vil vi blant annet ta utgangspunkt i høringsutkastet fra 2013, samt utvalgt respons på selve høringsutkastet.

1.2 Motivasjon for oppgaven

Som et avsluttende ledd i vårt masterprogram, med fordypning innenfor økonomisk analyse og anvendt finans, skal vi utarbeide en masteroppgave innenfor et aktuelt tema. Tidlig i masterprogrammet fant vi begge ut at vi ønsket en karriere innenfor revisjon. For å komme fram til aktuelle emner for oppgaven, samarbeidet vi med revisjonsmiljøet i Stavanger, og etter en periode med bearbeiding av emner, endte vi opp med en problemstilling som omhandlet regnskapsføring av leieavtaler.

Formål og motivasjon ved oppgaven er å undersøke hvilke eventuelle regnskapsmessige effekter den foreslåtte lovendringen IAS 17, vil medføre. For å illustrere dette har vi studert effekten av lovendringen for tre børsnoterte selskaper i tre ulike bransjer. Gjeldene IAS 17 har møtt mye kritikk fra fagmiljøet, og behovet for nye standarder har gjennom mange år blitt forsterket.

I løpet av utredningen har vi opparbeidet oss en grundig forståelse av det teoretiske fundamentet innenfor regnskap, og gjeldene praksis på regnskapsføring av leieavtaler. Med tanke på at vår fordypning ikke inneholder fag innen regnskap og revisjon, var det avgjørende at vi opparbeidet oss god kunnskap underveis for å besvare problemstillingen.

1.3 Struktur og problemstilling

I Norge er det hovedsakelig børsnoterte selskaper som påvirkes av International Financial Reporting Standard (IFRS) forordningen gjennom EØS- avtalen. Gjennom denne oppgaven ønsker vi å redegjøre for eventuelle effekter ved foreslått IAS 17, regnskapsføring av leieavtaler. For å gi en fornuftig fremstilling av lovendringens konsekvens har vi valgt å basere studien på tre norske børsnoterte selskaper.

Oppgaven skal bidra til å kartlegge effekter av foreslått endring i IAS 17, og om endringene vil innfri IASBs formål om å forbedre sammenliknbarheten og kvaliteten på informasjon mellom selskaper som følge av konsistent regnskapsføring av leieavtaler.

På bakgrunn av overnevnte innledning, har vi formulert følgende problemstilling:

”Hva er regnskapsmessige effekter av foreslått endring i IAS 17 - Leieavtaler for tre norske børsnoterte selskaper?”

1.4 Avgrensning

Vi tar for oss tre norske børsnoterte selskaper, som avgrenses til store foretak etter regnskapsloven (rskl) § 1-5 (1) nr. 2. I følge rskl § 1-5 defineres store foretak som:

1. *”allmennaksjeselskap*
2. *regnskapspliktige hvis aksjer, andeler, grunnfondsbevis eller obligasjoner noteres på børs, autorisert markeds plass eller tilsvarende regulert marked i utlandet, eller*
3. *andre regnskapspliktige dersom det er fastsatt i forskrift gitt av departementet”*
(Tellefsen & Langli, 2008, s.32-33).

Børsnoterte selskaper skal anvende internasjonal regnskapsstandard IFRS i konsernregnskapet (Tellefsen & Langli, 2008). I følge rskl § 3-9 (3) vil alltid plikten om å anvende internasjonale regnskapsregler foreligge så lenge foretaket er børsnotert. Selskapene vi har anvendt i oppgaven er forpliktet til å bruke EU-forordningen som gjelder for norske børsnoterte selskap, hjemlet i norsk lov ved rskl § 3-9.

Som nevnt innledningsvis, vil studien basere seg på høringsutkastet fra 2013, samt kommentarene som ble publisert i januar 2014. Høringsutkastets kompleksitet gjør at oppgaven ikke kan ta høyde for alle forslag og tilbakemeldinger som er publisert. Opplysninger som ble oppdatert etter 01.02.14 er ikke tatt hensyn til på grunn av tidsbegrensninger.

Definisjoner vedrørende leieavtaler dekkes av IAS 17.4, og vi henviser derfor til regnskapsstandarden for nærmere presiseringer.

2.0 Metode

2.1 Introduksjon

”Metode er en systematisk måte å undersøke virkeligheten på” (Halvorsen, 2008, s. 20). I dette kapittelet presenterer vi metoden som er anvendt i utarbeidelsen av studien. Valget av metode, design, innsamling av data og utvalg er avgjørende for å kunne besvare problemstillingen. Validitet og reliabilitet viser hvilke vurderinger som er tatt og rasjonalet bak disse.

2.2 Forskningsdesign

Forskningsdesign er en overordnet gjennomføringsplan som inneholder en faglig og metodisk struktur. Den skal gi retningslinjer og et grunnlag for hvordan problemstillingen bør besvares. Valget av forskningsdesign må vurderes ut fra en helhetsvurdering av fire ulike forhold: problemstillingen og dens formål, databehov, metode for datainnsamling og studiens utvalg (Sander, 2014a).

Dersom formålet ved problemstillingen er å kartlegge effekten av en eller flere uavhengige variabler mot en avhengig variabel, skal det benyttes et kausalt design (Sander, 2014b). Ved anvendelse av et kausalt design stilles det krav til at uavhengig variabel er årsak til avhengig variabel, samtidig som samvariasjonen er avgjørende for at uavhengig variabel fører til endring i avhengig variabel (Sander, 2014b). Gjennomføringen av kausalt design er ulike typer eksperimenter.

Oppgavens problemstilling skal avdekke årsakssammenhenger ved endring av regnskapsstandarden for leieavtaler. I analysen anvendes kausalt design for å kartlegge regnskapsmessige effekter som følge av en foreslått endring.

2.3 Datainnsamling

I oppgaven har vi benyttet kvalitativ datainnsamling, da vi mener det vil besvare problemstillingen på en hensiktsmessig måte. Kvalitativ metode *”omfatter systematisering av utvalgte tekstsitater, bildeutsnitt eller andre innholdselementer i*

dokumentene med sikte på å besvare spesifikke problemstillinger” (Grønmo, 2004, s. 420). Vi har valgt denne typen data da den lar oss undersøke direkte hvilke konsekvenser endringene i regnskapsføring av leieavtaler vil få for regnskapsbrukerne. Derfor har vi undersøkt, gjennom systematiske vurderinger av tekstsitater, hvilke tilbakemeldinger fagmiljøet har kommet med angående de foreslåtte endringene.

Det skilles mellom primær- og sekundærdata (Befring, 2002). Kilder som innhentes og skreddersys med det formål å belyse et bestemt problem kalles primærdata. I motsetning er sekundærdata allerede eksisterende data innenfor fagmiljøet, som er innhentet for et annet formål og derfor ikke skreddersydd til problemstillingen. Primærdata har i denne oppgaven ikke vært tilgjengelig i betydelig grad, og vi har derfor hovedsaklig benyttet oss av sekundærdata. Bruk av sekundærdata er tidsbesparende, men det er viktig å være kritisk til informasjonens opphav.

Datainnhenting i vår oppgave er hovedsakelig informasjon fra IASB og FASB, nærmere bestemt gjeldende regnskapsstandard, høringsutkast og tilbakemeldinger på høringsutkastet. Denne informasjonen anvendes direkte for å utføre analysen, mens data som gjelder regnskaps- og balanseanalysen er hentet fra selskapenes årsrapporter. Til tross for at data i oppgaven er sekundær. Vi vurderer det anvendte datagrunnlaget som tilfredstillende. Andre sekundærkilder som har blitt anvendt er faglitteratur og artikler på generell regnskapsteori i Norge, internasjonale regnskapsstandarder og rammeverk.

2.4 Utvalg

Opprinnelig tenkte vi å benytte en forretningscase med fiktive regnskapstall som utvalg. Utover i prosessen fant vi det mer fornuftig å ta utgangspunkt i tre ledende selskaper innenfor sine respektive bransjer. Dette for at konklusjonen i større grad skulle gi et reelt bilde av hvilke effekter den foreslåtte regnskapsstandard kan medføre for norske børsnoterte selskaper. Selskapene som er presentert i analysen, som leietakere, er Norwegian Air Shuttle ASA (flybransjen), Statoil ASA (energibransjen) og Olav Thon Eiendomsselskap ASA (eiendomsbransjen). De nevnte selskapene er utvalgt da de er av betydelig størrelse, og vil kunne gi en god illustrasjon på hvordan en gjennomsnittlig

bedrift i deres respektive bransjer vil bli påvirket. De tre bransjene er valgt på grunnlag av at de benytter operasjonelle leieavtaler i ulik grad og derfor vil kunne gi en god fremstilling av endringenes konsekvenser.

2.5 Validitet

Validitet er et mål på gyldighet av informasjon og relevans, der formålet er å vurdere sammenhengen mellom det som ønskes undersøkt og det som faktisk blir undersøkt (Befring, 2002). Det er viktig å presisere at det er tolkningen av innhentet data og ikke metodikken som gir høy eller lav grad av validitet. Lav validitet vil indikere høy risiko for å konkludere feilaktig (Reve, 1985). Validitetsbegrepet kan deles inn i to deler: intern og ekstern validitet. Intern validitet omhandler troverdighet på innhentet data og ekstern måler overførbarheten på innsamlet data.

For å oppnå høy grad av intern validitet, er det innhentet data direkte fra standardsetterne, IASB og FASB. I tillegg er det anvendt data fra enkelte fagpersoner og selskaper som har ekspertise på området, samt opplysninger fra godkjente årsrapporter til de tre selskapene. Det kan likevel foreligge svakheter ved validiteten, med tanke på at beregnede regnskapstall i forbindelse med foreslått standard krever forutsetninger for regnskapstall som ikke er tilgjengelig ved gjeldende standard. For å sikre en tilstrekkelig intern validitet har det vært nødvendig å redegjøre for enkelte forutsetninger og hvorfor disse forutsetningene ligger til grunn.

Basert på at oppgavens formål ikke er å generalisere resultatene til andre utvalg, sett bort i fra selskapene og bransjene i oppgaven, måler vi ikke ekstern validitet ytterligere.

2.6 Reliabilitet

Et datasetts reliabilitet er avhengig av dataens pålitelighet, reproduserbarhet og stabilitet (Reve, 1985). I vår oppgave har vi benyttet kilder og fagartikler fra anerkjente aktører, forfattere og institusjoner som gir en korrekt reliabilitet. Vi har også anvendt standardsetternes offisielle nettside for kontinuerlige oppdateringer av den foreslåtte regnskapsstandarden. Høringsutkastet for 2013, og kommentarer til dette, er i stor grad en viktig informasjonskilde som vi benytter oss av for å se hva IASB og FASB foreslår av

endringer. For øvrig er fagbøker og - artikler lagt til grunn som støttelitteratur for å bevare oppgavens reliabilitet.

Regnskapsmessig informasjon som analyseres kommer fra faktiske årsrapporter hentet fra de respektive selskapenes hjemmesider og Oslo Børs. Årsrapportene er en viktig informasjonskilde for å beregne effektene av den foreslåtte endringen i gjeldende regnskapsstandard.

3.0 Regnskapsteori

3.1 Introduksjon

I dette kapittelet vil vi redegjøre for den teoretiske forankringen som er bakteppet for det videre arbeidet. Vi gjør rede for historikken av internasjonale regnskapsstandarder, fundamental regnskapsteori, konseptuelle rammeverk, regnskapsanalyse og økonomisk risiko.

3.1.1 Historikk

Globalisering har ført til stadig økende flyt av varer, tjenester og kapital på tvers av landegrenser. Dette øker behovet for enhetlig regnskapsinformasjon og rapportering internasjonalt. Tilnærmingen mot IFRS, hvor International Accounting Standards Committee (IASC) er et standardsettende organ, har vært betydelig de siste tjue årene (Kristoffersen, 2008).

I 1973 ble IASC etablert av en gruppe internasjonale revisjonsorganisasjoner fra blant annet Frankrike, Storbritannia, Tyskland, USA, Australia og Japan. Etableringen hadde som formål å danne et regnskapsspråk til anvendelse over landegrensene (Zeff, 2012). IASC utviklet et rammeverk med internasjonale regnskapsstandarder, benevnt som International Accounting Standards (IAS), i samarbeid med det internasjonale børstilsynet, International Organization of Securities Commissions (IOSCO) på begynnelsen av 1990-tallet. Standarden for regnskapsmessig behandling av leieavtaler (IAS 17) var representert i dette rammeverket (Zeff, 2012).

I 1989 publiserte IASC det konseptuelle rammeverket som var sammenfallende med USAs FASB (Den norske Revisorforening, 2004). I Europa ble regnskapsstandardene vedtatt i 2003, med unntak av IAS 32 og IAS 39, standarder for finansielle instrumenter. Gjennom samarbeidet med IOSCO ble alle medlemsland forpliktet til å anerkjenne IAS som regnskapsspråk. Samarbeidet resulterte i et bredt internasjonalt engasjement (Zeff, 2012).

”Formålet med konseptuelle rammeverk er å etablere et enhetlig system av sammenhengende målsetninger og underliggende forutsetninger som kan lede til konsistente regnskapsstandarder som avgrensner og beskriver regnskapsføring og årsregnskap” (Den norske Revisorforeningen, 2004, s.15).

EU stilte i 2002 krav til bruk av IAS. Kravet medførte at alle børsnoterte selskaper ble pålagt å fremlegge konsernregnskap etter internasjonale regnskapsstandardene. Som nevnt innledningsvis ble Norge i 2005 direkte påvirket av kravet gjennom EØS-avtalen (Kvifte & Johnsen, 2008). Alle land som ble påvirket av forordningen var forpliktet til å sette sammen et kontrollorgan, som skulle kontrollere at standardene ble overholdt (Kvifte, Tofteland, & Bernhoft, 2011). EUs godkjenning forutsatte imidlertid at IASC ble reorganisert. På den tiden var IASC en del av den internasjonale revisororganisasjonen, International Federation of Accountants (IFAC). Omstruktureringen ble gjennomført samme år, da IASC ble en privat stiftelse med navnet IFRS Foundation. Styret til IFRS Foundation fikk navnet International Accounting Standards Board (IASB), som fra det tidspunkt ble ansvarlig for standardsetting. Rammeverket IAS ble anerkjent og fikk beholde samme benevnningen. Nye standarder som ble utarbeidet av IASB fikk betegnelsen International Financial Reporting Standards (IFRS) (Fladstad & Tofteland, 2010).

3.2 Fundamental regnskapsteori

Ved regnskap som rapporteringsform eksisterer det et vesentlig problem som springer ut fra informasjonsasymmetrien mellom investorer, kreditorer og ledelsen, kalt prinsippal-agent-teori. Problemene oppstår når det implementeres standarder for å tilrettelegge informasjonsbehovet mellom partene i et selskap. Selskapets ledelse og interessenter kan ha motstridende insentiver som kan resultere i ulike ønsker for selskapets avgjørelser. Et av formålene med regnskapet er å kunne begrense muligheter for manipulering av regnskapet og informasjonsasymmetrien (Blakstad & Stenheim, 2007). Ettersom regnskapsreglene åpner for noe grad av skjønn, kommer det ikke tydelig nok frem hvilke interessenter som skal prioriteres (Scott, 2009).

Scott (2009, s. 15) legger frem to mulige løsninger på overnevnte utfordringer:

1) La markedskreftene fastsette hvilken type og omfang av finansiell informasjon selskaper skal rapportere. Med dette refererer Scott (2009) til markeders likevekt, der prinsipal-agent-problemet løser seg på egenhånd. Det å la markedet styre seg selv vil kunne gi lav samfunnsøkonomisk effektivitet på grunn av moralsk hasard og ugunstig utvalg. Asymmetrisk informasjon og ineffektivt utfall kan gi skjevhet i markedet, og ved mangel på reguleringer kan prinsipal-agent- problemet gi uheldige konsekvenser. En slik løsning vil medføre lav pålitelighet og samspill mellom investor, kreditorer og ledelsen. De nevnte faktorene vil da forhindre et effektivt utfall (Scott, 2009) (Eilifsen, Messier, Glover, & Prawitt, 2010).

2) Med markedsreguleringer vil investorhensyn bedre bli ivaretatt, hvilket resulterer i et mer gunstig utfall for markedet (Scott, 2009). Det internasjonale markedet inneholder mangfoldige interessenter, noe som medfører utfordringer knyttet til finansiell rapportering og reguleringer (Scott, 2009).

3.2.1 Formål

IASBs rammeverk definerer regnskapets formål som:

«Formålet med finansregnskapet er å gi opplysninger om et foretaks finansielle stilling, resultater og endringer i foretakets finansielle stilling, som er nyttig for de mange ulike brukerne som skal ta økonomiske beslutninger» (IASB F pkt. 12 – fritt oversatt)

IASB og øvrige standardsetttere fastsetter at rammeverket og hovedmålet med regnskapet er å gi økt beslutningsstøtte (Kvifte & Johnsen, 2008). For at regnskapet skal kvalifisere til å gi beslutningsstøtte stiller IASB krav til at informasjonen må oppfylle kriterier om relevans, pålitelighet, forståelighet og sammenlignbarhet (Kinserdal, 2005). Relevant informasjon som brukes for å oppnå regnskapets hovedformål må under alle omstendigheter være forenelig med gjeldene lover, standarder og god regnskapsskikk. Regnskapsreglene rettleder foretaket til å registrere og måle, for så å kommunisere relevant og pålitelig informasjon til selskapets interessenter (Kinserdal, 2005).

Et underliggende formål med regnskapsføring er å begrense informasjonsasymmetrien som befinner seg i selskapet mellom ledelsen og interessenter, som nevnt innledningsvis til kapittelet.

3.2.2 Brukere

Dersom regnskapet skal gi bedre beslutningsstøtte, må brukerne være definert. FASB beskriver brukerne med et fellestrekk: *«behovet for informasjon om framtidige kontantstrømmer, herunder tidsaspektet og usikkerheten iboende i forventningen»* (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 61).

”På bakgrunn av definerte målsetninger, observasjoner og grunnleggende forutsetninger utledes brukerens informasjonsbehov, kvalitetskrav og definisjoner av elementene i regnskapet” (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 34).

Basert på fellestrekket om informasjonsbehov blir investorer, långivere og deres rådgivere identifisert som primær målgruppe for regnskapet. Disse gruppene har eksplisitt interesse for regnskapet, samtidig som de har begrenset tilgang til finansiell informasjon om selskapet (FASB 1978:30, gjengitt i Kvifte & Johnsen, 2008).

Følgende definisjon betegner regnskapets brukere ut i fra IASBs rammeverk:

«As investors are providers of risk capital to the entity, the provision of financial statements that meet their needs will also meet most of the needs of other users that financial statements can satisfy» (IASB F).

Med dette uttrykker IASB en ensidig definisjon på hvem regnskapet er ment for og påstår at så lenge investorene er tilfredsstilt med regnskapsinformasjonen vil også andre brukergrupper være tilfredsstilt. Dette kan i flere tilfeller diskuteres, i og med at investorer kan ha særegne preferanser som ikke deles av de andre brukerne.

IASBs argumenter, i definisjonen av regnskapets brukere, er at investorens informasjonsbehov er vesentlig høyere enn øvrige brukergrupper. Flere internasjonale

standardssettere har satt spørsmålstegn ved dette, fordi långiver og investor kan ha motstridende interesser og informasjonsbehov. Investorer er interessert i både opp- og nedsiden ved investering i et selskap, mens långiver kun er interessert i en bestemt oppside (bestemt rente) og av den grunn kun er opptatt av betalingsevnen i selskapet. Dette illustrerer hvordan brukergrupper har ulike informasjonsbehov (Kvifte & Johnsen, 2008).

I 2010 kom høringsutkastet om et konvergerende rammeverksprosjekt mellom IASB og FASB, der overnevnte definisjon fra FASB om regnskapsbrukere er blitt videreført (Aannø, 2011). Av den grunn identifiseres også långivere og andre brukere med investerings- og kredittbeslutninger som regnskapets primære brukere (IASB 2010c).

3.3 Konseptuelle rammeverk

Det konseptuelle rammeverket skal benyttes som et felles fundament for utforming av regnskap, og skal begrense brukerens mulighet til alternativ tolkning (Kvifte & Johnsen, 2008).

FASB definerer sitt konseptuelle rammeverk som:

«(...) et enhetlig system av sammenhengende målsetninger og underliggende forutsetninger som kan lede til konsistente regnskapsstandarder, og som avgrensner og beskriver regnskapsføring og årsregnskap» (FASB 1976a, referert i Kvifte og Johnsen, 2008, s. 12)

I henhold til IAS 1.15 skal et finansregnskap gi en tilstrekkelig oppstilling av balansen (finansielle stillingen), resultatet (finansielle inntjeningen), og kontantstrømmer til selskapet. Den må være tilstrekkelig i den forstand at den er i samsvar med inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld etter det konseptuelle rammeverket (Kvifte & Johnsen, 2008).

Følgende kapittel omhandler konseptuelle rammeverk, underliggende konsepter og norsk regnskapsregulering for å gi leseren bedre forståelse av regnskapsstandarder, både internasjonalt og nasjonalt. Redegjørelsen gjennomføres med den hensikt å gi et

helhetlig bilde, og en teoretisk forankring, for å forstå konsekvensene av IFRS-forordningen for børsnoterte selskaper i Norge.

3.3.1 Bakgrunn

Det konseptuelle rammeverket har som formål å gi et grunnlag for utarbeidelsen av regnskapsstandarder. Rammeverket skal omhandle anvendelse, egenskaper og begrensninger ved utforming av regnskapet. Internasjonalt ble det konseptuelle rammeverket utviklet på 1970 til 1990 tallet. Rammeverkene beskrives som et fundament av praktiske løsninger på spørsmål innenfor regnskap, og samsvarende med Grunnleggende regnskapsprinsipper (GRP) i Norge. Forenklet kan vi si at GRP er den norske versjonen av det konseptuelle rammeverket (Kvifte, Tofteland og Bernhoft, 2011).

Fra et norsk ståsted er det flere avgjørende, standardsettende organer som må ses i sammenheng med det konseptuelle rammeverket. Blant dem er IASB, Accounting Standard Board UK (UK ASB) og Australian Accounting Standard Board (AASB), samt flere som også har betydning for norsk regnskapsutvikling. De overnevnte har utviklet egne standarder som direkte har blitt påvirket av FASB rammeverket (Kvifte & Johnsen, 2008).

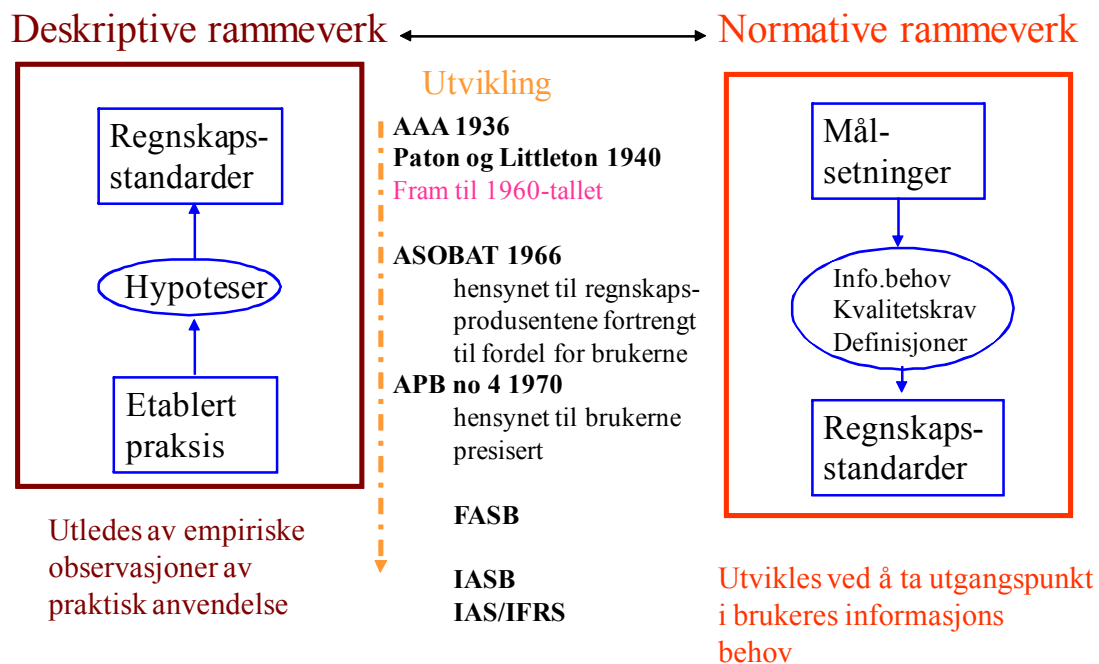
På 1970- tallet ble amerikanske regnskapsstandarder kritisert for å være lite brukervennlige, med mangel på helhetlig teorigrunnlag. Samtidig kunne det gi opphav til regnskapsmanipulasjon ettersom det fantes ulike prioriteringer ved skjønnsutøvelse i regnskapet (Kvifte & Johnsen, 2008). I årene etter etablerte FASB et normativt konseptuelt rammeverk basert på informasjonsbehovet til brukerne, der formålet var å *”begrense skjønnsutøvelsen og fleksibiliteten i regnskapsføringen”* (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 12).

Til tross for at IASC ble etablert i 1973 fikk IFRS først på 1980- og 1990-tallet utslagsgivende påvirkning internasjonalt. Tidligere hadde US GAAP (”Generally Accepted Accounting Principles” i USA) hatt påvirkende effekt på GRS, men fra 1990-tallet fikk IFRS betydelig større påvirkningskraft. Da Finanskomiteen innstilte ny regnskapslov (1998) og det ble lagt til grunn at GRS skulle harmonisere med IFRS, kom påvirkningskraften til syne (Kvifte & Johnsen 2008).

3.3.2 Normativ og deskriptiv regnskapsteori

Konseptuelle rammeverk skiller generelt mellom normativ og deskriptiv rammeverk. Normative rammeverk omhandler hva som er rett og/eller galt ved regnskapsføring. Deskriptive rammeverk beskriver regnskapsteori som kartlegger konfigurasjoner i regnskapet (Kvifte & Johnsen, 2008).

Deskriptive rammeverk utarbeides ved fokus på regnskapspraksis, og er videre basert på erfaringer. I tilfeller der det ikke finnes løsninger på regnskapspraksis blir det nødvendig med induksjon, hvor generalisering av prinsipper og metoder kan gi en ny løsning på erfaringene (Kvifte & Johnsen, 2008). En svakhet oppstår ved motsetninger i regnskapspraksis og rammeverket, da det er uvisst hvilken av disse som skal endres (NOU 1995:30).



Figur 1: Deskriptive og normative rammeverk (Forelesningsnotater, Heskestad, 2013).

I figur 1 illustreres forskjellene mellom rammeverkene, og hvordan de opererer. Deskriptive rammeverk tar utgangspunkt i etablert praksis og utarbeider hypoteser, for så å utforme

regnskapsstandarder. Normative rammeverk fokuserer på målsetninger og informasjonsbehov, kvalitetskrav og definisjoner, for så å utarbeide regnskapsstandarder.

Hovedsakelig er de konseptuelle rammeverkene i normativ form, som uttrykker hvilke retningslinjer regnskapet skal inneholde.

3.3.3 Balanseorienterte definisjoner

Konseptuelle rammeverk til internasjonale standardsetterne har i følge Kvifte og Johnsen (2008, s. 86) et balanseorientert syn, som betyr at regnskapsposter i utgangspunktet er definert som eiendel og gjeld. Det må presiseres at balanseorienteringen ikke er en målsetning for regnskapet, men heller en antagelse som er i rammeverkene (Kvifte og Johnsen 2008).

Internasjonale konseptuelle rammeverk har en hierarkisk struktur bygget på balanseposter, og rammeverket defineres derfor som balanseorientert (Kvifte, Tofteland, & Bernhoft, 2011). I følge Kvifte og Johnsen (2008, s.41) inngår følgende nivåer i rammeverkene: *1) Regnskapets målsetninger, 2) Regnskapets kvalitetskrav, 3) definisjoner av postene i regnskapet, 4) regnskapsføring og 5) måling*” (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 41).

Kvifte og Johnsen (2008, s. 86) definerer eiendeler som *”sannsynlige fremtidige økonomiske fordeler som er anskaffet eller kontrollert av foretaket som et resultat av en tidligere transaksjon eller hendelse.”* Videre definerer overnevnte forfattere gjeld som:

”sannsynlige fremtidige oppofrelser av økonomiske fordeler som oppstår fra en eksisterende forpliktelse for foretaket til å overføre eiendeler eller å yte tjenester til andre i fremtiden som et resultat av tidligere transaksjoner og hendelser” (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 89).

Rammeverkets kjerne er delt inn i tre ledd (Johnsen & Kvaal, 2009);

1. Avgrensningen; hva regnskapet dreier seg om, eks. kostnader, inntekter, eiendeler, gjeld og egenkapital

2. Størrelsen som skal føres i regnskapet; kriterier.
3. Størrelsene som regnskapsføres skal samsvare med vurderingsprinsippene

De overnevnte leddene innebærer profesjonelt skjønn, særlig ledd nr. 3, som grunner i det konseptuelle rammeverket. Slike rammeverk skal være til hjelp for utarbeidelse av regnskapsstandarder (Johnsen & Kvaal, 2009).

3.3.4 Norsk regnskapsregulering

Norsk regnskapslovgivning som bygger på grunnleggende regnskapsprinsipper er transaksjon, opptjening, sammenstilling, forsiktighet, sikring, beste estimat, kongruens, prinsippanvendelse, fortsatt drift og god regnskapsskikk (GRS) (Nedberg, 2014). GRS innebærer dermed overensstemmelse mellom grunnleggende regnskapsprinsipper og rammelovgivningen, samt allmenn aksept i praksis (NOU 1995:30). Vi velger å ikke utdype disse prinsippene nærmere, ettersom børsnoterte selskaper i Norge omfattes av internasjonale regnskapsstandarder, derav IAS 17.

På midten av 1970-tallet økte interessen og engasjementet i Norge for utarbeidelsen av GRS i forarbeidet til ny regnskapslov (1977) og ny aksjelov (1976). Regnskapsloven fremstilles som en rammelovgivning, som gir rom for profesjonelt skjønn (Johnsen & Kvaal, 2009).

”Den norske regnskapsloven kan best karakteriseres som en rammelov uten detaljregulering. Rammeloven gir rom for profesjonelt skjønn. I denne forbindelse står begrepet ”god regnskapsskikk” sentralt.” (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 23).

I Den norske regnskapsloven gjelder GRS som et grunnleggende prinsipp, jf. rskl § 4-6: «Utarbeidelse av årsregnskap skal foretas i samsvar med god regnskapsskikk.» Ut i fra paragrafen er det vanskelig å fastsette en konkret definisjon av god regnskapsskikk. Dermed forventes det at brukeren kan tolke og praktisere paragrafen med fagmessig skjønn. I følge Johnsen og Kvaal (2009, s. 194) medfører dette at brukeren må hensynta teori, praksis, samfunnsutvikling og lignende på det aktuelle området.

Norsk RegnskapsStiftelse (NRSt) har siden slutten av 1980-tallet utgitt regnskapsstandarder i Norge, hvor fremgangsmåten er sammenfallende med overnevnte standardsetterne. NRSt ble etablert i 1989, da det ble diskutert hvorvidt det skulle utvikles et konseptuelt rammeverk også i Norge. Basert på kritikk og lav tilslutning til rammeverkene i andre land ble det besluttet å fokusere kun på regnskapsstandarder. På bakgrunn av denne utviklingen bestemte NRSt å vektlegge målsetninger om de overnevnte regnskapsprinsippene for å forbedre implementering av internasjonale regnskapsstandarder. Regnskapsprinsippene er ikke like omfattende som internasjonale rammeverk (Kvifte & Johnsen, 2008).

Det internasjonal konseptuell rammeverk er basert på balanseorientert definisjoner, mens GRS er resultatorientert. Med dette fokuset skal norske selskaper få et grunnlag for meningsfylt informasjon og resultatmåling gjennom resultatregnskapet (Kvifte & Johnsen, 2008). Kvifte og Johnsen (2008, s. 27) presiserer at:

”Resultatorienteringen kommer til uttrykk gjennom den sentrale rollen sammenstillingsprinsippet har fått. Utgangspunktet er at regnskapet først og fremst skal reflektere inntjeningen på en relevant og pålitelig måte, og som et prinsipielt utgangspunkt gir den såkalte internrentemodellen anvendelse”.

Ut i fra formålet og arbeidet NRSt driver med, vil også endringer i internasjonale rammeverk og standarder påvirke arbeidet imot kunnskapsformidlingen. NRSt presiserer sitt formål som:

”Å utarbeide og utgi regnskapsstandarder, fortolke prinsipielle spørsmål i tilknytning til avgitte standarder og være aktiv kunnskapsformidler om nasjonale og internasjonale standarder innen regnskap og bokføring” (Norsk RegnskapsStiftelse, 2014).

Norsk rammeverk tydeliggjør mer transaksjonsbasert modell enn internasjonale rammeverk, med unntak av verdibasert regnskapsføring som også IASB gir rom for i rammeverket (Kvifte & Johnsen, 2008).

3.4 Regnskapsanalyse

En regnskapsanalyse omhandler brukers vurdering av regnskapets kvaliteter og i hvilken grad selskapets utvikling og finansielle stilling reflekteres i regnskapene (Tellefsen & Langli, 2008). Det er flere faktorer som avgjør kvaliteten på tallmaterialet som analysen bygger på. Som nevnt i del 2.2.1 stiller IASB krav om at regnskapsinformasjon skal være pålitelig, relevant, sammenlignbar og forståelig (Kinserdal, 2005).

Regnskapsinformasjon skal, i følge IASB, gi god forståelse av opplysningene som presenteres, og ha relevans for avgjørende beslutninger, vurderinger og forventninger (Kvifte & Johnsen, 2008). Pålitelighet omfatter nøyaktighet, validitet og verifiserbarhet. Det innebærer at regnskapsinformasjonen skal være upåvirket av målerens insentiver, og måle det den gir uttrykk for å måle (Kvifte & Johnsen, 2008). Kravet om sammenlignbarhet mellom selskaper, også kalt likhetsprinsippet, uttrykker at selskaper skal bruke begreper med samme betydning. Vesentlighetsprinsippet har betydning for sammenlikning av regnskapsinformasjon, da dette omhandler optimal mengde informasjon. Eksempelvis kan for mye informasjon medføre at selskapet dekker over relevant informasjon. Vurdering, spesifisering og noteopplysninger til regnskapet kommer til uttrykk i vesentlighetsprinsippet (Kinserdal, 2005).

Regnskapsprinsippene som ligger til grunn ved innregning er avgjørende for regnskapsanalysen. Regnskapsprinsippene innebærer vesentlige regnskapsmessige forhold, der det fremkommer informasjon om sentrale forhold og samme regnskapsprinsipper anvendes ved hvert årsoppgjør (Kinserdal, 2005). Ulike regnskapsprinsipper påvirker tallmaterialet og dermed også nøkkeltallene. Vi ser det som hensiktsmessig å nevne periodiseringsprinsippet i forbindelse med regnskapsmessig behandling av leieavtaler. De viktigste prinsippene under periodiseringsprinsippene er transaksjon, opptjening og sammenstilling. Samlet gir disse måling av beløpet som skal registreres, når det skal registreres og hvor det skal registreres. All rapportering av årsregnskap har periodiseringsprinsippet til grunn, hvilket gjør at det påvirker viktige nøkkeltall (Tellefsen & Langli, 2008).

3.4.1 Nøkkeltall

Målet med regnskapsanalyse er å undersøke tallene fra regnskapet, for å oppnå en bedre forståelse av selskapets utvikling. En betydningsfull del av regnskapsanalysen er å øke informasjonsverdien for regnskapsbrukerne av årsregnskapet, noe som kan oppnås ved fremstilling av nøkkeltall. For investorer og långivere er nøkkeltallene gode indikatorer for å sammenligne selskaper mot hverandre. Etersom nøkkeltall kun gir informasjon for et gitt tidspunkt er det hensiktsmessig å sammenlikne med nøkkeltall over flere perioder. Dette gir et mer realistisk og informativt bilde på selskapets likviditet og utvikling. Vi velger videre å se nærmere på fire forhold gjennom nøkkeltallene: rentabilitet, likviditet, finansiering og soliditet (EY, 2013b).

I noen tilfeller kan nøkkeltallene være misvisende, eksempelvis dersom et selskap har manipulert periodisering av inntekter og kostnader for å oppnå ønsket måltall. Av den grunn må nøkkeltall ses i sammenheng med selskapets utvikling, bransje og egenart (EY, 2013b). Oppgaven benytter nøkkeltall for å illustrere hvordan selskapers likviditet og utvikling påvirkes av endring i regnskapsmessig behandling av leieavtaler. I vår analyse, som omhandler leieavtaler med særlig vekt på bransje velger vi nøkkeltall som er representert i de fire overnevnte forholdene; avkastning på sysselsatt kapital (ROCE), EBITDA, gjeldsgrad og egenkapitalandel.

3.4.1.1 Rentabilitet / Lønnsomhet:

Lønnsomhetsanalyser gir informasjon om selskapets evne til å utnytte tilgjengelige ressurser effektivt. Slike analyser vil gi selskapet en oversikt over en periodisert økonomisk utvikling (Tellefsen & Langli, 2008). Rentabilitet forteller om avkastning på investert kapital ved hjelp av regnskapsinformasjon.

- Avkastning på sysselsatt kapital i prosent (ROCE) = $\left(\frac{\text{Resultat før renter og skatt}}{\text{Total kapital} - \text{rentefri gjeld}} \right) \times 100 \%$

Hensikten med avkastning på sysselsatt kapital i prosent er å måle lønnsomheten på selskapets finansiering. Nøkkeltallet skal hensynta rentebærende gjeld og egenkapital

fremfor total kapital, benevnt som sysselsatt kapital. ROCE bør være høyere enn selskapets kapitalkostnad. Dersom nøkkeltallet er lavere enn kapitalkostnaden, brukes ikke kapitalen i selskapet effektivt nok i forhold til risikoeksponeringen.

- Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization (EBITDA), på norsk er dette driftsresultat = driftsinntekter – driftskostnader

EBITDA måler lønnsomheten på selve driften eller virksomheten i selskapet. Kostnader knyttet til leieavtaler blir ved gjeldene standard ført under av- eller nedskrivninger, i motsetning til tilsvarende avtaler der kostnadene blir ført under annen driftskostnad. Dette nøkkeltallet er spesielt vanlig å vektlegge for børsnoterte selskaper (Sending & Tangenes, 2007).

- Egenkapitalrentabilitet før skatt i prosent (EKR) = $(\text{Ordinært resultat} \times 100 \%) / \text{gjennomsnittlig EK}$

EKR er et nøkkeltall som uttrykker hvor stor avkastning eierne mottar på egne investeringer, både innskutt og opptjent EK. Ved bruk av ordinært resultat vil EKR beregnes med skattekostnad og ekstraordinære poster fratrukket, hvilket gir eierne et redusert beløp (Tellefsen & Langli, 2008). Nøkkeltallet regnes ut ifra total kapitalrentabiliteten og derfor inngår EKR kun som et delmål for selskaper (Hoff, 2002). Egenkapitalrentabiliteten bør derfor være minimum den renten som er mulig å få ved innskudd i banken, det vil si at EKR minst skal tilsvare alternativkostnaden.

3.4.1.2 Finansiering og soliditet

Finansiering reflekterer anskaffelse og anvendelse av kapital i selskapet, mens soliditet uttrykker hvor god evne selskapet har til å bære tap over tid. Om kundefordringer ikke kommer inn, og leverandørgjeld øker, må selskapet likevel kunne betjene sine forpliktelser. For at selskapet skal få god soliditet må egenkapitalen (EK) kunne håndtere uforutsette tap (Totland, 1999).

Kapitalstrukturen til et selskap avhenger av fordelingen mellom omløpsmidler og anleggsmidler. Over tid kan kapitalstrukturen påvirke selskapets soliditet, og derav fremkommer betydningen av kontinuerlig måling av soliditeten. Måltallene som er relevante for soliditeten er egenkapitalandelen i prosent og gjeldsgraden til selskapet (Tellefsen & Langli, 2008).

- Egenkapitalandel i prosent = $(EK \times 100 \%) / \text{Totalkapital}$

Formålet ved den prosentvise egenkapitalandelen er å måle selskapets evne til å bære tap over tid, samtidig som det indikerer selskapets relative finansielle handlefrihet. Dersom leieavtaler balanseføres vil, som nevnt over, totalkapitalen øke og egenkapitalandelen reduseres. Dersom selskapet ikke går med overskudd eller aksjonærer utfører kapitalforhøyelse, vil egenkapitalen holdes konstant (teller), og dermed vil egenkapitalandelen bli lavere ved balanseførte eiendeler (finansielle leieavtaler) (Tellefsen & Langli, 2008).

- Gjeldsgrad = Gjeld / EK

Ved hjelp av gjeldsgraden kan selskapet måle forholdet mellom kapital som er bundet opp av eierne og kapital som finansieres av eksterne kilder. Lav gjeldsgrad betyr at selskap også kan ha lav risiko, men i mange industrier kan en høy gjeldsgrad være å foretrekke (Tellefsen & Langli, 2008). Gjeldsgraden viser forholdet mellom hvor stor gjelden er i forhold til egenkapitalen. En gjeldsgrad på 1 vil si at selskapet har like stor gjeld som egenkapital. Optimal gjeldsgrad avhenger av bransjespesifikke risikofaktorer (Fladstad & Tofteland, 2008).

3.5 Økonomisk risiko

Inngåelse av leieavtaler kan ses på som en form for investeringsstrategi for selskaper. For at selskaper skal kunne vurdere om en investering er lønnsom eller ikke, må det gjennomføres en investeringsanalyse der ulike faktorer og forhold blir vurdert.

Daglig utsettes både enkeltpersoner og selskaper for risiko. Hvordan vil dagens utfall være? Vil denne investeringen være lønnsom? Hvordan vil det gå på dagens møte? Risiko omhandler grad av usikkerhet og hvor stor sannsynlighet det er for at en hendelse inntreffer. Dersom sannsynligheten er høy, burde forventninger til at utfallet ikke ender som ønsket også være høy, er risikoen høy for at det forekommer negative økonomiske følger (Boye, Heskestad, & Holm, 2011).

I følge Bredeesen (2011) er det vanlig å skille mellom usikkerhet og risiko, hvor:

- *”Risiko er situasjoner hvor utfallet ikke er kjent med sikkerhet, men hvor vi kan angi sannsynligheter for hvert utfall”*
- *”Usikkerhet er situasjoner hvor utfallet ikke er kjent med sikkerhet, og hvor det heller ikke er mulig å angi sannsynligheter for hvert utfall”* (Bredeesen, 2011, s. 348).

Økonomisk risiko innebærer hvor sannsynlig det er for en gitt avkastning på en investering. Investeringer som selskaper og investorer foretar er ofte ikke like sikre som bankinnskudd, men et bankinnskudd vil heller ikke kunne gi ønsket avkastning (Bredeesen, 2011). Investorer og selskaper har ulike holdninger til hvor mye risiko som er akseptabelt ved investeringer. Det eksisterer ulike holdninger til type risiko som blir utøvd. En investor som ikke ønsker å påta seg høy risiko har en risikoavers holdning. Risikonøytrale investorer fokuserer på en balanse mellom risiko og avkastning, mens investorer med høy risikoappetitt ønsker høy grad av risiko på investeringer (Boye & Koekebakker, 2006).

For selskaper er det viktig å være klar over hvilken risikoholdning som skal ligge til grunn og hvilken avkastning som er ønskelig. Risikoholdningen kan kartlegges ved hjelp av en risikovurdering. I tillegg må det gjennomføres en følsomhetsanalyse for å beregne risikoen selskapet er eksponert for. Denne type analyser gjøres ved å endre ulike variabler i investeringsanalysen for å se på effektene (Totland, 1999).

3.5.1 Økonomisk risiko ved leieavtaler

Et viktig formål med leieavtaler er å regulere og fordele risiko mellom kontrahentene. Ved gjeldende IAS 17 er økonomisk risiko og kontroll, tilknyttet eiendelen i avtalen, helt avgjørende for hvordan leieavtalen klassifiseres. Dersom økonomisk risiko og kontroll overdras til leietaker ved leieperiodens begynnelse, klassifiseres avtalen som finansiell og dermed balanseføres eiendelen og forpliktelsen. Leieavtalen klassifiseres som operasjonell, dersom økonomisk risiko og kontroll ikke overdras ved leieperiodens start.

Under IAS 17.3 presiseres det at anvendelse av regnskapsstandarden skal tre i kraft ved leieavtaler når bruksretten til eiendelen overføres mellom kontrahentene. Det fremgår av IAS 17.7 og 17.8 at økonomisk risiko og avkastning må sees i sammenheng med bruksretten til det underliggende leieobjektet. Utleier beholder eiendomsretten på leieobjektet, mens leietaker besitter en bruksrett på leieobjektet som er tidsbegrenset til leieperioden. Dette betyr at en leietaker påtar seg en viss økonomisk risiko og avkastning ved enhver leieavtale. Selv om eiendomsretten ikke formelt er overdratt til leietaker, vil leietransaksjonen være tilnærmet lik et kjøp på en eiendel med tanke på økonomisk risiko og avkastning som leietaker pådrar seg (IAS 17.7). En slik transaksjon kalles i regnskapslitteraturen for ”Substance over form”. Dette prinsippet innebærer at årsregnskapet med tilhørende noteopplysninger skal reflektere selskapets transaksjoner og hendelser, og ikke den juridiske formen av selskapet. En leieavtale overfører ikke det juridiske eierskapet på leieobjektet til leietaker (Accountingtools, 2014).

4.0 Gjeldende standard for leieavtaler (IAS 17)

4.1 Introduksjon

I dette kapittelet vil vi presentere gjeldende regnskapsstandard, IAS 17. Presentasjonen og redegjørelsen skal gi dypere innsikt i hvordan eventuelle endringer i IAS 17 vil påvirke børsnoterte selskaper i Norge.

En avtale med betalingsplan over en bestemt periode og varighet på over 12 måneder kalles for en leieavtale (Brealey & Myers, 2011). En leieavtale består av to kontrahenter, leietaker og utleier. Partene inngår overensstemmelse om vilkår for å iverksette leieavtalen, der et viktig formål for begge parter er å regulere og fordele risiko (Brealey & Myers, 2011). Formålet med IAS 17 – Leieavtaler er: ”Å fastsette, både for leietaker og utleier, hensiktsmessige regnskapsprinsipper og opplysningskrav til anvendelse i forbindelse med leieavtaler” (Revisorforeningen, Myrbakken, & Haakanes, 2006, s. 234).

4.2 Definisjoner innenfor leieavtaler

En leieavtale defineres under IAS 17.3 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.*»

Ut fra definisjonen er avtalens form ikke utslagsgivende for å kategoriseres som en leieavtale. På grunn av lite substans i avtalen, kan dette medføre vanskeligheter med å fastsette om avtalen faller under definisjonen leieavtaler. International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) har kommet med en tolkning knyttet til definisjonen i IAS 17, der IFRIC 4 beskriver innholdet og hvordan en avtale skal regnskapsføres i samsvar med IAS 17 (Husby, 2009). Leieavtalen må oppfylle et av to følgende kriterier for å klassifiseres som en leieavtale:

- a) *Oppfyllelse av avtalen er avhengig av en særskilt eiendel eller særskilte eiendeler, eller*
- b) *Avtalen overdrar en rett til å bruke eiendelen* (Husby, 2009, s.321).

Dersom kontrahentene ønsker å vurdere hvorvidt avtalen oppfyller kriteriene for en leieavtale, må et av følgende krav være oppfylt:

- a) *”Kontraktsvilkårene endres, med mindre endringen bare utgjør en fornyelse eller forlengelse av avtalen.*
- b) *En fornyelsesopsjon utnyttes eller en forlengelse avtales av avtalepartene, med mindre fornyelsens eller forlengelsens varighet opprinnelig inngikk i leieperiode i samsvar med IAS 17 nr.4.*
- c) *Det foreligger en endring i fastsettelse av hvorvidt oppfyllelsen er avhengig av en nærmere angitt eiendel.*
- d) *Eiendelen endres vesentlig, for eksempel i form av en vesentlig fysisk endring av eiendom, anlegg eller utstyr”* (Revisorforeningen, Myrbakken, & Haakanes, 2006, s. 558-559).

Som en helhetsvurdering kreves det at leietaker i leieperioden opprettholder en viss kontroll over leieobjektet, og at avtalen fremstiller en identifiserbar eiendel.

4.3 Klassifisering av leieavtaler

Ved avtaleinngåelse må partene foreta en klassifisering basert på en helhetsvurdering av avtalens reelle forhold. Det forventes at avtalens eksakte innhold vektlegges høyere enn kontraktsform. Under IAS 17 reguleres regnskapsføring av leieavtaler mellom utleier og leietaker (Kvifte, Tofteland, & Bernhoft, 2011), og leieavtaler klassifiseres under IAS 17 som finansiell eller operasjonell.

Under gjeldende IAS 17 skilles det mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler. En finansiell leieavtale defineres som: *”En leieavtale som i det vesentlige overfører alle risikoer og fordeler som er forbundet med eierskap av en eiendel. Eiendomsretten kan eventuelt, men behøver ikke, bli overført”* (IAS 17.4). Operasjonell leieavtale defineres som: *”en leieavtale som ikke er en finansiell leieavtale”* (IAS 17.4).

Ved finansielle leieavtaler anses leietaker som kjøper av leieobjektet og leieobjektet blir regnskapsført som en eiendel. Leietaker pådrar seg en forpliktelse om å betale avtalt

leiebeløp. Eiendelens avskrivning må samsvare med IAS 16 *Eiendom, anlegg og utstyr* (Kvifte, Tofteland, & Bernhoft, 2011). Klassifisering av operasjonelle leieavtaler medfører at eiendeler og forpliktelser ikke balanseføres hos leietaker. Det er et krav om å informere om slike ”ikke balanseførte forpliktelser”, jf. IAS 17.33. Dersom ikke notene blir tatt hensyn til kan viktige opplysninger knyttet til eiendeler og gjeld likevel gå tapt (Bernhoft & Hansen, 2014).

Den utslagsgivende faktoren for hvilken kategori leieavtalen faller under avhenger av hvorvidt leietaker overtar alle risikoer og fordeler knyttet til underliggende leieobjekt på avtaletidspunkt. Dersom leieavtalen ikke, i betydelig grad, overfører all risiko og fordeler knyttet til eierskapet vil leieavtalen klassifiseres som operasjonell (IAS 17.8). Under IAS 17 presiseres det flere forhold som klassifiserer leieavtalen som finansiell; dersom disse forholdene ikke oppfylles vil leieavtalen klassifiseres som operasjonell. Et av følgende forhold må være oppfylt: 1. Leieperioden er vesentlig lengre enn leieobjektets forventede økonomiske levetid; 2. Markedsverdien på leieobjektet ved avtaleinngåelsestidspunktet tilsvarer nåverdien av leiebetalingene; 3. Leieobjektet kan ikke brukes av andre enn leietaker uten betydelige endringer og er derfor skreddersydd i leieavtalen (Kvifte, Tofteland, & Bernhoft, 2011).

Følgende forhold vil ut ifra IAS 17.8 alene medføre en klassifisering av leieavtalen som finansiell (IAS 17.8):

- a) *”leieavtalen overfører eierskap til eiendelen til leietaker ved utløpet av leieperioden,*
- b) *leietaker kan velge å kjøpe eiendelen til en pris som forventes å være tilstrekkelig lavere enn virkelig verdi på den dato da leietaker kan velge å kjøpe eiendelen til at det ved leieavtalens begynnelse er rimelig sikkert at leietaker vil benytte seg av dette,*
- c) *leieperioden strekker seg over mesteparten av eiendelens økonomiske levetid, selv om eiendomsretten ikke blir overført,*
- d) *ved leieavtalens begynnelse overstiger nåverdien av minsteleien så godt som hele den virkelige verdien av den leide eiendelen, og*

e) de leide eiendelene er av en så spesialisert art at bare leietaker kan benytte dem.”

Videre vil forholdene alene eller kombinert med hverandre avgjøre om avtalen klassifiseres som finansiell i følge IAS 17.9:

a) ”dersom leietaker kan si opp leieavtalen, og utleiers tap i tilknytning til oppsigelsen bæres av leietaker,

b) når gevinster eller tap fra svingninger i den virkelige verdien av restverdien tilfaller leietaker (for eksempel i form av en leierabatt som tilsvarer mesteparten av salgspromyent ved avslutningen av leieavtalen), og

c) når leietaker kan fornye leieavtalen i nok en periode til en leie som er vesentlig lavere enn markedsleie.”

Klassifiseres avtalen som finansiell skal den behandles som en kjøpstransaksjon med tilsvarende låneopptak, fordi selger får et lån av kjøper med eiendelen som sikkerhet. Kategoriseres leieavtalen som operasjonell skal avtalen behandles som en salgstransaksjon, der gevinst/tap resultatføres. (Kristoffersen, 2008).

4.3.1 Finansielle vs. Operasjonelle leieavtaler

Finansielle leieavtaler varer hovedsakelig hele eiendelens økonomiske levetid, og avtalene er ikke mulige å avbryte (Brealey & Myers, 2011). Når det gjelder operasjonelle leieavtaler er spørsmålet: leie kontra kjøp. Dersom det trengs en maskin for en måned eller mindre vil selskapet antagelig leie den. Ved permanent behov vil selskapet helst kjøpe maskinen. Hovedregelen for operasjonelle leieavtaler, dersom selskapet har behov for en eiendel, er: kjøp dersom du kan leie til deg selv billigere enn du kan leie av andre (Brealey & Myers, 2011).

Finansielle leieavtaler blir ofte brukt når selskaper kan påta seg risikoen som leie av eiendel medfører. Finansielle leieavtaler kan betraktes som et lån, der selskapet er låst med eiendelen (Brealey & Myers, 2011). Det presiseres i IAS 17.8 at leietaker ved en finansiell leieavtale overtar all økonomisk risiko og avkastning ved leieobjektet ved

leieperiodens begynnelse; dersom det ikke overdras til leietaker på dette tidspunktet vil leieavtalen klassifiseres som operasjonell. Ved finansielle leieavtaler anses lånetugiftene som finansugifter som dekkes av IAS 23.6, og skal innregnes i samsvar med IAS 17.

4.3.1.1 Eksempel operasjonelle leieavtaler

Regnskapsføring av operasjonelle leieavtaler er mindre kompliserte enn av finansielle leieavtaler. Operasjonell leiebetaling kan resultatføres lineært som en kostnad over leieperioden for leietaker og som en inntekt for utleier (Kristoffersen, 2008). Utleier registrer en inntekt og leietaker registrer en kostnad, der begge bokfører billagene hvert år. Med andre ord balanseføres ikke operasjonelle leieavtaler (BDO, 2010). Unntaket oppstår dersom leietaker utfører en forskuddsbetaling ved leieperiodens begynnelse, da blir forskuddsbetalt leie en eiendel i balansen (Kristoffersen, 2008).

Eksempelvis leier selskap X ut 5 datamaskiner til selskap Y i 3 år for en årlig leie på kr. 2000 per maskin, som tilsvarer totalt kr. 10.000 pr år. Følgende viser det at operasjonelle leieavtaler ikke balanseføres, men påvirker resultatregnskapet (Kristoffersen, 2008).

LEIETAKER

Resultatregnskap	år 1	år 2	år 3
Leiekostnad	10.000	10.000	10.000

UTLEIER

Resultatregnskap	år 1	år 2	år 3
Leieinntekter	10.000	10.000	10.000

Tabell 1: Leietaker og Utleier: Resultatregnskap Operasjonelle leieavtaler

Den totale leiebetalingen vil posteres som en driftskostnad som medfører at leiebetalingen utelukkes fra resultatgraden (Kristoffersen, 2008). Når operasjonelle leieavtaler ikke innregnes i balansen vil betydelige beløp utelukkes fra nøkkeltall, noe som gjør sammenliknbarheten mellom selskaper vanskelig.

4.3.1.2 Eksempel finansielle leieavtaler

Finansielle leieavtaler er mer krevende regnskapsmessig enn operasjonelle leieavtaler. Denne type leieavtaler balansefører tilsvarende beløp som ved kjøp av varige driftsmidler (Kristoffersen, 2008). Følgende eksempel illustrerer balanse – og regnskapsføring av finansielle leieavtaler.

Selskap A leier ut en gravemaskin til selskap B ved begynnelsen av år 1. Leieavtalen forløper over totalt 4 år med årlig leiebetaling er kr. 56.402¹ i slutten av hvert år, med antagelse om at markedsverdi på en ny gravemaskin er kr. 200.000 ved kjøp. Gravemaskinen skal leveres tilbake ved slutten av leieperioden. Markedsrenten er 5 %. Kontantstrømmen er en etterskuddsannuitet (A). Nåverdien av leiebetalingen er kr. $200.000 = 56.402 * A$ (4 år, 5 %), som må tilsvare gravemaskinens markedspris (Kristoffersen, 2008 s. 231). Leieavtalen klassifiseres derfor som finansiell, jf. IAS 17.10. Gravemaskinens avskrivninger er kr. 50.000 (= 200.000 / 4) hvert år. Leietakers betalingsplan fordeles på rente- og avdrag, som vist i tabellen under. Illustrasjonen vises kun for leietaker fordi utleier vil få leieinntekt og renteinntekt.

Betalingsplan	Verdi 1.1.	Rente (5 %)	Avdrag	Verdi 31.12
år 1	200 000,00	10 000,00	46 402,40	153 597,60
år 2	153 597,60	7 679,88	48 722,52	104 875,08
år 3	104 875,08	5 243,75	51 158,65	53 716,43
år 4	53 716,43	2 685,82	53 716,48	0

Tabell 2: Betalingsplan Leietaker ved finansielle leieavtaler

Beløpet under forpliktelse (gjeld) vil reduseres med beløpet som betales i avdrag hvert år, og finanskostnaden blir rentekostnaden som betales i forbindelse med leieavtalen (Kristoffersen, 2008). Under illustreres regnskapsføringen av leieavtalen over hele leieperioden der kostnadene deles mellom renter og avskrivninger:

¹ Beregnet v/ Texas TI-83 Plus; N = 4, I = 5 %, PV = 200.000, FV = 0, P/Y = 1, C/Y = 1, PMT = END

Balanse pr. 31.12	1.1 År 1	År 1	År 2	År 3	År 4
Varige driftsmidl.					
Leieobjekt	200 000,00	150 000,00	100 000,00	50 000,00	0
Gjeld					
Leieforpliktelse	200 000,00	153 597,60	104 875,08	53 716,43	0
Resultatregnskap	år 1	år 2	år 3	år 4	
Avskrivning	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	
Rentekostnader	10 000,00	7 679,88	5 243,75	2 685,82	
SUM kostnad	60 000,00	57 679,88	55 243,75	52 685,82	

Tabell 3: Balanse og Resultatregnskap for leietaker ved finansiell leieavtale

”Oppstillingen viser at en finansiell leieavtale gir opphav til balanseføring av eiendeler og gjeld.” (Kristoffersen, 2008, s. 231).

4.4 Regnskapsmessig behandling av Leieavtaler

Klassifiseringen av leieavtalen er avgjørende for hvordan regnskapsmessig behandling skal gjennomføres. En finansiell leieavtale skal under gjeldende IAS 17.20 balanseføres som eiendeler og forpliktelse ved leieperiodens oppstart. Den regnskapsmessige behandlingen av en slik avtale skal beregnes til *”den leide eiendelens virkelige verdi eller, dersom verdien er lavere, til minsteleiens nåverdi, hver av disse beregnet ved leieavtalens begynnelse”* (IAS 17.20).

Videre presiseres det at diskonteringsrenten som skal anvendes ved kalkulering *”av minsteleiens nåverdi er den renten som er implisitt i leieavtalen dersom det er mulig å beregne denne, i motsatt fall skal leietakers marginale lånerente benyttes”* (IAS 17.20). Mulige kostnader for leietaker, relatert til avtaleinngåelsen, skal tilføres eiendelens innregnet beløp (IAS 17.20).

Dersom leieavtalen er operasjonell trenger den ikke balanseføres, og i følge IAS 17.33 skal leieavtalen *”innregnes som kostnad på lineært grunnlag i løpet av leieperioden, med*

mindre et annet systematisk grunnlag er mer representativt for tidsmønsteret for brukers fordeler^[]” (IAS 17.33).*

4.4.1 Regnskapsføring for leietakere

I følge IAS 17.20 kan finansielle leieavtaler føres som en eiendel til laveste virkelige verdi og forpliktelsen til nåverdien av laveste leiebeløp ved oppstart av leieperioden. Betalinger fra finansielle leieavtaler skal under IAS 17.25 helst fordeles mellom reduksjonen i utestående forpliktelser og finanskostnader, slik at den periodiske rentesatsen blir fast kalkulert med gjenværende forpliktelse i balansen. Dersom det er høy sannsynlighet for at leietaker vil erverve eierskapet i slutten av leieperioden skal avskrivningsreglene under finansielle leieavtaler samsvare med avskrivninger til egne eiendeler (IAS 17.27). Klassifiseres leieavtalen som operasjonell er det hensiktsmessig at leiebeløpet blir registrert som en lineær kostnad i resultatregnskapet utover eiendelens leieperiode (IAS 17.33).

4.4.2 Regnskapsføring for utleier

Ved finansielle leieavtaler skal utleier balanseføre leiebetalingen som en fordring med samme beløp som nettoinvesteringen i leieavtalen (IAS 17.36). Finansinntektene skal gjenspeile nettoinvesteringene med en fast periodisk avkastning, spesielt ved finansielle leieavtaler (IAS 17.39). Under IAS 17.49 skal operasjonelle leieavtaler balanseføre eiendelen etter kjennetegn og leieinntektene skal være lineære over leieperioden (IAS 17.50).

4.4.3 Salg og tilbakeleie

Ved salg og tilbakeleie selger eier eiendelen til kjøpende part, og samme eiendel leies ut til opprinnelig eier. Hensikten er å frigi kontanter for selger, der eiendomsretten blir overført til ny eier av eiendelen. Denne prosessen er satt sammen av to transaksjoner; 1) Salg av eiendel, og 2) eiendelen leies ut til selger (Kristoffersen, 2008). Salg- og tilbakeleietransaksjonen omhandles under IAS 17.58:

”salg av en eiendel og deretter tilbakeleie av den samme eiendel. Leiebetalingen og salgsprisen er vanligvis innbyrdes avhengige ettersom de fremforhandles som en pakke. Den regnskapsmessige behandlingen av en salgs- og tilbakeleietransaksjon avhenger av hvilken type leieavtale det dreier seg om” (Husby, 2009, s.335).

Salgspris og leiebetaling blir, under IAS 17.58, ofte avtalt som en pakke, som er tilfellet hvis markedspris ikke samsvarer med salgspris. Dersom det oppstår høy gevinst for selsger *”skal selger ikke inntektsføre forskjellen mellom salgssummen og markedsverdien. Beløpet skal i stedet balanseføres og fordeles over leieperioden (IAS 17.61)”* (Kristoffersen, 2008, s. 233).

4.4.4 Noteopplysning

Ved gjeldende IAS 17 skal finansielle leieavtaler oppfylle kravene om noteopplysning i IFRS 7 *Finansielle instrumenter – opplysninger*. For operasjonelle leieavtaler kommer det frem under IAS 17.35 noen tilleggskrav utover IFRS 7 som er:

- *”Totalsummen av fremtidig minsteleie i henhold til uoppsigelige operasjonelle leieavtaler for hver av periodene ikke mer enn ett år, mellom ett og fem år og mer enn fem år.*
- *Totalsummen av fremtidig minsteleie for framleie i henhold til uoppsigelige framleieavtaler.*
- *Leie- og framleiebetalinger innregnet som kostnad for perioden med separate beløp for minsteleie, variabel leie og framleiebetalinger.*
- *En generell beskrivelse av leietakers betydelige leieordninger”* (Ernst & Young, 2013a, s. 356).

4.4.5 Sammenligning av NRS 14 og IAS 17

Det er flere likhetstrekk mellom IAS 17 og NRS 14. NRS 14 bygger på IAS 17 og omhandler hvordan leieavtaler skal føres i regnskapet for leietaker. NRS 14 klassifiser leieavtaler som finansiell eller operasjonell, som samsvarer med IAS 17.

Hovedforskjellen er at NRS ikke omfatter regnskapsføring for utleier. I følge Husby (2009, s.337) er det flere forskjeller, blant annet at NRS 14 presiserer at leietaker kan bruke *alternativ lånerenten eller implisitt rente* i leieavtalen under beregning av leiebetalingenes nåverdi. Under IAS 17 er det den implisitte renten som skal brukes (Husby, 2009).

En annen forskjell er at anskaffelseskost for leieavtaler under NRS 14 er nåverdien av leiebetalingene. Under IAS 17 er det enten markedsverdien av eiendelen eller nåverdien av leiebetalingene, avhengig av hvilken som er lavest. Selv om anskaffelseskosten beregnes ulikt, vil det som regel ikke gi utslag på verdsettelsen. En tredje forskjell er at under NRS 14 skal minsteleie anslås ut i fra forventet beløp, mens under IAS 17 skal leietaker beregne et garantibeløp for restverdien (Husby, 2009).

Ut over denne belysningen velger vi å ikke ta hensyn til NRS 14 videre, da oppgaven er basert på tre valgte bransjer fra Oslo Børs som plikter å avlegge konsernregnskap etter IFRS-forordningen, jf. Rskl. § 3-9. Plikten medfører at anvendelse av norsk regnskapslov ikke gjelder selskapene i oppgaven. Vi ser det derfor ikke hensiktsmessig å kartlegge NRS 14 ytterligere (Handeland & Schwencke, 2011).

5.0 Foreslått standard for leieavtaler (IAS 17)

5.1 Introduksjon

I 2010 publiserte IASB et høringsutkast, ED 2010, på en ny regnskapsstandard for leieavtaler. Forslaget er et samarbeid med amerikanske FASB, der formålet er at regnskapet skal uttrykke relevant og pålitelig informasjon om tidfesting, beløp og usikkerhet knyttet til kontantstrømmen som oppstår ved leieavtaler (IFRS, 2014). Endringene går ut på å fjerne skillet mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler, og innebærer at alle leieavtaler nå skal innregnes i balansen. Et frivillig unntak er avtaler med varighet på 12 måneder eller mindre (Aannø, 2011). I 2013 ble det publisert et nytt høringsutkast (IASB, 2013), ED 2013. Utarbeidelse av foreslått IAS 17 i ED 2013 har tatt hensyn til kommentarer og tilbakemeldinger fra ED 2010.

5.2 Bakgrunn for høringsutkastet fra 2013 (ED 2013)

Regnskapsstandarden for leieavtaler, IAS 17, inneholder ulike mangler som har blitt kritisert i fagmiljøet i en årrekke. Hovedkritikken av gjeldende IAS 17 har omhandlet at det oppstår betydelige mangler på regnskapets informasjonskvalitet. Dette er spesielt aktuelt for leietaker. IASB og FASB har publisert, gjennom ED 2013, forslag til endringer som mulige løsninger på overnevnte kritikk. For leietaker vil foreslått klassifisering medføre en tosidig modell i resultatregnskapet og en bruksrettighetsmodell i balansen. IASB og FASB ønsker med forslaget en mer pålitelig gjengivelse av leietakers finansielle stilling og større åpenhet om fremtidige utbetalinger på diskontert grunnlag, noe som gir sammenlignbar informasjon om andre finansielle forpliktelser i leietakers balanse (IASB, 2013).

I fagmiljøet er det også presisert at skillet mellom finansielle og operasjonelle leieavtaler er komplisert. Kontrahentene kan ved gjeldende IAS 17 oppnå ønsket klassifisering av leieavtalen ved å strukturerte transaksjoner etter egen fordel (Aannø, 2011). En årsak til ulik klassifisering kan være at selskaper ønsker ulike signalisering av den finansiell stillingen. Fagmiljøet har derfor sterke ønsker om en konsistent regnskapsføring for leietaker og utleier, i tillegg til at modellenes kompleksitet ikke økes (IASB, 2013).

På bakgrunn av overnevnte mangler foreslår IASB en bruksrettighetsmodell («right-of-use») som gir konsistent regnskapsmessig behandling både for utleier og leietaker. I bruksrettighetsmodellen skal eiendeler og forpliktelser i leieavtalen balanseføres, mens nåverdien av leiebetalingene skal resultatføres (Aannø, 2011). I denne modellen skal alle leieavtaler behandles ”som kjøp av en rettighet til å bruke den underliggende eiendelen («right-of-use»-asset) finansiert med en finansiell forpliktelse til å betale leie” (Aannø, 2011, s. 31). Påfølgende målinger av eiendeler og forpliktelser skal anvendes etter en kostnadsbasert metode (BDO, 2010). IASB foreslår i ED 2013 at leieavtaler skal kategoriseres som ”Type A” og ”Type B” (Deloitte, 2013).

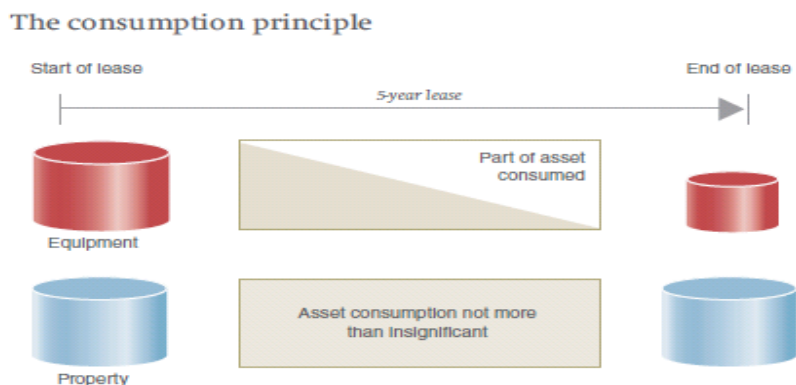
5.3 Definisjon av leieavtale

I ED 2013 beholder IASB definisjonen av en leieavtale, men med ønske om å endre måten den brukes. Endringene som foreslås er knyttet til hvordan kontrollbegrepet brukes innenfor definisjonen, det vil si at en kontrakt er en leieavtale når leietaker får rett til å kontrollere bruken av en identifisert eiendel for en gitt periode (IASB, 2013).

5.4 Regnskapsføring av leieavtaler

På grunn av mangfoldet innenfor leieavtaler ble det i ED 2013 foreslått å innføre en tosidig modell for måling, anerkjennelse og presentasjon av utgifter og kontantstrømmer i forbindelse med en leieavtale. Mange har bemerket at en enkel regnskapsmodell for leietaker ikke vil reflektere innholdet i ulike leieavtaler (IASB, 2013).

For å klassifisere eiendelen brukes den tosidige modellen, som baseres på forventet forbruk under leieperioden. Figuren under illustrerer forskjellen i forbruk mellom Type A og Type B:



Figur 2: Forbruksprinsippet, Type A og B (IASB, 2013).

Equipment (Type A): Leietaker bruker en del av utstyret som reduserer den økonomiske levealderen og verdien på eiendelen. Verdien reduseres raskere i de første leveårene enn i senere leveår. I slike avtaler priser utleier leiebetalingen slik at det dekker forbruket av eiendelens verdireduksjon (IASB, 2013). Type A leieavtaler omhandler utstyr og kjøretøy, og klassifiserer eiendelen ut i fra om den dekker:

- en ubetydelig del av eiendelens økonomiske eksistens utover leieperioden, eller
- virkelig verdi av eiendelen som er ubetydelig sett i forhold til nåverdien av leiebetingene (Deloitte, 2013).

Property (Type B): Leietaker bruker eiendelen uten å redusere en signifikant del av eiendelens verdi, eksempelvis eiendom. I slike tilfeller priser utleier leiebetalingen for å oppnå en avkastning på sin investering i eiendelen (IASB, 2013). Type B leieavtaler omhandler eiendom, tomt og bygninger, og klassifiserer eiendelen ut i fra om økonomiske levetid dekkes av:

- hele leieperioden, eller
- virkelig verdi som tilsvarer nåverdien av leiebetingene (Deloitte, 2013).

5.4.1 Regnskapsføring for utleier

Omfanget av endringene i ED 2013 avhenger av hvorvidt den underliggende eiendelen klassifiseres som utstyr eller eiendom. For utleier er det ingen betydelige endringer av regnskapsmessig behandling av leieavtaler som går fra finansielle leieavtaler til Type B,

det vil si lineær inntektsføring (Deloitte, 2013). Endringene ved operasjonelle leieavtaler, som nå klassifiseres som Type A, vil gi marginale effekter for utleier (IASB, 2013).

I foreslått IAS 17 er det to ulike metoder på regnskapsmessig behandling for utleier. I hvilken grad risiko og avkastning knyttet til leieobjektet som utleier beholder er avgjørende for hvilken metode som skal anvendes (BDO, 2010):

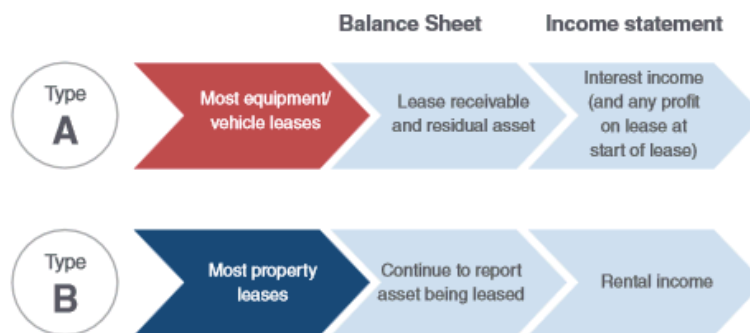
- Fraregningsmetoden (*Derecognition*): en vesentlig del av risiko og avkastning på leieobjektet overdras til leietaker.
- Forpliktelsesmetoden (*Performance obligation*): utleier beholder en vesentlig del av risiko og avkastning knyttet til leieobjektet.

Ved fraregningsmetoden gis det anledning til, ved oppstart av leieforholdet, å innregne gevinst. Utleier rådes til å ta bort deler av eller hele leieobjektet fra balansen, og føre en rett til å erverve leiebetalinger i balansen (BDO, 2010). I forpliktelsesmetoden må utleier beholde leieobjektet i balansen. Samtidig må forpliktelsen, som reflekterer at leietaker overtar bruksrett over leieobjektet i leieperioden, innregnes sammen med retten til å motta fremtidige leiebetalinger (BDO, 2010).

I regnskapet må utleier under Type A leieavtaler opplyse om;

- a) leiefordringene og fraregne den underliggende eiendelen, og
- b) renteinntekter på leiefordring og gjenværende verdien over leieperioden (IASB, 2013).

Følgende figur illustrerer utleiers balanse – og resultatregnskapets effekter ved leieavtaler Type A og B:



Figur 3: Balanse- og resultatregnskap for utleier ved Type A og B (IASB, 2013).

Resultateffektene vil være knyttet til gevinst/tap av eiendelen, rente på gjenværende verdi på eiendelen og rente på fordringen ved bruk av effektiv rentemetode (Deloitte, 2013).

5.4.2 Regnskapsføring for leietaker

IASB foreslår at leietaker skal benytte bruksrettighetsmodellen for alle leieavtaler, med frivillig unntak av kortsiktige leieavtaler (12 måneder eller mindre) (Deloitte, 2013). Dermed kjøper leietaker en bruksrett på en underliggende eiendel, der leiebetalingene skal innregnes som:

- *”En eiendel som representerer bruksrettigheten til den underliggende eiendelen,*
og
- *En forpliktelse som representerer fremtidige leiebetalinger”* (BDO, 2010).

Nåverdien av fremtidige leiebetalinger for eiendelen og forpliktelsen måles på avtaletidspunktet. Eiendelen kategoriseres som et varig driftsmiddel i balansen (atskilt fra andre eide, varige driftsmidler i selskapet) og blir gjenstand for amortisering over leieperioden med test i hver rapporteringsperiode for fall i verdi (BDO, 2010).

Klassifiseringen av eiendelen vil være avgjørende for resultateffekten. Forslaget ved Type A vil medføre at leietaker utfører en lineær amortisering på leieobjektet, og rentekostnaden til forpliktelsen resultatføres med effektiv rentemetode. Amortiseringen og rentekostnaden skal føres atskilt i resultatregnskapet. I 2013 ED foreslår IASB at leietaker ved Type A skal anvende sin implisitte rente i tilfeller der utleiers lånerente til leietaker ikke er kjent (IFRS, 2013). Summen av amortisering på bruksrettigheten og amortiseringseffekten på forpliktelsen skal bli det samme beløpet ved endt leieperiode.

Ved Type B leieavtaler skal et samlet beløp basert på lineær avskrivning føres som driftskostnad. Dette utføres ved å: *”(1) Beregne ”rentekostnader som for Type A”(effektiv rentemetode), og (2) Tilpasse amortiseringen av eiendelen slik at summen av amortisering og rentekostnad blir konstant/ lineær”* (Deloitte, 2013).

5.4.3 Noteopplysninger

I ED 2013 skal eiendelen og forpliktelsen presenteres separert fra poster som er sammenfallende. Det kommer likevel til uttrykk at brukerne av regnskap mener at dette ikke er tilstrekkelige krav om informasjon i noteopplysningene under gjeldende IAS 17. Tilbakemeldingene uttrykker også at det for noen brukere ikke spiller noen rolle om kravene er i balansen eller i noteopplysningene, men at det må bli strengere krav til informasjon vedrørende leieavtaler og eksponering av risiko (IFRS, 2013).

Videre i ED 2013 støtter både brukere og tilbakemeldere beslutningen til IASB og FASB om å kunne presentere rett-til-bruk eiendeler og leieforpliktelser atskilt fra andre eiendeler og annen gjeld. Noen tilbakemeldere støtter også IASB og FASB sin beslutning om å tillate fleksibilitet i det å presentere rett-til-bruk eiendeler og leieforpliktelser i enten balansen eller noteopplysningene (IASB, 2013).

5.4.4 Variable leiebetalinger

I høringsutkastet fra 2013 skal alle forventete variabler ved leiebetalinger i målingen på eiendeler og gjeld være inkludert, i tillegg til betalte leiekostnader i alternative

fornyelsesperioder på en ”mer sannsynlig enn ikke”- basis. Disse forventningene vil revurderes når endringer i leietakers ansvar eller utleiers fordring er betydelige (IASB, 2013).

Leieavtaler besitter flere variable forhold som blant annet gjenværende verdi og opsjon for tidlig-terminering eller forlengelse. Dersom sannsynligheten er mer enn 50 % for at leietaker utøver opsjonen på forlengelse kreves det at leieperioden inneholder både retten til forlengelsesperioden og minimumsperioden. Dette kan medføre variable leiebetalinger for leietaker og utleier. Regnskapsmessig behandling av variable leiebetalinger skal hos leietaker inkluderes i fremtidige leiebetalingers nåverdi, og for utleier skal disse inkluderes dersom de er målt nøyaktig. Dette vil medføre at bruksretten for leietaker vil innregnes som en høyere balanseført verdi ved foreslått IAS 17 (BDO, 2010).

Etter ED 2013 foreslås det at leietaker måler variable betalinger mot en indeks eller en rate ved utgangen av rapporteringsperioden (IFRS, 2013). Selskaper vil innregne alle andre variable leiebetalinger i resultatregnskapet i perioden de oppstår (IFRS, 2013).

5.4.5 Opsjoner

IASB har lagt frem enkelte endringer som kan komplisere føringen av leieavtaler i regnskapet. I ED 2013 defineres leieperioden som ikke-kansellerbar, der leietaker har rett til å bruke eiendelen, sammen med følgende:

- a) Perioden inkluderer en opsjon på forlengelse av leieavtalen hvis leietaker har en betydelig økonomisk insentiv til å utøve opsjonen,
- b) Perioden inkluderer en opsjon til å si opp leieavtalen dersom leietaker har en betydelig økonomisk insentiv til ikke å utøve opsjonen.

Etter foreslått IAS 17 skal alle opsjoner som gir leietaker juridisk rett til å avkorte eller forlenge leieperioden være inkludert i verdien (Aannø, 2011). Leiebetalinger som betales i valgfrie fornyelsesperioder er ikke inkludert i måling av eiendeler og gjeld, med mindre leietaker har betydelig økonomisk insentiv til å utøve opsjonen (IASB, 2013). Dette kan illustreres i en leieavtale der forpliktelsen eksempelvis er 10 år, som tilsvarer en

leieavtale på 7 år med forlengelsesopsjon på ytterligere 3 år med høy sannsynlighet for innløsning. Den finansielle forpliktelsen blir innregnet i det totale beløpet, selv om selskapet ikke har mulighet til å innløse forlengelsesopsjonen (Aannø, 2011).

Det fremkommer støtte til ED 2013, fra brukerne, om behovet for å inkludere opsjoner med forlengelse av leieperioden for å redusere leietakers risiko, da gjeldende standard ekskluderer forlengelse av leieforpliktelser fra balansen, eksempelvis ved å ekskludere leie i valgfrie perioder der leietaker har betydelig økonomisk incentiv for å utøve opsjonen. Til tross for dette er det bekymring knyttet til kravet om å revurdere leieperioden når det er endringer i relevante faktorer som resulterer i at leietaker har betydelige økonomiske incentiver til å utøve opsjonen (IFRS, 2013).

6.0 Regnskap - forutsetninger

6.1 Introduksjon

Formålet med studien er å kartlegge regnskapsmessige effekter ved anvendelse av foreslåtte IAS 17. I det følgende kapittelet presenteres analysens forutsetninger og regnskap for de tre selskapene. Regnskapene skal gi en god illustrasjon på regnskapsmessige effekter som kan oppstå ved foreslått IAS 17.

Teoretisk utredning i oppgaven tar for seg både utleier og leietaker, finansielle- og operasjonelle leieavtaler, samt Type A og Type B. Formålet med endringen i regnskapsstandarden for leieavtaler er å balanseføre leieobjektets forpliktelse og bruksrettighet. Denne måten å balanseføre alle leieavtaler på, rettferdiggjør at analysen kun tar for seg regnskapsmessige effekter for leietaker. Videre forutsetter det at det ikke er avgjørende endringer fra finansielle leieavtaler til Type B for utleier.

6.2 Presentasjon av data

6.2.1 Regnskap

Oppgaven presenterer regnskap for fly-, energi- og eiendomsbransjen med gjeldende og foreslått IAS 17, der resultatregnskap og balanse er fremstilt. Det antas at selskapene innenfor de tre ulike bransjene er ledende for bransjen de representerer. Regnskapstallene for hvert selskap er basert på årsregnskapene hentet fra år 2011 og 2012, som presenteres videre som 2014 og 2015. En slik presentasjon ser vi som hensiktsmessig for å få et mest mulig realistisk bilde på hvordan iverksettelse av foreslåtte IAS 17 vil være ved en eventuell ikrafttredelse 01.01.2015.

I Type A er leieperioden fastsatt i løpet av 2013, men regnskapene fremstiller kun leiebetalingene og amortisering (lineær) for 2014 og 2015. På den måten får vi to år med regnskapsmessig behandling av Type A leieavtaler for å kunne analysere effektene. Tidspunkt 0 (31.12.2013) tas derfor ikke hensyn til.

I regnskapene til de tre selskapene legges det til grunn at direkte kostnader knyttet til Type A er null (0,-) NOK. Videre i resultatregnskapene er operasjonelle leiekostnader i 2014 og 2015 ført med samme beløp, slik at endringene kan sammenlignes. Oppgaven tar derfor ikke høyde for nye operasjonelle leieavtaler som starter i 2015.

6.2.2 Resultatregnskap og balanse

Den regnskapsmessige analysen tar for seg relevante forslag fra ED 2013, og av den grunn antas det at foreslått IAS 17 for leietaker skal anvende bruksrettighetsmetoden for Type A leieavtaler i balansen. Av samme grunn anvendes tosidig metode ved beregning av rentekostnad knyttet til leieforpliktelsen og amortiseringskostnad tilknyttet bruksretten i resultatregnskapet ved foreslått IAS 17 for leietaker.

I resultatregnskapet og balansen forutsettes det at bruksrettigheten og tilhørende amortiseringskostnad er målt til anskaffelseskost på en pålitelig måte, og at det trolig eksisterer økonomiske goder for selskapet i forbindelse med eiendelen, jf. IAS 16.7. Etterfølgende måling på anskaffelseskost til eiendelen skal trekkes fra akkumulert avskrivning og eventuelt akkumulert verditap i balanseføringen, jf. IAS 16.30. Videre forutsetter oppgaven at balanseført eiendel avskrives atskilt dersom *”hver enkelt del av en enhet av eiendom, anlegg og utstyr med en anskaffelseskost som er betydelig i forhold til enhetens samlede anskaffelseskost”* (IAS 16.43).

Ved førstegangsinnregning av eiendelen skal avskrivningene grupperes ut fra betydelig og ubetydelig del (IAS 16.44). Dersom eiendelen er gruppert etter IAS 16.44, der begge delene består av utnyttbar levetid med samme avskrivningsmetode, kan beregning av avskrivningene grupperes, jf. IAS 16.45. I oppgaven avskrives eiendelens gjenværende del atskilt, ettersom gjenværende del ikke er betydelig i følge IAS 16.46. Bruksrettigheten og tilhørende amortiseringskostnad forutsettes å dekkes av IAS 16.47 ved at *”Et foretak kan velge å avskrive separat de enkeltdelene av en enhet som ikke har en anskaffelseskost som er betydelig i forhold til total anskaffelseskost for enheten.”*, og IAS 16.48 *”Avskrivningen for hver periode skal innregnes i resultatet, med mindre den inngår i den balanseførte verdien av en annen eiendel.”* Fremtidige økonomiske goder

fra eiendelen inngår i balanseført verdi ved å være inkludert i avskrivningene i andre deler av eiendelenes anskaffelseskost, jf. IAS 16.49.

Skatteprosenten for fly- og eiendomsselskapet er 27 %, jf. skatteloven § 15-2(1). Skattesatsen for energibransjen reguleres av spesielle lovbestemmelser etter petroleumsskatteloven og settes til 78 %. På den måten vil resultat etter skatt bli mest nærliggende i forhold til virkeligheten. Under analysen anvendes resultat før skatt, for å belyse regnskapsmessige effekter uten påvirkning av skatteprosenten til selskapet.

6.2.3 Beregninger av note til regnskap

Etter foreslått standard skal rentekostnaden tilhørende leieforpliktelsen beregnes med effektiv rentemetode. Rentekostnaden beregnes derfor ved å ta gjennomsnitt av IB og UB balanse eiendeler multiplisert med implisitt rente. Det forutsettes at rentekostanden, også ved foreslått standard, dekkes av IAS 23.6, som innebærer at lånetugifter omfatter rentekostanden knyttet til leieforpliktelsen beregnet med effektiv rentemetode.

Med hvert regnskap følger det et tilhørende noteark, se vedlegg 1A, 2A og 3A, samt noteark med formler jf. 1B, 2B og 3B. Notearket beregner finanskostnaden, amortisering, IB og UB balanse eiendeler, IB leieforpliktelse og amortiseringseffekt på leieforpliktelse over hele leieperioden.

Videre legges det til grunn at amortiseringseffekten i 2014, ut fra foreslått standard, beregnes ved å ta IB leieforpliktelse (2014) fratrukket IB leieforpliktelse (2015) justert for periodens betalinger. Amortiseringseffekten i 2015 blir beregnet ved å ta IB leieforpliktelse (2015) fratrukket IB leieforpliktelse (2016), gjentakende hvert år over hele leieperioden. Det legges til grunn at amortiseringen er lineær. Videre beregnes IB leieforpliktelse med nåverdiberegning (nominelle størrelser) og implisitt rente brukes som diskonteringsrente. Notene illustrerer at summen av amortisering på bruksrettigheten og amortiseringseffekten tilhørende forpliktelsen får samme beløp ved slutten av leieperioden.

6.2.4 Nøkkeltall

Sammenligningsgrunnlag for nøkkeltallene er hentet fra ”Beregning og vurdering av nøkkeltall” (Bufetat, 2014). Dersom egenkapitalandelen til et selskap er lavere enn 9,99 % vil selskapets økonomiske drift kategoriseres som uforsvarlig. Har selskapet en egenkapitalandel mellom 10-17,99 % er den økonomiske driften tilfredsstillende. Mellom 18-40 % anses den som god, og meget god når den er over 40 % (Bufetat, 2014). Dersom gjeldsgraden har et måltall over 20 eller mellom 20-8 vurderes selskapets økonomiske drift som uforsvarlig. Dersom selskapet har en gjeldsgrad mellom 7-3 kategoriseres den økonomiske driften som tilfredsstillende, er gjeldsgraden mellom 2-1 vurderes den som god, og når gjeldsgraden er under 1 er den meget god (Bufetat, 2014).

Det er hensiktemessig å nevne at ulike bransjer har forskjellige preferanser hva gjelder grad på måltallene. Ettersom dette er spesifikt for hvert selskap, anvender vi Bufetat sine kategoriseringer av måltall for å kunne sammenligne bransjenes nøkkeltall.

6.3 Presentasjon av regnskap

6.3.1 Regnskapsanalysen

Regnskapsanalyse kan gi innsikt i selskapers finansielle stilling og utvikling, som nevnt i del 3.4. I følgende delkapitler gjøres det rede for selskapenes regnskapinformasjon gjennom en regnskapsanalyse. Først kartlegger vi gjeldende regnskapsstandard for leieavtaler i regnskapene, deretter redegjøres regnskapsmessige effekter ved foreslått IAS 17, for så å illustrere effektene ved bruk av avgjørende nøkkeltall.

6.3.1.1 Gjeldende IAS 17

På bakgrunn av oppgavens avgrensninger vil kun operasjonelle leieavtaler for leietaker bli presentert videre. Ved gjeldende regnskapsstandard for leieavtaler blir operasjonelle leieavtaler innregnet i resultatregnskapet, som presentert i del 4.2. Det er opp til hvert enkelt selskap hvor i resultatregnskapet leiekostnadene føres, eksempelvis kan dette innregnes under driftskostnader dersom selskapet bruker eiendelen som en del av driften. Leiekostnadene som innregnes i resultatregnskapet føres i nominelle termer.

6.3.1.2 Foreslått IAS 17

Som nevnt i kapittel 5.0 er det i ED 2013 foreslått at leietaker ved Type A anvender en amortisering av rett-til-bruk eiendelen som skal balanseføres. I resultatregnskapet blir det ført en rentekostnad tilknyttet leieforpliktelsen, der effektiv rente metode anvendes, og en amortiseringskostnad tilknyttet bruksretten til eiendelen. Rentekostnaden for leieforpliktelsen og amortiseringen skal presenteres hver for seg i resultatregnskapet (Deloitte, 2013). Ved foreslått IAS 17 skal summen av amortiseringseffekten knyttet til forpliktelsen og summen av amortisering på eiendelen være lik, jf. vedlegg 1A, 2A og 3A.

6.3.2 Balanseanalyse

6.3.2.1 Gjeldende IAS 17

Ved gjeldende regnskapsstandard for leieavtaler blir operasjonelle leieavtaler ikke balanseført. Av den grunn kommer ikke leiekostnader vedrørende operasjonelle leieavtaler til syne i balansen.

6.3.2.2 Foreslått IAS 17

Ved Type A skal leietaker anvende amortisering (typisk lineær) på rett-til-bruk eiendelen som skal føres i balansen. I tillegg skal det balanseføres en leieforpliktelse. Eiendelen og leieforpliktelsen skal balanseføres som nåverdien av leiebetalingene.

Ved beregning av nåverdi av leiekostnadene anvendes bruksrettighetsmodellen. Bruksretten på eiendelen blir ført under anleggsmidler i balansen, mens leieforpliktelsen føres under gjeld. Bruksretten og leieforpliktelsen innregnes i år 0 som nåverdi av leiebetalingene. Forskjellen etter tidspunkt 0 blir at leieforpliktelsen deretter blir diskontert og eiendelen blir amortisert lineært. Dermed vil beløpene på hver sin side av balansen "leve hvert sitt liv" fra og med tidspunkt 1. Resultatet blir en amortiseringseffekt, som reduserer gjelden. Som en konsekvens av vår avgrensning med direktekostnader til 0 NOK vil beløpet for eiendelen og leieforpliktelsen være likt i notene på tidspunkt 0.

6.3.3 Førstegangsinnregning – Leietaker

Etter gjeldende IAS 17 skal operasjonelle leieavtaler kostnadsføres i resultatregnskapet. I tillegg stilles det krav til noteopplysninger (IAS 17.35). Informasjonen i noten skal blant annet opplyse om totalbeløpet på fremtidig minsteleie i nominelle verdier fordelt på tre perioder, hvilket er viktige opplysninger for å oppnå en innregning av leieavtalen som samsvarer med foreslått IAS 17.

Ved foreslått IAS 17 skal førstegangsinnregning av av leieavtaler innregnes bruksretten til eiendelen og rentekostnaden tilknyttet forpliktelsen som pådras. Ved starten av leieperioden skal innregningen i balansen være lik nåverdien av leiebalingene (ED 2013). Leieavtaler med leieperiode på inntil ett år, mellom 1 og 5 år og over 5 år opplyser leiebetalingene i nominelle verdier. For å finne nåverdien på bruksrettigheten og forpliktelsen som skal innregnes i balansen må de nominelle verdiene neddiskonteres.

Vi ser det hensiktsmessig å presisere at måling ved innregning på en eiendel beregnes til anskaffelseskost (IAS 16.15).

Ettersom oppgavens tre selskaper opplyser om ulike periodiseringer for fordeling av fremtidig minsteleie, er det av den grunn mer hensiktsmessig å sammenligne selskapenes Type A leieavtaler med samsvarende levetid, åtte år. Ved lik innregning antar vi at regnskapsmessige effekter i selskapene vil fremtre tydeligere. Norwegian opplyser i årsrapporten at fremtidig minsteleie er fordelt på tre ulike perioder, i henhold til IAS 17, mens Statoil fremstiller fremtidig minsteleie fordelt på fem perioder i note 25 i årsrapporten. I årsrapporten til Olav Thon Eiendomsselskap ASA fremkommer det ikke hvilken periodisering som anvendes for fremtidig minsteleie.

6.3.3.1 Diskonteringsrente

Ved å neddiskontere de nominelle verdiene som skal innregnes i resultatregnskap og balanse, beregnes nåverdien av fremtidige leiebetalinger. Neddiskonteringen skjer ved hjelp av en fastsatt diskonteringsrente. Under gjeldende standard benyttes samme rente som ved første gangs innregning av finansielle leieavtaler i balansen. Denne renten skal

være tilsvarende marginal lånerente som leietaker blir belastet med fra utleier i leieavtalen.

I ED 2013 vil IASB at diskonteringsrenten fra gjeldende IAS 17 skal videreføres i foreslått standard. Rentesatsen som leietaker belastes av utleier ved leieavtaler er ikke offentlig informasjon, hvilket resulterer i at tilgjengelig informasjon angående lånerenten på leieavtaler er svært vanskelig å fremskaffe. Dette medfører at det er nødvendig å legge til grunn en bestemt diskonteringsrente for operasjonelle leieavtaler.

WACC (Weighted Average Cost of Capital) beregner en rente som fremviser et selskaps vektete gjennomsnittlige kapitalkostnad, og er forventet avkastning på markedsverdi på selskapets verdipapirer (Brealey, Myers, & Allen, 2008). I vår oppgave har flyselskapet benyttet en WACC på 7,9 % som diskonteringsrente på fremtidige kontantstrømmer (Norwegian Air Shuttle ASA, 2013, note 10). Energiselskapet har beregnet en diskonteringsrente på 6,5 % basert på Statoils vektete kapitalkostnad etter skatt, og eiendomselskapet benytter en WACC på 4,7 % (Statoil ASA, 2013, note 12) (Olav Thon Eiendomsselskap ASA, 2013, s.17). Etersom WACC-formelen tar hensyn til total kapital medberegnet egenkapital blir resultatet ulike rentesatser, og oppgaven benytter seg derfor ikke av WACC.

Etter foreslått standard for leieavtaler, skal leietaker ved Type A beregne rentekostnad tilknyttet forpliktelsen og diskontere nåverdien av fremtidige leiebetalinger basert på renten fra effektiv rentemetode. Ved hjelp av effektiv rentemetode fremkommer en implisitt rente (internrente) som blir benyttet i oppgaven, og som samsvarer med foreslått IAS 17. Vi har estimert selskapenes implisitte rente, ved hjelp av effektiv rentemetode, og brukt denne i regnskapsberegningene, jf. vedlegg 1A, 2A, og 3A. Diskonteringsrenten for Norwegian er beregnet til 3,61 %, Statoil er 5,32 % og Olav Thon er 4,21 %.

6.3.3.2 Leieperiode

Den uoppsigelige perioden som leietaker binder seg til å leie eiendelen brukes til å estimere leieperioden for den spesifikke eiendelen (IAS 17.4). Forekommer det

økonomiske insentiver ved forlengelse av leieavtalen, skal den forlengede perioden innregnes i ordinær leieperiode som ble fastsatt ved avtaleinngåelse, som beskrevet under del 5.4.5 (etter foreslått IAS 17) (Aannø, 2011). Etter foreslått IAS 17 skal alle opsjoner som gir leietaker juridisk rett til å avkorte eller forlenge leieperioden tas hensyn til ved fastsettelse av leieperioden. I tillegg må avtalens leieperiode være bestemt før nåverdien av fremtidige leiebetalinger kan beregnes.

I årsrapporten til Norwegain, note 12, opplyser selskapet at leieavtaler på fly varer mellom 3 til 10 år, hvilket antyder at selskapet ikke bruker kortsiktige leieavtaler i forbindelse med leie av fly (Norwegian Air Shuttle ASA, 2013, note 12). Norwegian opplyser videre at leieavtalene er delt opp i varighet på ett år, mellom ett til fem år og over fem år.

Statoil opplyser i notene at leieavtaler vedrørende skip, borerigger og kontorbygninger har en leieperiode opp til sju år. Enkelte operasjonelle leieavtaler for borerigger innebærer en opsjon på forlengelse av leieperioden (Statoil ASA, 2013, note 25).

I årsrapporten til Olav Thon (2012, s. 13) fremkommer det at leiekontrakter på eiendom har en gjennomsnittlig balanseført gjenværende levetid på fire år. Hvorvidt det eksisterer opsjoner på å (avkorte eller) forlenge leieperioden opplyses ikke. Det fremkommer heller ikke opplysninger om økonomiske insentiver. Av den grunn antas det i oppgaven at det i nåværende avtaler ikke eksisterer opsjoner på forlengelse av leieperioden (Olav Thon Group).

Basert på opplysningene i selskapenes årsrapporter er leieperioden forenklet. Dette på grunn av at tilstrekkelig informasjon om gjenværende leieperiode ikke er tilgjengelig. Det antas i oppgaven at det ikke eksisterer opsjon med forlengelse av leieperioden. Med tanke på selskapenes noteopplysninger om leieperiodens varighet ser vi det hensiktsmessig å sette en gjennomsnittlig leieperiode på åtte år i analysen, hvilket resulterer i en bedre sammenligning av regnskapsmessige effekter i bransjene.

6.3.3.3 Fremtidige leiebetalinger

Det presiseres i foreslått standard at ved starten av leieperioden skal bruksrettigheten til eiendelen og tilhørende leieforpliktelse innregnes i leiebetalingene (IASB, 2014). Alle leiebetalinger som forpliktes til leietaker ved starten av leieperioden skal tas med i innregningen, hvilket inkluderer fremtidige leiebetalinger i neddiskonteringens til nåverdien av leiebetalinger. I henhold til kravet i IAS 17.35 skal fremtidige minsteleie fordelt på tre perioder være opplyst, dermed fremstilles en totalsum innenfor hver periode.

I oppgavens respektive selskaper er fremtidige leiebetalinger på uoppsigelige leieavtaler tilsvarende som minsteleie. I følge foreslått IAS 17 vil leiebetalinger under beregningen av bruksrettigheten ikke samsvare med oppgitte leiebetalinger i selskapenes noter. Detaljerte opplysninger fra selskapenes årsrapport, som omhandler leieperiode og leiebetalinger, er ikke offentlig. Oppgaven baserer derfor beregningene på noteopplysninger som er lagt til grunn i analysen.

6.3.4 Etterfølgende måling – Leietaker

I leieavtalens påfølgende år, etter første gangs innregning, skal bruksrettigheten og forpliktelsen i balansen måles løpende for leietaker. Amortisering tilknyttet bruksrettigheten og renten i forbindelse med forpliktelsen vil påvirke resultatregnskapet i form av en kostnad.

Som beskrevet i kapittelet om foreslått IAS 17, legger innregnet sum på bruksrettigheten grunnlaget for amortisering, der nåverdien på fremtidige leiebetalinger er fordelt over leieperioden. Det fremkommer i ED 2013 et forslag om lineær amortisering. Amortiseringseffekten på bruksrettigheten vil ikke tydelig bli vist i balansen, på bakgrunn av at nye leieavtaler vil bli innregnet over samme periode. Effekten fra amortiseringen vil komme tydelig frem i resultatregnskapet, på grunn av differansen mellom innregnet beløp på amortiseringen fra tidligere og inneværende år. Neste års amortiseringseffekt vil også komme frem i neste års resultat, forutsatt at alt forholder seg likt. Informasjon fra foregående år om leieperiode, minsteleie osv. legger grunnlaget for amortiseringen.

Rentekostnaden som leietaker blir belastet av utleier beregnes ut fra resterende forpliktelse i balansen.

Påfølgende måling av eiendelen avhenger av løpende informasjon, som gjør det nødvendig med ny vurdering av innregnede verdier som ikke eksisterte ved førstegangsinnregning. Oppgaven vil ikke gå nærmere inn på etterfølgende måling av leieavtalene i de respektive selskapene. Amortisering og rentekostnaden anses som ordinær etterfølgende regnskapsføring og vil bli gjort rede for.

6.4 Presentasjon av bransjene

6.4.1 Flybransjen

I flybransjen er det kjent i fagmiljøet at selskaper inngår leie- eller salg/ tilbakeleie avtaler som ofte klassifiseres som operasjonelle. Av den grunn blir høye kostnader knyttet til flyflåten til selskapet ikke representert i balansen under gjeldende IAS 17. Flyselskaper opererer med ulike typer leie, men vi tar kun hensyn til operasjonell leie der salg/ tilbakeleie også er inkludert. Flybransjen gav positive tilbakemeldinger på ED 2013, til forslaget om en tosidig leietakers regnskapsmodell i resultatregnskapet, da det vil bidra til en mer konsistent regnskapsmessig behandling av forholdet mellom eide og leide eiendeler (IFRS, 2013).

I oppgaven benytter vi Norwegian Air Shuttle ASA, og regnskapstallene er hentet fra årsrapporten for 2012. Flyselskapet har per 1.1.14 en flyflåte på totalt 89 fly, hvor av 40 fly er heleid, 36 fly klassifiseres under operasjonell leie, og 13 er salg/ tilbakeleie (Norwegian Air Shuttle, 2014). I følge årsrapporten, note 12 (Norwegian Air Shuttle ASA, 2013), var operasjonelle leiekostnader på flymaskiner på 829,7 millioner NOK i 2011 (regnskap illustrerer dette som år 2014), hvorav salg/ tilbakeleie er inkludert. Ved beregning av bruksrettighet på eiendelen og leieforpliktelsen for Type A i regnskapet anvendes 829,667 MNOK som årlige leiekostnader fra tidspunkt 0 (2010).

I henhold til note 22 (Norwegian Air Shuttle ASA, 2013) avgrenser vi operasjonell leieavtale og Type A for flyselskapet til kun å omfatte flymaskiner, med en diskonteringsrente på 3,61 % i 2011 (2014).

6.4.2 Energibransjen

Olje- og gass firmaer har betydelige kostnader på kjøp/leie av eiendeler i forbindelse med utvikling av felt, som også omhandler letekostnader. Letekostnadene føres under immatrielle eiendeler og dekkes av IFRS 6. På tidspunktet energiselskapet bestemmer seg for å bore på feltet flyttes letekostnadene til varige driftsmidler og dekkes av IAS 16 fra dette tidspunktet.

Ved foreslått IAS 17 vil konsekvensene kunne være at flere selskaper innenfor energibransjen, på grunn av usikkerhet, må redusere leieperioden på sine kontrakter. Dette er ikke hensiktsmessig, da det trolig vil redusere effektiviteten av produksjonen i Norge (Energibransjen.no, 2014).

Energiselskapet presiserer i årsrapporten (Statoil ASA, 2013, note 19) at operasjonelle leieavtaler omfatter leie av skip, rigger og bygninger. I følge hjemmesiden (Statoil ASA, 2014) var det i 2011 operasjonelle leiekostnader på 13,7 mrd NOK. I note 19 er det oppført en gjennomsnittlig rentesats for obligasjoner, pantelån og finansielle leieavtaler i 2011(2014) på 5,32 %. Vi velger, som nevnt, å anvende en implisitt rente ved Type A på 5,32 %.

6.4.3 Eiendomsbransjen

For eiendomsbransjen er leieavtaler et viktig verktøy, og leieavtaler står derfor sentralt i bransjen; og dens kompleksitet avhenger av hvordan eiendommen verdivurderes. Av den grunn er det nyttig for eiendomsbransjen at leieavtaler regnskapsmessig behandles enkelt og konsistent noe bransjen jobber kontinuerlig med å oppnå (Norsk eiendom , 2014).

Eiendomsselskapet som er representert i oppgaven eier omkring 475 eiendommer i Norge og har omkring 40 eiendommer på langtidsleie. Per 1.1.2013 var leiekostnaden på 4.000 MNOK (Olav Thon, 2014).

7.0 Analyse

7.1 Introduksjon

I analysen ønsker vi først å drøfte fordeler og ulemper ved gjeldende regnskapsstandard, slik at leseren vil kunne vurdere de regnskapsmessige effektene som fremkommer. Dernest presenteres og drøftes regnskapsmessige effekter i de respektive bransjene. Analysen av bransjene vil deretter gå dypere inn på effektene i resultatregnskapet, balanse og nøkkeltall. Videre sammenlignes funnene i de ulike bransjene opp mot hverandre, for å kunne evaluere regnskapsmessige effekter ved foreslått regnskapsstandard, IAS 17.

7.2 Fordeler og ulemper med leieavtaler

Hovedfordelen for kontrahentene i en leieavtale er risikofordelingen. I hvilken grad risikoen overdras avhenger av hvordan leieavtalen klassifiseres. Leietaker unngår risiko tilknyttet eierskap av eiendelen og har mulighet til å si opp leieavtalen mot et gebyr i spesielle tilfeller. I disse tilfellene vil et avviklingsgebyr være lavere enn prisen for fortsatt leie, som kan gi leietaker stor verdi (Brealey & Myers, 2011).

For leietaker er leieavtaler med korte leieperioder nyttige, der leietaker kun har behov for eiendelen i en kort periode og dermed unngår kostnader knyttet til et eventuelt kjøp. I et usikkert marked med konjunktursvingninger er det spesielt gunstig, da selskapet kan sikre seg mot store kostnadstap.

En type leieavtale, som nevnt i del 2.4.4, er salg/tilbakeleie. Denne formen for leieavtale kan være nyttig for leietaker (opprinnelig eier) som selger eiendelen og i tillegg får tilgang til bruksretten, samtidig som han mottar kjøpssummen. Leieavtaler som salg/tilbakeleie gir også fordeler for utleier. Utleier (opprinnelig kjøper) leier ut eiendelen og får renter- og leieinnteker for leieobjektet.

7.2.1 Kritikk av gjeldende standard

Gjeldende regnskapsstandard for leieavtaler, IAS 17, har vært mer eller mindre uforandret siden 1982 (PriceWaterhouseCoopers (PWC), 2009). Over de foregående 10 årene har flere svakheter kommet til syne ved anvendelse av regnskapsstandarden.

Som nevnt i del 5.2 er det mulig for leietaker å klassifisere en leieavtale som operasjonell, selv om utleier klassifiserer avtalen som finansiell. Denne omstruktureringen er mulig fordi klassifisering ved gjeldende IAS 17 bygger på en helhetsvurdering av innholdet fremfor avtalens form. Dette kan være uheldig for regnskapsbrukerne da det i noen tilfeller kan gi misvisende informasjon om selskapets finansielle stilling og utvikling. Operasjonelle leiekostnader blir beskrevet som driftskostnader når det skulle vært presentert som renter og avskrivninger (Vigdel, 2011).

Kritikken omfatter hovedsakelig hvordan balanse- og regnskapsføringen av samme eiendel ikke er overensstemmende mellom utleier og leietaker. Det vil i mange tilfeller kunne oppstå situasjoner hvor utleier balansefører eiendelen (finansiell leieavtale), mens leietaker regnskapsfører leieavtalen som en kostnad (operasjonell leieavtale). Resultatet påvirker balanse og resultatregnskap, samt nøkkeltall. Konsekvensene blir at gjeldende regnskapsstandard reduserer beslutningsstøtte og - nytte av regnskapsinformasjonen (Puri & Husby, 2011).

7.3 Analyse av regnskapsmessige effekter

Videre presenteres bransjenes resultatregnskap og balanse, samt at vi drøfter effektene som oppstår ved foreslått endring av regnskapsstandard for leieavtaler.

7.3.1 Flybransjen

7.3.1.1 Resultatregnskap

I flyselskapets årsrapport 2012, note 12, opplyses det om at operasjonelle leiekostnader var 829,7 millioner NOK i 2011 (2014), der både leie og salg/tilbakeleie av flymaskiner er inkludert (Norwegian Air Shuttle ASA, 2013). Samme leiekostnad føres også i 2012 for kvaliteten på sammenliknbarhet. I følge note 5 i årsrapporten 2012 er operasjonelle

leiekostnader ført under driftskostnader i resultatregnskapet (Norwegian Air Shuttle ASA, 2013), jf. Tabell 4.

Flybransjen		Gjeldende IAS 17		Foreslått IAS 17	
Leietaker, Tall oppgitt i NOK 1,000	Note	2014	2015	2014	2015
RESULTATREGNSKAP					
Sum inntekter		10 532 191,00	12 859 042,00	10 532 191,00	12 859 042,00
Amortiseringskostnaden på bruksretten v/ type A	1	-	-	709 578,31	709 578,31
Lønnskostnader		1 836 194,00	2 068 202,00	1 836 194,00	2 068 202,00
Operasjonelle leiekostnader	1	829 667,00	829 667,00	-	-
Annen driftskostnad(fratrukket op.leie)		7 450 397,00	9 354 473,00	7 450 397,00	9 354 473,00
Sum kostnader		10 116 258,00	12 252 342,00	9 996 169,31	12 132 253,31
Driftsresultat		415 933,00	606 700,00	536 021,69	726 788,69
Rentekostnad v/ leieforpliktelse	1	-	-	- 192 202,94	- 166 575,89
Andre finanskostnader		- 268 911,00	- 186 888,00	- 268 911,00	- 186 888,00
Netto finanskostnader		- 268 911,00	- 186 888,00	- 461 113,94	- 353 463,89
Andel av resultat (tap) fra tilknyttet selskap		- 19 518,00	- 32 840,00	19 518,00	- 32 840,00
Resultat før skatt		127 504,00	386 972,00	94 425,74	340 484,80
Sum skatt		44 416,00	166 535,00	25 494,95	91 930,90
Resultat etter skatt		83 088,00	220 437,00	68 930,79	248 553,91

Tabell 4: Resultatregnskap for flyselskap

Etter foreslått IAS 17 blir amortiseringskostnaden i resultatregnskapet beregnet ut i fra nåverdien av leiebetalingene, som i 2014 utgjør 5 676 626 MNOK. Dette tallet regnes ved å diskontere internrenten på 3,61 % og leieperiode på åtte år. Amortiseringen er lineær med årlig beløp på $(5\,676\,626 / 8) = 709\,578$ MNOK. Rentekostnaden knyttet til leieforpliktelsen beregnes ved å bruke gjennomsnittet av IB og UB balanse eiendeler, multiplisert med implisitt rente, som i 2014 tilsvarer 192 203 MNOK og 166 576 MNOK i 2015, jf. vedlegg 1A.

Ut fra resultatregnskapet kommer det frem at netto finanskostnader for Norwegian øker i 2014 med 71,47 %, for så å øke med 89,13 % i 2015. Dette påvirker resultatregnskapet som i 2014 reduseres med 25,94 %, hvilket antyder et lavere resultat før skatt ved foreslått IAS 17. I 2015 vil resultatet før skatt reduseres med 12,01 % ved resultatføring av amortiseringskostnad og rentekostnad ved Type A i foreslått IAS 17.

7.3.1.2 Balanse

Etter foreslått regnskapsstandard blir nåverdi av leiebetalingene, i nominelle størrelser og med en implisitt rente på 3,61 % over en leieperiode på åtte år, 5 676 626 MNOK. Med amortisering på 709 578 MNOK per år blir (UB) bruksrett på eiendelen beregnet til 4 967 048 MNOK i år 2014 og $(5\,676\,626 - 709\,578) = 4\,967\,048$ MNOK i 2015. (UB) Leieforpliktelsen innregnes med nåverdi på 5 676 626 MNOK i år 2014 og neddiskontert til 5 051 976 MNOK i 2015, jf. Tabell 5.

		Gjeldende IAS 17		Foreslått IAS 17	
Leietaker	Note	2014	2015	2014	2015
BALANSEREGNSKAP					
EIENDELER					
<u>Anleggsmidler</u>					
Maskiner/anlegg/biler	1	-	-	4 967 048,18	4 257 469,86
Andre anleggsmidler		6 501 638,00	9 013 047,00	6 501 638,00	9 013 047,00
Sum anleggsmidler		6 501 638,00	9 013 047,00	11 468 686,18	13 270 516,86
<u>Omløpsmidler</u>					
Fordringer					
Sum fordringer		1 397 281,00	1 175 115,00	1 397 281,00	1 175 115,00
Bankinnskudd og kontanter					
Innestående på driftskonto		1 104 946,00	1 730 895,00	1 104 946,00	1 730 895,00
Sum omløpsmidler		2 502 227,00	2 906 010,00	2 502 227,00	2 906 010,00
SUM EIENDELER		9 003 865,00	11 919 057,00	13 970 913,18	16 176 526,86
Amortiseringseffekt				709 578,31	794 506,10
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>					
<u>Egenkapital</u>					
Aksje/selskapskapital		3 488,00	3 516,00	3 488,00	3 516,00
Innskutt egenkapital		1 138 828,00	1 156 914,00	1 138 828,00	1 156 914,00
Opptjent egenkapital		803 272,00	1 260 221,00	803 272,00	1 260 221,00
Sum egenkapital		1 945 588,00	2 420 651,00	1 945 588,00	2 420 651,00
<u>Langsiktig gjeld</u>					
Leieforpliktelse	1	-	-	5 676 626,49	5 051 975,96
Avsetninger til forpliktelser		2 682 888,00	4 166 854,00	2 682 888,00	4 166 854,00
Annen langsiktig gjeld		383 183,00	487 201,00	383 183,00	487 201,00
Sum langsiktig gjeld		3 066 071,00	4 654 055,00	8 742 697,49	9 706 030,96
<u>Kortsiktig gjeld</u>					
Leverandørgjeld		1 230 935,00	1 564 955,00	1 230 935,00	1 564 955,00
Annen kortsiktig gjeld		2 761 271,00	3 279 396,00	2 761 271,00	3 279 396,00
Sum kortsiktig gjeld		3 992 206,00	4 844 351,00	3 992 206,00	4 844 351,00
Sum gjeld		7 058 277,00	9 498 406,00	12 734 903,49	14 550 381,96
SUM EK OG GJELD		9 003 865,00	11 919 057,00	14 680 491,49	16 971 032,96

Tabell 5: Balanse Flyselskap

Regnskapsmessig effekt ved å gå fra gjeldende standard til den foreslåtte, vil for flyselskapet, tilsvare en økning på 55,17 % i balanseførte eiendeler i 2014, og en økning på 35,72 % i 2015. Sum Gjeld og EK øker i 2014 med 63,05 % med overgang til foreslått

IAS 17, mens gjeldsøkningen i 2015 tilsvarende 42,39 %. Amortiseringseffekten (differansen) ved klassifisering og føring av Type A er i 2014 mellom eiendeler og gjeld/EK på 709 578,31 MNOK og på 794 506,10 MNOK i 2015. Dette skyldes at bruksrettigheten på eiendelen blir amortisert lineært og leieforpliktelsen blir diskontert.

7.3.1.3 Nøkkeltall

NØKKELTALL	Gjeldende IAS 17		Foreslått IAS 17	
	2014	2015	2014	2015
Rentabilitet og lønnsomhet				
ROCE	8,30 %	8,58 %	5,37 %	6,41 %
EBITDA	kr 415 933	kr 606 700	kr 536 022	kr 726 789
EKR	5,84 %	17,73 %	4,33 %	15,60 %
Finansiering og Soliditet				
Egenkapitalandel	21,61 %	20,31 %	13,25 %	14,26 %
Gjeldsgrad	3,63	3,92	6,55	6,01

Tabell 6: Nøkkeltall Flyselskap

7.3.1.3.1 Rentabilitet og lønnsomhet

Med foreslått IAS 17 reduseres selskapets ROCE i 2014 til 5,37 % og i 2015 til 6,41 %. Reduksjonen uttrykker at foreslåtte IAS 17 gir dårligere avkastning på sysselsatt kapital, og den regnskapsmessige effekten gir et signal om at selskapet ikke lenger har like stor avkastning på sine eiendeler. Foreslått IAS 17 gir derimot en økning i driftsresultatet, som er på 536 022 MNOK i 2014 og på 726 789 MNOK i 2015. Økningen antyder at foreslått IAS 17 gir flyselskapet et større overskudd enn ved gjeldende standard. EKR reduseres til 4,33 % i 2014 og til 15,60 % i 2015, som uttrykker en nedgang i avkastning på egenkapitalen. Foreslått IAS 17 antyder at selskapet totalt sett fremstår som regnskapsmessig mindre lønnsomt enn ved dagens standard.

7.3.1.3.2 Finansiering og Soliditet

Ved foreslått IAS 17 reduseres egenkapitalandelen. Den er på 13,25 % i 2014 og 14,26 % i 2015. Dette nivået er fortsatt over 9,99 % som er kravet for tilfredsstillende økonomisk drift for selskapet. Foreslått standard antyder at selskapets evne til å tåle tap over tid er redusert. Gjeldsgraden øker til 6,55 i 2014 og 6,01 i 2015, som er innenfor kriteriet på 7-3

som er tilfredsstillende økonomisk drift for selskapet. Gjeldsgraden havner også på et dårligere nivå med foreslått IAS 17. Totalt sett vil en implementering av endringene indikere at både finansieringen og soliditeten til flyselskapet går fra tilfredsstillende/god til kun å være tilfredsstillende. Dette vil med andre ord antyde at soliditeten til selskapet er forverret, og at selskapets evne til å tåle tap over tid er redusert med foreslått IAS 17.

7.3.2 Energibransjen

7.3.2.1 Resultat

I årsrapporten opplyses det om at operasjonelle leiekostnader føres lineært under relevant driftskostnadslinje over leieperioden. Alternativt beregnes leiekostnaden på bakgrunn av et mer representativt bilde, med økonomiske gevinster forbundet med leieavtalene (Statoil ASA, 2013, note 19). Ut i fra årsrapporten 2012 var operasjonelle leiekostnader i 2011 på 13,7 mrd NOK (Statoil ASA, 2013), som også føres i 2012 for kvaliteten på sammenlignbarheten, jf. Tabell 7.

Energibransjen		Gjeldende IAS 17		Foreslått IAS 17		
Leietaker, Tall oppgitt i mrd	Note	2014	2015	2014	2015	
RESULTATREGNSKAP						
Sum inntekter		670,20	723,40	670,20	723,40	
Amortiseringskostnaden på bruksretten v/ type A		1	-	-	11,27	11,27
Operasjonelle leiekostnader		1	13,70	13,70	-	-
Annen driftskostnad			454,40	516,80	454,40	516,80
Sum kostnader			468,10	530,50	465,67	528,07
Driftsresultat			202,10	192,90	204,53	195,33
Rentekostnad v/ leieforpliktelse		1	-	-	- 4,10	- 3,67
Andre finanskostnader			2,00	0,10	2,00	0,10
Netto finanskostnader			2,00	0,10	- 2,10	- 3,57
Resultat før skatt			204,10	193,00	202,42	191,76
Sum skatt			135,40	137,20	157,89	149,57
Resultat etter skatt			68,70	55,80	44,53	42,19

Tabell 7: Resultatregnskap Energiselskap

Ved foreslått standard beregnes amortiseringskostnaden ut i fra nåverdien av leiekostnader. Ved å diskontere kontantstrømmen av leiekostnadene, med implisitt rente på 5,32 % og leieperiode på åtte år, utgjør leiekostnaden 90,18 mrd NOK i 2014. Amortiseringen er lineær med årlig kostnad på (90,18 mrd / 8) 11,27 mrd NOK. Rentekostnaden knyttet til leieforpliktelsen beregnes ved å bruke gjennomsnittet av IB og UB balanse eiendeler, multiplisert med implisitt rente, som i 2014 tilsvarer 6,90 mrd NOK og 6,00 mrd NOK i 2015, jf. vedlegg 2A.

For energibransjen vil endring i resultatføring fra operasjonelle leieavtaler til Type A medføre en reduksjon på 0,82 % på resultat før skatt i 2014 og 0,64 % i 2015. Rentekostnaden ved leieforpliktelsen medfører at netto finanskostnader øker markant i 2014 og i 2015, jf. Tabell 7.

7.3.2.2 Balanse

Etter foreslått standard er nåverdi av leiebetalingsene, i nominelle størrelser og med en implisitt rente på 5,32 % over en leieperiode på åtte år, regnet til 90,18 mrd NOK. Med amortisering på 11,27 mrd NOK per år, blir (UB) bruksrett på eiendelen beregnet til 78,91 mrd NOK i år 2014 og $(78,91 - 11,27)$ 7,63 mrd NOK i 2015. (UB) Leieforpliktelsen innregnes med nåverdi på 90,18 mrd NOK i år 2014 og neddiskontert til 80,58 mrd NOK i 2015, jf. Tabell 8.

		Gjeldende IAS 17		Foreslått IAS 17	
Leietaker	Note	2014	2015	2014	2015
BALANSEREGNSKAP					
<u>EIENDELER</u>					
<u>Anleggsmidler</u>					
Skip, rigger og bygninger	1	-	-	78,91	67,63
Andre anleggsmidler		570,50	601,40	570,50	601,40
Sum anleggsmidler		570,50	601,40	649,41	669,03
<u>Omløpsmidler</u>					
Varelager		27,80	25,30	27,80	25,30
Sum fordringer		103,80	74,00	103,80	74,00
Sum Investeringer		11,20	18,50	11,20	18,50
Bankinnskudd og kontanter					
Innestående på driftskonto		55,30	65,20	55,30	65,20
Sum omløpsmidler		198,10	183,00	198,10	183,00
SUM EIENDELER					
		768,60	784,40	847,51	852,03
Amortiseringseffekten				kr 11,27	kr 12,95
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>					
<u>Egenkapital</u>					
Aksjonærs EK		278,90	319,20	278,90	319,20
Ikke-kontrollerende eierinteresser		6,30	0,70	6,30	0,70
Sum egenkapital		285,20	319,90	285,20	319,90
Obligasjoner, banklån, finans.leieavt		111,60	101,00	111,60	101,00
Utsatt skatt		82,50	81,20	82,50	81,20
Leieforpliktelse	1	-	-	90,18	80,58
Pensjonsforpliktelser		27,00	20,60	27,00	20,60
Avsetninger		87,30	95,50	87,30	95,50
Finansielle leieavtaler		3,90	2,70	3,90	2,70
Sum langsiktig gjeld		312,30	301,00	402,48	381,58
<u>Kortsiktig gjeld</u>					
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		94,00	81,80	94,00	81,80
Betalbar skatt		54,30	62,20	54,30	62,20
Obligasjoner, banklån og finansielle leieavtaler		19,80	18,40	19,80	18,40
Finansielle derivater		3,00	1,10	3,00	1,10
Sum kortsiktig gjeld		171,10	163,50	171,10	163,50
Sum gjeld					
		483,40	464,50	573,58	545,08
SUM EK OG GJELD					
		768,60	784,40	858,78	864,98

Tabell 8: Balanse Energiselskap

Regnskapsmessige effekter for energiselskapet i balanseførte eiendeler tilsvarer en økning på 10,27 % i 2014 og 8,62 % i 2015 med foreslått IAS 17. Økningen i Sum Gjeld & EK ved balanseføring av Type A er i 2014 på 11,73 % og 10,27 % i 2015. Amortiseringseffekten i balansen er i 2014 11,27 mrd NOK og 12,95 mrd NOK i 2015, jf. Tabell 8.

7.3.2.3 Nøkkeltall

NØKKELTALL	Gjeldende IAS 17		Foreslått IAS 17	
	2014	2015	2014	2015
Rentabilitet og lønnsomhet				
ROCE	33,82 %	31,07 %	30,24 %	28,37 %
EBITDA	202,10	192,90	204,53	195,33
EKR	67,46 %	63,79 %	66,91%	63,38 %
Finansiering og Soliditet				
Egenkapitalandel	37,11 %	40,78 %	33,21 %	36,98 %
Gjeldsgrad	1,69	1,45	2,01	1,70

Tabell 9: Nøkkeltall Energiselskap

7.3.2.3.1 Rentabilitet og lønnsomhet

Dersom foreslått IAS 17 trer i kraft vil selskapet få en reduksjon i ROCE. Den er da på 30,24 % i 2014 og 28,37 % i 2015. Reduksjonen grunnet foreslått IAS 17 indikerer, i likhet med flyselskapet, at avkastningen på eiendelene til selskapet går ned. Foreslått standard antyder derimot en økning i selskapets driftsresultat. I 2014 er EBITDA på kr 204,53 mrd NOK og i 2015 på kr 195,33 mrd NOK. EKR reduseres ved foreslått IAS 17 til 66,91 % i 2014 og til 63,38 % i 2015. Reduksjonen antyder at eierne i selskapet får lavere avkastning. Totalt sett gir foreslått standard et inntrykk av at selskapets finansielle stilling er mindre lønnsomt.

7.3.2.3.2 Finansiering og Soliditet

Ved foreslått IAS 17 reduseres egenkapitalandelen, jf. Tabell 9. Den er på 33,21 % i 2014 og 36,98 % i 2015. Dette nivået er mellom 18-40 % som tilsvarer en god økonomisk drift. Reduksjonen uttrykker at selskapet får lavere evne til å tåle tap over tid. Gjeldsgraden øker til 2,01 i 2014 og 1,70 i 2015, hvilket ligger innenfor kravet om

tilfredsstillende og god økonomisk drift. Totalt sett gir foreslått standard inntrykk av at selskapet har fått svakere finansiering og soliditet.

7.3.3 Eiendomsbransjen

7.3.3.1 Resultat

I årsrapporten 2012 opplyses det i note 30 at selskapet har inngått ikke-kansellerbare, operasjonelle leieavtaler, som inneholder opsjoner på fornyelse av leiekontraktene. Operasjonelle leiekostnader er ført under eiendomsrelaterte kostnader, i følge årsregnskapet og utgjør 13 millioner NOK i 2011 og 2012 (Olav Thon Eiendomsselskap ASA, 2013, note 30), jf. Tabell 10.

Eiendomsbransjen		Gjeldende IAS 17		Foreslått IAS 17	
Leietaker,tall oppgitt i mnok	Note	2014	2015	2014	2015
RESULTATREGNSKAP					
Sum inntekter		3 442,00	3 866,00	3 442,00	3 866,00
Amortiseringskostnaden på bruksretten v/ type A	1	-	-	11,12	11,12
Operasjonelle leiekostnader	1	13,00	13,00	-	-
Annen driftskostnad(fratrukket op.leie)		1 153,00	1 160,00	1 153,00	1 160,00
Sum kostnader		1 166,00	1 173,00	1 164,12	1 171,12
Driftsresultat		2 276,00	2 693,00	2 277,88	2 694,88
Finansielle Poster					
Renteinntekter		19,00	23,00	19,00	23,00
verdiendring finansielle instrumenter		580,00	356,00	580,00	356,00
Rentekostnad v/ leieforpliktelse	1	-	-	3,52	3,05
Rentekostnader		- 668,00	- 678,00	- 668,00	- 678,00
Netto finanskostnader		- 107,00	- 345,00	- 110,52	- 348,05
Resultat før skatt		2 169,00	2 348,00	2 167,36	2 346,83
Sum skatt		281,00	468,00	585,19	645,38
Resultat etter skatt		1 888,00	1 880,00	1 582,17	1 701,45

Tabell 10: Resultatregnskap Eiendomsselskap

I foreslått standard beregnes amortiseringskostnaden ut fra nåverdien av leiebetalingene som i 2014 utgjør 88,99 MNOK. Dette tallet regnes ved å diskontere implisitt rente på 4,21 % og leieperiode på åtte år. Amortiseringen er lineær med årlig kostnad på $(88,99 \text{ MNOK} / 8) 11,12 \text{ MNOK}$. Rentekostnaden tilknyttet leieforpliktelsen beregnes ved å bruke gjennomsnittet av IB og UB balanse eiendeler multiplisert med implisitt rente, som tilsvarer 3,52 MNOK i 2014 og 3,05 MNOK i 2015, jf. vedlegg 3A.

Av resultatregnskapet kommer det frem at netto finanskostnader for eiendomsselskapet øker med 0,03 % i 2014 og 0,01 % i 2015. Dette påvirker resultatregnskapet som i 2014 reduseres med 0,08 %, hvilket antyder et lavere resultat før skatt ved foreslått IAS 17. I 2015 vil resultatet før skatt reduseres med 0,05 % ved resultatføring av amortiseringskostnad og rentekostnad ved Type A i foreslått standard, jf. Tabell 10.

7.3.3.2 Balanse

Med foreslått IAS 17 er nåverdi av leiebetalingene, i nominelle størrelser og med en implisitt rente på 4,21 % over en leieperiode på åtte år, på 88,99 MNOK. Med amortisering på 11,12 MNOK per år blir (UB) bruksrett på eiendelen beregnet til 77,87 MNOK i år 2014 og $(77,87 - 11,12) 66,74 \text{ MNOK}$ i 2015. (UB) Leieforpliktelsen innregnes med nåverdi på 88,99 MNOK i år 2014 og neddiskontert til 79,19 MNOK i 2015, jf. Tabell 11.

		Gjeldende IAS 17		Foreslått IAS 17	
Leietaker		2014	2015	2014	2015
BALANSEREGNSKAP					
EIENDELER					
<u>Anleggsmidler</u>					
Utsatt skattefordel		287,00	390,00	287,00	390,00
Tomt v/ leieavtale	1	-	-	77,87	66,74
investeringseiendom		28 304,00	30 490,00	28 304,00	30 490,00
varige driftsmidler		61,00	74,00	61,00	74,00
tilknyttede selskaper		333,00	329,00	333,00	329,00
andre finansielle anleggsmidler		60,00	58,00	60,00	58,00
Sum anleggsmidler		29 045,00	31 341,00	29 122,87	31 407,74
<u>Omløpsmidler</u>					
Fordringer					
Sum fordringer		831,00	796,00	831,00	796,00
Bankinnskudd og kontanter					
Innstående på driftskonto		746,00	635,00	746,00	635,00
Sum omløpsmidler		1 577,00	1 431,00	1 577,00	1 431,00
SUM EIENDELER		30 622,00	32 772,00	30 699,87	32 838,74
Amortiseringseffekt				11,12	12,45
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>					
<u>Egenkapital</u>					
Majoritetens andel av egenkapital		10 039,00	11 289,00	10 039,00	11 289,00
ikkekontrollerende eierinteressers andel av EK		169,00	262,00	169,00	262,00
Sum egenkapital		10 208,00	11 551,00	10 208,00	11 551,00
<u>Gjeld</u>					
Utsatt skatt		4 133,00	4 277,00	4 133,00	4 277,00
Leieforpliktelse	1	-	-	88,99	79,19
langsigtig gjeld		12 276,00	13 032,00	12 276,00	13 032,00
kortsiktig gjeld		4 005,00	3 912,00	4 005,00	3 912,00
Sum gjeld og forpliktelser		20 414,00	21 221,00	20 502,99	21 300,19
SUM EK OG GJELD		30 622,00	32 772,00	30 710,99	32 851,19

Tabell 11: Balanse Eiendomsselskap

Eiendomsselskapet får en regnskapsmessig effekt der balanseførte eiendeler tilsvarer en økning på 0,25 % i 2014 og 0,20 % i 2015. Ved foreslått standard øker gjelds- og egenkapitalsiden med 0,29 % i 2014 og 0,24 % i 2015. Amortiseringseffekten mellom Sum Eiendeler og Sum Gjeld & EK er på 11,12 MNOK i 2014 og 12,45 MNOK i 2015, jf. Tabell 11.

7.3.3.3 Nøkkeltall

NØKKELTALL	Gjeldende IAS 17		Foreslått IAS 17	
	2014	2015	2014	2015
Rentabilitet og lønnsomhet				
ROCE	8,55 %	9,33 %	8,53 %	9,32 %
EBITDA	kr 2 276	kr 2 693	kr 2 278	kr 2 695
EKR	19,94 %	21,58 %	19,92 %	21,57 %
Finansiering og Soliditet				
Egenkapitalandel	33,34 %	35,25 %	33,25 %	35,17 %
Gjeldsgrad	2,00	1,84	2,01	1,84

Tabell 12: Nøkkeltall Eiendomsselskap

7.3.3.3.1 Rentabilitet og lønnsomhet

Ny regnskapsføring av leieavtaler medfører at selskapets ROCE reduseres. Det er minimale endringer, men nøkkeltallet reduseres til 8,53 % i 2014 og 9,32 % i 2015. Nedgangen uttrykker at avkastningen på selskapets eiendeler blir lavere. Med foreslåtte IAS 17 vil derimot driftsresultatet øke til 2 278 MNOK i 2014 og 2 695 MNOK i 2015. Foreslått standard vil reduserer EKR til 19,92 % i 2014 og 21,57 % i 2015, noe som uttrykker at eierne i selskapet får lavere avkastning enn ved gjeldende IAS 17. Foreslått regnskapsføring vil totalt sett antyde noe svakere lønnsomhet.

7.3.3.3.2 Finansiering og Soliditet

Ved foreslått IAS 17 reduseres egenkapitalandelen minimal til 33,25 % i 2014 og 35,17 % i 2015. Dette nivået er fortsatt mellom 18-40 % som tilsvarer en god økonomisk drift for selskapet. Gjeldsgraden øker til kr 2,01 i 2014 og er uendret i 2015, som fortsatt er innenfor kravet til god økonomisk drift. Totalt sett gir ny regnskapsstandard uttrykk for at selskapet får en noe svakere finansiering og soliditet, jf. Tabell 12.

7.4 Sammenlikning av funnene

I det følgende delkapittelet sammenligner vi effektene i resultatregnskapet og balansen. Deretter drøftes effektene som er beregnet gjennom nøkkeltallene, og vi illustrerer hvordan bransjene påvirkes i forholdt til hverandre og i sin helhet. På den måten kan vi gjennomgå i hvilken grad IASBs formål med foreslått IAS 17 blir oppfylt.

7.4.1 Resultat- og balanseeffekter

Tabell 13 sammenligner selskapenes Resultat før skatt, Sum Eiendeler og Sum EK & Gjeld, i prosentvis endring fra gjeldende til foreslått IAS 17.

Sammenlikning av funnene	Endring i %					
	Resultat før skatt		Sum Eiendeler		Sum Ek & Gjeld	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Flybransjen	-25,94 %	-12,01 %	55,17 %	35,72 %	63,05 %	42,39 %
Energibransjen	-0,82 %	-0,64 %	10,27 %	8,62 %	11,73 %	10,27 %
Eiendomsbransjen	-0,08 %	-0,05 %	0,25 %	0,20 %	0,29 %	0,24 %

Tabell 13: Sammenlikning av bransjene

Effektene i resultatregnskapet oppstår som følge av at foreslått IAS 17 vil resultatføre amortiseringskostnaden tilknyttet bruksrettigheten og rentekostnaden i forbindelse med leieforpliktelsen. Tabell 13 illustrerer at i 2014 og 2015 får flybransjen en markant nedgang i resultat før skatt sammenlignet med nedgangen i både energi- og eiendomsbransjen.

Under gjeldende IAS 17 blir det i fly- og energiselskapene ført leiekostnader for operasjonelle leieavtaler under driftskostnader. For eiendomselskapet føres operasjonelle leieavtaler under eiendomsrelaterte kostnader. I regnskapene ser vi at finanskostnaden og amortiseringskostnaden tilhørende bruksrettigheten utgjør et høyere beløp enn operasjonell leiekostnad, som medfører nedgangen i ordinært resultat. Regnskapsmessige effekter som

følge av rentekostnaden på forpliktelsen medfører signifikante endringer i netto finanskostnader for flyselskapet og energiselskapet, hvilket indikerer at denne rentekostnaden relativt til andre finanskostnader blir betydelig.

Balanseeffektene som oppstår ved å føre leieavtaler etter foreslått standard er som følge: Type A skal balanseføre bruksrettigheten under eiendeler og leieforpliktelsen under gjeld. Begge beløp er regnet om for å tilsvare nåverdien av leiebetalingene. Bruksrettigheten blir amortisert lineært og leieforpliktelsen blir diskontert med implisitt rente over leieperioden. Etter tidspunkt 0 lever bruksretten og forpliktelsen hvert sitt liv, som medfører en amortiseringseffekt, illustrert under linjen amortiseringseffekt i balansene, jf. Tabell 5, 8 og 11.

Tabell 13 illustrerer at effektene for flybransjen, under Sum Eiendeler og Sum EK & Gjeld, er av betydelig grad sett i forhold til energi- og eiendomsbransjen. I 2014 får flyselskapet en økning på 55,17 % under Sum Eiendeler og 63,05 % under EK & Gjeld. Energibransjen har, relativt sett, en betydelig økning i balansepostene med foreslått IAS 17. Endringene med foreslått standard for eiendomsbransjen er i liten grad avgjørende for balansepostene. Balanseeffektene oppstår som følge av at leieavtalen, med bruksrettigheten og leieforpliktelsen, skal balanseføres i henhold til foreslått standard. Som følge av at bruksrettigheten og leieforpliktelsen beregnes med ulike metoder, vil det etter førstegangsinnregning oppstå en differanse mellom de balanseførte verdiene.

Som følge av at flybransjen i større grad, enn energi- og eiendomsbransjen, anvender operasjonelle leieavtaler i sin kjernevirksomhet er de regnskapsmessige effektene betydelige i resultatregnskapet og balansen. Regnskapsmessige effekter i eiendomsbransjen, sammenlignet med fly- og energibransjen, påvirkes i svært liten grad. De marginale endringene er en konsekvens av at eiendomsbransjen i liten grad benytter operasjonelle leieavtaler.

7.4.3 Nøkkeltall

7.4.3.1 Rentabilitet og lønnsomhet

Flybransjen vil få en reduksjon i ROCE på 2,93 % i 2014 og 2,16 % i 2015. Sammenligner vi med energibransjen, som får reduksjon i 2014 på 3,59 % og i 2015 på 2,70 %, ser vi at foreslått IAS 17 har regnskapsmessig påvirkning på begge bransjene. Foreslått standard reduserer ROCE innenfor eiendomsbransjen med 0,02 % både i 2014 og 2015. Dette antyder at bransjen får minimal påvirkning av foreslått standard når det gjelder avkastning på egne eiendeler.

Den foreslåtte standarden gir en økning i driftsresultatet for flybransjen på 28,87 % i 2014 og 19,79 % i 2015. Sammenlignet med energibransjen, med økning på 1,20 % i 2014 og 1,26 % i 2015, er økningen i flybransjen relativt mye større. Dette resultatet uttrykker at flybransjen får større påvirkning av foreslått IAS 17 enn energibransjen. Dersom vi også ser på eiendomsbransjen, som har en økning på 0,08 % i 2014 og 0,07 % i 2015, ser vi at denne bransjen blir påvirket i svært liten grad når det gjelder driftsresultat i forhold til de to andre bransjene.

EKR reduseres med 1,52 % i 2014 og 2,13 % i 2015 ved foreslått IAS 17 for flybransjen. Energibransjen, som får en reduksjon på 0,55 % og 0,41 %, blir ikke i like stor grad påvirket som flybransjen når det gjelder EKR. Sammenligner vi dette med eiendomsbransjen ser vi en mindre påvirkning av ny regnskapsføring. Eiendomsbransjen får en reduksjon i EKR på 0,02 % i 2014 og 0,01 % i 2015.

7.4.3.2 Finansiering og soliditet

Ved foreslått standard reduseres egenkapitalandelen for flybransjen med 8,36 % i 2014 og 6,05 % i 2015. Sammenlignet med energibransjen, som får en reduksjon på 3,90 % og 3,80 %, indikerer endringen i egenkapitalandel at flybransjen påvirkes mer enn energibransjen. Ser vi på eiendomsbransjen, med en reduksjon på 0,08 % i 2014 og 0,07 % i 2015, blir bransjen i minimal grad påvirket av endringene.

Gjeldsgraden øker for flybransjen med foreslått standard med 80,43 % i 2014 og 53,19 % i 2015. Energibransjen opplever også en økning i gjeldsgraden på 18,66 % i 2014 og 17,35 % i 2015 fra gjeldende til foreslått standard. Vi ser at effekten er større for flybransjens gjeldsgrad enn energibransjens. Dersom vi ser på gjeldsgraden til eiendomsbransjen vil den øke med 0,44 % i 2014 og holde seg uendret i 2015. Dette indikerer at foreslått endring også har marginal effekt på gjeldsgraden for eiendomsbransjen.

7.5 Evaluering av foreslått IAS 17

Etter å ha vurdert de regnskapsmessige effektene av foreslått regnskapsstandard støtter vi behovet for endringer av eksisterende standard. Dagens standard kan forbedres med tanke på at den ikke gir et helhetlig bilde av selskapers finansielle stilling og utvikling, samt gir opphav til strukturingsmuligheter. Ut i fra tilbakemeldingene på ED 2013, kommer det frem at flertallet av brukerne støtter forslag om endringer. Basert på funnene mener vi at foreslått IAS 17 vil kunne gi bedre beslutningsstøtte og oversikt over selskapers finansielle stilling basert på rettmessig informasjon. Dette bekrefter at IASB og FASBs formål ved foreslått endring i stor grad blir oppfylt. Krav til informasjon og noteopplysninger som fremkommer fra gjeldende standard burde bli strengere, ut i fra tilbakemeldingene og analysen.

Enkelte brukere er uenige i behovet for endring, begrunnet ved at leietakers regnskap i dag fungerer i praksis. Brukerene som er uenige begrunner dette også med at standarden kan bli kostbar og komplisert for leietaker, hvor fordelene ved en endring ikke vil dekke disse ulempe. En annen ulempe ved å endre regnskapsstandard for leieavtaler er at leietaker kan få insentiver til å inngå leieavtaler med kortere leieperiode, for å oppnå en mer fordelaktig fremstilling i regnskapet.

Basert på regnskapsanalysene kan det stilles spørsmål om en tosidig modell i resultatregnskapet gir en hensiktsmessig fremvisning av leieavtaler, på grunn av praktiske utfordringer og at forbruket av eiendelen skal måles.

Ut i fra analysen på balanseeffekter mener vi at foreslått IAS 17 gir en bedre og mer nøyaktig illustrasjon av leietakers benyttelse av leide og eide eiendeler. Vi mener også at endringen gir god informasjon om selskapets finansielle stilling og utvikling, samt en bedre fremvisning av selskapets belåningssituasjon. Likevel kan det diskuteres om en tosidig modell, som medfører amortiseringseffekt, er hensiktsmessig for balanseoppstillingen i årene fremover.

De tre bransjene har til felles at ROCE reduseres, men i ulik grad, noe som antyder at lønnsomheten til selskapet reduseres. Relativt reduseres ROCE mer i flybransjen enn eiendomsbransjen. Et annet fellestrekk er at regnskapet uttrykker en økning i EBITDA, hvilket antyder bedre lønnsomhet dersom foreslått standard trer i kraft. Igjen vil flybransjen relativt sett bli mer påvirket enn eiendomsbransjen. Et tredje fellestrekk er at EKR reduseres, dog i ulik grad. Eiendomsbransjen påvirkes minimalt, flybransjen får markante effekter og energibransjen blir noe påvirket.

Foreslått IAS 17 indikerer en reduksjon i selskapenes soliditet. Gjennomgående for alle tre selskap er en reduksjon i egenkapitalandelen og en økning i gjeldsgrad, dog i ulik grad. Det er hensiktsmessig å nevne at soliditeten til eiendomsbransjen påvirkes relativt lite i forhold til de to andre selskapene. Reduksjon i finansiering og soliditet betyr ikke en dårligere økonomisk stilling, men fremstillingen av regnskapene ved forelått standard uttrykker at dette er tilfellet. Dermed vil den regnskapsmessige effekten av foreslått IAS 17 antyde en svakere soliditet enn ved gjeldende regnskapsstandard for leieavtaler.

8.0 Implikasjoner

8.1 Introduksjon

Hva har denne masteroppgaven bidratt med? Hensikten med studien var å belyse de regnskapsmessige effektene som foreslått IAS 17 kan medføre for et ledende selskap innenfor bransjene; fly, energi og eiendom. Denne redegjørelsen kan for disse selskapene være av interesse dersom foreslått standard trer i kraft. Dette bekrefter studiens relevans.

8.2 Teoretiske implikasjoner

Oppgaven gir et teoretisk bidrag til regnskapsbehandling av leieavtaler, og sammenlikning av gjeldende og foreslått regnskapsstandard knyttet til fagfeltet. Ettersom foreslått IAS 17 ikke er endelig vedtatt, er det ikke gjennomført mange beregninger i Norge på hvilke effekter dette vil medføre for børsnoterte selskaper. Vi tar for seg reelle regnskap for tre bransjer med gjeldende og foreslått IAS 17. Funnene kan tyde på at oppgaven kan være av interesse for fagmiljøet og de nevnte bransjene, da spesielt selskaper i flybransjen.

8.3 Operasjonelle implikasjoner

Effektene av regnskapsmessig behandling av leieavtaler som presenteres vil gi nyttig informasjon til regnskapsbrukerne. Funnene kan da gi bedre og mer pålitelig beslutningsstøtte, som for eksempel banker, investorer og andre låntakere.

9.0 Konklusjon

Formålet til IASB vedrørende endring av regnskapsstandard er å gi en forbedret fremstilling av årsregnskapet. Regnskapsbrukerne skal da få et mer rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og belåning. Dette vil gjøre det enklere å sammenligne selskaper og bidra til at en oppnår høyere kvalitet på regnskapsinformasjonen.

Benyttelsen av operasjonelle leieavtaler varierer i stor grad, avhengig av selskap og bransje. Det har derfor vært interessant å se utslagene standardendringen vil medføre i ulike bransjer. Basert på funnene i analysen fremkommer det som nødvendig med en endring i gjeldende standard for leieavtaler. Dette grunnet i eksisterende mulighet for klassifisering basert på skjønnsmessig vurdering. Ut fra ED 2013 fremkommer det likevel uenigheter for behov av endring i standarden, som grunner i kostbar og kompleks anvendelse.

I analysen har resultatregnskap og balanse for leietaker blitt endret fra operasjonelle leieavtaler til Type A. Endringen har medført en høyere kredittpostering i balansen i forbindelse med leieavtaler. Endringen i resultatregnskapet går hovedsakelig ut på en overflytting av leiekostnad til rentekostnad og amortisering. Funnene viser at amortisering- og rentekostnad tilknyttet leieforpliktelse utgjør et høyere beløp enn operasjonelle leiekostnader.

Flyselskapet, Norwegian Air Shuttle, har fått markante endringer i resultat- og balanseoppstillingen som følge av at operasjonelle leieavtaler utgjør en betydelig andel av driften. Endringene antyder en gjennomsnittlig økning på mer enn 50 % i Sum Eiendeler og Sum EK & Gjeld. Nøkkeltallene til Norwegian har også markante endringer, spesielt de under soliditet. Egenkapitalandelen er redusert fra 21,6 % til 13,25 % i 2014. Dette er i stor kontrast til eiendomsselskapet, Olav Thon, som har minimale regnskapsmessige effekter, der egenkapitalandelen reduseres med 0,08% i begge år.

Energiselskapet, Statoil, blir påvirket av endringene i noe grad. Statoil anvender en del operasjonelle leieavtale, som gir en 10,27 % økning i 2014 og 11,73 % i 2015 under Sum

Eiendeler. Regnskapsmessige effekter vil påvirke energiselskapets soliditet, men ikke av betydelig grad, illustrert ved at egenkapitalandelen reduseres med 3,9 % i 2014 og 3,8 % i 2015.

Ved strengere krav til informasjon, noteopplysninger, samt en mer konsistent regnskapsføring, vil brukerne enklere kunne sammenligne regnskap. Formålet med regnskapet er i hovedsak å gi brukerne pålitelig informasjon med best mulig opplysninger. Dette forbedres i foreslått standard, blant annet, ved strengere krav til innregning av leiekostnader, der diskonteringsrente, leieperiode og forventede fremtidige leiebetalinger skal være inkludert.

IASBs formål vedrørende regnskapsmessig endring oppfylles til dels gjennom foreslått regnskapsstandard for leieavtaler. Vi ser det som hensiktsmessig å endre gjeldende standard, men stiller oss noe kritisk til kostnaden og kompleksitet ved implementering av foreslått IAS 17. Amortiseringseffekten som oppstår ved bruk av ulike innregningsmetoder på bruksrettigheten og leieforpliktelsen kan være lite egnet for balanseoppstillingen. Denne effekten bør IASB og FASB videre utarbeide en løsning for, dersom foreslått IAS 17 skal iverksettes.

Standardsetterene bør også vurdere hvordan en regnskapsmessig tilnærming blir mest effektiv for brukerne og selskapene. Som funnene viser bør standardsetterne også ta hensyn til at regnskapsmessige effekter i bransjene er forskjellig. Basert på funnene i analysen konkluderer vi med at effekter som følge av endringen avhenger mer av bransje- og likviditetsmessige tilfeller enn regnskapsmessig innordning. Det er med andre ord ikke den finansielle stillingen til selskapet som avgjør de regnskapsmessige effektene ved foreslått IAS 17, men graden av anvendelse av operasjonelle leieavtaler.

10.0 Begrensninger og videre forskning

Tidsbegrensning og forenklinger er hovedkildene til studiets begrensning. Blant forutsetningene er det ikke tatt høyde for alle forslagene i ED 2013. Det er kun lagt til grunn tre selskaper innefor hver sin bransje, diskonteringsrenten er satt til implisitt rente og leieperioden er åtte år. I tillegg er Type B, utleiers resultatregnskap og balanse holdt utenfor analysen av foreslått endring.

Videre forskning kan omfatte utleiers regnskapsmessige effekter ved foreslått standard. Da kan man se på helheten mellom begge kontrahentene, og få et bedre totalbilde av endringen. Dette vil igjen kunne gi grunnlag for å vurdere IASBs formål med endring av regnskapsstandarden for leieavtaler.

Per dags dato foreligger det kun teoretisk anvendelse av foreslått standard. En ikrafttredelse av foreslått IAS 17 kan få praktiske implikasjoner for selskaper. Det kunne være interessant å undersøke om den praktiske gjennomføringen vil få frem andre aspekter som denne oppgaven ikke klarte å avdekke på nåværende tidspunkt.

11.0 Referanser

Bøker:

- Befring, E. (2002). *Forskningsmetode, etikk og statistikk*. Oslo: Det Norske Samlaget.
- Boye, K., & Koekebakker, S. (2006). *FINANSIELLE EMNER* (14. utg.). Oslo: J.W. Cappelen Forlag.
- Boye, K., Heskestad, T., & Holm, E. (2011). *Kostnads- og inntektsanalyse* (9. utg.). Oslo: Universitetsforlaget AS.
- Brealey, R. A., Myers, S. C., & Allen, F. (2008). *Principles of Corporate Finance* (9. utg.). Singapore: The McGraw-Hill Companies.
- Brealey, R. A., & Myers, S. C. (2011). *Principles of Corporate Finance* (10. utg.). New York: McGraw-Hill Irwin.
- Bredesen, I. (2011). *Investering og Finansiering* (4. utg.). Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Den norske Revisorforeningen. (2004). *Internasjonale Regnskapsstandarder - en presentasjon av IFRS* (2. utg.). Oslo: Fagbokforlaget AS.
- Eilifsen, A., Messier, W., Glover, S. M., & Prawitt, D. F. (2010). *Auditing & Assurance Services* (2. utg.). Berkshire: McGraw-Hill.
- Ernst & Young. (2013a). *IFRS i Norge Tema - og bransjeartikler* (6. utg.). Oslo: Ernst & Young.
- Fladstad, H., & Tofteland, A. (2008). *Finansregnskap*. Bergen: Fagbokforlaget AS.
- Fladstad, H., & Tofteland, A. (2010). *Finansregnskap* (3. utg.). Bergen: Fagbokforlaget Vigmostad og Bjørke AS.
- Grønmo, S. (2004). *SAMFUNNSVITENSKAPELIGE METODER*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Halvorsen, K. (2008). *Å forske på samfunnet* (5. utg.). Oslo: Cappelen.
- Handeland, Ø., & Schwencke, H. R. (2011). *Regnskapsloven med kommentarer* (2. utg.). Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Hoff, K. G. (2002). *Driftsregnskap og budsjettering*. Otta: Universitetsforlaget AS.
- Johnsen, A., & Kvaal, E. (2009). *Regnskapsloven* (6. utg.). Oslo: Cappelen Akademiske Forlag.
- Kinserdal, A. (2005). *Finansregnskap med analyse* (13. utg.). Oslo: Cappelen Akademiske Forlag.

- Kristoffersen, T. (2008). *Regnskapsteori*. Bergen: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.
- Kvifte, S. S., & Johnsen, A. (2008). *Konseptuelle rammeverk for regnskap* (2. utg.). Oslo: Den norske Revisorforening.
- Kvifte, S. S., Tofteland, A., & Bernhoft, A.-C. (2011). *Finansregnskap-god regnskapsskikk og IFRS*. Bergen: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.
- Reve, T. (1985). *Validitet i økonomisk-administrativ forskning. Metode og perspektiver i økonomiske-administrativ forskning*. Oslo: Universitetsforlaget
- Revisorforeningen, D. n., Myrbakken, E., & Haakanes, S. (2006). *IFRS PÅ NORSK* (1. utg.). (D. Forlaget, Red.) Oslo: Den norske Revisorforening.
- Scott, W. R. (2009). *Financial Accounting Theory* (5th Edition. utg.). Toronto: Pearson Education Canada.
- Sending, A., & Tangenes, T. (2007). *Driftsregnskap og budsjettering*. Bergen: Fagbokforlaget AS.
- Tellefsen, J. T., & Langli, J. C. (2008). *Åresregnskap*. Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Totland, J. (1999). *Økonomistyring*. (1. utg. Red.) Oslo: Universitetsforlaget.

Artikler i trykt tidsskrift:

- Aannø, S. (2011). Utkast til ny standard for regnskapsføring av leieavtaler. *Praktisk økonomi & finans*, 2010(4), 29-40.
- Bernhoft, A.-C., & Hansen, P. M. (2014, January). Et regnskapsregelverk i endring - hva, hvordan, når og hvorfor? *Magma*, 01(14), 33-43.
- Blakstad, L., & Stenheim, T. (2007, June). Regnskapsregulering - offentlig regulering eller markedsløsning? *Magma*, 2007(06).
- Vigdel, L. R. (2011). Løser ikke problemene med eksisterende standard. *Regnskap og Revisjon*, 2011(01), 45-48.
- Zeff, S. A. (2012). The Evolution of the IASC into the IASB, and the Challenges it Faces. *The Accounting Review*, 87(03), 807-837.

Kapittel i bok:

Husby, I. A. (2009). IAS Leieavtaler . Ernst & Young, *IFRS i Norge Tema - og bransjeartikler* (s.319-338). Oslo:Ernst & Young .

Puri, A., & Husby, I. A. (2011). IAS 17 Leieavtaler. *IFRS i Norge Tema- og bransjeartikler*, (s. 337-358) Oslo: Ernst & Young.

Norges offentlige utredninger (NOU):

Finans- og tolldepartementet. (1995). *Ny regnskapslov*. NOU 1995:30. Oslo: Statens Trykning.

Artikler i elektronisk tidsskrift:

BDO. (2010). Q - IFRS. *BDO AS, 2010*(oktober), 10-12. Hentet fra

http://www.bdo.no/fileshare/fileupload/3104/Q_IFRS_02_10_screen.pdf

Deloitte. (2013). IFRS Nyhetsbrev. *Deloitte IFRS nyhetsbrev* ,2013(2), 4. Hentet fra

http://public.deloitte.no/dokumenter/2013_07_Deloitte_IFRS_Nyhetsbrev.pdf

PriceWaterhouseCoopers (PWC). (2009). IFRS News - The future of lease accounting.

IFRS news supplement - may 2009, 1. Hentet fra https://www.pwc.be/en/ifrs-newsletter/IFRS-pdf/IFRS_news_supplement_May2009.pdf

Rapporter:

EY. (2013b). *Årsavslutning 2013* (2013). Hentet fra

[http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-Arsavslutningsboken-2013-web/\\$FILE/EY-Arsavslutningsboken-2013-web.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-Arsavslutningsboken-2013-web/$FILE/EY-Arsavslutningsboken-2013-web.pdf)

Heskestad, T. (2013). *Rammeverk for regnskap 1. Finansregnskap og verdsettelse*.

Kristiansand: UiA. Hentet fra tilsendt fra veileder.

IASB. (2013). *Exposure Draft - Leases IAS 17* (ED 2013). Hentet fra

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

IFRS. (2013). *Comment letter summary* (2013 ED). Hentet fra

<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Exposure-Draft-May-2013/Pages/ED-and-comment-letters.aspx>

Årsrapport

Norwegian Air Shuttle ASA. (2013). *Norwegian Air Shuttle ASA Annual Report 2012*.

Fornebu: Norwegian Air Shuttle ASA.

Olav Thon Group. (2013). *Annual report 2012 - The Olav Thon Group*. Oslo: Olav Thon Group ASA.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA. (2013). *Olav Thon Eiendomsselskap ASA Annual Report 2012*. Oslo: Olav Thon Group ASA.

Statoil ASA. (2013). *Statoil ASA Annual Report 2012*. Stavanger: Statoil ASA

Nettsted fra organisasjon:

Accountingtools. (2014, 26. Mai). What is substance over form. Hentet fra

<http://www.accountingtools.com/questions-and-answers/what-is-substance-over-form.html>

Bufetat. (2014, 19. mars). Beregning og vurdering av nøkkeltall. Hentet fra

<http://www.bufetat.no/Documents/Intranett/Rutiner%20og%20organisasjon/Arbeidsforhold%20og%20rutiner/Barnevern/Institusjon/Godkjenning/Sjekkliste/Beregning%20og%20vurdering%20av%20n%C3%B8kkeltall.pdf>

Energibransjen.no. (2014, 23. April). Leieperioden bør være 30 år. Hentet fra

<http://www.energibransjen.no/default.asp?menu=2&id=1207>

IFRS. (2014, 5. Februar). Exposure Draft Leases. Hentet fra <http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Exposure-Draft-May-2013/Documents/ED-Leases-Standard-May-2013.pdf>

Nedberg, H. (2014, 3. Februar). Regnskapsprinsipper. Hentet fra

http://www.revisjon.no/spesielle_tema_regnskap

Norsk eiendom. (2014, 23. April). Leieavtalen – navet i eiendomsvirksomhet. Hentet fra

<http://www.noeiendom.no/article.php?articleID=847&categoryID=137>

Norsk RegnskapsStiftelse. (2014, 4. Februar). Norsk RegnskapsStiftelse. Hentet fra

<http://www.regnskapsstiftelsen.no/>

Norwegian Air Shuttle. (2014, April 2). Flåte. Hentet fra <http://www.norwegian.no/om-norwegian/fakta/flate/>

Olav Thon . (2014, Mars 28). THE OLAV THON GROUP IN BRIEF. Hentet fra

<http://www.olavthon.no/Topplenker/English1/>

Sander, K. (2014a, 5. mai). Forskningsdesign. Hentet fra

<http://kunnskapssenteret.com/hva-er-forskningsdesign/>

Sander, K. (2014b, 5. mai). Kausalt design. Hentet fra

<http://kunnskapssenteret.com/kausalt-design/>

Statoil ASA. (2013, Februar 26). IFRS regnskapseffekter. Hentet fra

<http://www.statoil.com/no/investorcentre/analyticalinformation/pages/ifrsaccountingeffects.aspx>

Statoil ASA. (2014, Mars 28). 25 Leases. Hentet fra

<http://www.statoil.com/annualreport2012/en/financialstatements/pages/leases.aspx>

[x](#)

12.0 Vedlegg

Vedlegg 1A

Note tilhørende Flyselskap

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Note Flybransjen	Diskonteringsrenten på rentekostnaden							
2	År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
3	Årlige leiebøp	829 667	829 667	829 667	829 667	829 667	829 667	829 667	829 667
4	IB balanse	5 676 626	4 967 048	4 257 470	3 547 892	2 838 313	2 128 735	1 419 157	709 578
5	Amotisering	709 578	709 578	709 578	709 578	709 578	709 578	709 578	709 578
6	UB balanse eiendeler	4 967 048	4 257 470	3 547 892	2 838 313	2 128 735	1 419 157	709 578	-
7	IB leieforpliktelser	5 676 626	5 051 976	4 404 766	3 734 181	3 039 377	2 319 480	1 573 583	800 747
8	Finanskostnad	192 203	166 576	140 949	115 322	89 695	64 068	38 441	12 814
9	Amortiseringseffekt på forpl	624 651	647 210	670 585	694 804	719 897	745 897	772 836	800 747
10									
11	Resultat:								
12	Amotisering	709 578	709 578	709 578	709 578	709 578	709 578	709 578	709 578
13	Finanskostnad	192 203	166 576	140 949	115 322	89 695	64 068	38 441	12 814
14	Totale leiekostn IAS 17R	901 781	876 154	850 527	824 900	799 273	773 646	748 019	722 392
15									
16	Totale leiekostn IAS 17	829 667	829 667	829 667	829 667	829 667	829 667	829 667	829 667
17									
18	Forskjell	72 114	46 487	20 860	-	4 767	-	56 021	-
19									
20	Amortiseringseffekt på forpl	5676626							
21									

Amortisering 5676626

5676626

Vedlegg 1B

Note tilhørende Flyselskap – med formler

	A	B	C	D	E	F	G	H	
1	Note Flybransjen		Diskonteringsrenten på rentekostnaden			0,0361159			
2	År	2014	=B2+1	=C2+1	=D2+1	=E2+1	=F2+1	=G2+1	
3	Årlige leiebløp	829667	829667	829667	829667	829667	829667	829667	
4	IB balanse	=B7	=B4-B5	=C4-C5	=D4-D5	=E4-E5	=F4-F5	=G4-G5	
5	Amortisering	=B4/8	=C4/7	=D4/6	=E4/5	=F4/4	=G4/3	=H4/2	
6	UB balanse eiendeler	=B4-B5	=C4-C5	=D4-D5	=E4-E5	=F4-F5	=G4-G5	=H4-H5	
7	IB leieforpliktelser	=NPV(0,0361159;B3;K3)	=NPV(0,0361159;C3;L3)	=NPV(0,0361159;D3;M3)	=NPV(0,0361159;E3;N3)	=NPV(0,0361159;F3;O3)	=NPV(0,0361159;G3;P3)	=NPV(0,0361159;H3;Q3)	
8	Finanskostnad	=(B4+B6)/2*SE\$1	=(C4+C6)/2*SE\$1	=(D4+D6)/2*SE\$1	=(E4+E6)/2*SE\$1	=(F4+F6)/2*SE\$1	=(G4+G6)/2*SE\$1	=(H4+H6)/2*SE\$1	
9	Amortiseringseffekt på forpl	=B7-C7	=C7-D7	=D7-E7	=E7-F7	=F7-G7	=G7-H7	=H7-I7	
10									
11	Resultat:								
12	Amortisering	=B5	=C5	=D5	=E5	=F5	=G5	=H5	
13	Finanskostnad	=B8	=C8	=D8	=E8	=F8	=G8	=H8	
14	Totale leiekostn IAS 17R	=B12+B13	=C12+C13	=D12+D13	=E12+E13	=F12+F13	=G12+G13	=H12+H13	
15									
16	Totale leiekostn IAS 17	=B3	=C3	=D3	=E3	=F3	=G3	=H3	
17									
18	Forskjell	=B14-B16	=C14-C16	=D14-D16	=E14-E16	=F14-F16	=G14-G16	=H14-H16	
19									
20	Amortiseringseffekt på forpl	=SUM(B9;I9)	Amortisering			=SUM(B5;I5)			

Vedlegg 1C

Resultatregnskap tilhørende Flyselskap – med formler

	A	B	C	D	E	F
	Flybransjen		Gjeldende IAS 17		Foreslått IAS 17	
		Note	2014	2015	2014	2015
1	Flybransjen					
2	Leietaker, Tall oppgitt i NOK 1,000					
3	RESULTATREGNSKAP					
4	Sum inntekter		10532191	12859042	=C4	=D4
5						
6						
7						
8	Amortiseringskostnaden på bruksretten v/ type A 1		0	0	=Note Flybransje\B12	=Note Flybransje\C12
9	Lønnskostnader		1836194	2068202	=C9	=D9
10	Operasjonelle leiekostnader	1	829667	=C10	0	0
11	Annenn driftskostnad (fratrasket op. leie)		=293950+472908-305720+6989259	=8098508+385244+534336+336385	=C11	=D11
12	Sum kostnader		=SUM(C8:C11)	=SUM(D8:D11)	=SUM(E8:E11)	=SUM(F8:F11)
13						
14						
15	Driftsresultat		=C4-C12	=D4-D12	=E4-E12	=F4-F12
16						
17						
18						
19	Renekostnad v/ leieforpliktelse	1	0	0	=-(Note Flybransje\B13)	=-(Note Flybransje\C13)
20	Andre finanskostnader		-268911	-186888	=C20	=D20
21						
22						
23	Netto finanskostnader		=SUM(C19:C20)	=SUM(D19:D20)	=SUM(E19:E20)	=SUM(F19:F20)
24						
25	Andel av resultat (tap) fra tilknyttet selskap		-19518	-32840	=C25	=D25
26						
27	Resultat før skatt		=C15+C23+C25	=D15+D23+D25	=E15+E23+E25	=F15+F23+F25
28	Sum skatt		44416	166535	=E27*0,27	=F27*0,27

Vedlegg 1D

Balansoppstilling tilhørende Flyselskap – med formler

	H	I	J	K	L	M	
1				Gjeldende IAS 17		Foreslått IAS 17	
2	Leietaker	Note	2014	2015	2014	2015	
3	BALANSEREGNSKAP						
4	EIENDELER						
5	Anleggsmidler						
6	Maskiner/anlegg/biler	1	0	0	=Note Flybransje!B6	=Note Flybransje!C6	
7	Andre anleggsmidler		6501638	9013047	=J7	=K7	
8	Sum anleggsmidler		=SUM(J6:J7)	=SUM(K6:K7)	=SUM(L6:L7)	=SUM(M6:M7)	
9	Omløpsmidler						
10	Fordringer						
11	Sum fordringer		=81994+1072497+242790	=68385+1096558+10172	=J12	=K12	
12	Bankinnskudd og kontanter						
13	Innstående på driftskonto		1104946	1730895	=J15	=K15	
14	Sum omløpsmidler		=SUM(J12:J15)	=SUM(K12:K15)	=SUM(L12:L15)	=SUM(M12:M15)	
15							
16	SUM EIENDELER		=J8+J16+J17	=K16+K8+K17	=L16+L8+L17	=M8+M16+M17	
17	Amortiseringseffekt						
18	EGENKAPITAL OG GJELD						
19	Egenkapital						
20	Aksje/selskapskapital		3488	3516	=J23	=K23	
21	Innskutt egenkapital		=1075463+63365	=1093549+63365	=J24	=K24	
22	Opptjent egenkapital		=812910-9638	=1269556-9335	=J25	=K25	
23	Sum egenkapital		=SUM(J23:J25)	=SUM(K23:K25)	=SUM(L23:L25)	=SUM(M23:M25)	
24	Langsiktig gjeld						
25	Leieforpliktelse	1	0	0	=Note Flybransje!B7	=Note Flybransje!C7	
26	Avsetninger til forpliktelser		2682888	4166854	=J30	=K30	
27	Annen langsiktig gjeld		=151187+81865+134646+15485	=175306+301042+10853	=J31	=K31	
28	Sum langsiktig gjeld		=SUM(J29:J31)	=SUM(K29:K31)	=SUM(L29:L31)	=SUM(M29:M31)	
29	Kortsiktig gjeld						
30	Leverandørgjeld		1230935	1564955	=J35	=K35	
31	Annen kortsiktig gjeld		=1551918+1208326+539+488	=1349359+1739681+190356	=J36	=K36	
32	Sum kortsiktig gjeld		=SUM(J35:J36)	=SUM(K35:K36)	=SUM(L35:L36)	=SUM(M35:M36)	
33							
34	Sum gjeld		=J37+J32	=K37+K32	=L37+L32	=M37+M32	
35							
36	SUM EK OG GJELD		=J39+J26	=K39+K26	=L39+L26	=M39+M26	
37							
38							
39							
40							
41							

Vedlegg 2A

Note tilhørende Energiselskap

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Note	Diskonteringsrenten på rentekostnaden							
2	År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
3	Årlige leiebløp	13,70	13,70	13,70	13,70	13,70	13,70	13,70	13,70
4	IB balanse	90,18	78,91	67,63	56,36	45,09	33,82	22,54	11,27
5	Amortisering	11,27	11,27	11,27	11,27	11,27	11,27	11,27	11,27
6	UB balanse eiendeler	78,91	67,63	56,36	45,09	33,82	22,54	11,27	-
7	IB leieforpliktelser	90,18	80,58	70,55	60,06	49,09	37,63	25,64	13,10
8	Finanskostnad	6,90	6,00	5,10	4,20	3,30	2,40	1,50	0,60
9	Amortiseringseffekt på forpl	9,60	10,03	10,49	10,97	11,47	11,99	12,53	13,10
10									
11	Resultat:								
12	Amortisering	11,27	11,27	11,27	11,27	11,27	11,27	11,27	11,27
13	Finanskostnad	4,10	3,67	3,21	2,73	2,23	1,71	1,17	0,60
14	Totale leiekostn IAS 17R	15,38	14,94	14,48	14,01	13,51	12,98	12,44	11,87
15									
16	Totale leiekostn IAS 17	13,70	13,70	13,70	13,70	13,70	13,70	13,70	13,70
17									
18	Forskjell	1,68	1,24	0,78	0,31	- 0,19	- 0,72	- 1,26	- 1,83
19									
20	Amortiseringseffekt på forpl.	90,179	Amortisering	90,179					

Vedlegg 2C

Resultatregnskap tilhørende Energiselskap – med formler

	A	B	C	D	E	F
1	Energibransjen		Gjeldende IAS 17			Foreslått IAS 17
2	Leietaker, Tall oppgitt i mrd	Note	2014	2015	2014	2015
3	RESULTATREGNSKAP					
4	Sum inntekter		670,2	723,4	=C4	=D4
5						
6						
7	Amortiseringskostnaden på bruksretten v/ type A I		0	0	=-Note Energibransjen!B12	=-Note Energibransjen!C12
8	Operasjonelle leiekostnader	1	13,7	=13,7	0	0
9	Annen driftskostnad		454,4	516,8	=C9	=D9
10	Sum kostnader		=SUM(C6:C9)	=SUM(D6:D9)	=SUM(E6:E9)	=SUM(F6:F9)
11						
12						
13	Driftsresultat		=C4-C10	=D4-D10	=E4-E10	=F4-F10
14						
15						
16						
17	Rentekostnad v/ leieforpliktelse	1	0	0	=-Note Energibransjen!B13	=-Note Energibransjen!C13
18	Andre finanskostnader		2	0,1	=C18	=D18
19	Netto finanskostnader		=SUM(C17:C18)	=SUM(D17:D18)	=SUM(E17:E18)	=SUM(F17:F18)
20						
21						
22						
23	Resultat før skatt		=C13+C19	=D13+D19	=E13+E19	=F13+F19
24	Sum skatt		135,4	137,2	=E23*0,78	=F23*0,78

Vedlegg 2D

Balansoppstilling tilhørende Energiselskap – med formler

	H	I	J	K	L	M
1			Gjeldende IAS 17		Foreslått IAS 17	
2	Leietaker	Note	2014	2015	2014	2015
3	BALANSEREGNSKAP					
4	EIENDELER					
5	Anleggsmidler					
6	Skip, rigger og bygninger	1	0	0	=Note Energibransjen!B6	=Note Energibransjen!C6
7	Andre anleggsmidler		570,5	601,4	=J7	=K7
8	Sum anleggsmidler		=SUM(J6:J7)	=SUM(K6:K7)	=SUM(L6:L7)	=SUM(M6:M7)
9	Omløpsmidler					
10	Varelager		27,8	25,3	=J10	=K10
11	Sum fordringer		103,8	74	=J11	=K11
12	Sum Investeringer		11,2	18,5	=J12	=K12
13						
14	Bankinnskudd og kontanter					
15	Innestående på driftskonto		55,3	65,2	=J15	=K15
16	Sum omløpsmidler		=SUM(J10:J15)	=SUM(K10:K15)	=SUM(L10:L15)	=SUM(M10:M15)
17						
18	SUM EIENDELER		=J8+J16+J17	=K8+K16+K17	=L8+L16+L17	=M8+M16+M17
19	Amortiseringseffekten				=L42-L18	=M42-M18
20	EGENKAPITAL OG GJELD					
21	Egenkapital					
22	Aksjonærs EK		278,9	319,2	=J22	=K22
23	Ikke-kontrollerende eierinteresser		6,3	0,7	=J23	=K23
24	Sum egenkapital		=SUM(J22:J23)	=SUM(K22:K23)	=SUM(L22:L23)	=SUM(M22:M23)
25						
26	Obligasjoner, banklån, finans.leieavt		111,6	101	=J26	=K26
27	Utsatt skatt		82,5	81,2	=J27	=K27
28	Leieforpliktelse	1	0	0	=Note Energibransjen!B7	=Note Energibransjen!C7
29	Pensjonsforpliktelse		27	20,6	=J29	=K29
30	Avsetninger		87,3	95,5	=J30	=K30
31	Finansielle leieavtaler		3,9	2,7	=J31	=K31
32	Sum langsiktig gjeld		=SUM(J26:J31)	=SUM(K26:K31)	=SUM(L26:L31)	=SUM(M26:M31)
33	Kortsiktig gjeld					
34	Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld		94	81,8	=J34	=K34
35	Betalbar skatt		54,3	62,2	=J35	=K35
36	Obligasjoner, banklån og finansielle leieavtaler		19,8	18,4	=J36	=K36
37	Finansielle derivater		3	1,1	=J37	=K37
38	Sum kortsiktig gjeld		=SUM(J34:J37)	=SUM(K34:K37)	=SUM(L34:L37)	=SUM(M34:M37)
39						
40	Sum gjeld		=J32+J38	=K32+K38	=L32+L38	=M32+M38
41						
42	SUM EK OG GJELD		=J24+J40	=K24+K40	=L24+L40	=M24+M40

Vedlegg 3A

Note tilhørende Eiendomsselskap

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Note Eiendomsbransjen	Diskonteringsrenten på rentekostnaden							
2	År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
3	Årlige leiebløp	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00
4	IB balanse	88,99	77,87	66,74	55,62	44,49	33,37	22,25	11,12
5	Amortisering	11,12	11,12	11,12	11,12	11,12	11,12	11,12	11,12
6	UB balanse eiendeler	77,87	66,74	55,62	44,49	33,37	22,25	11,12	-
7	IB leieforpliktelse	88,99	79,19	69,04	58,53	47,64	36,35	24,66	12,55
8	Finanskostnad	3,52	3,05	2,58	2,11	1,64	1,17	0,70	0,23
9	Amortiseringseffekt på forpl	9,80	10,15	10,51	10,89	11,29	11,69	12,11	12,55
10									
11	Resultat:								
12	Amortisering	11,12	11,12	11,12	11,12	11,12	11,12	11,12	11,12
13	Finanskostnad	3,52	3,05	2,58	2,11	1,64	1,17	0,70	0,23
14	Totalt leiekostn IAS 17R	14,64	14,17	13,70	13,24	12,77	12,30	11,83	11,36
15									
16	Totalt leiekostn IAS 17	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00	13,00
17									
18	Forskjell	1,64	1,17	0,70	0,24	-	0,70	-	1,64
19									
20	Amortiseringseffekt på forpl.	88,99	Amortisering	88,99					

Vedlegg 3 B

Note tilhørende Eiendomsselskap – med formler

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Note Eiendomsbransjen				0,04218					
2	År	2014	=B2+1	=C2+1	=D2+1	=E2+1	=F2+1	=G2+1	=H2+1	
3	Årlige leiebløp	I3	I3	I3	I3	I3	I3	I3	I3	
4	IB balanse	=B7	=B4-B5	=C4-C5	=D4-D5	=E4-E5	=F4-F5	=G4-G5	=H4-H5	
5	Amortisering	=B4/8	=C4/7	=D4/6	=E4/5	=F4/4	=G4/3	=H4/2	=I4/1	
6	UB balanse eiendeler	=B4-B5	=C4-C5	=D4-D5	=E4-E5	=F4-F5	=G4-G5	=H4-H5	=I4-I5	
7	IB leieforpliktelser	=NPV(0,036;B3;K3)	=NPV(0,036;C3;L3)	=NPV(0,036;D3;M3)	=NPV(0,036;E3;N3)	=NPV(0,036;F3;O3)	=NPV(0,036;G3;P3)	=NPV(0,036;H3;Q3)	=NPV(0,036;I3;R3)	
8	Finanskostnad	=(B4+B6)/2*\$E\$1	=(C4+C6)/2*\$E\$1	=(D4+D6)/2*\$E\$1	=(E4+E6)/2*\$E\$1	=(F4+F6)/2*\$E\$1	=(G4+G6)/2*\$E\$1	=(H4+H6)/2*\$E\$1	=(I4+I6)/2*\$E\$1	
9	Amortiseringseffekt på forpl	=B7-C7	=C7-D7	=D7-E7	=E7-F7	=F7-G7	=G7-H7	=H7-I7	=I7-J7	
10										
11	Resultat:									
12	Amortisering	=B5	=C5	=D5	=E5	=F5	=G5	=H5	=I5	
13	Finanskostnad	=B8	=C8	=D8	=E8	=F8	=G8	=H8	=I8	
14	Totale leiekostn IAS 17R	=B12-B13	=C12-C13	=D12-D13	=E12+E13	=F12-F13	=G12-G13	=H12-H13	=I12-I13	
15										
16	Totale leiekostn IAS 17	=B3	=C3	=D3	=E3	=F3	=G3	=H3	=I3	
17										
18	Forskjell	=B14-B16	=C14-C16	=D14-D16	=E14-E16	=F14-F16	=G14-G16	=H14-H16	=I14-I16	
19										
20	Amortiseringseffekt på forpl.	=SUM(B9:I9)	Amortisering	=SUM(B5:I5)						

Vedlegg 3C

Resultatregnskap tilhørende Eiendomsselskap – med formler

	A	B	C	D	E	F
	Eiendomsbransjen		Gjeldende IAS 17		Foreslått IAS 17	
1					2014	2015
2	Leietaker; tall oppgitt i mnok	Note	2014	2015	2014	2015
3	RESULTATREGNSKAP					
4	Sum inntekter		=1889+496+555+54+448	=1986+501+902+18+459	=C4	=D4
5						
6						
7	Amortiseringkostnaden på bruksretten v/ type A	1	0	0	=Note eiendomsbransjen\B12	=Note eiendomsbransjen\IC12
8	Operasjonelle leiekostnader	1	13	13	0	0
9	Annens driftskostnad (fratrukket op.leie)		=685+365+101+12-10	=685+363+112+11-11	=C9	=D9
10	Sum kostnader		=SUM(C6:C9)	=SUM(D6:D9)	=SUM(E6:E9)	=SUM(F6:F9)
11						
12						
13						
14						
15	Driftsresultat		=C4-C10	=D4-D10	=E4-E10	=F4-F10
16						
17						
18						
19	Finansielle Poster					
20	Renteinntekter		19	23	=C20	=D20
21	verdiendring finansielle instrumenter		580	356	=C21	=D21
22	Rentekostnad v/ leieforpliktelse	1	0	0	=Note eiendomsbransjen\B13	=Note eiendomsbransjen\IC13
23	Rentekostnader		-668	-678	=C23	=D23
24	Netto finanskostnader		=C23+C21-C20+C22	=D23+D21-D20+D22	=E23+E22+E21-E20	=F23+F22+F21-F20
25						
26						
27	Resultat før skatt		=C15+C24	=D15+D24	=E15+E24	=F15+F24
28	Sum skatt		=281	468	=E27*0,27	=F27*0,275

Vedlegg 3D

Balansoppstilling tilhørende Eiendomsselskap – med formler

	H	I	J	K	L	M	N
1			Gjeldende IAS 17		Foreslått IAS 17		
2	Leietaker	Note	2014	2015	2014	2015	
3	BALANSEREGNSKAP						
4	EIENDELER						
5	<u>Anleggsmidler</u>						
6	Utsatt skattefordel		287	390	=J6	=K6	
7	Tomt v/ leieavtale	1	0	0	=Note eiendomsbransjen!B6	=Note eiendomsbransjen!C6	
8	investeringseiendom		28304	30490	=J8	=K8	
9	varige driftsmidler		61	74	=J9	=K9	
10	tilknyttede selskaper		333	329	=J10	=K10	
11	andre finansielle anleggsmidler		60	58	=J11	=K11	
12	Sum anleggsmidler		=SUM(J6:J11)	=SUM(K6:K11)	=SUM(L6:L11)	=SUM(M6:M11)	
13	<u>Omløpsmidler</u>						
14	Fordringer						
15	Sum fordringer		831	796	=J15	=K15	
16	Bankinnskudd og kontanter						
17	Innstående på driftskonto		746	635	=J18	=K18	
19	Sum omløpsmidler		=SUM(J15:J18)	=SUM(K15:K18)	=SUM(L15:L18)	=SUM(M15:M18)	
20	SUM EIENDELER		=J12+J19+J20	=K19+K12+K20	=L19+L12+L20	=M12+M19+M20	
22	Amortiseringseffekt				=L42-L21	=M42-M21	
24	EGENKAPITAL OG GJELD						
25	<u>Egenkapital</u>						
26	Majoritetens andel av egenkapital						
27	ikkekontrollerende eierinteressers andel av EK		10039	11289	=J28	=K28	
28			169	262	=J29	=K29	
29	Sum egenkapital		=J28+J29	=K28+K29	=L28+L29	=M28+M29	
31	<u>Gjeld</u>						
32	Utsatt skatt						
33	Leieforpliktelse	1	4133	4277	=J34	=K34	
34			0	0	=Note eiendomsbransjen!B7	=Note eiendomsbransjen!C7	
35	langsigtig gjeld		12276	13032	=J36	=K36	
36	kortsiktig gjeld		4005	3912	=J37	=K37	
37							
38							
39	Sum gjeld og forpliktelser		=SUM(J34:J39)	=SUM(K34:K39)	=SUM(L34:L39)	=SUM(M34:M39)	
40							
41							
42	SUM EK OG GJELD		=J40+J30	=K40+K30	=L40+L30	=M40+M30	