

Cand.merc.aud.
Aalborg Universitet
Kandidatafhandling
December 2018



LEASING - IFRS 16

*Regnskabsmæssig behandling af leasingaftaler efter
IFRS 16 med fokus på ejendomme*

Udarbejdet af:
Chris Elefsen

Vejleder:
Hans B. Vistisen

FORORD

Denne opgave er udarbejdet af Chris Elefsen i forbindelse med afslutning af cand.merc.aud.-studiet ved Aalborg Universitet. Opgaven er udarbejdet i henhold til den godkendte emnebeskrivelse og krav ifølge studieordningen.

Afhandlingen tager udgangspunkt i emnet "Leasing - regnskabsmæssig behandling af leasingaf-taler efter IFRS 16 med fokus på ejendomme".

I henhold til studieordningen består opgaven af indhold, som har relevans for en statsautoriseret revisors eller anden erhvervsmæssig rådgivers virke, ligesom specialet skal dokumentere færdigheder i at anvende videnskabelige teorier og metoder under arbejdet med et afgrænset fagligt emne.

Brønderslev, den 20. december 2018

Chris Elefsen

*Opgavens omfang:
296.236 anslag / 123,4 sider*

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. PROBLEMBESKRIVELSE	5
1.1 Indledning	5
1.2 Problemfelt	6
1.3 Problemformulering	6
1.4 Målgruppe	7
1.5 Afgrænsning	7
1.6 Metodiske overvejelser	8
1.6.1 Undersøgelsesdesign	8
1.6.2 Datagrundlag og -behandling	9
1.6.3 Kildekritik	10
1.6.4 Forkortelser	10
1.7 Struktur	11
2. DEN REGNSKABSMÆSSIGE BEGREBSRAMME	12
2.1 Anvendelsen af IFRS i Danmark	12
2.1.1 Ændringsforslag til ÅRL af 14. september 2018	13
2.1.2 Begrebsrammen i ÅRL	14
2.2 Begrebsrammen fra IASB	15
2.2.1 Formål med regnskabsaflæggelse	15
2.2.2 Kvalitative egenskaber	16
2.2.3 Årsregnskabet og den rapporterende enhed	18
2.2.4 Årsregnskabets elementer	18
2.2.5 Indregningskriterier	19
2.2.6 Måling	19
2.2.7 Præsentation og oplysning	19
2.2.8 Kapital og kapitalvedligeholdelse	19
3. FRA IAS 17 TIL IFRS 16	20
3.1 Leasingstandardens historie	20
3.2 IAS 17 som udfyldning til bestemmelser i ÅRL	20
3.3 IAS 17	21
3.3.1 Anvendelsesområde og definitioner	21
3.3.2 Fortolkningsbidrag	21
3.3.3 Klassifikation	22
3.3.4 Indregning og måling	24
3.3.5 Præsentation og oplysning	25
3.3.6 Eksempel på indregning af leasingaftale vedrørende ejendom	26
3.3.7 Kritikken af IAS 17	27
3.4 ED/2013/6	28
3.4.1 Anvendelsesområde og definitioner	28
3.4.2 Klassifikation	29
3.4.3 Indregning og måling	29
3.4.4 Præsentation og oplysning	31
3.4.5 Centrale ændringer	31
3.4.6 Væsentlige kommentarer	32
3.5 IFRS 16	35
3.5.1 Anvendelsesområde og definitioner	35
3.5.2 Indregning og måling	39
3.5.3 Præsentation og oplysning	42
3.5.4 Overgangsregler	43
3.6 Opsummering	44
4. EFFEKTEN AF IFRS 16 PÅ DETAILBRANCHEN	48
4.1 Indledende overvejelser	48
4.1.1 Forventede effekter	48
4.1.2 Udvalgte virksomheder	48
4.1.3 Beregningsmetode	49
4.2 Effekten af IFRS 16 på udvalgte regnskaber	50

4.2.1 Estimering af leasingforpligtelse	50
4.2.2 Estimering af brugsretsaktiver	52
4.2.3 Estimering af resultatopgørelsens påvirkning	52
4.2.4 Påvirkning af centrale hoved- og nøgletal	53
4.2.5 Forventninger ifølge årsrapporter	58
4.3 Opsummering	59
5. PRAKTISKE UDFORDRINGER VED LEJE AF EJENDOMME	60
5.1 Erhvervslejeloven	60
5.2 Praktisk anvendelse af standarden	61
5.2.1 Gennemgående casebeskrivelse	61
5.2.2 År 0 - Salg og tilbageleasing	62
5.2.3 År 1 - Definition af leasing, leasingydelser og -periode (første måling)	63
5.2.4 År 2 - Ombygning af lejemål	66
5.2.5 År 3 - Revurdering af leasingperiode	67
5.2.6 År 4 - Ændring til leasingaftale	69
5.2.7 År 5 - Revurdering af købsoption	69
5.2.8 År 6 - Værdiforringelse af brugsretsaktivet	71
5.2.9 År 7 - Ændring i indeks bestemmende for lejen	72
5.2.10 År 8 - Udnyttelse af købsoption	73
5.2.11 Samlet overblik over det regnskabsmæssige forløb	74
5.3 Opsummering	75
6. OPFYLDELSE AF STANDARDENS FORMÅL - TEORETISK OG PRAKTISK EFFEKT	77
6.1 Det "frie valg" efter årsregnskabsloven	77
6.1.1 Eksisterende udfordringer indtil 2019	77
6.1.2 Udfordringer fra 2019 - regnskabsklasse B-D	78
6.1.3 Det "mest" retvisende billede	79
6.2 Elementer i årsregnskabet	80
6.2.1 Aktiv	80
6.2.2 Forpligtelse	80
6.3 Kvaliteten af den finansielle rapportering	81
6.3.1 Relevans og troværdig repræsentation	81
6.3.2 Forstærkende egenskaber	85
6.3.3 Vurdering af værdien for regnskabsbruger	87
6.3.4 Omkostningsbetragtning	88
6.4 Påvirkning af fremtidig kreditgivning	90
6.5 Opsummering	91
7. KONKLUSION	92
8. SUMMARY	95
9. LITTERATURFORTEGNELSE	97
10. FIGUR- OG TABELOVERSIGT	100
11. BILAGSFORTEGNELSE	101
11.1 Bilag 1 - Spørgsmål til indhold i ED/2013/6	101
11.2 Bilag 2 - Indregning og måling efter IFRS 16 - beslutningsdiagram	102
11.3 Bilag 3 - Beregning af leasingforpligtelse, brugsretsaktiver og påvirkning af resultatopg.	103
11.4 Bilag 4 - Oplysninger fra årsrapporter - Pandora A/S og Bestseller A/S	125
11.5 Bilag 5 - Illustrationer af forløb mellem operationelle leasingaktiver og -forpligtelser	126
11.6 Bilag 6 - Definition af nøgletal	127
11.7 Bilag 7 - Stillingtagen til IFRS 16's fremtidige påvirkning af årsrapporten	128
11.8 Bilag 8 - Erhvervslejekontrakt Detail A/S	130
11.9 Bilag 9 - Beregninger ved første måling af leasingaftale - år 1-5	135
11.10 Bilag 10 - Beregninger ved revurdering af leasingperiode - år 3-8	136
11.11 Bilag 11 - Beregninger ved revurdering af købsoption - år 6-8	137
11.12 Bilag 12 - Beregninger ved revurdering af ydelser ved ændring i indeks - år 7-8	137

1. PROBLEMBESKRIVELSE

1.1 Indledning

Leasing er i dag en af de mest udbredte finansieringsformer for mange virksomheder. Muligheden for leasing giver en øget tilgængelighed til aktiver, øger finansieringsmulighederne og mindsker risikoen i forhold til at eje aktiver. At leasing i dag er så udbredt, medfører også et øget behov for, at regnskabsbrugere er i stand til at sammenligne finansielle rapporter mellem virksomhederne imellem. Den hidtil gældende IAS 17 har været udsat for massiv kritik, da denne ikke vurderes at opfylde regnskabsbrugers behov i tilfredsstillende grad, eftersom reglerne aktuelt ikke synes at give en troværdig præsentation af virksomheders leasingforetagender. Specielt det forhold, at operationelle leasingaftaler præsenteres "off-balance" og derved ikke skaber en transparens i sammenligningen mellem virksomheder. Et problem der blot tydeliggøres endnu mere i takt med den øgede globalisering og sammenligning af finansielle rapporter over landegrænser.

At leasing er et af de aktuelt mest omtalte emner indenfor ekstern rapportering skyldes især, at konvergensprojektet mellem IASB og FASB nu omsider har ført til en ny leasingstandard, nemlig IFRS 16, som skal erstatte den tidligere IAS 17. Et projekt, der blev iværksat for dels at ensrette eksisterende IASB- og FASB-standarder, men i den grad også et samarbejde om udviklingen af nye standarder¹. IFRS 16 blev vedtaget i IASB i januar 2016 og skal implementeres for regnskabsår der begynder den 1. januar 2019 eller senere. De indledende diskussioner om en ny leasingstandard begyndte i 1996 og standarden har været længe undervejs med sit første udkast tilbage i 2010.

Årsagen til, at standarden har været længe undervejs må givetvis tilskrives det forhold, at leasing er et relativt komplekst område at regulere. Dette skyldes, at området er præget af aftalefrihed, hvorved nye udfordringer løbende vil opstå, eftersom mange eksempler fra praksis kan påtænkes. Dette har da også afspejlet sig i de omfangsrige kommentarer til de tidligere udkast til standarden, som har været udgivet efter betegnelserne ED/2010/9 og ED/2013/6. Implementeringen af den nu vedtagne standard, IFRS 16, forventes at have den største effekt siden overgangen til IFRS i 2005 for de børsnoterede virksomheder i Danmark. Faktisk spås indførelsen af IFRS 16, at have større effekt på centrale hoved- og nøgletal end den daværende overgang².

Udviklingen i den internationale regnskabslovgivning er yderst relevant i Danmark. Ikke blot for de børsnoterede selskaber, som er pligtige til at aflægge regnskab efter IFRS, men også for øvrige virksomheder, omfattet af årsregnskabsloven. Dette skal ses i lyset af, at de internationale regnskabsstandarder ofte anvendes til fortolkning af de rammebestemmelser, som er fastsat i årsregnskabsloven. Dette har da også hidtil været gældende for IAS 17 på leasingområdet. Med den nye årsregnskabslov vedtaget i 2015, blev loven i videst muligt omfang tilpasset de internationale IFRS-standarder. Med seneste ændringsforslag til årsregnskabsloven af 14. september 2018 fra Erhvervsstyrelsen, forventes blandt andre forslag, at IFRS 16 på lige fod med IAS 17, bliver tilgængelig som fortolkningsbidrag til årsregnskabsloven. Såfremt ændringerne bliver fremsat og vedtaget, forventes disse at træde i kraft fra 1. juli 2019 med virkning for regnskabsår, der begynder 1. januar 2020 eller senere og med mulighed for at førtidsimplementere.

¹ F.eks. indenfor leasing, hvor både IAS 17 og FAS 13 sonderer mellem finansielle og operationelle leasingaftaler

² Leasing efter IFRS 16 - en overskuelig introduktion til IFRS 16-standard, PWC, april 2018

1.2 Problemfelt

Med IAS 17 som gældende standard på leasingområdet siden sin ikrafttræden i 1984, har reglerne på leasingområdet hidtil været opfattet som ganske klare. Dette på trods af, at den regnskabsmæssige behandling af leasing er præget af en del skøn, akkurat som på mange andre regnskabsområder. Med indførelsen af IFRS 16 vil der på området ske en del ændringer, men mest markant er ændringen, at leasingtager fremadrettet skal indregne alle aktiver og forpligtelser tilknyttet leasingaftaler i balancen. IFRS 16 forsøger således grundlæggende at sikre en ensretning mellem køb på kredit og leasingaftaler, samt at gøre op med begrebet operationel leasing. Det er som grundlag for opgavens yderligere behandling derfor relevant at undersøge, hvad der ligger bag indholdet i IFRS 16 og undersøge de mest centrale ændringer fra IAS 17.

Det generelle formål med indførelsen af IFRS 16 har fra starten været, at alle leasingaktiver og -forpligtelser skal indregnes i balancen. Dette formål forventes umiddelbart opfyldt med IFRS 16. Hvad effekten af indførelsen af IFRS 16 præcist medfører er endnu uklart, eftersom standarden, som indledningsvist nævnt, først træder i kraft fra regnskabsår, der begynder 1. januar 2019 eller senere. Det vil derfor være relevant at undersøge, hvordan IFRS 16 forventes at påvirke centrale hoved- og nøgletal for virksomheder, der indenfor overkommelig fremtid er tvunget til at benytte den nye standard, eller kan foretage et aktivt tilvalg heraf. Eftersom specielt detailbranchen som følge af omfanget af ejendomsleje, må forventes at blive påvirket i væsentlig grad, udvælges disse til nærmere undersøgelse.

Skillelinjen mellem operationel og finansiell leasing efter IAS 17 har tidligere vist sig at give de største udfordringer ved indregning af leasing, herunder at opfattelsen i høj grad har været påvirket af den enkelte aftales sammensætning. Samtidig har de to begreber medført, at særligt analytikere og finansieringsinstitutter tidligere har været nødsaget til at tilpasse regnskabstallene efter bedste evne. Spørgsmålet er imidlertid blot, om der med indførelsen af IFRS 16 gøres op med de regnskabsmæssige udfordringer på området, eller om der blot opstår nye. Dette er relevant at undersøge, og med opgavens fokus på ejendomme, vil dette også blive taget under behandling. Dette særligt med fokus på praksisnære udfordringer, som forventes at kunne opstå ved anvendelsen af IFRS 16 ved leje af ejendomme.

At der har været tale om et langt forløb med flere udkast til standarder og kommenteringsperioder, efterlader en forventning om, at IFRS 16 er gennemarbejdet og formodes at opfylde formålet med standardens indførsel. Det vil derfor med afsat i opgavens indhold, slutteligt være relevant at foretage en vurdering af, om det omfattende arbejde med en ny leasingstandard, forventes at øge kvaliteten af den finansielle rapportering hos regnskabsbrugere.

1.3 Problemformulering

Med udgangspunkt i ovenstående, opstilles følgende hovedspørgsmål.

Hvordan vil indførelsen af IFRS 16 påvirke leasingtagers regnskab, særligt ved leje af ejendomme, og vil den nye standard øge kvaliteten af finansiell rapportering på området?

Hovedproblemstillingen vil forsøges bearbejdet gennem følgende arbejdsspørgsmål, der vil udgøre særskilte kapitler i denne afhandling.

1. *Hvad indeholder den regnskabsmæssige begrebsramme efter ÅRL og IFRS?*
2. *Hvad er forskellen på den nuværende leasingstandard, IAS 17 og den nye IFRS 16?*
3. *Hvilken betydning vil standarden have for en dansk virksomhed i detailbranchen, hvis IFRS 16 anvendes?*
4. *Hvilke praktiske problemstillinger forventes at opstå ved indregning og måling af lejede ejendomme efter IFRS 16?*
5. *Opfyldes formålet med IFRS 16 og giver denne en øget informationsværdi for regnskabsbruger vedrørende lejede ejendomme?*

1.4 Målgruppe

Afhandlingen er udarbejdet i forbindelse med afslutning af cand.merc.aud.-studiet på Aalborg Universitet. Der er tale om et speciale, der først og fremmest henvender sig til de formelle modtagere, men herudover også til personer med interesse for dybdegående kendskab til regnskabsmæssige problemstillinger. Opgaven har fokus på leasing, herunder overgangen fra IAS 17 til IFRS 16, betydningen for detailbranchen ved overgangen til den nye standard, praksisnære udfordringer i relation til indregning og måling af lejede ejendomme efter IFRS 16 samt en vurdering af, om kvaliteten af den finansielle rapportering øges.

En forudsætning for opgavens forståelse er, at læseren har et rimeligt kendskab til den generelle regnskabsregulering samt regnskabsmæssige betegnelser og definitioner. Grundlæggende forudsættes læser at have en forståelse for regnskabsmæssige sammenhænge og leasing som finansieringsform.

Der er, som også foreskrevet i studieordningen, lagt vægt på, at afhandlingen har relevans for en statsautoriseret revisor eller anden erhvervsmæssig rådgivers virke.

1.5 Afgrænsning

For mest præcist at kunne besvare opgavens hovedproblemstilling og begrænse opgavens omfang til det relevante, er det nødvendigt at foretage nedenstående afgrænsninger omkring omfanget af teori og analyse.

Opgavens formål er både at påvise, hvilken betydning IFRS 16 vil få for regnskabsaflægger, men heraf afledt også betydningen for regnskabsbruger. En forudsætning for en besvarelse af dette, vil være et grundlæggende kendskab til den tidligere standard på området, IAS 17. Der afgrænses fra behandling af FAS 13 i henhold til FASB, da børsnoterede selskaber i Europa anvender IFRS' regelsæt og IFRS-standarder udgør fortolkningsbidrag til ÅRL. De begrænsede forskelle mellem IAS 17 og FAS 13 er desuden opgavens fokus uvedkommende.

Da opgavens fokus omhandler den regnskabsmæssige behandling af leasing i leasingtagers regnskab, udelades betydningen for leasinggiver. Afgrænsningen foretages, dels ud fra det begrænsede antal af leasinggivere sammenlignet med leasingtagere og dels som følge af, at IFRS 16 ikke medfører ligeså signifikante ændringer for leasinggiver. For leasinggiver er flere af de hidtil gældende regler fra IAS 17 videreført, herunder en fortsat skelnen mellem operationelle og finansielle leasingaftaler.

Afløst af ovenstående, afgrænses desuden fra skatte- og revisionsfaglige problemstillinger tilknyttet leasing. Forhold omkring vurdering af køb kontra leasing og de forskellige skattemæssige konsekvenser heraf, skatte- og afgiftssager, sager omkring kontraktuelle forhold, opfyldelse af revisionsmål og revision af regnskabsmæssige skøn mm. i tilknytning til leasing, vil således ikke være omfattet af opgavens indhold.

Afhandlingen vil operere med betydningen for de virksomheder, der aflægger årsregnskab efter IFRS, men også virksomheder omfattet af ÅRL, som potentielt i fremtiden vil kunne anvende IFRS 16. Øvrige standarder, udover IFRS 16, vil ikke blive behandlet dybdegående, men vil blive inddraget, såfremt IFRS 16 har sammenhænge hertil. Øvrige nye IFRS-regnskabsstandarder, herunder IFRS 15 vedrørende omsætning, hvis anvendelse er en forudsætning for førtidsimplementering af IFRS 16, behandles ikke nærmere.

De relevante virksomheder omfatter alle af danske virksomheder indenfor regnskabsklasse B-D i årsregnskabsloven. Dette omfatter både noterede virksomheder, der under klasse D er pligtige til at aflægge årsregnskab efter IFRS for koncernregnskabet, virksomheder der frivilligt aflægger efter IFRS og de resterende virksomheder. Alle med det til fælles, at de aktuelt anvender IAS 17, enten efter IFRS eller som fortolkningsbidrag til ÅRL. At IAS 17 udgør fortolkningsbidrag til ÅRL, og formentlig også IFRS 16 i fremtiden, betyder, at indregning og måling sker i direkte overensstemmelse hermed. ÅRL indeholder kun et begrænset antal bestemmelser på leasingområdet, primært vedrørende præsentationskrav, og der afgrænses ikke herfra.

Der afgrænses fra de situationer, hvor brugsretsaktiver omfattet af IFRS 16 opfylder definitionen på investeringsejendomme efter IAS 40. Tilsvarende synes betydningen for pengestrømsopgørelsen ikke at være relevant for opgavens fokus, hvorfor der også afgrænses fra behandling af dette område.

Selvom den regnskabsmæssige begrebsramme, som vedtaget af IASB i 2018, ikke var gældende på tidspunktet for vedtagelsen af IFRS 16, er denne valgt som alternativ til den tidligere begrebsramme fra 2010. Dette som følge af, at den nye begrebsramme synes mest aktuel samtidig med, at der ikke er væsentlige forskelle på de centrale emner i begrebsrammen omkring de kvalitative egenskaber, der lægges vægt på i afhandlingen.

1.6 Metodiske overvejelser

Nedenfor redegøres for, hvilken metode der ønskes anvendt til at sikre en hensigtsmæssig sammenkobling mellem opgavens teoretisk-begrebsmæssige niveau og det empirisk-observerbare niveau, der sammen skal være med til at sikre en optimal løsning af ovenstående hovedproblemstilling. Afsnittet vil give et overblik over afhandlingens undersøgelsesdesign, datagrundlag og -behandling samt kildekritiske tilgang.

1.6.1 Undersøgelsesdesign

Undersøgelsesdesignet er udformet med det formål at opnå erkendelse og viden af betydning for opgavens hovedproblemstilling, som ønskes besvaret gennem en deduktiv metode. Dette gøres ved i de indledende afsnit at opbygge en teoretisk forståelse for emnet, hvorefter betydningen af denne forsøges verificeret og behandlet i opgavens analytiske del. Herefter vil analysen i samspil med den indledende teoretiske behandling udgøre grundlaget for en vurdering og konklusion på afhandlingens hovedproblemstilling. Valg af teori og analyse fastsættes med afsæt i opgavens problemformulering, som værende styrende for den videre proces.

Opgaven inddeles i fire centrale dele, hvis indhold klarlægges i det følgende.

1. del

Selve begrebsapparatet og derved det teoretiske grundlag vil blive behandlet i opgavens første del. Dette vil indledningsvist indeholde en gennemgang af den regnskabsmæssige begrebsramme, med størst fokus på begrebsrammen fra IASB, da denne også danner grundlag for begrebsrammen i ÅRL. Fokus her vil være på de dele af begrebsrammen, som har betydning for vurdering af regnskabsbrugers informationsbehov. Herefter følger en redegørelse for indholdet af IAS 17, ED/2013/6 og IFRS 16, herunder gennemgang af bemærkninger fra udvalgte kommentarbreve i forbindelse med tilblivelsen af den nye leasingstandard. Der vil afslutningsvist blive foretaget en sammenligning af, hvorledes den gamle og nye leasingstandard adskiller sig fra hinanden, og om besvarelser fra kommentarbreve synes at have haft effekt på den nye standard. Sammenligningen af de to standarder vil være med til at danne grundlaget for afhandlingens empiriske analyse, der følger herefter.

2. del

Efter at have gennemgået den relevante teori, vil denne blive anvendt ved en komparativ analyse af betydning for indførelsen af IFRS 16 som erstatning for IAS 17. Dette vil ske ved analyse af årsregnskaber fra udvalgte danske virksomheder fra detailbranchen, ligeligt fordelt mellem IFRS- og ÅRL-aflæggere. De udvalgte regnskaber vil blive analyseret med henblik på at klarlægge, hvordan indførelsen af IFRS 16 vil påvirke centrale hoved- og nøgletal i forhold til, hvordan disse aktuelt er målt og indregnet i henhold til IAS 17. Dette vil grundlæggende ske ved kapitalisering af fremtidige leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter, som disse står oplyst i regnskaberne. Metoden til denne opgørelse vil ske ved ILW-metoden, hvis nærmere indhold beskrives i afsnittet, hvor der også løbende foretages relevante forudsætninger.

3. del

Efter at have behandlet dels teorien og den overordnede regnskabsmæssige betydning for indførelsen af IFRS 16, ønskes der i opgavens tredje del en mere praksisnær tilgang til, hvilke udfordringer der må forventes at opstå ved overgangen til IFRS 16, specifikt ved leje af ejendomme. Denne del vil tage afsæt i en opbygget, men realistisk gennemgående case omkring leje af en ejendom, hvor udvalgte problemstillinger håndteres i forhold til indregning og måling heraf. Dette vil ske ved inddragelse af scenarier og en stillingtagen til, hvorledes disse regnskabsmæssigt skal håndteres i henhold til IFRS 16 fra regnskabsaflæggers synspunkt.

4. del

I opgavens fjerde og afsluttende del, vil der med afsæt i det i opgaven tidligere behandlede, blive foretaget en vurdering af, om hensigten med indførelsen af IFRS 16 synes indfriet og om standarden bidrager til en øget kvalitet i den finansielle rapportering. Indledningsvist foretages en diskussion af, hvorvidt IFRS 16 som fortolkningsbidrag til årsregnskabsloven, forventes at få en nævneværdig indflydelse på dansk regnskabspraksis. Slutteligt sættes fra regnskabsbrugers synspunkt fokus på, hvorvidt IFRS 16 som erstatning for IAS 17, må forventes at opfylde de kvalitative egenskaber fra den regnskabsmæssige begrebsramme i højere grad.

Der vil igennem opgaven være fokus på såvel indregning og måling som præsentation og oplysning, da disse forhold alle anses for værende relevante og indbyrdes afhængige ved vurderingen af den nye leasingstandard, både for regnskabsaflægger og -bruger.

1.6.2 Datagrundlag og -behandling

Af lovstof anvendes IAS 17, IFRS 16 og årsregnskabsloven som de primære kilder, da disse er centrale for besvarelsen af problemstillingen. Udover disse, indhentes også information fra tidligere fremsat udkast til den endelige leasingstandard, ED/2013/6 samt kommentarer hertil fra høringsfasen. I tilknytning hertil, vil IFRS' begrebsramme for finansiell rapportering fra 2018 udgøre det primære teoretiske grundlag.

Til brug for opgavens første analysedel, vil de seneste aflagte årsrapporter for følgende virksomheder, blive anvendt som analysegrundlag:

<u>IFRS</u>	<u>ÅRL</u>
- Pandora A/S	- JYSK A/S
- Bang & Olufsen A/S	- Fitness World A/S
- Matas A/S	- Rema 1000 Danmark A/S
- TDC A/S	- Bestseller A/S
- Salling Group A/S	- Elgiganten A/S

De udvalgte virksomheder er alle tilfældigt udvalgt blandt danske virksomheder indenfor detailbranchen, da disse alle forventes at have store leasingarrangementer vedrørende ejendomme, som er opgavens fokusområde. Virksomhederne vurderes samlet at være repræsentative for en vurdering af, hvordan IFRS 16 vil påvirke centrale hoved- og nøgletal for virksomheder i detailbranchen. Der er foretaget ligelig fordeling mellem IFRS- og ÅRS-aflæggende virksomheder.

I opgavens anden analysedel, opstilles en fiktiv case-virksomhed til brug for klarlæggelse af regnskabsmæssige udfordringer ved indtrædelse af forskellige scenarier i forbindelse med ejendomsleje. Som inspiration til denne del, vil i forvejen udførte empiriske undersøgelser være med til at give indikationer på mulige praksisnære udfordringer, ligesom der hentes inspiration fra kommentarbreve i høringsfaserne ved udviklingen af den nye leasingstandard.

Opgaven udarbejdes udelukkende på baggrund af offentligt tilgængelige data fra officielle kilder. Der kan igennem opgaven blive opstillet grafer, statistikker, tabeller, figurer og lignende, som er udarbejdet ved egen tilvirkning, med mindre andet er anført.

Oplysninger og relevant data fremkommet efter 31. oktober 2018 er ikke indsamlet og medtaget som datagrundlag i afhandlingen. Dette med undtagelse af årsrapporten for 2017/18 for Bestseller A/S, som er offentliggjort den 23. november 2018.

1.6.3 Kildekritik

Den regnskabsmæssige begrebsramme, regnskabsstandarder, ÅRL og de offentligt tilgængelige årsrapporter er alle mere eller mindre af objektiv form, hvilket sikrer en troværdighed omkring opgavens primære datagrundlag. Begrebsrammen, regnskabsstandarderne og ÅRL er alle udarbejdet af internationale anerkendte regnskabssættere eller lovgivere, mens årsrapporter er underskrevet af godkendte revisorer. Der foretages af denne grund ikke en decideret kritisk gennemgang af dette datagrundlag ved afhandlingens udarbejdelse.

Omvendt vil der ved de sekundære data, bestående af publikationer, artikler, kommentarbreve og øvrigt internetrelateret data, blive foretaget en mere kritisk stillingtagen til validiteten og reliabiliteten og dets deraf afledte egnethed som grundlag for kilde i afhandlingen. Denne stillingtagen foretages alt afhængig af materialets betydning og placering i afhandlingen.

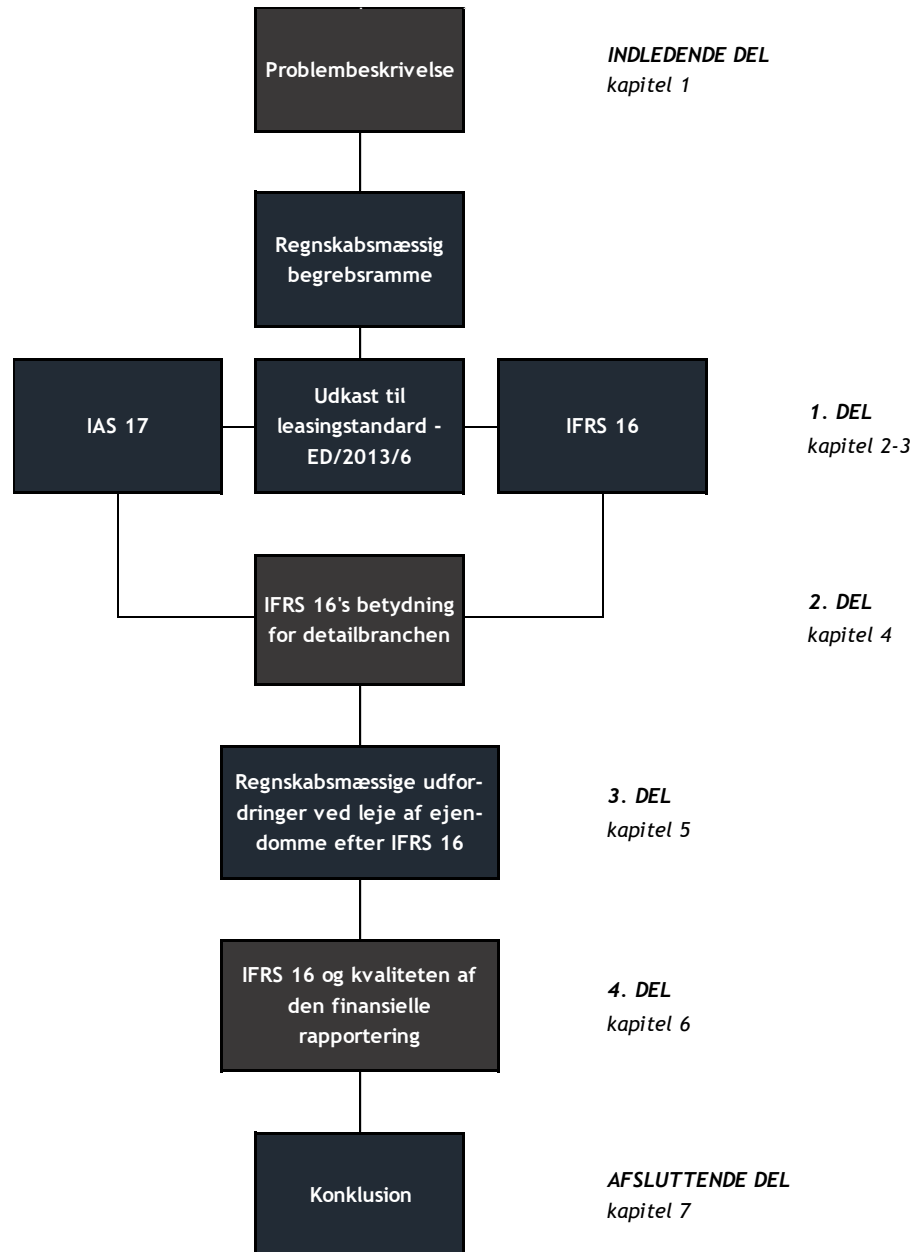
1.6.4 Forkortelser

Følgende forkortelser vil blive anvendt i opgaven:

IASB:	International Accounting Standards Board (UK)
FASB:	Financial Accounting Standards Board (USA)
ÅRL:	Årsregnskabsloven (LBK nr. 1580 af 10/12/2015)
IFRS:	International Financial Reporting Standards (siden 2001)
IAS:	International Accounting Standards (indtil 2001)

1.7 Struktur

Afhandlingens opbygning kan skitseres ved nedenstående struktur, hvis nærmere indhold er behandlet i ovenstående afsnit. Opgavens struktur er opbygget således, at den følger de arbejdsspørgsmål, der er opstillet i forbindelse med problemformuleringen og disse udgør hvert sit kapitel i opgaven.



Figur 1 - Opgavestruktur

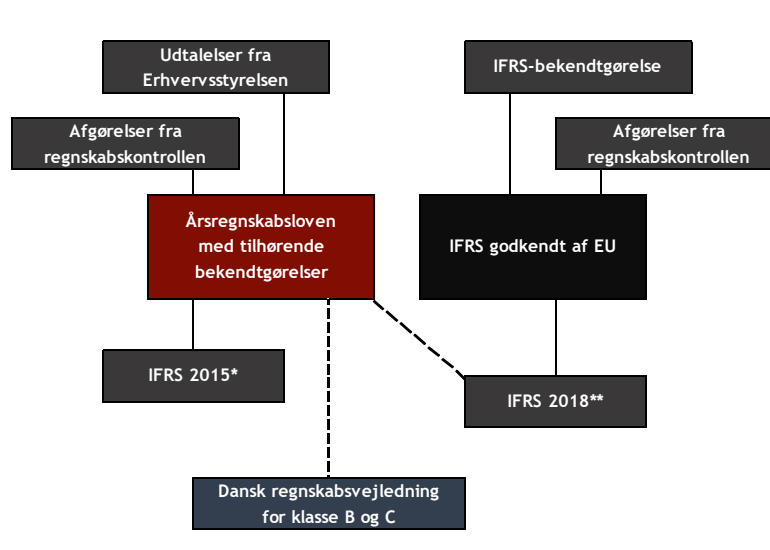
2. DEN REGNSKABSMÆSSIGE BEGREBSRAMME

2.1 Anvendelsen af IFRS i Danmark

Udgangspunktet er, at alle erhvervsdrivende virksomheder i Danmark er omfattet af ÅRL, uanset juridisk form og hæftelse. Dette med undtagelse af virksomheder, der er underlagt regler efter Finanstilsynet eller offentlige virksomheder omfattet af anden statslig regnskabslovgivning. At alle er omfattet af loven medfører dog ikke, at der skal aflægges årsrapport efter de samme bestemmelser, eftersom ÅRL § 3 opdeler virksomheder i dels virksomheder, som har pligt til at aflægge årsrapport efter ÅRL og dels virksomheder, der frivilligt tilvælger dette. Særligt forholdet omkring begrænset eller personlig hæftelse er afgørende herfor, hvor det som altovervejende hovedregel er gældende, at alle begrænset hæftende virksomheder, herunder også hvis blot én ansvarlig deltager er begrænset hæftende, har pligt til at aflægge årsrapport efter ÅRL.

Afstanden mellem ÅRL og IFRS bliver stadigt mindre, særligt med den relativt nye ÅRL fra 2015, hvor omfattende tilpasninger til aktuelle IFRS-standarder blev foretaget. ÅRL er en rammelov, som ikke opdateres i samme grad og ikke i samme omfang er så detaljeret som regelsættet efter IFRS. Grundlæggende er bestemmelserne i ÅRL omkring indregning og måling baseret på IFRS-regnskabsstandarder. Der kan dog forekomme afvigelser og det er særligt her, der kan opstå tvivl om, hvilket fortolkningsbidrag, der skal anvendes til loven.

Nedenfor er skitseret, hvordan der i Danmark aflægges årsrapport efter ÅRL og IFRS samt de fortolkningsbidrag, der tilknytter sig til regnskabsaflæggelsen. Figurens nærmere indhold behandles også i det efterfølgende afsnit.



Figur 2 - Valgfrihed mellem to regnskabsgrundlag i Danmark³

*IFRS 2015 kan ikke anvendes på alle områder, såfremt modstrid med ÅRL

**IFRS 2018/gældende IFRS kan kun anvendes til udfyldning, hvis der ikke er modstrid med bestemmelser i ÅRL eller i forvejen gældende fortolkningsbidrag

På visse områder er der specifikt ikke ønsket af følge IFRS-principper, mens andre er fuldt omfattet af fortolkning til IFRS. Dette kan skabe tvivl og Erhvervsstyrelsen udgiver derfor også med jævne mellemrum notater omkring fortolkning af ÅRL, ligesom afgørelser fra regnskabskontrollen er afgørende herfor. At den nye ÅRL ved ændringslov 738 af 1. juni 2015 ikke er en

³ Gengivet efter "EY - indsigt i årsregnskabsloven 2017/18, side 49"

fuldstændig omskrivning af den gamle lov har da også medvirket til, at hidtidige lovbemærkninger er videreført og i flere tilfælde henviser til forældede IFRS-standarder⁴. Dette ændrer dog ikke ved, at ÅRL's primære fortolkningsbidrag vil være IFRS-standarder anno 2015, hvor loven blev vedtaget. For at kunne anvende nye og opdaterede IFRS-regnskabsstandarder til fortolkning, opstået efter lovens vedtagelse, er det imidlertid et krav, at disse ikke direkte konflikter med enkeltbestemmelser i ÅRL.

Selvom ÅRL regulerer aflæggelsen af årsrapporter i Danmark, er IFRS-regnskabsstandarderne i altovervejende grad afgørende for, hvorledes reglerne skal fortolkes. De eneste tilfælde, hvor man i Danmark er tvunget til at anvende det EU-godkendte IFRS-regelsæt fuldt ud, er ved noterede virksomheders koncernregnskab. Dette er direkte fastsat i henhold til IFRS-forordningen. Noterede selskaber i øvrigt omfattet af ÅRL's regnskabsklasse D kan for modervirksomhedens årsregnskab og dattervirksomheder undlade at udarbejde årsregnskab efter IFRS, såfremt der udarbejdes koncernregnskab efter IFRS for moderselskabet. Der er dog virksomheder i Danmark der frivilligt aflægger årsregnskab direkte efter IFRS, hvilket typisk er virksomheder, der opererer på det internationale marked eller som følge af internationale koncernrapporteringskrav.

2.1.1 Ændringsforslag til ÅRL af 14. september 2018

Som omtalt og også anført i figuren ovenfor, er det ikke alle gældende IFRS-standarder, der er godkendt i EU, som pr. automatik er anvendelige som fortolkningsbidrag til udfyldelse af ÅRL's bestemmelser. Dette er også tilfældet med IFRS 16, da Erhvervsstyrelsen har forbeholdt sig, at denne standard først vil kunne anvendes til fortolkning, hvis denne omtales i en lovbemærkning til en fremtidig lovændring af ÅRL. Årsagen til dette er formentlig, at IFRS 16 medfører en markant ændring til den i forvejen gældende IAS 17, som på tidspunktet for den nuværende ÅRL's vedtagelse i 2015, var den gældende standard for regnskabsmæssig behandling af leasing.

Der er således fremkommet ændringsforslag til ÅRL den 14. september 2018⁵, da der ønskes en korrekt implementering af EU's regnskabsdirektiv og samtidig at de nye IFRS-standarder IFRS 9, 15 og 16 ønskes anvendt som fortolkning til loven. Ændringerne vil, hvis de bliver vedtaget, træde i kraft pr. 1. juli 2019 og med regnskabsmæssig virkning for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2020 eller senere, dog med mulighed for at førtidsimplementere for regnskabsår der slutter tidligst den 31. december 2018.

Det er forslagets klare hensigt, at den hidtil gældende IAS 17 fortsat skal kunne anvendes til udfyldning af loven, men såfremt IFRS 16 bruges til fortolkning, vil dette være et valg af regnskabspraksis. Der vælges altså enten de nye eller de gamle leasingregler. Af ændringsforslagets indhold til ændringer, som er en afledt effekt af muligheden for anvendelse af IFRS 16, kan nævnes følgende relevante forhold.

Ændringsforslagets § 1, nr. 7:

"I § 33, stk. 1, 2. pkt., udgår », selv om virksomheden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten over aktivet«"

Årsagen til denne ændring skal ses af, at undtagelsen for indregning af finansielle leasingaftaler for klasse B-virksomheder stammer direkte fra IAS 17, mens IFRS 16 ikke indeholder denne opdeling mellem finansiell og operationel leasing, men i stedet kræver indregning af alle leasingaktiver og -forpligtelser hos leasingtager.

⁴ EY - indsigt i årsregnskabsloven 2017/18, kapitel 2

⁵ Lov om ændring af årsregnskabsloven, revisorloven og lov om anvendelsen af visse af Den Europæiske Unions retsakter om økonomiske forbindelser til tredjelande m.v., 14. september 2018

Årsagen til ændringsforslagets § 1, nr. 30 er imidlertid den samme, hvor IAS 17 må anvendes som fortolkningsbidrag, hvis ikke operationelle aftaler ønskes indregnet for klasse C-virksomheder, men udelukker ikke indregning af alle aftaler efter IFRS 16. Forslaget lyder som følger.

”§ 83 a affattes således:

»§ 83 a. Virksomheden skal indregne alle aktiver, som opfylder definitionen på aktiver i bilag 1, C, nr. 1, uanset om virksomheden har ejendomsretten over aktivet.«”

Med det sidste punkt jf. ændringsforslagets § 1, nr. 8 som angivet nedenfor, har det været en nødvendighed at gøre klar, at der skal være en parallelitet mellem indregning af aktiver og tilhørende forpligtelser når IAS 17 anvendes, mens eventualforpligtelsen fortsat kræves oplyst jf. ÅRL § 64.

I § 33, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

”»Undlader virksomheden i medfør af stk. 1, 2. pkt., at indregne aktiver, kan de tilhørende forpligtelser ligeledes ikke indregnes uanset definitionen på forpligtelser i bilag 1, C, nr. 7.«”

Med ændringsforslagets indhold er der en klar forventning om, at IFRS 16 fremadrettet kan anvendes til fortolkning af rammebestemmelserne i ÅRL på lige fod med IAS 17, blot der tages stilling til, hvilken praksis der ønskes anvendt. Ændringsforslagene åbner for en todelt fortolkning af leasingreglerne.

2.1.2 Begrebsrammen i ÅRL

ÅRL indeholder generelle retningslinjer for, hvordan det sikres, at årsrapporten udarbejdes på en relevant og informativ måde for regnskabsbruger. Begrebsrammen er centraliseret på øverste niveau omkring generalklausulen vedrørende det retvisende billede i ÅRL § 11, der fastsætter at årsregnskabet skal give et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Denne bestemmelse udgør fortolknings- og udfyldelsesbidrag for hele loven. At det ”retvisende billede” er et subjektivt begreb, afhænger derfor i høj grad af den enkelte regnskabsaflægger og -bruger og er derved i høj grad præget af individuelle vurderinger og erfaringer, situationsbestemte forhold og praksis i øvrigt. Altafgørende er, at generalklausulen overholdes og såfremt der kræves yderligere oplysninger eller enkeltbestemmelser i loven skal fraviges, er dette en nødvendighed, hvis det retvisende billede ellers ikke kan opfyldes jf. ÅRL § 11, stk. 2 og 3.

På øverste niveau er desuden kvalitetskrav og regnskabsbrugers informationsbehov fastsat i ÅRL § 12, der bestemmer, at årsregnskabet og koncernregnskabet skal udarbejdes således, at dette støtter regnskabsbruger i deres økonomiske beslutninger og at der samtidig oplyses om relevante og pålidelige forhold for regnskabsbruger i forhold til disses forventninger. Med regnskabsbrugere menes i denne forbindelse kreditorer, medarbejdere, kunder, alliancepartnere, lokal-samfundet samt tilskudsgivende og fiskale myndigheder, der må forventes at kunne blive påvirket af årsrapportens indhold. Den mulige påvirkning af de forskellige brugere omhandler placering af regnskabsbrugers egne ressourcer, ledelsens forvaltning af virksomhedens ressourcer og fordelingen af virksomhedens ressourcer.

Til at sikre, at begrebsrammens øverste niveau som fastsat i §§ 11-12 opfyldes, er der i loven fastsat definitioner, betingelser og regler for indregning og måling samt klassifikation. For samlet at sikre, at årsrapporten kan opfylde sit formål, er der særligt i lovens § 13 fastsat 10 grundlæggende forudsætninger herfor. Disse udgør klarhed, substans, væsentlighed, going concern, neutralitet, periodisering, konsistens, bruttoværdi samt formel og reel kontinuitet.

Grundlæggende er lovens begrebsramme fastsat med udgangspunkt i de bestemmelser, der kendes fra IFRS, som fastsat af IASB.

2.2 Begrebsrammen fra IASB

Den oprindelige begrebsramme, "Conceptual Framework for Financial Reporting", stammer tilbage fra 1989 og har siden da undergået løbende forandring og senest med opdateringen i marts 2018, er begrebsrammen tilpasset, således at denne imødekommer nutidens krav til og mål med regnskabsaflæggelse. Med opdateringen i 2018 erstattes den tidligere begrebsramme fra 2010, hvor der blandt de mest markante ændringer er sket opdatering af definitioner på aktiver og forpligtelser samt tilføjelse af retningslinjer for måling og hvornår poster helt skal udgå af balancen.

Begrebsrammen kan opfattes som den finansielle rapporterings "grundlov" og har til formål at vejlede IFRS og andre standardsættere i forbindelse med udarbejdelse af nye regnskabsstandarder samt hjælpe regnskabsaflæggende virksomheder ved anvendelse af en egnet regnskabspraksis, når ikke den enkelte IFRS-standard regulerer området fyldestgørende⁶. Den opdaterede begrebsramme har, ligesom siden sin oprindelse, til formål at skabe forudsætningerne for, at regnskabsbruger opnår størst mulig beslutningsnytte på baggrund af årsregnskabet indhold.

Begrebsrammen er ikke en IFRS-standard, ligesom denne ikke er godkendt af EU, hvorfor krav i henhold til egentlige IFRS-standarder altid vil have forrang. Indhold i begrebsrammen vil således heller ikke direkte give anledning til ændringer i eksisterende IFRS-standarder, men kan være bestemmende for eventuelle fremtidige ændringer. Den opdaterede begrebsramme fra 2018 vil først have virkning for regnskabsår der begynder den 1. januar 2020 eller senere. Tidligere anvendelse heraf er dog tilladt.⁷

Begrebsrammen fastsætter de grundlæggende principper for den information og det indhold, der kræves af et eksternt regnskab aflagt efter IFRS. Rammen er opdelt i 8 afsnit, hvor afsnit 1-2 primært vedrører målsætningen med regnskabsaflæggelse, mens afsnit 3-8 omhandler de overordnede målesystemer, som danner baggrund for, hvordan finansiell rapportering bør udformes. Det mere detaljerede indhold af begrebsrammens målesystemer er fastsat i det tekniske regelsæt i de enkelte IFRS-regnskabsstandarder.

Begrebsrammen 2018	
1 Formål med regnskabsaflæggelse	Målsætning
2 Kvalitative egenskaber for brugbar regnskabsinformation	
3 Årsregnskabet og den rapporterende enhed	Målesystemer
4 Årsregnskabet elementer	
5 Indregningskriterier og retningslinjer for, hvornår poster skal udgå af balancen	
6 Måling	
7 Præsentation og oplysning	
8 Kapital og kapitalvedligeholdelse	

Tabel 1 - Begrebsrammen fra IASB anno 2018 (egen tilvirkning)

2.2.1 Formål med regnskabsaflæggelse

Dette afsnit vedrører opfyldelse af brugernes informationsbehov, som er formålet med regnskabsaflæggelsen. De primære regnskabsbrugere i IFRS-regi er fokuseret omkring nuværende og potentielle investorer, långivere og andre kreditorer, da disse træffer beslutninger på baggrund af deres rolle som kapitalindskydere. Såfremt informationsbehovet hos denne gruppe opfyldes, er der en overordnet forventning om, at alle regnskabsbrugeres behov er opfyldt. De

⁶ Finansiell rapportering - teori og regulering, side 196

⁷ "IASB udsender opdateret begrebsramme for årsregnskaber" - FSR, 17. april 2018

primære brugere anvender regnskabsinformation som deres beslutninger om ressourceallokering, der i væsentlig grad er afhængig af fremtidige pengestrømme, hvorfor én af de væsentligste formål med rapportering er, at prognosticere disse pengestrømme.

Prognoseopgaven

Med prognoseopgaven, er det af central betydning, at der gives relevante oplysninger af betydning for regnskabsbrugeres vurdering af virksomhedens evne til i fremtiden at generere positive pengestrømme. Til en vurdering af dette, er det relevant med oplysninger om virksomhedens formueforhold i balancen, herunder dels aktiver og fordringer i disse aktiver (forpligtelser og egenkapital). På samme vis tillægges resultatopgørelsen en stor værdi som et resultat af ændringer i virksomhedens ressourcer og forpligtelser. Omvendt tillægges pengestrømsopgørelsen mindre værdi, eftersom denne kun viser de aktuelle pengestrømme og ikke evnen til i fremtiden at generere positive pengestrømme.

Samlet set, vil årsrapportens indhold aldrig være i stand til at vise den reelle værdi af virksomheden. Informationerne heri skal dog være med til i videst muligt omfang at give den primære regnskabsbruger mulighed for, at skønne virksomhedens værdi og fremtidsperspektiver.

Kontrolopgaven

Modsat prognoseopgaven, er kontrolopgaven bagudrettet, og består i sit hele i den klassiske principal-agent-teori, hvor det skal gøres klart for investor, om ledelsen har forvaltet mulighederne i markedet på optimal vis. Informationsbehovet skal i det mindste indfries ved at klarlægge, om udviklingen er forårsaget af ledelsens styring eller er et resultat af udefrakommende forhold uden indflydelse. Prognoseopgaven dækker til dels også denne opgave, da investor her på samme vis får en indikation om, hvorvidt der fortsat ønskes investering i eller udlån til virksomheden.⁸ Særligt kontrolopgaven og ledelsens styring af økonomiske ressourcer er tillagt værdi i forbindelse med seneste opdatering af begrebsrammen.

2.2.2 Kvalitative egenskaber

Begrebsrammen indeholder to grundlæggende kvalitative egenskaber, der består af relevans og troværdig repræsentation, som behandles nedenfor. Afsnittet er i sin helhed videreført fra den tidligere begrebsramme. Dette med undtagelse af begrebet "forsigtighed", der genindføres med målet om at understøtte neutralitet. Der er ikke tale om en ønsket konservativ regnskabsførelse, men i stedet et ønske om, at der udvises forsigtighed til at understøtte den troværdige repræsentation. Ønsket er, at regnskabsaflægger ikke må være uforsigtig i skøn og estimer. Dette skal i højere grad være med til at efterkomme den generelt iboende forsigtighed, som forudsættes tilstede hos regnskabsbruger. Med genindførelse af udtrykket, er misbrug heraf ikke hensigten, eftersom der fortsat ønskes kontinuitet i baggrunden for opgørelse af virksomhedens resultater⁹. Nyt i afsnittet er også en præcisering af, at en præsensation af substansen ved en økonomisk transaktion, i højere grad tillægges værdi, end det juridiske indhold.

Relevans

Med relevant information menes information, som er med til at gøre en forskel i regnskabsbrugers beslutningstagen vedrørende ressourceallokering. Betingelsen for, at information anses for relevant er, at denne indeholder prognose- og/eller bekræftelsesværdi. Med prognoseværdi menes, at informationen skal være brugbar som input til regnskabsbrugers vurdering af virksomhedens fremtid. Selve risikoen ved vurdering af informationen ligger hos regnskabsbruger, der blot forelægges den nødvendige information, men fortsat har den økonomiske risiko. Regnskabsbruger søger omvendt ved bekræftelsesværdien, at afstemme tidligere forventninger eller

⁸ Finansiell rapportering - teori og regulering, side 197-202

⁹ Årsrapport efter internationale regnskabsstandarder - fra dansk praksis til IFRS, 5. udgave - side 105-107

ændre disse på baggrund af den information, der er til rådighed. I begge tilfælde påvirkes tilliden til regnskabsbrugers tidligere forventninger og påvirker derved beslutningsprocessen. Hvorvidt brugerne vælger at anvende regnskabsinformationen, er ikke bestemmende for dens relevans, så længe denne blot er til rådighed.

Troværdighed

Ved troværdighed eller validitet er det afgørende element for regnskabsbrugers beslutningstagen, at den finansielle information præsenteres og opgøres pålideligt i forhold til det reelle økonomiske indhold. Målet med troværdighed er, at substansen af det underliggende økonomiske indhold præsenteres fuldstændigt, neutralt og fejlfrit.

Med fuldstændighed er der tale om et relativt begreb, da al information ikke kan fremgå af den finansielle rapportering. Den delmængde der præsenteres skal således være tilstrækkeligt dækkende for regnskabsbrugers mulige evne til at træffe en rationel økonomisk beslutning på baggrund heraf. Informationens neutralitet skal sikre, at regnskabsbruger må forvente, at sine beslutninger ikke påvirkes ved, at ledelsen offentliggør særligt pessimistiske eller optimistiske regnskaber. En forhindring af påvirkede resultater er en vigtig forudsætning for regnskabsvaliditet. Med fejlfrihed skal først og fremmest forstås et mål om, at information præsenteres fejlfrit, eftersom reel økonomisk information ellers ikke kan gengives med troværdighed. Målet er derimod ikke, at baggrunden for information er præcis og nøjagtig, da denne i de fleste tilfælde er præget af skøn og usikkerheder.

De grundlæggende kvalitative egenskaber kan forstærkes gennem de fire supplerende kvalitative egenskaber, der prioriterer relevant information, for på den måde at øge regnskabsbrugers nytteværdi. Værdien maksimeres ved opfyldelse af dels grundlæggende og supplerende egenskaber, både individuelt og i fællesskab.

Sammenlignelighed

For at kunne skabe nytte af finansiell information imellem virksomheder, er det en væsentlig forudsætning, at disse kan sammenlignes. Med sammenlignelighed menes også, at der internt i virksomheden skal være grundlag for tidsmæssig sammenligning. Der er tale om en supplerende kvalitativ egenskab, der bidrager til beslutningsnytte, såfremt to eller flere ens poster kan sammenholdes i regnskabet eller mellem to forskellige virksomheder. For at kunne opnå dette, er det vigtigt at reducere irrationelle forskelle i den anvendte regnskabspraksis, som imidlertid kræver, at transaktioner eller begivenheder præsenteres ens, såfremt de samme omstændigheder er tilstede. Er der derimod tale om forskellige omstændigheder, ønskes der ikke sammenlignelighed, eftersom der i stedet vil ske en ensretning, hvilket ikke er formålet hermed.

I tilknytning til sammenlignelighed, er konsistens i indregnings- og målemetoder en vigtig parameter i relation til tidsserieanalyser. Omvendt må kravet om konsistens dog aldrig føres så vidt, at det går ud over relevans- eller troværdighedskriteriet. Der kræves oplysning om påvirkning, hvis en eventuelt stivnet regnskabspraksis ændres.

Verificérbarhed

At være i stand til at kunne verificere finansiell rapportering, vil være med til at forstærke den troværdige repræsentation. Der er dog ikke tale om en nødvendig forudsætning, da en del nødvendig information for regnskabsbruger derved ville være udelukket, herunder f.eks. budgetinformation. Målet med troværdighed er imidlertid blot, at det repræsenterede afbilder det, som forventes repræsenteret. Graden af verificérbarhed vil være med til at styrke usikre forhold, men vil ikke være med til at skabe en objektiv sandhed. Regnskabsposter med større skønsmæssige islæt vil naturligvis ikke kunne verificeres i samme grad som objektivt målte regnskabsposter. Kravet om verificerbarhed tillægges ikke i samme omfang værdi som tidligere,

da relevans og troværdighed giver større værdi hos regnskabsbruger. Særligt i takt med det nu mere værdibaserede og deraf afledte fremadrettede syn på regnskabsrapportering i det formueorienterede årsregnskab, skabes der naturligt en mindre verificerbarhed og derved større usikkerhed om målinger.

Rettidighed

Regnskabsbruger skal have information til rådighed forinden denne bliver irrelevant for beslutninger. En rettidig information er dog ikke tilstrækkelig til at medføre relevans, da historiske oplysninger fra årsregnskabet omvendt også kan være aktuelle for eksempelvis trendanalyser. Generelt set antager begrebsrammen dog, at informationens værdi falder i takt med dens alder.

Forståelighed

En information anses for forståelig, hvis den erfarne regnskabsbruger med rimelig grundighed kan forstå indholdet af den finansielle rapportering. Graden af forståelse vil være forskellig, afhængig af den enkelte regnskabsbruger. Dette medfører dog ikke, at kompleks og svær tilgængelig information skal udelades, hvis informationen ved udeladelse medfører misvisning. Begrebsrammen udelukker derved ikke, at rådgivning til forståelse kan være en nødvendighed.

Tærskelværdier

Med ovenstående er det klargjort, hvilke krav der anses for nødvendige for at skabe en relevant og troværdig repræsentation af finansiell rapportering. Som fælles tærskelværdi for alle disse egenskaber er, at regnskabsinformationen har væsentlighed. Med væsentlighed menes information, som har betydning for regnskabsbrugers beslutninger. Væsentlighed kan ikke fastsættes i regnskabsstandarder, men vil være virksomhedsspecifik. På samme måde vil det være en forudsætning, at nytteværdien af oplysninger er større end de omkostninger, som virksomheden har ved præsentationen heraf.¹⁰

2.2.3 Årsregnskabet og den rapporterende enhed

Dette afsnit omhandler formålet med årsregnskaber og en afgrænsning af den rapporterende enhed. Der lægges vægt på en fremstilling, som giver et nyttigt billede af aktiver, passiver, egenkapital, indtægter og omkostninger til brug for regnskabsbrugers vurdering og samtidig en fastlæggelse af forudsætningen for going concern. Det bemærkes, at en afgrænsning af den rapporterende enhed kan være besværlig, afhængig af juridisk form. Fokus skal imidlertid være, at regnskabsinformation skal præsenteres med afsæt i brugernes informationsbehov.

2.2.4 Årsregnskabets elementer

Definition af aktiver og forpligtelser er blevet redefineret i den nye begrebsramme jf. nedenfor.

	Tidligere definition	Ny definition
Aktiver	En ressource, der er under virksomhedens kontrol som følge af tidligere begivenheder, og hvorfra fremtidige økonomiske fordele forventes at tilflyde.	En eksisterende økonomisk ressource, der er under virksomhedens kontrol som følge af tidligere begivenheder.
		Med økonomisk ressource forstås en rettighed eller værdi, som har potentialet til at skabe økonomiske fordele.
Forpligtelser	En eksisterende forpligtelse for virksomheden som følge af tidligere begivenheder, der vil medføre en fremtidig afståelse af en økonomisk fordel.	En eksisterende forpligtelse for virksomheden til at overføre en økonomisk ressource som følge af tidligere begivenheder.
		Med forpligtelse forstås en pligt eller ansvar, som virksomheden ikke har en praktisk mulighed for at undgå.

Tabel 2 - Nye definitioner på aktiver og forpligtelser¹¹

¹⁰ Finansiell rapportering - teori og regulering - side 204-211

¹¹ Revision & Regnskabsvæsen, nr. 11, november 2018 - "Ny Konceptuel Begrebsramme for Finansiell Rapportering", side 62-63

Med de nye definitioner er det klargjort, at aktiver og forpligtelser kan eksistere, så længe der blot er et potentiale eller en praktisk mulighed for, at økonomiske fordele vil til- eller fragå. Selv med lav sandsynlighed herfor, har aktiver og forpligtelser stadig en informationsværdi, hvis blot der gives tilstrækkelige oplysninger herom. Det understreges dog, at brugerne ikke tilgodeser indregning med alt for lav sandsynlighed¹². I tråd med indførelsen af begrebet økonomisk ressource, understreger IASB, at aktiver ikke kun anses for fysiske, men også som værende rettigheder. Dette følger imidlertid den nye leasingstandard IFRS 16, hvor også brugsrettigheder ønskes indregnet.

På trods af de nye og bredere definitioner, forventes ændringerne i begrebsrammen alene ikke at få den store betydning for regnskabsaflæggelsen.

2.2.5 Indregningskriterier

Betingelsen for indregning følger først og fremmest begrebsrammens definitioner på aktiver, forpligtelser, egenkapital, indtægter og omkostninger jf. også ovenfor. Yderligere indregningskriterier følger i høj grad de kvalitative egenskaber, relevans og troværdig repræsentation. Her vil særligt sikkerhed omkring potentialet for økonomiske fordele og tilstedeværelsen af det indregnede spille en rolle, ligesom sikkerhed omkring måling, kontinuitet i indregning samt præsentation og oplysning være afgørende parametre for indregning. Ligeså vigtig er disse parametre i forbindelse med vurdering af, om tidligere indregnede aktiver eller forpligtelser skal ophøre med indregning. Modsat tidligere, er indregningskriterier nu i højere grad forbundet med de grundlæggende kvalitative egenskaber, mens der tidligere var fokus på opfyldelse af definitioner, sandsynlighed for fremtidige økonomiske fordele og en pålidelig måling¹³.

2.2.6 Måling

Den reviderede begrebsramme indeholder i højere grad vejledende information om måling, herunder grundlag for at vurdere de faktorer, der skal tages stilling til ved valg af metode for måling. Der skelnes mellem historisk kostpris eller dagsværdi, svarende til salgsværdi, brugs-værdi eller genanskaffelsesværdi. Igen skal der tages højde for relevans og troværdighed, herunder det reelle indhold af dels aktiv eller forpligtelse og konsekvensen af metodevalget. Særligt ved høj grad af usikkerhed ved måling, bliver regnskabsinformation mindre relevant for regnskabsbruger.

2.2.7 Præsentation og oplysning

Dette afsnit er nyt og forsøger at fastlægge rammer for, hvordan information skal præsenteres og oplyses i årsregnskabet med det formål at skabe mere brugbar information til regnskabsbruger. Særligt præsentation af anden totalindkomst er præciseret, uden dog at tage direkte stilling til, hvilke poster der skal medtages i opgørelsen heraf.

2.2.8 Kapital og kapitalvedligeholdelse

Afsnittet indeholder begreber i relation til kapital- og kapitalvedligeholdelse, såvel finansiel som fysisk kapital, ligesom overskudsdisponering og kapitalbevægelser omtales. IASB vil overveje at revidere afsnittet i fremtiden, men anså processen hermed for værende for besværlig ved seneste opdatering¹⁴.

¹² Årsrapport efter internationale standarder - fra dansk praksis til IFRS, 5. udgave - side 105-107

¹³ IFRS Conceptual Framework - Project Summary, marts 2018

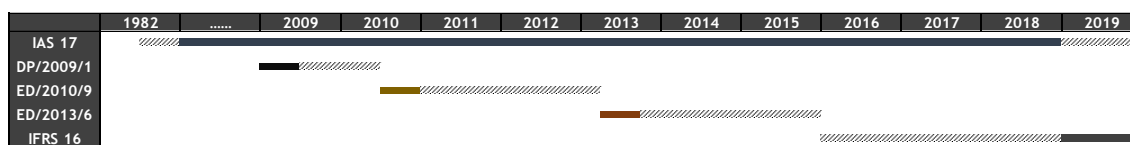
¹⁴ IASB publishes revised Conceptual Framework, 29. marts 2018

3. FRA IAS 17 TIL IFRS 16

3.1 Leasingstandardens historie

Regnskabsstandarden indenfor leasing har en lang historik bag sig, som hidtil har været centreret omkring IAS 17, der siden 1984 har været gældende på området, med løbende ændringer og reformer igennem årene. Med vedtagelsen af den nye standard på området, IFRS 16, som skal implementeres for regnskabsår der begynder 1. januar 2019 eller senere, ophører anvendelsen af IAS 17 i samme forbindelse. IAS 17 forventes, jf. også tidligere omtalt, at leve videre i dansk regnskabspraksis, da denne foreslås opretholdt som fortolkningsbidrag til ÅRL på lige fod med IFRS 16.

Tilblivelsen af IFRS 16 har været en langstrakt proces, der med sine første diskussioner startede tilbage i 1996 og kom på dagsordenen i 2006. Efter 20 års diskussioner og tanker er det dog lykkedes at få vedtaget en ny standard af IASB i januar 2016 efter flere udkast og kommenteringsperioder. At der i perioden har været fremlagt to omfattende udkast vidner om, at ændringerne til første udkast (ED/2010/9) var væsentlige og grundlæggende ikke opfyldte hensigten med en ny leasingstandard. Den endelige standard er således blevet et resultat af seneste udkast, ED/2013/6 og med baggrund i modtagne kommentarer fra investorer, analytikere samt regnskabsaflæggere og -kyndige. Af nedenstående tidslinje er skitseret, hvordan tilblivelsen af IFRS 16 er sket. De skraverede områder omfatter dels kommenteringsperioder samt perioder, hvor standarder afventer ikrafttræden eller udgår.



Figur 3 - Tidslinje for leasingstandard (egen tilvirkning)¹⁵

3.2 IAS 17 som udfyldning til bestemmelser i ÅRL

Den regnskabsmæssige regulering af leasingområdet efter ÅRL følger bestemmelserne fra IAS 17 om indregning og måling. Derfor er der i ÅRL kun indsat enkelte bestemmelser omhandlende leasing, som skal følges jf. også tidligere ændringsforslag. Bestemmelserne består af nedenstående, hvor indholdet er gengivet. Der er i overvejende grad tale om oplysningskrav, da disse ikke følger bestemmelserne i IAS 17 samt undtagelsesbestemmelser for regnskabsklasse B.

Regnskabs-klasse	Paragraf	Bestemmelse
B	33, stk. 1, 2. pkt.	Selvom definitionen på et aktiv opfyldes, kan aktiver der ikke ejes af virksomheden undlades indregnet, selvom virksomheden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten. (finansielle leasingaftaler)
	60	Finansielt leasede aktiver, som er indregnet i balancen, skal oplyses særskilt.
	63	Andel af gæld der forfalder efter 5 år skal præsenteres samlet.
	64, stk. 1	Eventualforpligtelser, heriblandt leasing som ikke er indregnet i balancen, skal oplyses. (operationelle og evt. finansielle leasingaftaler)
C	83a	Ikke-ejede aktiver skal indregnes, når risici og fordele forbundet med ejendomsretten er overført. (finansielle leasingaftaler)
	92	Andel af gæld der forfalder efter 5 år skal præsenteres enkeltvist for hver gældspost.
	94b, stk. 2	Eventualforpligtelser vedrørende leasing som ikke er indregnet i balancen, skal oplyses særskilt. (operationelle leasingaftaler)

Tabel 3 - Bestemmelser om leasing i ÅRL¹⁶

¹⁵ IAS 17 - Leases, History of IAS 17, iasplus.com

¹⁶ Årsregnskabsloven, LBKG 2015-12-10 nr. 1580

Det er vigtigt at pointere, at lempelsesreglerne for klasse B jf. ÅRL § 33, stk. 1, 2. pkt. kun kan følges, hvis ikke den manglende indregning af finansielle leasingaftaler ikke påvirker årsregnskabet generelle krav om at udvise et retvisende billede. Som følge af principperne bag ÅRL's opbygning, er kravene fra klasse B også gældende for klasse C-D, hvis ikke disse strider imod særbestemmelser gældende for disse regnskabsklasser.

3.3 IAS 17

3.3.1 Anvendelsesområde og definitioner

Standarden foreskriver, hvad der anses for hensigtsmæssig regnskabspraksis og hvilke krav der stilles til oplysninger omkring leasingkontrakter. Udgangspunktet er imidlertid, at standarden omfatter alle leasingkontrakter, dog med undtagelse af aftaler vedrørende leasingaftaler omkring udvinding af olie, naturgas og lignende samt licensaftaler omkring film, patenter og copyright-rettigheder. På samme vis kan standarden ikke anvendes i forbindelse med måling af leasede investeringsejendomme, der særskilt omfattes af IAS 40 samt måling af biologiske aktiver i henhold til IAS 41. Standarden omfatter aftaler, hvor brugsretten til et aktiv overdrages, selvom leasinggiver fortsat har forpligtelser i forbindelse med drift og vedligeholdelse. Der afgrænses fra servicekontrakter, hvor der ikke overdrages en brugsret til aktiver¹⁷.

Ved en leasingkontrakt forstås en aftale, hvor leasinggiver for en aftalt periode overdrager brugsretten til et aktiv til leasingtager mod en eller flere betalinger. Den imidlertid vigtigste sondring i IAS 17 er det forhold, at leasingkontrakter opdeles i to kategorier - finansielle og operationelle kontrakter. Finansielle kontrakter består i aftaler, hvor alle væsentlige risici og afkast forbundet med ejendomsretten til aktivet overdrages, uanset om aktivet overdrages ved leasingperiodens slutning, mens operationelle aftaler er enhver aftale, der ikke kan klassificeres som finansiell¹⁸.

Standarden definerer i øvrigt vigtige betingelser omkring indgåelse af en leasingkontrakt, hvor centrale bestemmelser her omtales i korthed. Tidspunktet for første indregning sker sammen med leasingperiodens påbegyndelse og det er således her, at aktiver og forpligtelser samt indtægter og omkostninger forbundet med leasingkontrakten kan indregnes. Ved leasingperioden skal forstås den på forhånd aftalte uopsigelige periode, eventuelt med ret til forlængelse eller forkortelse ved eventuel fordelagtig købsret. Sandsynligheden for udnyttelse af mulighederne skal vurderes i forbindelse med fastlæggelse af leasingperioden. Minimumsleasingydelser defineres som summen af ydelser, som leasingtager er eller kan blive forpligtet til at der skal erlægge i leasingperioden. Den interne rente i en leasingkontrakt, er den rente, der får summen af minimumsydelser og ikke-garanteret restværdi til at være lig dagsværdien af aktivet. Alternativet til at anvende kontraktens interne rente, er leasingtagers egen opgjorte lånerente på baggrund af tilsvarende kontrakter eller leasingtagers låneforhold¹⁹.

3.3.2 Fortolkningsbidrag

IFRIC 4

Med en IAS 17-standard, der i sin seneste form blev vedtaget i 1999 med senere ændringer, er indholdet heraf ikke tilstrækkeligt dækkende til at fastslå, hvad der forstås ved en leasingaftale omfattet af standarden. Af denne grund blev IFRIC 4 vedtaget med virkning fra 1. januar 2006 og udgør et fortolkningsbidrag til IAS 17 omkring, hvilke leasingaftaler, som omfattes af standar-

¹⁷ IAS 17.1-3

¹⁸ IAS 17.4

¹⁹ IAS 17.4

dens bestemmelser, herunder adskillelse af serviceaftaler. Fortolkningsbidraget forsøger særligt at klarlægge de aftaler, der umiddelbart ikke anses for værende leasing, men der i sin substans er leasingaftaler²⁰.

SIC-15

Dette fortolkningsbidrag tager stilling til, hvordan særlige betingelser i operationelle aftaler skal behandles. Særligt kan nævnes lejefrie perioder, lejenedsættelse, refusion af omkostninger mm. Sådanne særlige vilkår anses for værende en integreret del af aftalen og skal indregnes lineært over leasingperioden²¹.

SIC-27

Modsat IFRIC 4 forsøger SIC-27 at fastlægge leasingaftaler, der i sin substans ikke er leasingaftaler. Dette vil sige, at selvom der juridisk er tale om en leasingkontrakt, vil den regnskabsmæssigt ikke blive behandlet sådan. Særligt omkring sale-and-leaseback aftaler, hvor der for sælger er tilknyttet en tilbagekøbsoption. I denne situation vil der ikke være tale om et salg af aktivet og dermed sale-and-leaseback, da risikoen igennem hele perioden vil være hos den oprindelige sælger. I stedet er situationen at betragte som en ny lånetransaktion²².

3.3.3 Klassifikation

Leasingkontraktens indhold

Klassifikation af en leasingkontrakt er centraliseret omkring, hvorvidt risici og afkast forbundet med ejendomsretten tilfalder leasingtager eller ej. Med risici forstås tab ved uudnyttet kapacitet eller forældelse og udsving i afkast som følge af ændringer i økonomiske forhold, mens afkast omfatter en givtig drift igennem aktivets levetid samt gevinster tilknyttet aktivets værdi, herunder også gevinst i forbindelse med realisation af eventuel restværdi. Klassifikation af en leasingkontrakt medfører i praksis ofte besværligheder, da dette sker på baggrund af en subjektiv vurdering, hvor kontraktens indhold fremfor formalia er afgørende.

I forlængelse af ovenstående, skal særligt tre betingelser være opfyldt, før der er tale om en leasingaftale i henhold til IAS 17. Disse betingelser omfatter:

- Aftalen vedrører specifikke identificerbare aktiver
- Aftalen omfatter en brugsret for en bestemt periode
- Der betales for aktivets rådighed i perioden og ikke for den konkrete brug heraf²³

Med brugsret forstås, at den væsentligste del af aktivets anvendelighed skal være overgået til leasingtager, ligesom andre parter ikke skal have adgang til at kunne disponere over samme aktiv i større omfang.

Omvurdering af leasingkontrakt

Vurdering af om en kontrakt indeholder en leasingaftale, sker på tidspunktet for indgåelse af kontrakten. En omvurdering af, hvorvidt aftalen er en leasingkontrakt omfattet af IAS 17 kan kun ske i de tilfælde, hvor kontraktvilkår ændres markant udover blot fornyelse, der sker forlængelse, som ikke oprindeligt var en del af aftalen, at aftalen ikke længere vedrører et specifikt aktiv eller det pågældende aktiv har undergået en større forandring. Omvurderingen foretages på det tidspunkt, hvor en eventuel ændring indtræder²⁴. Et ændret skøn kan umiddelbart ikke føre til omvurdering.

²⁰ <https://www.iasplus.com/en/standards/ifric/ifric4>

²¹ <https://www.iasplus.com/en/standards/sic/sic-15>

²² Årsrapport efter internationale regnskabsstandarder - fra dansk praksis til IFRS - 3. udgave - side 380

²³ IFRIC 4.6-9

²⁴ IFRIC 4.10-11

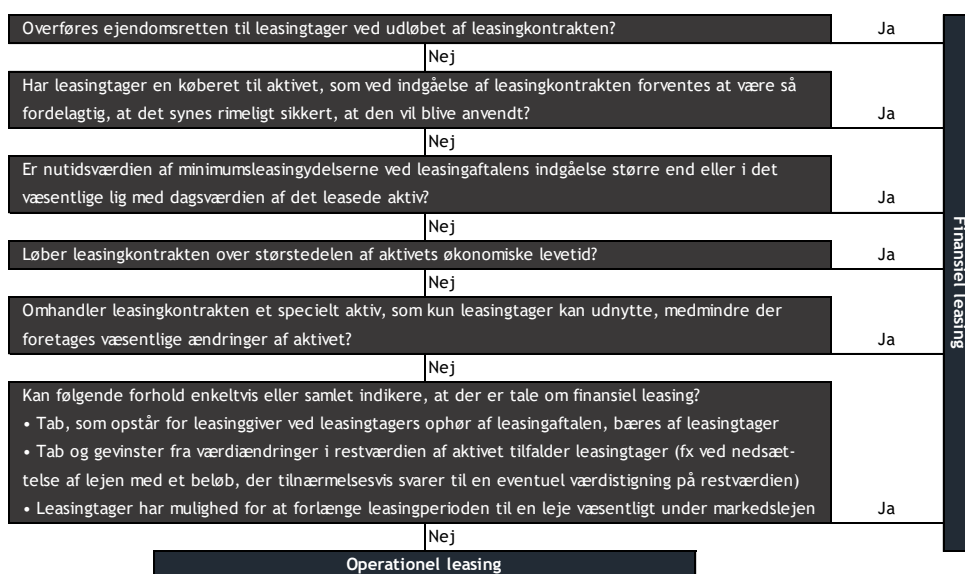
Leasingydelser ctr. øvrige betalinger

En leasingaftale kan indeholde øvrige elementer der skal udskilles, således at det kun er leasingelementet i henhold til IAS 17, der enten skal indregnes som finansiel- eller operationel leasing. Leasingelementer i en aftale, der indeholder øvrige ikke-leasingelementer som f.eks. serviceaftaler, skal adskilles, således at betalingerne hertil behandles separat. Eftersom værdien af de enkelte elementer sjældent er præsenteret, vil det kræve en forholdsmæssig estimering af leasingelementets dagsværdi, hvor lignende aftaler kan tages i betragtning. For finansielle aftaler, vil indregning ske på baggrund af den opgjorte dagsværdi af leasingaktivet, mens der for operationelle aftaler skal se særskilt oplysning om sådanne aftaler, så disse kan adskilles fra øvrige leasingaftaler²⁵.

Ved vurderingen af, om leasingydelser i øvrigt er omfattet af minimumsleasingydelserne, er det afgørende, om leasingtager er forpligtet til at erlægge ydelsen. Service- og vedligeholdelsesomkostninger er således ikke omfattet. Vedligeholdelsesomkostninger kan dog være omfattet, hvis der er fastsat en minimumsydelse i kontrakten på f.eks. årligt vedligehold af en ejendom.

Operationel eller finansiel leasing

Som tidligere anført, er det afgørende for, hvorvidt der er tale om en finansiel leasingaftale, at alle væsentlige risici og fordele overgår til leasingtager ved leasing af aktivet. Der skal dog ikke være tale om, at det juridiske ejerskab overføres. En finansiel aftale vil i høj grad være sidestillet med et almindeligt lånefinansieret køb og fungerer i mange tilfælde på samme vis. IAS 17 indeholder de indikationer, der skal tages i betragtning ved vurderingen, hvor der skal lægges vægt på kontraktens indhold fremfor formalia. Til vurderingen kan der opstilles et beslutningsdiagram som nedenfor, der er i overensstemmelse med de betingelser, som IAS 17 tillægger værdi. Blot én af disse betingelser skal være opfyldt for at der er tale om en finansiel leasingaftale. Omvendt hvis ingen af betingelserne opfyldes, er der tale om en operationel aftale.



Figur 4 - Klassifikation af leasingkontrakt²⁶

De særlige forhold der lægges vægt på, er grundlæggende, at de væsentlige risici og fordele overføres, altså primært omkring overførsel af ejendomsret, fordelagtige køboptioner, nutidsværdien af leasingydelser i forhold til aktivets dagsværdi, om aktivets levetid i sit væsentligste

²⁵ IFRIC 4.12-15

²⁶ Gengivet i henhold til figur fra "PWC - regnskabshåndbogen 2018", side 554

svarer til kontraktperioden, specialtilpasning af aktivet samt fordelingen af risikoen ved gevinster og tab. Betingelserne vil ikke altid alene være afgørende, hvis det klart fremgår af kontrakten, at ikke alle væsentlige risici og afkast overgår. Dette kan særligt være tilfældet, hvis aktivet overdrages ved lejeperiodens slut til en variabel ydelse, som er afhængig af dagsværdien på dette fremtidige tidspunkt, eller at der i kontraktperioden er tale om betingede lejeydelser²⁷.

Grunde og bygninger

Leasing af grunde og bygninger er særskilt behandlet i IAS 17. Selve klassifikationen sker på samme vis som øvrige leasingaftaler jf. det ovenfor beskrevne. Eftersom en leasingaftale på ejendomme medfører leje af to væsentligt forskellige aktiver, nemlig grund og bygning, er det krævet, at disse adskilles. Grunden behandles herefter som en operationel aftale. Dette som følge af, at leasinggiver ikke vederlægges for værdiforringelse af grunden, da denne som oftest ikke forringes i værdi, modsat bygninger. For grunden vil der derfor være tale om en operationel aftale, med mindre ejendomsretten overføres ved aftalens udløb.

For at kunne afgøre, hvorvidt bygningen skal behandles som finansiel eller operationel leasing, skal den samlede leasingydelse opdeles i et grund- og bygningselement. Der kan ikke foretages fordeling af ydelsen på baggrund af dagsværdier af grund og bygning, da betaling for grunden kun svarer til en rimelig forrentning af grundværdien og ikke kompensation for værdiforringelse. Ydelsen fordeles derfor ved, at den resterende ydelse, efter fastsættelse af en rimelig forrentning af grunden, tillægges leje af bygningen. Er grundens andel af den samlede leasingydelse at betragte som uvæsentlig, kan grunden undtagelsesvist indgå i en samlet enhed med bygningen. På samme måde kan enhederne betragtes under ét, hvis ikke det er muligt at fastsætte en pålidelig grundværdi²⁸. Opdeling i dels grund- og bygningsværdi er udelukkende relevant, hvis det vurderes, at leje af bygningen er en finansiel leasingaftale.

3.3.4 Indregning og måling

Efter at have klassificeret leasingaftalens type, indeholder standarden bestemmelser for dels indregning og måling af henholdsvis finansielle- og operationelle leasingaftaler.

Bestemmelserne omkring indregning af operationel leasing er sparsomme, da der ikke kræves indregning i balancen, men blot indregning af omkostninger på et lineært grundlag i resultatopgørelsen henover leasingperioden. Et særligt brugsmønster for anvendelsen af aktivet vil kunne bryde med den lineære fordeling, hvilket dog må forventes at være en sjældenhed. Omvendt sikrer den lineære fordeling en systematisk indregning i de tilfælde, hvor der indgås aftaler med stigende eller forlods betalinger²⁹. Huslejeaftaler, hvor der ofte sker prisregulering henover lejeperioden, er undtaget fra lineær fordeling, da reguleringerne på forhånd ikke kan estimeres. Nedenfor redegøres for indregning og måling af finansielle leasingaftaler.

Første indregning

Målet med finansiel leasing er, at indregning og måling sker på samme måde som ved kreditkøb. Aktivets vil ved første indregning blive indregnet til dagsværdi eller nutidsværdi af fremtidige minimumsleasingydelser, hvis denne værdi er lavere. Den anvendte rente til beregning af nutidsværdien vil som udgangspunkt være aftalens interne rente, eller hvis det ikke er muligt at opgøre denne, selskabets egen opgjorte lånerente. Som udgangspunkt vil aktivets opgjorte værdi svare til leasingforpligtelsen ved første indregning, med mindre der er tillagt startomkostninger til aktivets værdi.

²⁷ IAS 17.7-13

²⁸ IAS 17.15A-17

²⁹ IAS 17.33-34

Indregning af dels aktiv og forpligtelse må ikke ske til nettoværdi. Det gøres klart, at finansielle leasingaftaler præsenteres korrekt. Selvom ejendomsretten ikke overgår ved aftalens udløb, er det stadig vigtigt at præsentere den økonomiske realitet af aftalen, da den væsentligste del af aktivets økonomiske levetid og derfor også dagsværdi, er overgået, mod en forpligtelse til at betale for denne rettighed³⁰.

Efterfølgende måling

Den fra begyndelsen indregnede leasinggæld reduceres årligt med afdrag, svarende til forskellen mellem den betalte minimumsleasingydelse og beregnede konstante rente. Renten indregnes periodisk som omkostning i resultatopgørelsen, ligesom eventuelt betingede leasingydelser. På samme vis som renter af leasinggælden, indregnes der periodevis afskrivninger vedrørende det indregnede leasingaktiv. Praksis for beregning af afskrivninger følger fuldt ud den praksis som følges for øvrige afskrivningsberettigede aktiver, som ejes af virksomheden i overensstemmelse med IAS 16 og IAS 38. Eneste forskel forekommer i de tilfælde, hvor ejendomsretten efter leasingperiodens udløb ikke tilkommer leasingtager, hvilket kræver at der skal ske afskrivning over den korteste periode af leasingperioden eller aktivets brugstid. Omvendt vil afskrivningsperioden udgøre aktivets brugstid, hvis aktivet overtages ved udløb.

Eftersom der ikke vil være overensstemmelse med de betalte leasingydelser og de omkostningsførte renter og afskrivninger, er det usandsynligt at aktivets og den tilknyttede forpligtelses værdi er overensstemmende efter første indregning. Der kan også være tale om, at et leasingaktiv kræves nedskrevet efter IAS 36 på samme vis som øvrigt ejede aktiver³¹.

3.3.5 Præsentation og oplysning

Der er ikke indeholdt præsentationsbestemmelser i IAS 17, hvorfor øvrige standarder skal følges, herunder IAS 1, der klarlægger, at materielle anlægsaktiver skal præsenteres særskilt i balancen. Dette må også være gældende for finansielt leasede aktiver, der sidestilles med lånefinansieret køb af anlægsaktiver.

De oplysninger der kræves i henhold til IAS 17 for finansielt leasede aktiver består i, at der skal oplyses om den regnskabsmæssige værdi af finansielt leasede aktiver, opdelt i grupper. Desuden kræves en afstemning af ikke-diskonterede minimumsleasingydelser og nutidsværdien heraf samt oplysning om forfald af minimumsleasingydelser fordelt i intervallerne under 1 år, mellem 1-5 år og 5 år efter balancedagen. I forlængelse heraf kræves desuden en beskrivelse af de væsentligste finansielle leasingkontrakter, herunder muligheder for eventuel fornyelse, begrænsninger, købsoptioner mm. samt oplysning om indregnede betingede leasingydelser. Oplysningskrav fra øvrige relevante regnskabsstandarder skal ligeledes følges for finansielt leasede aktiver³².

Oplysningskrav for operationelt leasede aktiver er begrænset. Der kræves oplysning om minimumsleasingydelser på uopsigelige kontrakter med fordeling af forfald på under 1 år, mellem 1-5 år og 5 år efter balancedagen. På samme vis som for finansielle aftaler, kræves der oplysning om væsentlige indgåede aftaler, herunder særlige vilkår og begrænsninger³³. Væsentligt at bemærke er, at der for operationelle kontrakter kun kræves oplysninger om ikke-diskonterede ydelser, hvilket bevirker, at finansieringselementet helt er udeladt.

³⁰ IAS 17.20-24

³¹ IAS 17.25-30

³² IAS 17.31-32

³³ IAS 17.35

3.3.6 Eksempel på indregning af leasingaftale vedrørende ejendom

Selvom der i IAS 17 er indført bestemmelser omkring, at ejendomsleje skal klassificeres efter samme betingelser som øvrige leasingaftaler, er det i praksis en sjældenhed, at ejendomme klassificeres som finansielle leasingkontrakter. Dette som følge af, at lejekontrakter på ejendomme oftest består i, at brugsretten til ejendommen overdrages for en uvis periode. Umiddelbart indeholder aftaler i de fleste tilfælde blot bestemmelser omkring opsigelsesvarsel for dels lejer og udlejer, mens ejendomsretten sjældent overdrages i tilknytning til lejeaftaler. Det er sjældent, at der indsættes købsoptioner på ejendomme, eftersom disse normalt ikke undergår væsentlig værdiforringelse, men tværtimod har tendens til at stige i værdi. Ofte vil overdragelser være noget, som tilkommer i løbet af leasingperioden og derved ikke skaber grundlag for i forbindelse med leasingperiodens start, at indregning sker som finansiell leasing.

Særligt kan der umiddelbart tiltænkes tre situationer, hvor leasing af ejendomme vil kunne klassificeres som finansiell leasing.

- Hvis ejendommen overgår ved leasingaftalens udløb eller aftalen indeholder en sandsynlig købsoption, kan såvel grund og bygning indregnes som finansiell leasing.
- Hvis bygningens økonomiske levetid er kortere end leasingperioden, kan bygningen indregnes som finansiell leasing. Grunde har uendelig økonomisk levetid og kommer derfor ikke i betragtning.
- Hvis lejeaftalen er uopsigelig for begge parter i en nærmere fastsat periode, hvor nutidsværdien af minimumsleasingydelser svarer til den aktuelle dagsværdi, kan bygningen indregnes som finansiell leasing. Der skal formentlig være tale om en periode på omkring 20 år, afhængig af afkastkrav til ejendommen, før situationen vil være aktuel.

Eksempel på indregning ved fordelagtig købsoption

Nedenfor er gengivet relevant information fra den af selskab A indgåede leasingaftale.

"Der er indgået leasingaftale vedrørende leje af fast ejendom. Lejeperioden er fastsat til 10 år, hvorefter udlejer kan opsig lejemålet. Lejers opsigelsesvarsel udgør 12 måneder, som kan gøres gældende i hele lejeperioden.

Der er indsat en købsoption på ejendommen, som på forhånd er fastsat til 15.000.000 kr. Denne option kan udnyttes efter ejendommen har været lejet i minimum 10 år.

Udover den månedlige leasingydelse på 150.000 kr., afholder lejer samtlige forbrugsudgifter samt al ind- og udvendig vedligeholdelse, akkurat som var man ejer. Der er ikke fastsat nærmere angivne minimumsbeløb til årlig vedligeholdelse."

Løsning:

Aftalen ovenfor kan karakteriseres som en finansiell leasingaftale, da selskabet forventer at leje ejendommen i 10 år og derefter udnytte den indsatte købsoption, hvor ejendommen kan erhverves for 15 mio. kr. I dette tilfælde vil grunden også kunne betragtes under ét sammen med bygningen som en finansiell leasingaftale, da ejendomsretten samlet overgår ved leasingperiodens udløb. I øvrigt anses grunden for værende af uvæsentligt værdi i forhold til den samlede ejendom. Dagsværdien af den samlede ejendom er i dag fastsat til 20 mio. kr. Den implicitte rente er opgjort til 7,29 %, hvorved nutidsværdien af leasingydelser svarer til dagsværdien. Ejendommens brugstid er fastsat til 25 år med en forventet restværdi herefter på 50%.

Den regnskabsmæssige præsentation af den 10-årige leasingperiode er således:

År	Leasingforpligtelse					Leasingaktiv			Omkostning
	Primo	Ydelse	Afdrag	Renter	Ultimo	Primo	Afskrivning	Ultimo	
1	20.000.000	1.800.000	352.701	1.447.299	19.647.299	20.000.000	400.000	19.600.000	1.847.299
2	19.647.299	1.800.000	379.307	1.420.693	19.267.992	19.600.000	400.000	19.200.000	1.820.693
3	19.267.992	1.800.000	407.920	1.392.080	18.860.072	19.200.000	400.000	18.800.000	1.792.080
4	18.860.072	1.800.000	438.692	1.361.308	18.421.380	18.800.000	400.000	18.400.000	1.761.308
5	18.421.380	1.800.000	471.785	1.328.215	17.949.594	18.400.000	400.000	18.000.000	1.728.215
6	17.949.594	1.800.000	507.375	1.292.625	17.442.220	18.000.000	400.000	17.600.000	1.692.625
7	17.442.220	1.800.000	545.649	1.254.351	16.896.570	17.600.000	400.000	17.200.000	1.654.351
8	16.896.570	1.800.000	586.811	1.213.189	16.309.760	17.200.000	400.000	16.800.000	1.613.189
9	16.309.760	1.800.000	631.077	1.168.923	15.678.683	16.800.000	400.000	16.400.000	1.568.923
10	15.678.683	1.800.000	678.683	1.121.317	15.000.000	16.400.000	400.000	16.000.000	1.521.317
I alt		18.000.000	5.000.000	13.000.000			4.000.000		17.000.000

Tabel 4 - Eksempel på leasing af ejendom efter IAS 17 (finansiel leasing)

Havde aftalen ikke indeholdt køboptionen og derved havde været karakteriseret som operationel leasing, ville forløbet have været anderledes. Dette kan særskilt skitseres ved nedenstående, der sammenholdes med ovenstående.

År	Nettoresultatpåvirkning					Akkumuleret påvirkning EK		
	Omkostning	Ydelse	Indv. EK før skat	Udskudt skat	Indv. EK efter skat	Indv. EK før skat	Udskudt skat	Indv. EK efter skat
1	1.847.299	1.800.000	-47.299	10.406	-36.893	-47.299	10.406	-36.893
2	1.820.693	1.800.000	-20.693	4.552	-16.141	-67.992	14.958	-53.034
3	1.792.080	1.800.000	7.920	-1.742	6.178	-60.072	13.216	-46.856
4	1.761.308	1.800.000	38.692	-8.512	30.180	-21.380	4.704	-16.676
5	1.728.215	1.800.000	71.785	-15.793	55.993	50.406	-11.089	39.316
6	1.692.625	1.800.000	107.375	-23.622	83.752	157.780	-34.712	123.069
7	1.654.351	1.800.000	145.649	-32.043	113.606	303.430	-66.754	236.675
8	1.613.189	1.800.000	186.811	-41.098	145.712	490.240	-107.853	382.387
9	1.568.923	1.800.000	231.077	-50.837	180.240	721.317	-158.690	562.627
10	1.521.317	1.800.000	278.683	-61.310	217.373	1.000.000	-220.000	780.000
I alt	17.000.000	18.000.000	1.000.000	-220.000	780.000			

Tabel 5 - Eksempel på leasing af ejendom efter IAS 17 (operationel leasing)

Heraf ses imidlertid, hvordan der årligt betales 1.800 tkr. i leasingydelse og samlet 18.000 tkr. henover leasingperioden. Som vi så ovenfor, var omkostningerne ved den finansielle aftale fordelt anderledes og udgør samlet kun 17.000 tkr. Årsagen til dette er, at ejendommen i dette tilfælde er indregnet i balancen og afskrives over virksomhedens fastsatte brugstid herfor. Dette resulterer imidlertid i, at ejendommens indregnede værdi ved leasingperiodens udløb udgør 16.000 tkr., hvorved der således ved at købe ejendommen, er opnået en "gevinst" på netto 780 tkr. efter udskudt skat. Denne gevinst kan ses som følge af, at der i leasingperioden har været en større risiko overført til leasingtager.

3.3.7 Kritikken af IAS 17

Årsagen til, at der i dag er vedtaget en ny leasingstandard, skal ses som et resultat af den kritik, der hidtil har været af IAS 17 fra forskellig side. Særligt klassifikationstesten af leasede aktiver, der er bestemmende for, om kontrakten er finansiel eller operationel, er årsag til den grundlæggende kritik. Afhængig af, hvordan klassifikationen sker, er den regnskabsmæssige behandling væsentligt forskellig, hvor der ved operationelle aftaler ikke skal indregnes aktiver og forpligtelser. Vurderingen er behæftet med en del subjektive vurderinger og deraf afledt også konstruerede leasingaftaler med ønsket klassifikation til følge.

Særligt regnskabsbruger har savnet gennemsigtighed i præsentationen af leasingarrangementer, da IAS 17 ikke tillader indregning af leasingaftaler, selvom de økonomiske transaktioner er relativt ensartede. Dette har ført til justeringer fra regnskabsbruger vedrørende operationelle

aftaler, for dermed at afspejle aktiver og forpligtelser tilknyttet disse aftaler. Om ikke andet, på baggrund af de relativt begrænsede oplysningskrav på sådanne aftaler. Alt i alt er det en grundlæggende mangel på sammenlignelighed og gennemsigtighed i transaktioner, som er økonomisk ensarterede, men præsenteret væsentligt forskelligt, der har ført til en ny leasingstandard³⁴.

Den nye leasingstandard, IFRS 16 forventes at øge transparensen i leasingarrangementer gennem en øget indregning. Dette problem forventes blandt mange interessenter at kunne løses, ved at nægte klassifikation af leasingaftaler og samtidig anerkende, at en leasingaftale i alle tilfælde medfører et aktiv og en forpligtelse i leasingperioden, der opfylder indregningskriterierne.

3.4 ED/2013/6

Udkastet til den nye leasingstandard, ED/2013/6 er i sit indhold mindre detaljeret og har til formål at afridse de grundlæggende tanker om en ny standard. Af denne grund, samt det forhold, at udkastet ikke har betydning for indholdet i den endelige standard, som er omskrevet i forhold hertil, vil indholdet i udkastet blive gennemgået på et overordnet plan. Kommentarbrevene vil give en indikation af, om indhold fra ED/2013/6 i overvejende grad er videreført til den endelige standard.

3.4.1 Anvendelsesområde og definitioner

Udkastet indledes med, ligesom i IAS 17, at definere, hvilke aktiver, der ikke omfattes. Der afgrænses således fra, at standarden skal omfatte aftaler omkring undersøgelse af mineraler, olie, naturgas og andre ikke-genererende ressourcer, aftaler indeholdende biologiske aktiver samt koncessionsaftaler jf. IFRIC 12. Desuden er indeholdt en mulighed for at undlade brug af bestemmelserne ved leasing af immaterielle aktiver. På nær disse begrænsninger, er alle aftaler, der kan anses for værende en leasingkontrakt, omfattet³⁵.

Leasingkontrakt

Med en leasingkontrakt forstås efter udkastet en aftale, der giver leasingtager ret til at anvende et bestemt aktiv mod en eller flere betalinger. Der skal her særligt tages stilling til, om aftalen vedrører brugen af et bestemt aktiv og samtidig, om aktivet kan kontrolleres samt fordelene fra brugen af aktivet tilfalder leasingtager.

Ved et bestemt aktiv lægges vægt på, at leverandøren ingen ret har til at udskifte det identificerede aktiv uden samtykke. En eventuel udskiftning som følge af defekt eller teknisk forældelse, modvirker ikke, at der er tale om en leasingkontrakt. Er det omvendt i aftalen bestemt, at leverandøren har ret til udskiftning på et bestemt tidspunkt, vil den hidtil gældende aftale ophøre pr. denne dato. Som også tidligere omfattet af IFRIC 4, kræves det desuden, at aktivet skal være fysisk adskilt og ikke må være en del af en samlet kapacitet, hvor aktivet ikke kan udskilles.

Hvorvidt aktivet kontrolleres og fordele tilfalder leasingtager, er det afgørende, at leasingtager igennem leasingperioden har dispositionsret og opnår de væsentligste økonomiske fordele, hvad enten disse opnås ved forbrug, besiddelse eller fremleje. Med økonomiske fordele skal forstås, at disse ikke opnås, hvis enten aktivet er afhængig af øvrige aktiver fra leverandøren, som ikke sælges separat eller at aktivet er sekundært i produktionen, da dette designmæssigt indgår sammen med andre aktiver fra leverandøren³⁶.

³⁴ EFRAG - Preliminary Consultation Document regarding the endorsement of IFRS 16 Leases - appendix 1

³⁵ ED/2013/6.4-5

³⁶ ED/2013/6.8-17

En leasingaftale foreslås opdelt i enkelte leasingaktiver, hvis disse kan udskilles og i øvrigt ikke er nært forbundet eller afhængige af andre aktiver i aftalen. Ved indregning af aktiver fra en leasingaftale, kan der være flere udfald. Enten skal oplyste beløb pr. aktiv i leasingaftalen fordeles herefter, mens ikke fordelte beløb samles til ét aktiv. Er der omvendt ikke foretaget nogen fordeling, skal alle aktiver samles i ét beløb. Der kan alternativt indhentes inspiration om priser fra lignende aftaler³⁷.

Leasingperiode

Leasingperioden defineres som den uopsigelige periode, hvor det leasede aktiv kan anvendes. Længden på denne periode er desuden påvirket af en eventuel mulighed for opsigelse eller forlængelse og det økonomiske incitament for leasingtager til at udnytte denne mulighed. Fra leasingperiodens start skal der altså tages stilling til sandsynligheden for eventuel udnyttelse af optioner. Eftersom denne vurdering er besværlig at foretage allerede ved indgåelse af aftalen, er det muligt at foretage en revurdering i leasingperioden, hvis der sker ændring af relevante faktorer eller forudsætninger i forhold til det oprindelige³⁸.

3.4.2 Klassifikation

Standarden forsøger at opdele leasede aktiver i to grupper - type-A og type-B. Klassifikationen af leasingaftalen skal ske ved aftalens begyndelse og kan ikke ændres på et senere tidspunkt. Begrebet "right-of-use" indføres, hvorved udgangspunktet er, at alle aktiver og forpligtelser tilknyttet leasingaftaler, skal indregnes i balancen. IASB har ønsket at mindske kompleksiteten og har derved defineret to typer af leasing. En afgørende parameter for opdelingen i type-A eller -B leasing er, hvorvidt leasingperioden udgør en ikke ubetydelig del af det underliggende aktivs økonomiske levetid. Det gøres klart, at der ikke menes den resterende økonomiske levetid, men den samlede økonomiske levetid for aktivet³⁹.

Type-B leasing omfatter i overvejende grad ejendomme. Dette med mindre ejendommens økonomiske levetid udgør det væsentligste af leasingperioden, eller at nutidsværdien af minimumsleasingydelse næsten udgør dagsværdien. Andre aktiver, udover ejendomme, kan således også blive betragtet som type-B leasing, hvis leasingperioden udgør en ubetydelig del af den økonomiske levetid for aktivet, eller at nutidsværdien af ydelserne ikke er i nærheden af dagsværdien af aktivet på indgåelsestidspunktet. Denne type leasing vil i overvejende omfang bestå af de aftaler, der tidligere har været klassificeret som operationelle efter IAS 17.

Type-A leasing består af de aftaler, hvor leasingperioden udgør det væsentligste af aktivets økonomiske levetid eller nutidsværdien af minimumsleasingydelser omtrent svarer til dagsværdien af aktivet. Da dette sjældent er tilfældet for ejendomme, forventes type-A primært at omfatte alle andre aktiver, end ejendomme. En aftale vil dog altid være type-A, hvis der i aftalen er indeholdt en køboption, som forventes udnyttet.

Er der i en leasingaftale leaset flere aktiver, vil det primære aktiv være bestemmende for klassifikationen. Dette vil eksempelvis være gældende ved leje af ejendomme, hvor bygningen vil være bestemmende for, hvordan grund og bygning samlet skal klassificeres⁴⁰.

3.4.3 Indregning og måling

Med ED/2013/6 kræves alle aktiver og forpligtelser tilknyttet leasingaftaler indregnet, med mindre der er tale om korte aftaler. Disse betegnes som aftaler, der på indgåelsestidspunktet

³⁷ ED/2013/6.20-21 og 23-24

³⁸ ED/2013/6.25-27

³⁹ Basis for Conclusions, ED/2013/6.BC123-126

⁴⁰ ED/2013/6.28-34

ikke overstiger 12 måneder inklusive forlængelsesoptioner. Aftaler med købsoptioner omfattes ikke af denne bestemmelse⁴¹.

Første indregning

Ved første indregning skal der ske måling af brugsretsaktiv og leasingforpligtelse. Leasingforpligtelsen måles på baggrund af nutidsværdien af minimumsleasingydelserne, der kapitaliseres ved aftalens interne rente eller virksomhedens alternative lånerente. Når leasingforpligtelsen er opgjort, indregnes aktivet til samme værdi med tillæg af eventuelt betalte ydelser ved eller før aftalens indgåelse, herunder også direkte omkostninger som f.eks. forhandlingsomkostninger⁴².

Efterfølgende måling

Der er i udkastet lagt op til, at den efterfølgende måling af dels aktiver og forpligtelser fra leasingaftaler, skal måles til amortiseret kostpris, og derved ikke dagsværdi. Dette med målet om at mindske kompleksiteten, at skabe konsistens til øvrige lignende aktiver og forpligtelser samt sikre en sammenhæng til den første indregning. Leasingforpligtelsen vil efter første indregning blive reduceret med den del af leasingydelsen, der betegnes som afdrag, mens rentedelen omkostningsføres. På samme vis som renten, vil afskrivninger på dels type-A eller -B leasingaktiver blive omkostningsført. Principper for afskrivning af disse aktiver er forskellig afhængig af type jf. senere. Med udkastets indhold er det hensigten, at forpligtelsen omtrent svarer til leasingaktivets værdi igennem leasingperioden⁴³.

Revurdering af leasingforpligtelse

I løbet af leasingperioden kan der ske ændringer til enten leasingydelser eller -periode, hvorved leasingforpligtelsen skal revurderes. Det beløb, som forpligtelsen påvirkes med, påvirker leasingaktivet i samme grad. Mulige ændringer kan være ændringer i restperioden, ændring i sandsynligheden for udnyttelse af købsoption, ændringer i restværdi eller et centralt indeks, som ydelserne er baseret på i leasingperioden. Tilsvarende kan ændringer have betydning for den anvendte diskonteringsrente, som skal genovervejes ved større ændringer, ligesom forskellen mellem aktiv og forpligtelse i den gamle aftale, kræves indregnet straks i resultatopgørelsen⁴⁴.

Afskrivning af leasingaktivet

Hvad enten der er tale om type-A eller -B leasing, skal aktivet måles til kostpris med fradrag af afskrivninger og eventuel nedskrivning, hvis der er indikation på værdiforringelse. Undtagelsen hertil omfatter investeringsejendomme jf. IAS 40 eller opskrivning af aktiver jf. IAS 16⁴⁵.

For type-A leasing er gældende, at der skal ske lineær afskrivning af leasingaktivet over den korteste periode af forventet brugstid eller leasingperioden. Er der i leasingaftalen indgået købsoption, vil afskrivningsperioden ofte være længere end leasingperioden. Principperne for den regnskabsmæssige behandling af type-A leasing følger IAS 16 vedrørende materielle anlægsaktiver⁴⁶.

Mens der for type-A leasing anvendes samme afskrivningsprincip som for finansielle leasingaftaler efter IAS 17, er det anderledes for type-B leasing. For disse, udgør afskrivningen af aktivet forskellen mellem leasingydelsen og den beregnede rente⁴⁷. Omkostningerne er således lineære

⁴¹ ED/2013/6.118 og appendiks A

⁴² ED/2013/6.38-40

⁴³ Basis for Conclusions, ED/2013/6.BC166-167 og BC185-186

⁴⁴ ED/2013/6.43-46

⁴⁵ ED/2013/6.41b og 52-53

⁴⁶ ED/2013/6.47-49

⁴⁷ ED/2013/6.50

i hele leasingperioden. Eftersom renterne vil falde i takt med afvikling af gælden, vil afskrivningerne stige i samme omfang. Reelt vil det omkostningsførte beløb svare til den betalte ydelse, hvorfor leasingaktiv og restgæld vil være ens igennem leasingperioden. Det omkostningsførte beløb skal præsenteres under ét, da beløbet reelt ikke anses for værende renter og afskrivninger, eftersom betalingen blot anses for værende en ret til brug af et aktiv i en ubetydelig del af dets økonomiske levetid⁴⁸.

3.4.4 Præsentation og oplysning

Præsentation

Udkastet fremlægger grundlæggende to metoder for præsentation af leasingforetagender i balancen. Første metode fastlægger, at leasingaktiver og -forpligtelser skal præsenteres særskilt fra øvrige aktiver og forpligtelser, ligesom der kræves adskillelse af type-A og -B leasing. Omvendt, hvis der ikke foretages denne adskillelse, skal leasingposter indgå på lige fod med øvrige poster, hvori disse ville have været indregnet, såfremt der ikke var tale om leasing. Ved denne metode, kræves der dog yderligere oplysning om, i hvilke poster der indgår leasingaktiver og -forpligtelser.

I resultatopgørelsen skal der for type-A leasing ske særskilt præsentation af renter og afskrivninger, mens der som tidligere anført, for type-B, skal ske præsentation heraf i samme post. Det kræves desuden, at der i pengestrømsopgørelsen sker særskilt præsentation af betalinger vedrørende leasing⁴⁹.

Oplysning

På trods af relativt omfattende krav til oplysninger, er det grundlæggende bestemt i udkastet, at det er op til leasingtager at vurdere, hvor meget information der kræves for at opfylde kravene. Formålet er at give regnskabsbruger grundlag for en forståelse af usikkerheder, tidshorisonter og beløb tilknyttet leasing i årsrapporten. Dette opfyldes ved at give kvalitative oplysninger omkring omfanget af leasingaftaler, væsentligt foretagne vurderinger og oplyse om beløb indregnet i årsregnskabet tilknyttet leasing. Desuden kræves en afstemning mellem primo- og ultimosaldi vedrørende leasingforpligtelser⁵⁰.

3.4.5 Centrale ændringer

Udkastet gør imidlertid op med den centrale kritik af IAS 17 omkring manglende indregning af leasingforetagender. Med indførelsen af "right-of-use"-tankegangen gøres der op med den tidligere klassifikationstest efter IAS 17, der opdelte leasing i finansiell og operationel. Alle leasingforetagender vil med ED/2013/6 blive indregnet i balancen, med undtagelse af korte aftaler. Der indføres imidlertid en ny opdeling i type-A og -B leasing, som skal forsøge at skildre, om der reelt er tale om et kreditkøb eller blot leje i en ubetydelig del af aktivets økonomiske levetid. Som følge af den øgede indregning af de tidligere operationelle aftaler, er der i større grad indeholdt bestemmelser omkring revurdering af leasingforpligtelse ved ændringer i kontraktvilkår.

Grundlæggende er ændringerne affødt af den øgede indregning af leasingaftaler, mens flere kriterier og definitioner er direkte videreført fra IAS 17, herunder særligt kriterier fra klassifikationstesten, som også har betydning for opdeling i type-A og -B leasing.

⁴⁸ Basis for Conclusions, ED/2013/6.BC196

⁴⁹ ED/2013/6.54-57

⁵⁰ ED/2013/6.58-66

3.4.6 Væsentlige kommentarer

De i opgavens bilag 1 fremhævede spørgsmål er stillet af IASB i forbindelse med udgivelsen af ED/2013/6. Spørgsmål relateret til leasinggiver, omhandlende investeringsejendomme eller udsendt af FASB, er ikke medtaget. Spørgsmålene er stillet til dels investorer, analytikere samt regnskabsaflæggere og -kyndige og den endelige standard, IFRS 16, forventes at være et resultat af dels udkastet og de efterfølgende kommentarer hertil. I det efterfølgende behandles væsentlige kommentarer fra dels FSR⁵¹ og EY (Ernst & Young Global)⁵², der må forventes at have et dybdegående kendskab til dels krav fra både regnskabsbruger og -aflægger ved en ny leasingstandard. Særligt uenigheder til indholdet i ED/2013/6 vil blive fremhævet. FSR's kommentarbrev er baseret på besvarelser af spørgsmål fremlagt i EFRAG's udkast til kommentarbrev.

Spørgsmål 1 - identifikation af leasing

FSR

Der udtrykkes enighed med kontrolbegrebet som afgørende for, at der er tale om en leasingaftale, selvom det uden tvivl vil medføre skønsmæssige beslutninger. Særligt i forhold til, om retten til anvendelse er overført til leasingtager eller ej. Der efterlyses større vejledning til, hvad der forstås ved kontrol, herunder omkring krav til fysisk overgang og styring. EFRAG foreslår, at såfremt prisen på det enkelte aktiv ikke kan fastsættes, vil dette være en indikation på, at aktivet ikke kan fungere uden supplerende tilbehør eller service fra leverandøren, hvilket i øvrigt også er det, som lægges vægt på i udkastets illustrative eksempler. Heri er FSR lodret uenige, eftersom dette ikke har noget at gøre med, om kontrollen til aktivet er overgået.

I forbindelse med kontrakter, hvori der indgår flere elementer og der umiddelbart ikke kan fastsættes individuelle priser, foreslås det, at der skal være mulighed for at estimere priser på de enkelte elementer. Alternativt vil det føre til, ligesom der er lagt op til i udkastet, at ikke-leasede komponenter indregnes sammen med leasede aktiver.

Ernst & Young

Der er en generel enighed med selve definitionen af en leasingkontrakt. Selve forståelsen af dens indhold er modsat utilfredsstillende. Der udtrykkes en bekymring for, at uklarheden i indholdet vil føre til inkonsistens i vurderinger af, hvad der forstås ved en leasingkontrakt omfattet af standarden. Der efterlyses en nærmere vejledning om, hvem der skal have kontrollen over aktivet, herunder eventuel fordeling af evnen til at bestemme anvendelse mellem leasingtager og leverandør. Der stilles desuden spørgsmålstejn ved, om de potentielle fordele afledt af aktivets anvendelse, skal komme an på, hvorvidt aktivet kan anvendes alene eller i sammenhæng med supplerende varer eller serviceydelser fra leverandøren. Med dette anføres også en skepsis omkring det afledte ansvar hos leasingtager, der skal vurdere, om der er andre udbydere af tilsvarende ydelser.

Generelt anser EY selve identifikation af leasingkontrakter som et af de største problemer med udkastet. Bestemmelserne herom anses for uklare og eksemplerne utilstrækkelige. Såfremt der ikke rettes op på dette, forudses der en udfordring i fremtiden med at sikre en konsistent indregning og måling af leasingarrangementer.

⁵¹ EFRAG - Exposure Draft Leases EFRAG's draft comment letter, 8. juli 2013
og FSR - EFRAG Draft Comment Letter regarding IASB Exposure Draft ED/2013/6 Leases, 9. september 2013

⁵² Ernst & Young - Invitation to comment Exposure Draft Leases, 13. september 2013

Spørgsmål 2 og 4 - indregning, måling, præsentation og klassifikation

FSR

Foreningen støtter "right-of-use" tilgangen, men selve klassifikationen i type-A og -B leasing imødeses ikke. A/B-modellen anses for værende for kompleks og omkostningstung og synes ikke for at være et bedre alternativ end IAS 17, men blot at medføre unødigt kompleksitet. Standardens indhold skal være præget af en enstrenget model, hvor alle leasingaftaler indregnes efter principperne for den foreslåede type-A leasing. Type-B leasing udtrykker ganske enkelt ikke brugen af aktivet og skal "right-of-use" tilgangen efterleves, bør alle leasingaktiver, herunder også ejendomme, indregnes efter samme metode. FSR er direkte uenige med EFRAG's forslag om at udelade type-B leasing af balancen, da der spås problemer i forbindelse med revurdering af sådanne leasingkontrakter. Dette er blot en uundgåelig følge af det øgede omfang af indregnet leasing i balancen.

Såfremt opdeling i type-A og -B ønskes videreført, er det FSR's holdning, at klassifikationen ikke skal foretages på baggrund af leasingaktivets type, men snarere brugen heraf. Hertil foreslås principperne fra klassifikationstesten i IAS 17 videreført. Der foretrækkes dog en enkeltstrenget model, da leasingstandardens formål omkring ensartet indregning og reduktion af kompleksitet, ellers ikke opfyldes.

Ernst & Young

Generelt understøttes øget indregning af leasing, hvis ellers standarden var praktisk tilgængelig og indeholdt klare principper. Man er særligt uforstående overfor idéen bag indførelsen af type-B leasing, der efter sigende skulle være efterspurgt af regnskabsbrugere. Opdeling i A/B-leasing synes ikke meningsfuld. Dette særligt ud fra, at leasingaktiver og -forpligtelser præsenteres på samme vis i balancen, men forskelligt i resultatopgørelsen. Desuden kan nævnes, at der mangler et konceptuelt grundlag for, at type-B aktivet skal påvirkes af leasingforpligtelsens udvikling og i øvrigt er uoverensstemmende med indregningsmetoden for andre ikke-finansielle aktiver. Udkastets klassifikationsopdeling øger ganske enkelt kompleksiteten unødigt.

Generelt anses indregning og måling af leasing efter ED/2013/6 som mere kompleks end hidtil, herunder især ved revurdering af leasingforpligtelser igennem leasingperioden. Dette vil alt andet lige føre til en mere omkostningstung standard, end hvad IAS 17 har været og det er blot vigtigt at sikre, at nytteværdien øges i samme omfang. Den centrale kritik af IAS 17 var, at lignende transaktioner ikke blev indregnet på samme vis, og dette synes ikke løst i ED/2013/6. Om ikke andet anses klassifikationstesten i IAS 17 mere praktisk anvendelig, snarere end at klassifikation skal ske på baggrund af aktivets type som foreslået.

Spørgsmål 5 - leasingbetingelser

FSR

Omkring udnyttelse af optioner på dels forlængelse, opsigelse, købsoptioner og lignende, er det ikke imødeset at indføre begrebet "significant economic incentives"⁵³. I stedet ønskes det gamle begreb fra IAS 17 "reasonably certain" videreført. Dette synes vigtigt, da et økonomisk incitament ikke isoleret set altid vil være afgørende for, om optioner udnyttes. Det foreslås vigtigt i standarden at få klarlagt, at fremtidige forventninger til optioner tages i betragtning, således at f.eks. en foreløbig leasingperiode på 5 år med mulighed for 5 års forlængelse, på tidspunktet for første indregning, skal tages i betragtning. Optioner der forventes udnyttet ønskes indregnet på lige fod med uopsigelige vilkår.

⁵³ Basis for Conclusions, ED/2013/6.BC140

Der udtrykkes enighed med bestemmelser for "short-term leasing", men samtidig en bekymring for, hvorvidt dette kan føre til misbrug. Omvendt synes standarden ikke at skulle indeholde anti-misbrugsbestemmelser, hvorfor den forventede forlængelse af sådanne kontrakter må være bestemmende for indregningen.

Ernst & Young

Der udtrykkes enighed, herunder også, hvornår der stilles krav til revurdering af leasingforpligtelse. Der ønskes dog ændring til periodisk revurdering i stedet for løbende revurdering. Eksempelvis krav om en årlig revurdering samt på tidspunktet for forlængelses- og opsigelsesoptioner. Dette i stedet for en løbende revurdering, der anses for værende for omkostningstung og vil stille store krav til systemer. Det er vigtigt at sikre en praktisk tilgang til revurderinger, således at nytten heraf overstiger omkostningerne.

EY er bekymret for det forhold, at ED/2013/6 omtaler, at ændringer i markedsforhold ikke isoleret set vil føre til revurderinger. EY ser anderledes herpå, da ændringer i markedsforhold i langt de fleste tilfælde er påvirket af ændringer i enten aktiv- eller virksomhedsforhold, hvorved mulige revurderinger potentielt overses.

Spørgsmål 6 - variable leasingydelser

FSR

FSR er uenig i, at leasingydelser, der bestemmes ud fra et fremtidigt bestemt indeks, er en del af de variable ydelser bestemmende for leasingforpligtelsen. Dette vil føre til en unødvendig årlig revurdering af leasingforpligtelsen. Samtidig vil det besværliggøre fastsættelse af aftalens interne rente og føre til anvendelse af en alternativ lånerente. Indholdet af det som i sin substans reelt er faste leasingydelser, ønskes desuden endnu mere tydeliggjort i standarden. Alternativt skal sådanne betalinger slet ikke omtales.

Ernst & Young

Variable ydelser anses for værende ydelser, der ligesom i ED/2013/6, er baseret på fremtidige begivenheder. EY er enig i, at ændringer i referencerenter og indeks, der påvirker leasingydelser, er udtryk for en aktuel forpligtelse, hvorved der skal ske revurdering. Det er dog vigtigt, som også anført i kommentarer til forrige spørgsmål, at der indføres en mere praktisk og periodisk tilgang til omfanget af revurderinger. Dette skal være med til at fjerne den bekymring, som også er til stede hos FSR, om at revurderinger bliver for omkostningstungt.

Spørgsmål 7 - overgang

FSR

Den fulde indregning for implementeringstidspunktet imødeses, eftersom dette vil skabe en større sammenlignelighed i implementeringsåret. Der tillades dog en praktisk løsning, eftersom alternativet vurderes relativt omkostningstungt.

Ernst & Young

Der ønskes en øget vejledning omkring praksis for indregning af eksisterende kontrakter, herunder tidligere indregnede kontrakter, som ikke opfylder den nye definition, tidspunktet for vurdering af indregning og måling og hvordan forskelsbeløb mellem aktiv og forpligtelse skal håndteres. Implementeringen spås at være mere kompleks end forventet, hvorfor der kræves en praktisk implementeringsguide til den endelige standard.

Spørgsmål 8 - oplysning

FSR

Der stilles en undren omkring, at der i udkastet er indeholdt et øget omfang af oplysningskrav sammenholdt med IAS 17. Dette stemmer ganske enkelt ikke overens med, at der i balancen sker øget indregning af leasingforetagender. Oplysningskravene ønskes reduceret til det nødvendige, afhængig af standardens endelige bestemmelser omkring indregning og måling.

Ernst & Young

EY er enig i, at regnskabsbruger skal have beslutningsrelevant information. Det er dog foruroligende, at der i ED/2013/6 er indeholdt øget oplysningskrav trods det faktum, at flere leasingaftaler indregnes i balancen og derved forudsætning om større transparens. Der antydes en generel tendens hos standardsætterne, at disse kræver en vis "overinformation", som blot er med til at sløre billedet af, hvad der anses for relevant information. Det synes besværligt at vurdere, om ED's oplysningskrav er for omfattende, eftersom det er uvist, hvilke regnskabsbrugere, som har ønsket informationskravene.

3.5 IFRS 16

Med indførelsen af IFRS 16 erstattes den tidligere leasingstandard, IAS 17 og de tilhørende fortolkningsbidrag IFRIC 4, SIC 15 og SIC 27. Alle bestemmelser omkring regnskabsmæssig behandling af leasing vil derfor fremadrettet være samlet i IFRS 16, der også i sit indhold er mere omfattende end IAS 17. Som det fremgår indledningsvist af standarden, er det formålet, at der gives relevante oplysninger om leasingkontrakter til at sikre et mere retvisende billede af sådanne transaktioner og give regnskabsbruger et bedre grundlag til vurdering af virksomhedens finansielle stilling, indtjening og pengestrømme⁵⁴.

3.5.1 Anvendelsesområde og definitioner

Den nye standard har væsentligt indflydelse på leasingtagers regnskab, eftersom stort set alle leasingaftaler fremadrettet kræves indregnet i balancen, modsat tidligere kun finansiell leasing efter IAS 17.

Som udgangspunkt omfatter standarden alle materielle anlægsaktiver og omfatter ikke leasede aktiver vedrørende udvinding af olie, naturgas og lignende, biologiske aktiver omfattet af IAS 41, immaterielle rettigheder omfattet af IFRS 15 fra udlejers side samt licensaftaler omfattet af IAS 38 vedrørende film, patenter og copyright-rettigheder mm. Med dette er det således bestemt, at immaterielle aktiver og rettigheder ikke er omfattet af standarden, men frivilligt kan indregnes, hvis disse ikke er direkte omfattet af undtagelserne⁵⁵.

Leasingaftale

Første step er at definere, hvorvidt der er tale om en leasingaftale i henhold til IFRS 16 eller ej. Der er med definitionen på en leasingaftale indført nye elementer, som skal tages i betragtning. Dette kan imidlertid medføre, at tidligere finansielle aftaler efter IAS 17 fremadrettet skal betragtes anderledes, og tilsvarende for operationelle aftaler. Udgangspunktet vil dog være, at de fleste finansielle leasingaftaler fortsat skal indregnes sammen med de tidligere udeladte operationelle aftaler.

Med IFRS 16 gøres op med den tidligere klassifikation af aftaler i operationelle og finansielle. Alle aftaler, som opfylder definitionen på en leasingaftale skal fremadrettet behandles ensartet. Hvorvidt der er tale om en leasingaftale, kommer an på to centrale elementer, som i alle henseender skal vurderes ved identifikation af leasingaftaler. Disse to elementer omhandler,

⁵⁴ IFRS 16.1

⁵⁵ IFRS 16.3-4

hvorvidt der er tale om et specifikt aktiv og om brugen af dette aktiv er under kontrol hos leasingtager igennem leasingperioden. Når først en aftale er defineret som en leasingaftale, vil en revurdering heraf kun ske ved ændring i kontraktvilkår og -betingelser⁵⁶.

Specifikt aktiv

At der skal være tale om et specifikt aktiv, udelader med det samme levering af serviceydelser fra indregning efter standarden. I de fleste leasingaftaler, vil der ikke være tvivl om identifikation af det leasede aktiv, men der kan være aftaler, hvor dette er besværligt, særligt hvis leasinggiver har en ombytningsret. Dette vil nemlig skabe en situation, hvor der ikke kan identificeres et bestemt aktiv, hvorved definitionen på en leasingaftale ikke er opfyldt. Det er dog et krav, at en sådan ret til ombytning skal være substantiel for leasinggiver.

Betingelserne for, at der er tale om en substantiel ret til ombytning af aktivet, er at det for leasinggiver skal være praktisk muligt at ombytte aktivet og at det samtidig vil være økonomisk fordelagtigt at ombytte. Denne potentielle ret skal vurderes ved kontraktens indgåelse og fremtidige begivenheder, som vurderes usandsynlige, indgår ikke i vurderingen. Herunder vil eksempelvis en ikke økonomisk fordelagtig ombytning i fremtiden ikke have betydning som følge af mangel på substans. Med den praktiske mulighed menes, at leasinggiver skal have eller kunne fremskaffe et alternativt aktiv, som kan anvendes til ombytning. At der i aftalen er bestemt et på forhånd bestemt ombytningstidspunkt af aktivet, medfører ikke en substantiel ret til ombytning, da ombytning ikke kan ske i hele leasingperioden. På samme måde gælder, hvis aktivet ombyttes ved reparation eller teknisk opdatering, da dette blot er en del af en leasingaftales vilkår om, at have et funktionsdygtigt aktiv til rådighed.

Bestemmelserne om kravet til, at en ombytningsret skal være substantiel, medfører at mange aftaler, der formelt skulle forestille at være serviceaftaler, skal indregnes som leasingaftaler. Det er således sjældent, at leasinggiver kan påvise en substantiel ombytningsret, hvilket ellers vil kunne undtage aftalen fra at være omfattet af leasingreglerne.

En leasingaftale kan omfatte en del af et specifikt aktiv. For at opfylde definitionen på et specifikt aktiv, er det som udgangspunkt krævet, at aktivet kan udskilles fysisk. Som eksempel herpå, kunne være leasing af en bestemt etage i en bygning, forudsat at denne kan anvendes uafhængigt af de andre etager. Leases blot en andel af kapaciteten af et aktiv, vil der ikke være tale om et aktiv, der opfylder definitionen⁵⁷.

Kontrol over brugen af aktivet

Med kontrol menes der to centrale forudsætninger, som skal opfyldes. Dels skal substantielt alle økonomiske fordele tilgå leasingtager og dels skal leasingtager have retten til at bestemme over brugen af aktivet i leasingperioden.

Ved økonomiske fordele forstås i overvejende grad samtlige økonomiske fordele, som kan fremkomme ved både brug, besiddelse eller fremleasing. De økonomiske fordele skal betragtes ud fra de rammer som er fastsat i aftalen, herunder begrænsninger i aktivets anvendelse. Såkaldt betingede ydelser kan føre til, at ikke alle økonomiske fordele opnås. Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvis 5% af ejendomslejen er baseret på virksomhedens omsætning. Dette er dog ikke til hinder for, at alle økonomiske fordele opnås, eftersom pengestrømme fra brugen af aktivet i første omgang tilfalder leasingtager.

Det andet element ved vurdering af kontrol, er hvorvidt leasingtager bestemmer over brugen af aktivet i leasingperioden. For at denne betingelse er opfyldt, skal leasingtager have ret til

⁵⁶ IFRS 16.9-11

⁵⁷ IFRS 16.9-11 og B13-20

at bestemme hvordan og til hvilke formål, aktivet skal anvendes. Denne ret kan også være forudbestemt, men det vil her være krævet, at leasingtager har retten til anvendelsen i leasingperioden eller at aktivet er designet, således at dette er specialiseret til leasingtagers brug. En beskyttelsesrettighed hos leasinggiver er ikke til hinder for, at leasingtager fortsat har kontrol, men fastsætter blot rammen for brugsretten. Så længe leasingtager kan bestemme hvad, hvornår, hvordan og hvor meget der produceres på det leasede aktiv, vil kontroldefinitionen være opfyldt. Sættes der begrænsninger for disse beslutninger, kan det føre til, at der ikke er tale om en leasingaftale⁵⁸.

Grunde og bygninger

Som konsekvens af de nye bestemmelser, vil der ikke som efter IAS 17 være krav om opdeling af en leasingaftale vedrørende grunde og bygninger i to aftaler. Under IAS 17 ville grunden typisk have karakter af en operationel aftale og bygningen måske en finansiel aftale med vidt forskellig indregning til følge. Med IFRS 16 indregnes den samlede brugsret til aktivet, hvorved opdeling ikke længere er relevant.

Serviceaftaler

Hvis ikke de tidligere omtalte betingelser omkring opfyldelse af definitionen på en leasingaftale opfyldes, vil der være tale om en serviceaftale. Disse aftaler indregnes med en løbende omkostning i perioden, mens der ikke indregnes et aktiv og en forpligtelse i balancen. Ved en serviceaftale forstås en aftale, hvor et aktiv overdrages af leasinggiver for en periode, men hvor der ikke er tale om et bestemt aktiv. Der er ikke tale om en egentlig brugsret, men i stedet en ret til at få leveret en bestemt ydelse for en bestemt periode⁵⁹.

Sammensatte kontrakter

Udgangspunktet for aftaler, der indeholder leasing af et aktiv og andre elementer, herunder f.eks. en serviceydelse og leasing af et aktiv, kræves adskilt i de enkelte elementer. Det er alene brugsretten til det leasede aktiv og den dertilhørende forpligtelse, der skal indregnes i balancen. Indeholder aftalen andre elementer, skal disse indregnes efter de respektive standarder herfor. Forudsætningen for, at aftalen kan opdeles i elementer er, at det enkelte aktiv kan anvendes separat eller sammen med andre let tilgængelige ressourcer og samtidig, at øvrige leasingaktiver og det pågældende aktiv ikke er afhængige af hinanden.

Viser det sig, at aftalen kan opdeles, skal den samlede ydelse allokeres mellem en leasingydelse og andre ydelser i leasingaftalen. Opdelingen skal ske ud fra særskilte priser for tilsvarende leasede aktiver eller køb af andre lignende ydelser. Er det praktisk umuligt at finde disse priser, kan opdelingen foretages ved et estimat. I praksis tillades det ifølge standardens bestemmelser, at undlade opdeling, selvom dette er muligt. Konsekvensen heraf er, at elementerne samlet skal indregnes i balancen som én leasingaftale. En løsning som i praksis ikke må forventes anvendt i væsentlig grad, da dette vil øge balancesummen⁶⁰.

Leasingperioden

Fastlæggelse af leasingperioden har altafgørende betydning for størrelsen af den leasingforpligtelse og brugsret, der indregnes i balancen. Perioden svarer som udgangspunkt til den periode, hvor leasingtager ikke kan komme ud af leasingaftalen. Heri medtages også perioder, hvor aftalen kun er opsigelig fra leasinggivers side. Udover den uopsigelige periode, skal der også til leasingperioden medregnes optioner, hvor leasingtager har mulighed for enten at forlænge eller opsigte aftalen, hvis det anses for værende rimelig sikkert. For at kunne vurdere perioder, hvori optioner kan udnyttes, skal der for leasingtager være et økonomisk incitament for udnyttelsen.

⁵⁸ IFRS 16.9 og B21-31

⁵⁹ Årsrapport efter internationale standarder - fra dansk praksis til IFRS, 5. udgave, side 558

⁶⁰ IFRS 16.12-16 og B32-33

Blandt forhold, som skal overvejes, kan være fordelagtige købsoptioner, omkostninger ved opsigelse, omfang af tilpassede aktiver, særlige reetableringsomkostninger, aktivets betydning for virksomhedens strategi, historik på lignende aftaler mv.

Det vil være krævet, at leasingtager fra starten af leasingperioden tager stilling til, om det vurderes rimeligt sikkert, at optioner på forlængelse eller opsigelse før tid forventes udnyttet. Det vil herefter kun være krævet at foretage revurdering af optioner, når der sker ændring i forhold, som er under leasingtagers kontrol. Dette bevirker derfor, at ændringer i markedsforshold ikke stiller krav til revurdering. Selvom markedsværdien på en ejendom stiger, hvorved sandsynligheden for udnyttelsen af en købsoption også øges, skal forpligtelsen ikke revurderes. Omvendt kan større forbedringer af lejemålet føre til eventuel revurdering⁶¹.

Leasingydelser

Leasingydelser kan opdeles i faste og variable ydelser. De faste ydelser defineres som de ydelser, leasingtager er forpligtet til at betale i leasingperioden. Det er således kun de betalinger, som med sikkerhed skal foretages, der medtages i de faste ydelser og derved har betydning for leasingforpligtelsens størrelse. Anderledes forekommer det med variable ydelser, hvor ikke alle skal indgå ved opgørelse af leasingforpligtelsen. Til variable ydelser medgår forbrugs- og omsætningsbaserede ydelser, ydelser afhængige af rente eller indeks, restværdigarantier samt ydelser betinget af udnyttelse af optioner på forlængelse eller opsigelse. Blandt disse, er det imidlertid kun forbrugs- og omsætningsbaserede, der ikke har betydning for leasingforpligtelsen og i stedet skal indregnes direkte som en driftsomkostning i resultatopgørelsen. Tilsvarende vil usandsynlige betalinger i forbindelse med optioner og restværdigarantier ikke have indflydelse. For at hindre misbrug, indeholder standarden bestemmelser om betalinger, der i sin substans er faste ydelser. Til disse ydelser betragtes uundgåelige betalinger, som blot formelt set er variable⁶².

Væsentlige ændringer til IAS 17

Med indførelsen af IFRS 16 forventes et øget fokus på identifikation af leasingaftaler, da alle aftaler som opfylder definitionen, som udgangspunkt skal indregnes i balancen. Selve definitionen af leasingaftaler ligner i sin substans den tidligere definition efter IAS 17. Det nye aspekt består i kontrollen over brugen af aktivet. Dette sammen med de økonomiske fordele fra aktivet, vil fremadrettet være bestemmende for indregningen. Den tidligere klassifikation af aftaler ifølge IAS 17 er udeladt og i stedet for risiko og afkast, er det nu brugsretten, der er afgørende for indregningen. Uanset, at definitionen på en leasingaftale er ændret, vurderes betingelserne sjældent ikke at være opfyldt og vil derved føre til øget indregning.

Det vil med IFRS 16 være mere betydeligt at identificere serviceaftaler, da disse ikke som tidligere præsenteres på lige fod med operationelle aftaler. Serviceaftaler er ikke et nyt begreb, men vigtigheden af at kunne identificere disse aftaler øges, eftersom disse nu også skal adskilles fra de tidligere operationelle aftaler.

Med det øgede omfang af indregnede leasingaftaler, herunder særligt tidligere operationelle aftaler, stilles der større krav til vurdering af den forventede leasingperiode samt omfanget og størrelsen af leasingydelser. Dette synes også at være den primære årsag til, at IFRS 16 i sit indhold er mere omfattende end IAS 17, da dette kræver øget vejledning.

⁶¹ IFRS 16.18-21 og B34-41

⁶² IFRS 16.27-28 og B42

3.5.2 Indregning og måling

Klassifikationstesten er udeladt, eftersom leasingaftaler efter IFRS 16 indregnes ens, uanset aftaletype. Udgangspunktet er derved, at alle leasingaftaler indregnes. Der er dog to undtagelser til indregning, nemlig korte aftaler og aftaler, hvor aktivet har en lav værdi.

Undtaget fra indregning

Standarden indeholder bestemmelser om, at korte aftaler og aftaler, hvor der leases aktiver med lav værdi, kan undtages fra indregning i balancen. Reglerne for identifikation af disse aftaler er i sin substans ret enkle, da der for korte aftaler er tale om en kontraktperiode på højst 12 måneder, mens aktiver med lav værdi omfatter aktiver, hvis nyværdi er under 5.000 USD. For korte aftaler skal der som for andre leasingaftaler, tages stilling til eventuelle forlængelsesoptioner, hvilket kan medføre indregning. På samme vis vil aftaler med købsoptioner ikke kunne identificeres som korte aftaler. At der er indført en fast beløbsgrænse for aftaler med aktiver af lav værdi gør, at reglen ikke er virksomhedsspecifik og derved skal der ikke tages stilling til, om beløbet er væsentligt, som i mange andre henseender. Der gælder samme regler som for sammensatte kontrakter om, at aktiver skal kunne adskilles fra andre og ikke må være afhængige af andre aktiver eller være tæt forbundet hermed. Indgås der flere aftaler med aktiver af lav værdi, som er uafhængige, kan disse alle undlades indregnet.

Ydelser vedrørende de omtalte aftaler skal omkostningsføres i resultatopgørelsen på lige fod med reglerne for operationel leasing under IAS 17, ligesom restforpligtelsen skal noteoplyses⁶³.

Første måling

På påbegyndelsestidspunktet opgøres og indregnes et brugsretsaktiv og en tilsvarende leasingforpligtelse i balancen. Indregning sker først på tidspunktet for levering af det underliggende aktiv. Måling af dels aktiv og forpligtelse er i overvejende grad indbyrdes afhængige, men behandles nedenfor særskilt.

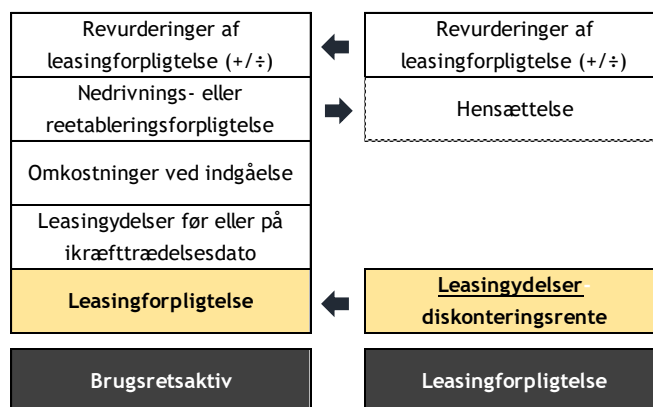
Leasingaktivet

Størrelsen på leasingaktivet er direkte påvirket af, hvad der tilsvarende opgøres som leasingforpligtelse jf. gennemgang nedenfor. Ved første indregning sker der måling af aktivet til kostpris på samme vis som øvrige ikke-finansielle aktiver, herunder materielle anlægsaktiver. Udover leasingforpligtelsen udgøres kostprisen også af eventuelle yderligere omkostninger eller leasingydelser der afholdes før eller i forbindelse med ikrafttrædelse af aftalen. De medregnede omkostninger er udelukkende omkostninger, der ellers ikke ville være afholdt, hvis aftalen ikke var indgået. Desuden skal der, såfremt leasingtager har en forpligtelse hertil i henhold til aftalen, indregnes et skøn over omkostninger til nedtagning eller reetablering af det leasede aktiv⁶⁴.

Det ses af figuren nedenfor, hvad brugsretsaktivets værdi består af, og tilsvarende sammenhængen til leasingforpligtelsen.

⁶³ IFRS 16.5-8 og B3-B8

⁶⁴ IFRS 16.23-25

Figur 5 - Sammenhæng mellem leasingaktiv og -forpligtelse⁶⁵

Leasingforpligtelsen

Forpligtelsen opgøres ved ikrafttræden af aftalen og opgøres til nutidsværdien af fremtidige leasingydelser. For at kunne opgøre denne, kræves der dels kendskab til, hvilke leasingydelser, der skal tages i betragtning, dels hvordan diskonteringsrenten fastsættes.

Hvad der medregnes i leasingydelser bestemmende for opgørelse af leasingforpligtelsen, er omtalt tidligere i afsnit 3.5.1. Heraf fremgår, at de fleste ydelser der kan opgøres pålideligt og med sandsynlighed skal betales, indgår i beregningen. Udgangspunktet er, at det kun er variable forbrugs- og omsætningsbaserede ydelser, som kan udelades.

Diskonteringsrenten forsøges i første omgang fastsat ved opgørelse af aftalens interne rente. Med dette menes den rente, som leasinggiver som minimum kan påregnes at få under de givne forudsætninger. Der er således tale om den diskonteringsfaktor, som ved tilbagediskontering af leasingydelser og restværdi, præcist resulterer i aktivets anskaffelsespris. For at kunne beregne den interne rente, er kendskab til aktivets værdi ved leasingperiodens udløb, minimums-leasingydelser, dagsværdien af aktivet ved indgåelse af aftalen og leasinggivers omkostninger ved aftalen, en nødvendighed. Kan den interne rente ikke beregnes, kan virksomhedens alternative lånerente anvendes. Altså den rente, som leasingtager skulle have betalt ved en tilsvarende leasingaftale eller alternativt lån. Rentesatsen skal gerne være nogenlunde enslydende med den interne rente, under hensyntagen til leasinggivers kreditvurdering af virksomheden⁶⁶.

Efterfølgende måling

Sker der i leasingperioden ingen væsentlige ændringer i tidligere foretagne vurderinger eller skøn ved fastsættelse af den oprindelige leasingforpligtelse, synes den efterfølgende måling af dels aktiv og forpligtelse let håndterlig. Aktivet behandles i enhver henseende som øvrige ejede materielle anlægsaktiver, hvor der løbende foretages afskrivning efter IAS 16 og eventuel nedskrivning efter IAS 36. Selve afskrivningsperioden afhænger af, om ejendomsretten til aktivet overdrages ved leasingperiodens slutning eller ej. Hvis denne overføres, foretages afskrivning over den forventede brugstid med hensyntagen til en eventuel restværdi, mens den i andre tilfælde vil ske over den korteste periode af brugstiden eller leasingperioden uden fastsættelse af restværdi, da ejendomsretten her ikke overføres. Ses der på den i udgangspunktet ens indregnede leasingforpligtelse, mindskes denne løbende ved afdrag, mens resten af leasingydelserne indregnes som en fast periodisk rente i forhold til den resterende leasingforpligtelse, baseret på den opgjorte diskonteringsrente og omfang af leasingydelser.

⁶⁵ Inspiration fra "PWC, In depth - A look at current financial reporting issues - IFRS 16", side 10

⁶⁶ Årsrapport efter internationale standarder - fra dansk praksis til IFRS, 5. udgave, side 575-583

Den efterfølgende måling og de skøn der er forbundet hermed, må betragtes som det mest komplekse område i den nye standard, herunder særligt omkring efterfølgende måling af leasingforpligtelsen. Det må forventes, at der i leasingperioden kan ske ændringer over skøn foretaget i eksisterende aftaler eller ændringer, der helt medfører nye aftaler. Dette vil have væsentlig indflydelse på den efterfølgende måling af både aktiv og forpligtelse.

Revurderinger indenfor eksisterende aftale

Der er med standarden fastsat fire tilfælde, hvor der skal ske revurdering af den indregnede leasingforpligtelse, hvilket også påvirker brugsretsaktivet.

Det første tilfælde omhandler ændringer i leasingperioden ved ændring i forventninger til udnyttelse af forlængelses- og opsigelsesoptioner samt køboptioner. Revurdering skal ske, hvis der sker ændring i de oprindeligt forudsatte forventninger til udnyttelse af optioner. Der skal være tale om ændringer i omstændigheder eller begivenheder, som er indenfor leasingtagers kontrol. I sammenhæng med første tilfælde, vedrører det andet tilfælde også ændringer til leasingperioden. Dette udmøntes i, at en option udnyttes, der ikke var taget stilling til tidligere, eller at en option ikke ønskes udnyttet, selvom dette tidligere var forudsat⁶⁷.

De øvrige tilfælde vedrører ændringer i fremtidige leasingydelser, herunder ændringer i de beløb, der forventes betalt i henhold til restværdigarantier og ændringer i fremtidige leasingydelser som følge af ændring i indeks eller referencerente, der fastsætter disse betalinger. Til disse ændringer, modsat ved ændringer i leasingperioden, skal der anvendes en uændret diskonteringsrente⁶⁸.

Ændringer til aftalen

De ovenfor gennemgåede ændringer til leasingaftalen vedrører udelukkende ændrede skøn indenfor rammerne af den eksisterende aftale. Ved ændring af selve aftalen menes f.eks. ændringer i brugstid eller aktiv, tilstedeværelsen af optioner mm. Forudsætningen for, at ændringer i leasingaftalen fører til, at der skal indregnes en ny separat leasingaftale, er at der skal være en sammenhæng i omfanget af aftalens udvidelse og prisen på denne udvidelse. Prisen skal stemme overens med den isolerede pris for aktivet eller de hidtil gældende vilkår i den eksisterende aftale. Dette vil kræve særskilt indregning af leasingforpligtelse og -aktiv. Er der omvendt ikke tale om en ny leasingaftale, men i stedet en udvidelse eller indskrænkelse af den eksisterende aftale, vil der ske revurdering af den eksisterende leasingforpligtelse med en revideret diskonteringsrente⁶⁹.

Væsentlige ændringer til IAS 17

Med IFRS 16 er indførelsen af nye begreber som korte aftaler og aftaler med aktiver af lav værdi blevet indført, hvilket undtager disse fra indregning i balancen.

Måling af dels aktiv og forpligtelse ligner i hovedtræk bestemmelserne efter IAS 17 omkring finansielle leasingaftaler. IFRS 16 indeholder dog, i modsætning til IAS 17, bestemmelser om revurdering af leasingforpligtelsen ved ændrede forudsætninger eller ændringer i leasingaftalen. Dette er en nødvendighed i takt med den øgede indregning af aftaler i balancen og samtidig en naturlig konsekvens af, at de tidligere operationelle aftaler efter IAS 17 nu i overvejende grad skal indregnes. Variable leasingydelser var ikke tidligere efter IAS 17 en faktor ved opgørelse af leasingforpligtelsen, hvilket de i overvejende grad er efter IFRS 16. Med den nye standard indgår næsten alle sandsynlige ydelser ved opgørelsen af forpligtelsen, med undtagelse af forbrugs- og omsætningsbaserede ydelser.

⁶⁷ IFRS 16.20-21

⁶⁸ IFRS 16.39-43

⁶⁹ IFRS 16.44-46

Der er efter ovenstående behandling forsøgt udarbejdet et beslutningsdiagram ved egen tilvirkning. Dette skal være med til at give en praktisk tilgang til dels identifikation af leasingaftaler samt vejledning til første og efterfølgende måling efter IFRS 16. Indholdet heraf skildrer ovenstående teoretiske gennemgang af standarden og beslutningsdiagrammet fremgår af bilag 2.

3.5.3 Præsentation og oplysning

Præsentation

Brugsretsaktivet præsenteres enten som et særskilt aktiv under materielle anlægsaktiver eller under den samme regnskabspost, som ville være anvendt, hvis aktivet havde været ejet. Hvis ikke der sker særskilt præsentation, kræves der noteoplysning om, i hvilken regnskabspost, brugsretsaktiverne indgår. På samme vis skal der ske præsentation af leasingforpligtelser - enten særskilt eller på samme vis som andre lignende forpligtelser. I resultatopgørelsen præsenteres renteomkostninger under finansielle omkostninger, særskilt fra afskrivninger på brugsretsaktiver.

Oplysning

Som tidligere anført, kræves der oplysning om, i hvilke regnskabsposter leasingforetagender er indregnet, hvis ikke disse er særskilt præsenteret i balancen. Yderligere specifikation af afskrivninger og bogført værdi pr. aktivtype af brugsretsaktiver kræves, ligesom der også skal oplyses om udgiftsførte renter på leasingforpligtelser samt fremtidigt forfald af disse. Til resultatopgørelsen skal oplyses omfanget af omkostningsførte ydelser vedrørende korte aftaler og aftaler med aktiver af lav værdi samt variable leasingydelser, der ikke er indregnet som en del af leasingforpligtelser. Sammenhørende med dette skal det oplyses, hvorvidt reglerne for at undlade indregning af førnævnte aftaler er anvendt. Tilsvarende kræves oplysning om indtægter fra fremleasing, eventuelle gevinster og tab fra salg og tilbageleasing, årets samlede pengestrømme vedrørende leasingaftaler samt fremtidige forventede pengestrømme for variable ydelser, optioner, garanterede restværdier, indgåede leasingaftaler med fremtidig ikrafttrædelse og omfanget af korte aftaler.

Supplerende til ovenstående relativt omfattende oplysningskrav, stilles der krav om, at kvalitative og kvantitative information skal inddrages, således at regnskabsbruger er i stand til at forstå leasingaftalernes indvirkning på den finansielle stilling, resultat og pengestrømme. Standarden vejleder i denne forbindelse til at give relevante oplysninger, som ikke i forvejen er præsenteret i årsregnskabet og som synes virksomhedsspecifik. Blandt disse oplysninger nævnes fleksibilitet og begrænsninger i aftaler, følsomhed ved variable ydelser, eksponering af risici og i øvrigt afvigelser fra praksis i branchen⁷⁰.

Væsentlige ændringer til IAS 17

Sammenholdt med IAS 17, vil der for IFRS 16 ske en større ensretning i forhold til, at transaktioner vedrørende leasing primært præsenteres i resultatopgørelsen som afskrivninger og renter. At der ikke skal ske klassifikation af aftaler mellem operationel og finansiell gør, at det kun fremadrettet vil være de variable ydelser, som ikke er en del af leasingforpligtelsen samt ydelser vedrørende korte aftaler og leasede småaktiver, der løbende omkostningsføres i resultatopgørelsen. Årsagen til den større ensretning i præsentationen er en konsekvens af, at alle aftaler i udgangspunktet indregnes i balancen som dels brugsretsaktiv og tilsvarende leasingforpligtelse, akkurat som de tidligere finansielle aftaler under IAS 17.

Oplysningskravene under IFRS 16 synes udvidet i større grad end efter IAS 17, trods øget indregning af leasing i balancen og deraf forventet større transparens. Som også EY pointerede ved

⁷⁰ IFRS 16.51-60 og B48

kommentering af ED/2013/6, synes standarden umiddelbart at indeholde en overflod af oplysningskrav, som frygteligt vil gøre det besværligt for regnskabsbruger at sondre, hvad der anses for relevant information. De øgede krav til oplysninger synes umiddelbart at være en effekt af de øgede skøn, der er forbundet med indregning af de tidligere operationelle aftaler. Om oplysningerne er nødvendige, eller i modstrid med standardens oprindelige formål omkring øget gennemsigtighed ved indregning af aftaler i balancen, synes umiddelbart uvist.

3.5.4 Overgangsregler

Som ovenstående gennemgang indikerer, medfører indførelsen af IFRS 16 umiddelbart væsentlige ændringer som følge af kravet om indregning af de tidligere operationelle leasingaftaler. Af denne grund er der indført nogle lempelige overgangsregler i forbindelse med kravet om senest implementering fra og med regnskabsår der begynder 1. januar 2019 eller senere. Eftersom standarden er godkendt i EU, er standarden mulig at førtidsimplementere i 2018, hvilket dog ikke vurderes særligt sandsynligt i praksis. Overordnet set, kan standarden implementeres på 2 måder, nemlig enten med fuld tilbagevirkende kraft af eksisterende operationelle aftaler eller indregning pr. 1. januar 2019. Altså enten:

1. Indregning med fuld tilbagevirkende kraft eller
2. Indregning pr. 1. januar 2019 med
 - a) nutidsværdien af leasingydelse beregnet med marginal lånerente som diskonteringsfaktor og indregning af aktiv med samme værdi
 - b) tilsvarende som efter a), dog hvor værdien af aktivet indregnes med tilbagevirkende kraft⁷¹

Forskellen i tilfælde 2 er udelukkende, at værdien af aktiver i balancen er forskellig, hvor der i det sidste tilfælde formentlig vil opstå et tab i år 1 som følge af en lavere værdi af aktiver end forpligtelser. Dette vil imidlertid reducere de fremtidige afskrivninger på aktiverne, hvorfor de fremadrettede resultater forventes forbedret. Det er ikke tilladt at anvende metode 2 og samtidig foretage tilpasning af sammenligningstal.

Med de ret håndterlige og lempelige overgangsregler må det forventes, at virksomhederne i implementeringsåret vil indregne de hidtil noteoplyste operationelle leasingaftaler med virkning i balancen pr. 1. januar 2019. Den umiddelbart mindst negative påvirkning af hoved- og nøgletal vil være at indregne aktiverne til samme værdi som den opgjorte forpligtelse. I sammenhæng med indregning af leasing efter IFRS 16 primo regnskabsåret, må det forventes, at der gives oplysning om, hvilken effekt implementeringen ville have haft for sammenligningsåret, da hoved- og nøgletal må forventes påvirket i væsentlig grad i implementeringsåret.

Inden vi kommer til analysen af, hvilken effekt IFRS 16 forventes at have for detailbranchen, er der i det følgende udarbejdet en opsummering på det tidligere behandlede omkring overgangen fra IAS 17 til IFRS 16 samt de væsentligste forskelle mellem de to standarder.

⁷¹ Årsrapport efter internationale standarder - fra dansk praksis til IFRS, 5. udgave - side 595-596

3.6 Opsummering

	IAS 17	IFRS 16
Klassifikation af aftaler	Opdeling i finansielle- og operationelle leasingaftaler. Det afgørende for, at der er tale om en finansiell leasingaftale er, at de væsentligste risici og afkast forbundet med aktivet overføres til leasingtager i leasingperioden, uanset om ejendomsretten overføres ved aftalens udløb eller ej. Operationelle aftaler er de aftaler, der ikke kan klassificeres som finansielle. Der henvises til figur 4 for indikationer på finansielle aftaler.	Ikke aktuelt for standarden. Standarden fastsætter mulighed for at undlade indregning af korte aftaler og aftaler med aktiver af lav værdi. <i>Den tidligere velkendte klassifikationstest sker i stedet ved identifikation af leasingaktiver, som nu vil være bestemmende for indregning.</i> <i>ED/2013/6 krævede klassifikation efter en A/B-model, hvilket dog er opgivet.</i>
Undtaget fra indregning i balancen	Operationelle leasingaftaler og serviceaftaler.	Korte aftaler og aftaler med aktiver af lav værdi samt serviceaftaler. <i>Dette er en mulighed for at undlade indregning af disse aftaler. Serviceaftaler tillades indregnet sammen med leasingaktivet, hvis det er besværligt at adskille disse, ligesom grupper af ens aktiver kan indregnes samlet.</i>
Leasingkontrakt	En kontrakt, hvor leasinggiver for en aftalt periode overdrager brugsretten til et aktiv til leasingtager mod en eller flere betalinger. IFRIC 4 udgør fortolkningsbidrag til vurdering af, om en aftale indeholder en leasingkontrakt.	En kontrakt, eller den del af en kontrakt, hvor brugsretten til et aktiv overgår i en periode mod vederlag. <i>Der er tale om en vigtig stillingtagen, da definitionen har direkte betydning for indregning, ligesom tidligere klassifikationstest under IAS 17. Principperne ligner IFRIC 4, men lægger som noget nyt vægt på "kontrol" og ikke økonomisk værdi af aktivet.</i>
Sammensatte kontrakter	Ingen bestemmelser i IAS 17 om opdeling i leasingaktiver, med undtagelse af krav om opdeling af grunde og bygninger mellem operationel og finansiell leasing. IFRIC 4 indeholder vejledning der bestemmer, at ydelser skal fordeles på elementer i aftalen og behandling efter IAS 17 omfatter kun de leasede aktiver og f.eks. ikke serviceelementer.	Hvert element i en leasingaftale skal behandles særskilt. Leasingelementer skal adskilles fra ikke-leasingelementer. Leasingelementer betegnes som aktiver, der kan benyttes særskilt eller sammen med andre ressourcer og ikke er afhængige af andre aktiver i aftalen. Kan individuelle priser ikke fastsættes, er estimering heraf tilladt. <i>For disse aftaler er der indsat en praktisk bestemmelse om, at disse ikke behøves adskilt for kategorier af aktiver, ligesom et ikke-leasingelement kan indregnes sammen med leasingelementet. Praksis vil formentlig være, at ikke-leasingelementer forsøges undladt indregnet i balancen.</i>
Leasingperiode	Den uopsigelige periode, hvor leasingtager er forpligtet til at lease aktivet, og eventuelt yderligere perioder, hvor leasingtager har ret til at fortsætte med at lease aktivet med eller uden betaling, når det vurderes rimelig sikkert, at retten hertil udnyttes.	Den uopsigelige periode, hvor leasingtager har brugsret til leasingaktivet. Desuden med- eller fraregnes den periode, hvori leasingtager har mulighed for enten at forlænge eller opsiges aftalen, hvis udnyttelse af optionen vurderes rimelig sikkert. <i>Der stilles krav til løbende revurdering af leasingperioden, hvis der sker ændringer, som er under leasingtagers kontrol samt i tilfælde, hvor tidligere ikke-indregnede optioner udnyttes.</i>

	IAS 17	IFRS 16
Minimums-leasingydelser	De ydelser, som leasingtager er forpligtet til at erlægge, eller kan blive, i løbet af leasingperioden, herunder også en garanteret restværdi. Ukendte betalinger som følge af fremtidige forhold indregnes direkte i resultatopgørelsen, ligesom betingede leasingydelser, serviceomkostninger og lignende. En fordelagtig køboption til aktivet, der forventes udnyttet, medtages som en minimumsleasingydelse og er derved bestemmende for fastsættelse af leasingperioden.	De ydelser, der erlægges til leasinggiver for brugsretten til aktivet. Ydelserne omfatter faste ydelser, variable ydelser baseret på indeks eller rente, ydelser tilknyttet køboptioner samt forventede betalinger vedrørende restværdigarantier. <i>Begrebet "minimumsleasingydelser" er udfaset. Dette formentlig som følge af, at langt størstedelen af variable ydelser også har indvirkning på leasingforpligtelsen efter IFRS 16.</i>
Variable leasingydelser	Betegnes som betingede leasingydelser, der falder udenfor de faste ydelser og indregnes direkte i resultatopgørelsen. Ydelsen er ikke et fast beløb og er baseret på fremtidige faktorer, med undtagelse af ændring i tid.	De ydelser der varierer på baggrund af forhold der indtræffer efter aftalens påbegyndelse, med undtagelse af ændring i tid. <i>Variable ydelser skal i overvejende grad indgå i beregning og revurdering af leasingforpligtelsen. Resten omkostningsføres løbende. Som udgangspunkt er det kun forbrugs- og omsætningsbaserede ydelser, der ikke har betydning for leasingforpligtelsen. Hvad der i sin substans er faste ydelser vil kræve subjektiv vurdering, da IFRS 16 indeholder begrænset vejledning herom.</i>
Diskonteringsrente	Der anvendes enten aftalens interne rente eller leasingtagers alternative lånerente. Ved den interne rente forstås den rente, der får nutidsværdien af leasingydelserne og den ikke-garanterede restværdi til at svare til dagsværdien af aktivet. Alternativet, som er den marginale lånerente, er den rente, der skulle betales for en tilsvarende leasingaftale eller ved optagelse af et lån til finansiering af aktivet.	Uændrede bestemmelser. <i>Leasingtagers alternative lånerente tillades anvendt ved indregning af alle de eksisterende operationelle aftaler i forbindelse med overgang til IFRS 16.</i>
Første måling	For finansiel leasing indregnes der et leasingaktiv og en tilsvarende forpligtelse. Værdien opgøres til den laveste værdi af dagsværdien og nutidsværdien af de fremtidige minimumsleasingydelser. Kontraktens længde og den anvendte diskonteringsrente er tilsvarende bestemmende for værdien. Operationelle leasingydelser indregnes direkte i resultatopgørelsen på lineær basis, hvilket også gælder for den efterfølgende måling.	Forpligtelsen opgøres til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser, herunder faste ydelser, variable ydelser bestemt efter indeks eller rente samt forventede betalinger i henhold til restværdigarantier og køboptioner. Aktivet indregnes til samme værdi med tillæg af eventuelle ydelser eller omkostninger betalt før eller ved ikrafttrædelse af aftalen. Forventede retableringsomkostninger tillægges også brugsretsaktivet. <i>Principperne for første måling ligner i sin substans reglerne for finansielle leasingaftaler efter IAS 17.</i>
Efterfølgende måling	Ved finansiel leasing opdeles leasingydelserne i en afdrags- og rentedel. Renter omkostningsføres og afdrag fragår forpligtelsen. Aktivet indregnes til kostpris og afskrives efter samme praksis som øvrige tilsvarende aktiver, med mindre ejendomsretten ikke overgår efter aftalens udløb. I så fald, sker afskrivning over den korteste periode af brugstiden eller leasingperioden. Der skal løbende vurderes indikationer på eventuel værdiforringelse.	Følger i helhed bestemmelserne for finansiel leasing efter IAS 17. <i>Modsat IAS 17 indeholder IFRS 16 særskilte bestemmelser om revurdering af leasingaftaler, herunder både ved ændringer indenfor den eksisterende aftale eller ændringer, der kan medføre en ny aftale. Dette anses for værende en nødvendig tilføjelse til standarden i takt med den øgede indregning af aftaler, herunder de tidligere operationelle leasingaftaler.</i>

	IAS 17	IFRS 16
Salg og tilbageleasing	Behandlingen er afhængig af, hvordan aktivet klassificeres ved tilbageleasing. Ved finansiell leasing, skal fortjeneste indtægtsføres over leasingperioden, mens tab skal omkostningsføres straks. Ved operationel leasing, skal fortjeneste eller tab som udgangspunkt resultatføres straks. Er salgsprisen forskellig fra dagsværdien, skal fortjeneste eller tab resultatføres over leasingperioden.	Afgørende er, om salget opfylder definition efter IFRS 15, hvor der særligt lægges vægt på, at kontrollen af aktivet overføres. Opfyldes definitionen på et salg, skal en forholdsmæssig gevinst eller tab opgøres i forhold til den overdragne del af aktivets resterende levetid, som er overført til leasinggiver. Hvis ikke definitionen opfyldes, forbliver aktivet i sælgers balance, mens betalingen indregnes som en finansiell forpligtelse. <i>Bestemmelserne på området synes at tilføre kompleksitet og øgede skøn.</i>
Præsentation og oplysning	Ingen bestemmelser om præsentation. Oplysningskravene indeholder i hovedtræk oplysning om fremtidige leasingydelser efter forfald indenfor 1 år, mellem 1-5 år og efter 5 år samt oplysning om omkostningsførte leasingydelser i året. Desuden kræves oplysning om særlige vilkår for væsentlige leasingaftaler.	Indeholder specifikke bestemmelser omkring præsentation af leasingforetagender, der skal præsenteres eller oplyses særskilt i forhold til øvrige tilsvarende aktiver og forpligtelser. Oplysningskravene indeholder flere specifikke minimumskrav. Desuden stilles der krav om kvalitative og kvantitative information af relevans for regnskabsbruger. <i>De omfattende og øgede oplysningskrav synes umiddelbart ikke at harmonere med standardens formål om øget transparens ved indregning af flere leasingaftaler.</i>
Korte aftaler		En leasingaftale, der fra start ikke forventes at have en leasingperiode på over 12 måneder. Indeholder aftalen en køboption, kan denne ikke klassificeres som en kort aftale. <i>Aftaler af denne slags skal, ligesom for øvrige aftaler, revurderes løbende, hvorfor indregning ikke kan udelukkes på et senere tidspunkt.</i>
Aftaler med aktiver af lav værdi		En leasingaftale, hvor aktivets nypris ikke overstiger 5.000 USD. <i>Denne bestemmelse var ikke en del af forslagene i ED/2013/6, men synes praktisk anvendelig.</i>

Tabel 6 - Sammenligning af IAS 17 og IFRS 16⁷²

Efter ovenfor at have gennemgået processen ved tilblivelsen af den nye standard, IFRS 16 og gennemgået indholdet heraf, synes den nye standard umiddelbart mere overskuelig, men samtidig også mere omfattende end IAS 17. Dette primært som følge af, at definitioner og fortolkninger er inddraget i standardens indhold. Det fremstår rimelig klart, at IFRS 16 vil ændre markant på den regnskabsmæssige behandling af leasingaftaler i fremtiden gennem øget ind-

⁷² Definitioner og indhold jf. bestemmelser i IAS 17 og IFRS 16 samt egen tilvirkning ved tidligere gennemgang

regning heraf i balancen. Som også FSR antyder i kommenteringen af ED/2013/6, må der uundgåeligt komme en periode efter implementeringen, hvor den praktiske anvendelse vil indfinde sig som følge af de mange nye bestemmelser. Flere af de behandlede kommentarer til ED/2013/6 synes umiddelbart at være taget til efterretning, herunder særligt en forkastning af den foreslåede A/B-model samt kravet om yderligere vejledning til standardens bestemmelser. Grundlæggende synes ED/2013/6 ikke at lægge langt fra resultatet af den endelige standard.

Den væsentligste ændring med indførelsen af IFRS 16 er utvivlsomt, at alle leasingaftaler som udgangspunkt skal indregnes i balancen gennem brugsretsaktiver og tilhørende leasingforpligtelser. Dette har krævet en del opdaterede definitioner og samtidig en afskaffelse af klassifikationstesten som efter IAS 17. I sin helhed, må langt de fleste opdateringer af leasingstandarden ses som en konsekvens af det øgede krav til indregning af leasingaftaler, herunder blandt andet yderligere behov for vejledning omkring typer af leasingydelser, sammensatte kontrakter og revurdering af leasingforpligtelser.

Fokus i de efterfølgende analyser vil primært være på ejendomme, da dette anses for værende det område, hvor IFRS 16 forventes at have størst indflydelse og forandring, ligesom det også er her, der kan spås større praktiske udfordringer.

4. EFFEKTEN AF IFRS 16 PÅ DETAILBRANCHEN

4.1 Indledende overvejelser

Med ovenstående gennemgang er det konkluderet, at udgangspunktet for IFRS 16 er, at alle leasingaftaler skal indregnes i balancen. På baggrund af offentliggjorte årsrapporter, må det derfor være muligt i et vidst omfang at analysere, hvilken og hvor stor en effekt indførelsen vil have på centrale hoved- og nøgletal. Analysen vil samtidig også tydeliggøre de forudsætninger, som analytikere og øvrige relevante regnskabsbrugere har til rådighed, ved korrektion for betydningen af operationelle leasingaftaler, som de er præsenteret i henhold til IAS 17.

Der vil være tale om skønsmæssige korrektioner af regnskabstal ud fra de forudsætninger som er tilstede gennem oplysninger fra de specifikke årsrapporter. Det er derfor vigtigt indledningsvist at pointere, at analysens resultater næppe vil præsentere leasingforetagenders præcise indregning som fremadrettet efter IFRS 16. Analysen skal give en indikation af, på hvilke områder virksomheders finansielle præsentation ændres og i hvilken retning. Selvom virksomheders leasingaftaler i sin substans er uændrede fra anvendelsen af IAS 17, forventes præsentationen heraf væsentligt anderledes efter IFRS 16.

4.1.1 Forventede effekter

Uanset valget af metode for indregning i implementeringsåret, forventes indførelsen af IFRS 16 at have stor effekt på centrale hoved- og nøgletal, eller med andre ord "key performance indicators" (KPI'er). Centrale hoved- og nøgletal i resultatopgørelsen forventes forbedret, herunder EBITDA og EBIT samt marginer vedrørende disse mellemtotaler. Dette som følge af, at ydelser på operationelle leasingaftaler hidtil har været indregnet lineært som driftsomkostninger, men fremadrettet vil indgå som dels afskrivninger og renteomkostninger. Det er dog samtidig forventeligt, at resultatet vil blive påvirket af fremadforskudte omkostninger som følge af renteomkostningernes øgede omfang i begyndelsen af leasingperioden. Med en stigning i aktiver og forpligtelser som følge af øget indregning af leasing, forventes nøgletal tilknyttet balancen desuden påvirket. Alle nøgletal vedrørende balancen forventes påvirket i negativ grad. I hvor høj grad hoved- og nøgletal påvirkes og i hvilken retning, forsøges belyst i denne analyse.

4.1.2 Udvalgte virksomheder

Analysen kan betragtes som todelt, da der både er udvalgt virksomheder, der aflægger regnskab efter IFRS og efter ÅRL. Alle virksomhederne anvender samme principper for indregning af leasing efter IAS 17, blot med omfanget af oplysningskrav til forskel. De ÅRL-aflæggende virksomheder er medtaget i analysen, da IFRS 16 forventes at udgøre fortolkningsbidrag til ÅRL i fremtiden jf. afsnit 2.1.1 tidligere i opgaven. Disse vil således i fremtiden have muligheden for at vælge mellem indregning af leasing efter IAS 17 og IFRS 16.

Der er i alt udvalgt 10 virksomheder til analysen. Heriblandt 5 regnskaber aflagt efter IFRS og tilsvarende efter ÅRL. Eftersom det er relativt begrænset, hvor mange større detailvirksomheder, der i dag er børsnoteret og derfor underlagt IFRS-regulering, er nogle af de udvalgte regnskaber mere detailpræget end andre. Af nedenstående oversigt fremgår de udvalgte virksomheder med yderligere oplysning om regnskabsklasse, -afslutning og -regulering samt oplysninger om omfanget af operationel leasing sammenholdt med aktiver.

Det er interessant at se, hvordan omfanget af oplyste operationelle leasingforpligtelser faktisk er relativt begrænset for de IFRS-aflæggende virksomheder. Flere af virksomhederne er dog også i øget omfang påvirket af den samfundsøkonomiske udvikling, hvor de fysiske butikker erstattes af øget internethandel.

Beløb i den efterfølgende analyse angives i mio. kr.

Virksomhed	Regnskabsklasse	Regnskabsafslutning	Regulering	Aktiver i alt	Udgiftsført operationel leasing (estimeret for ÅRL)	Operationel leasinggæld (ikke-diskonteret)	Leasinggælden i forhold til aktiver	Nutidsværdi af operationel leasinggæld (estimeret)	Leasinggældens nutidsværdi i forhold til aktiver
Pandora A/S	D	31.12.17	IFRS	17.240	1.194	3.355	19,5%	2.883	16,7%
Bang & Olufsen A/S	D	31.05.18	IFRS	2.921	82	114	3,9%	102	3,5%
Matas A/S	D	31.03.18	IFRS	5.304	184	137	2,6%	127	2,4%
TDC A/S	D	31.12.17	IFRS	63.168	798	6.366	10,1%	4.378	6,9%
Salling Group A/S	C-stor	31.12.17	IFRS	30.477	854	3.699	12,1%	2.934	9,6%
JYSK A/S	C-stor	31.08.17	ÅRL	2.676	430	1.433	53,6%	1.226	45,8%
Fitness World A/S	C-stor	31.12.17	ÅRL	787	277	1.185	150,6%	999	126,9%
Rema 1000 Danmark A/S	C-stor	31.12.17	ÅRL	4.345	724	2.413	55,5%	2.064	47,5%
Bestseller A/S	C-stor	31.07.18	ÅRL	13.594	1.618	6.777	49,9%	5.762	42,4%
Elgiganten A/S	C-stor	30.04.18	ÅRL	957	132	665	69,5%	550	57,5%

Tabel 7 - Oversigt over udvalgte virksomheder til analysen

Begrænsninger

Oplysningerne der anvendes som grundlag for analysen, er indhentet fra de eksterne årsrapporter, hvor oplysningerne må anses for værende relativt sparsomme. Der er således ikke yderligere kendskab til sammensætning af aftaler og særlige vilkår. For de enkelte årsrapporter er der forskel i oplysningsniveauet afhængig af, om regnskabet aflægges efter IFRS eller ÅRL. For IFRS er det krævet, jf. også tidligere omtale i afsnit 3.3.5, at der gives oplysning om forfald af fremtidige operationelle leasingydelser i intervallerne indenfor 1 år, mellem 1-5 år og efter 5 år, ligesom årets omkostningsførte operationelle leasingydelser oplyses.

Anderledes er det for regnskaber aflagt efter ÅRL for regnskabsklasse C-virksomheder, hvor det kun er krævet, at der gives særskilt oplysning om de samlede leje- og leasingforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen jf. ÅRL § 94b, stk. 2, ligesom årets omkostningsførte leasingydelser ikke kræves oplyst. Det er kun Bestseller A/S og Elgiganten A/S ud af de fem udvalgte virksomheder, der efterlever anbefalingen fra regnskabsvejledningen for klasse B- og C-virksomheder om, at der gives oplysning om forfaldstider, ligesom efter IFRS.

Analysen vil uundgåeligt være præget af skøn, udover hvad der er indeholdt i beregningsmetoden. Omfanget af disse skøn vil være mest omfattende for regnskaber efter ÅRL jf. ovenstående omtale af begrænsning i oplysninger. Det er dog fortsat interessant at analysere regnskaber efter ÅRL, da disse virksomheder før eller siden kan blive påvirket af IFRS 16, enten frivilligt eller tvunget.

Det er vigtigt også at påpege, at de anvendte oplysninger kun indeholder minimumsleasingydelser i uopsigelighedsperioden jf. krav til oplysninger under IAS 17. Dette er nødvendigvis ikke udtryk for hele forpligtelsen ifølge IFRS 16, hvor forventede forpligtelser udover uopsigelighedsperioden også skal medregnes, ligesom de leasingydelser der tillades direkte omkostningsført under IFRS 16 er relativt begrænsede. Analysens resultater må altså ved dybere indsigt forventes at have en større effekt, hvilket også må forventes, når IFRS 16 implementeres.

Ovenstående begrænsninger accepteres og analysens resultater vurderes at kunne anvendes, da formålet ikke er at give et akkurat billede af indførelsen af IFRS 16, eftersom dette er praktisk umuligt på nuværende tidspunkt.

4.1.3 Beregningsmetode

Til estimering af leasingforpligtelse og -aktiv samt påvirkning af resultatopgørelsens poster, anvendes en modificeret tilgang til principperne bag ILW-metoden, som den blev udviklet i 1991, med senere udgivelse af artikler vedrørende kapitalisering af operationelle leasingaftaler. Der tages afsæt i metoden anvendt i artiklen "Capitalizing Non-cancelable Operating Leases" udgivet i 2003, hvor operationelle leasingforetagender ønskes indregnet i balancen.

Forfatterne har været optaget af, ligesom formålet med denne analyse, at give et indblik i effekten af, at alle leasingaftaler indregnes i balancen. Metoden forsøger at opgøre leasingaftaler, som om disse altid havde været indregnet i regnskabet, først og fremmest ved kapitalisering af de fremtidige leasingydelser.

Der inddrages løbende yderligere forudsætninger i det følgende, hvor disse vurderes relevante i forhold til bestemmelserne i IFRS 16. Beregninger udarbejdet i henhold til beregningsmetoden og de løbende forudsætninger fremgår af bilag 3. Af bilaget fremgår amortiseringsskemaer over leasingydelsernes forløb, den tidsmæssige påvirkning af balance og resultatopgørelse samt præsentation af den regnskabsmæssige påvirkning af resultatopgørelse og balance for samtlige virksomheder i analysen.

4.2 Effekten af IFRS 16 på udvalgte regnskaber

Som beskrevet indledningsvist, er der i alt udvalgt 10 virksomheder til analysen. Alle disse virksomheder analyseres ud fra samme principper i henhold til de informationer, som er tilgængelige. Grundlaget for beregningen udgøres af den senest aflagte årsrapport pr. 1. november 2018, med undtagelse af årsrapporten for 2017/18 for Bestseller A/S, der først er offentliggjort 23. november 2018. I det følgende vil beregnerne for Pandora A/S og Bestseller A/S blive gennemgået, mens tilsvarende resultater slutteligt vil blive samlet og analyseret for de øvrige virksomheder. Opgørelsen af de relevante parametre er inddelt i tre step - estimering af leasingforpligtelse, brugsretsaktiver og påvirkning af resultatopgørelsen.

4.2.1 Estimering af leasingforpligtelse

Til opgørelse af leasingforpligtelsen anvendes oplysninger om operationelle leasingforpligtelser jf. noteoplysninger i årsrapporten. De tilgængelige oplysninger fra årsrapporten er gengivet i bilag 4. Eftersom de oplyste beløb ikke er opgjort i nutidsværdier og desuden er fordelt efter forfald i intervaller, skal der foretages en tilbagediskontering af beløbene og opdeling af forfald i enkeltår. Forpligtelser i intervallet 1-5 år fordeles over de 4 år, mens ydelser efter det 5. år fordeles i forhold til den beregnede ydelse i det 5. år. Eftersom leasingaftaler må forventes løbende at udløbe, er der foretaget en forholdsmæssig regulering af forfald i årene 1-5 år, mens ydelser efter det 5. år er fordelt lineært, da betydningen af disse ydelser tidsmæssigt har mindre relevans. Der kan på denne baggrund opstilles følgende forudsætninger for beregningen:

- *De oplyste minimumsleasingydelser, som forfalder i intervallet 1-5 år fordeles først lineært, hvorefter der foretages et trinvist fald efter forfaldsår med 20%. Ydelser der forfalder efter det 5. år, fordeles lineært over den resterende periode i forhold til den beregnede ydelse i det 5. år.*

Med ovenstående forudsætninger er det som vist nedenfor, muligt at fordele de fremtidige operationelle leasingydelser efter forfaldsår. Dette vil udgøre grundlaget for tilbagediskontering af beløbene til nutidsværdier.

Pandora A/S				Bestseller A/S			
Forfald	Ydelse	Forfald	Ydelse	Forfald	Ydelse	Forfald	Ydelse
Indenfor 1 år	871	1	871	Indenfor 1 år	1.618	1	1.618
Mellem 1-5 år	1.936	2	629	Mellem 1-5 år	3.850	2	1.251
Efter 5 år	548	3	532	Efter 5 år	1.309	3	1.059
I alt	3.355	4	436	I alt	6.777	4	866
		5	339			5	674
		6	274			6	436
		7	274			7	436
		I alt	3.355			8	436
						I alt	6.777

Tabel 8 - Fordeling af operationelle leasingydelser

For at kunne tilbagediskontere ovenstående leasingydelser til nutidsværdi, er det nødvendigt at kende diskonteringsrenten. Denne fremgår imidlertid ikke direkte af oplysningerne i årsrapporten, hvorfor det er nødvendigt at estimere denne på anden vis.

Eftersom beløbene for operationelle leasingaftaler præsenteres som ikke-diskonterede beløb, er der ikke taget stilling til renteelementet i disse aftaler. Dette er omvendt tilfældet for de indregnede finansielle leasingaftaler, hvor IAS 17 stiller krav om både oplysning om ikke-diskonterede værdier og nutidsværdier af de fremtidige minimumsleasingydelser. Forskellen mellem værdierne af første års leasingydelse må alt andet lige udgøre en rente. Ved at sammenholde denne med nutidsværdien af den samlede leasingforpligtelse, kan rentesatsen opgøres. Et alternativ til denne metode, kan være at sammenholde årets omkostningsførte renter med den rentebærende gæld.

Begge af ovenstående metoder til opgørelse af diskonteringsrenten er forbundet med en vis usikkerhed. Desuden kan det ikke forudsættes, at virksomhedernes eksisterende gældssammensætning stemmer overens med den kreditvurdering der foretages ved operationelle leasingaftaler, hvor leasinggiver alt andet lige har en større risiko. En kreditvurdering der i øvrigt foretages på baggrund af et regnskab, hvor store dele af leasingforpligtelserne er udeladt efter IAS 17. Som følge af denne forventede uoverensstemmelse, de begrænsede oplysninger under IAS 17 og det forhold, at størstedelen af de udvalgte virksomheder, heriblandt Pandora og Bestseller, ikke opererer med finansielle leasingaftaler, er renten på anden vis skønnet. Dette dels ud fra eksisterende kapitalforhold og opgørelse af renteniveauet for øvrige virksomheder i analysen.

For henholdsvis Pandora A/S og Bestseller A/S, er renten estimeret til 5% for begge.

Inden vi kan opgøre leasingforpligtelsen ved beregning af nutidsværdien af leasingydelserne som opgjort ovenfor, er vi efter kendskab til IFRS 16 nødt til at gøre følgende forudsætning:

- *I første års leasingydelse, er der ikke medtaget korte aftaler eller aftaler med aktiver af lav værdi, der efter IFRS 16 kan undlades indregnet.*

En yderligere nødvendig forudsætning som følge af det begrænsede kendskab til forfald indenfor de enkelte perioder, er at leasingydelserne forudsættes betalt ultimo forfaldsåret.

- *Leasingydelserne forfalder ultimo året og ikke løbende.*

Den tidligere opgjorte fordeling af leasingydelser og den estimerede rente kan derfor nu anvendes til opgørelse af nutidsværdien af de fremtidige operationelle leasingforpligtelser som vist nedenfor.

Pandora A/S			Bestseller A/S		
Forfald	Ydelse	Nutidsværdi	Forfald	Ydelse	Nutidsværdi
1	871	830	1	1.618	1.541
2	629	571	2	1.251	1.135
3	532	460	3	1.059	915
4	436	358	4	866	713
5	339	265	5	674	528
6	274	204	6	436	326
7	274	195	7	436	310
I alt	3.355	2.883	8	436	295
			I alt	6.777	5.762

Tabel 9 - Beregning af leasingforpligtelse

Med disse resultater har vi nu beregnet den forpligtelse, der ligesom eksisterende finansielle leasingforpligtelser, skal indregnes på balancens passivside og ikke som hidtil, blot i en noteoplysning udenfor balance. For Pandora indregnes en forpligtelse på 2.883 mio. kr., mens der for Bestseller indregnes 5.762 mio. kr.

4.2.2 Estimering af brugsretsaktiver

Udgangspunktet for første indregning og måling af leasingaftaler efter IFRS 16 er, at brugsretsaktivet indregnes til samme værdi som den opgjorte leasingforpligtelse. Denne metode er også tilladt jf. tidligere omtalte overgangsregler i afsnit 3.5.4 for eksisterende aftaler. En undersøgelse blandt 25 danske IFRS-aflæggere viser også, at ca. 57% heraf forventer at indregne aktiverne til samme værdi som den opgjorte leasingforpligtelse i overgangsåret⁷³. Eftersom der her er tale om en mulighed efter de lempelige overgangsregler og vi ved, at brugsretsaktivets værdi ikke følger leasingforpligtelsen som følge af forskelle i afskrivninger og afdragsprofil samt at en del af aftalerne er indgået tilbage i tid, beregnes aktivets værdi som 80% af den opgjorte leasingforpligtelse. Artikler bag studiet for beregningsmetoden viser da også, hvordan at leasingaktivet som hovedregel vil udgøre 60-80% af leasingforpligtelsen i midten af leasingperioden⁷⁴. En illustration af forløbet mellem aktiv og forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler fremgår af bilag 5. Aktivets fastsættes som et gennemsnit mellem 60-100% og følgende forudsætning gøres derfor gældende:

- *Brugsretsaktivet estimeres til at udgøre 80% af leasingforpligtelsen.*

På denne baggrund kan brugsretsaktiverne for henholdsvis Pandora og Bestseller opgøres til 2.307 mio. kr. og 4.610 mio. kr.

Vi ved, at den efterfølgende måling af leasingaktivet efter henholdsvis IAS 17 og IFRS 16 begge følger principperne i IAS 16, hvor der foretages en lineær afskrivning over brugs- eller leasingperioden. Eftersom de eksisterende aftaler løbende udløber og den individuelle sammensætning ikke kendes, gøres følgende forudsætning for afskrivningsforløbet af de opgjorte brugsretsaktiver.

- *Afskrivningsforløbet af brugsretsaktiverne følger den forholdsmæssige sammensætning af leasingydelsernes forfald.*

Opgørelsen af brugsretsaktiverne er behæftet med en vis usikkerhed. Dette først og fremmest som følge af, at opgørelsen er baseret på leasingforpligtelsens værdi, der er estimeret uden dybere kendskab til aftalernes individuelle løbetider samt eventuelle købsoptioner eller restværdigarantier. Vi ved dog, at forskellen på det indregnede brugsretsaktiv og leasingforpligtelse må være udtryk for det "front-load" af omkostninger, der opstår som følge af forskellen på forløbet af afskrivninger og afdrag på grund af renteelementet. Forskellen udgør 576 mio. kr. for Pandora A/S. Beregnes den udskudte skat med 22% af forskellen, resulterer dette i en nettoeffekt på 449 mio. kr., som fragår egenkapitalen. En forskel, som udlignes over den resterende leasingperiode i takt med, at renteomkostningerne falder.

4.2.3 Estimering af resultatopgørelsens påvirkning

Udover balance, vil indførelsen af IFRS 16 også påvirke resultatopgørelsen. Mens omkostninger henført til operationelle leasingaftaler hidtil under IAS 17 har været omkostningsført lineært i resultatopgørelsen henover leasingperioden, vil præsentationen heraf fremadrettet skulle opdeles i afskrivninger og renter, akkurat ligesom praksis for finansielle leasingaftaler. Omkost-

⁷³ Mini-undersøgelse. Implementering af IFRS 16, Leasing, PWC

⁷⁴ Operating leases: Impact of Constructive Capitalization, 1991, side 58

ningen har altså hidtil været indregnet som en driftsomkostning i den øverste del af resultatopgørelsen, men vil fremadrettet blive rykket nedad. Eftersom driftsomkostninger fratrækkes inden EBITDA vil denne mellemtotal blive påvirket, akkurat ligesom EBIT, hvor henholdsvis afskrivninger og renter bliver fratrullet før og efter.

Som det fremgik af forrige afsnit, vil leasingforpligtelsen overgå leasingaktivet i større eller mindre grad igennem leasingperioden. Dette medfører da også, at det omkostningsførte beløb i form af afskrivninger og renter overgår den egentlig betalte leasingydelse i begyndelsen af leasingperioden som følge af renteelementet. Igennem artikler bag studiet for beregningsmetoden er det fremvist, hvordan leasingydelsen og det omkostningsførte beløb vil være lig hinanden, når leasingaktivet er afskrevet mellem 53-63%⁷⁵. Når det samtidig antages, at der løbende indgås leasingaftaler og at restløbetiden for de eksisterende aftaler derfor er halvvejs, forventes indregning i implementeringsåret ikke at have indflydelse på resultatopgørelsens bundlinje.

- *Udover en anderledes klassifikation af det omkostningsførte beløb, vil tidligere ikke-indregnet operationelle leasingaftaler ikke have indflydelse på resultatopgørelsen i implementeringsåret. Afledt af dette, forudsættes afskrivning at være lig afdrag i året, hvorved der ikke sker regulering af udskudt skat.*

Med denne forudsætning, er det muligt at gøre klart, hvordan en anderledes klassifikation af den omkostningsførte leasingydelse vil påvirke resultatopgørelsen i implementeringsåret. Som krævet efter IFRS og som det fremgår af bilag 4, oplyser Pandora, at der i året er omkostningsført 1.194 mio. kr. vedrørende operationelle leasingaftaler. Denne oplysning giver os således grundlag for nedenstående beregning, hvor renten beregnes i forhold til den opgjorte leasingforpligtelse, mens forskelsbeløbet må udgøre afskrivninger jf. ovenstående forudsætning.

Pandora A/S		Bestseller A/S	
Fordeling af leasingydelser		Fordeling af leasingydelser	
Estimeret leasingforpligtelse	2.883	Estimeret leasingforpligtelse	5.762
Estimeret rentesats	5%	Estimeret rentesats	5%
Rente	144	Rente	288
Leasingydelser i året	1.194	Leasingydelser i året (estimeret)	1.618
Der fordeles:		Der fordeles:	
Rente	144	Rente	288
Afskrivning	1.050	Afskrivning	1.330

Tabel 10 - Opgørelse af renter og afskrivninger

Den regnskabsmæssige præsentation af, hvordan resultatopgørelse og balance påvirkes, fremgår som tillæg til beregningerne i bilag 3 og udgør grundlaget for den efterfølgende analyse af ændringer i centrale hoved- og nøgletal. Det skal bemærkes, at de analyserede regnskaber anvender en artsopdelt resultatopgørelse. Dette har en større effekt, da den alternative funktionsopdelte resultatopgørelse, fortsat indregner afskrivninger på lige fod med driftsomkostninger, afhængig af omkostningens tilknytning.

4.2.4 Påvirkning af centrale hoved- og nøgletal

Effekt på hovedtal

Efter at have estimeret ovenstående, kan der dannes et samlet overblik over, hvordan resultatopgørelse og balance påvirkes af, at der sker indregning af operationelle leasingaftaler i balancen. Af nedenstående er påvirkningen af Pandora A/S skildret. Som tidligere anført, følger udviklingen i resultatopgørelsen det forventede, hvor vi ser, hvordan mellemtotalerne EBITDA

⁷⁵ Operating leases: Impact of Constructive Capitalization, 1991, side 58

og EBIT er stigende. Ifølge tidligere opstillede forudsætning, påvirkes resultatet imidlertid ikke af indførelsen af IFRS 16 ved denne beregning. Omvendt har det som forventet også en negativ konsekvens på balancesiden, hvor der sker stigninger i centrale hovedtal. Særligt ser vi, hvordan indregning af brugsretsaktiver næsten fører til en 100% stigning i materielle anlægsaktiver, ligesom indregning af leasingforpligtelse samlet set medfører en stigning på omtrent 25% i de samlede forpligtelser. Da forpligtelser stiger mere end aktiver som følge af de tidligere omtalte forskelle i afskrivnings- og afdragsforløb, ses også, hvordan der sker et fald i egenkapitalen som en konsekvens heraf.

Pandora A/S				
Påvirkning af centrale hovedtal				
mio. kr.				
	IAS 17	Reg.	IFRS 16	Ændring
RESULTATOPGØRELSE				
EBITDA	8.505	1.194	9.699	14,0%
EBIT	7.784	144	7.928	1,8%
Finansielle omkostninger	315	144	459	45,7%
Resultat før skat	7.667	-	7.667	0,0%
BALANCE				
Materielle anlægsaktiver	2.324	2.307	4.631	99,3%
Langfristede aktiver i alt	10.496	2.307	12.803	22,0%
Aktiver i alt	17.240	2.307	19.547	13,4%
Egenkapital	6.514	-449	6.065	-6,9%
Udskudt skat	501	-127	374	-25,3%
Langfristet gæld	6.415	2.030	8.445	31,6%
Kortfristet gæld	4.311	727	5.038	16,9%
Forpligtelser i alt	10.726	2.756	13.482	25,7%
Passiver i alt	17.240	2.307	19.547	13,4%

Tabel 11 - Oversigt over påvirkning af hovedtal i Pandora A/S for 2017

Tilsvarende opstilling på baggrund af resultater fra analysen kan opstilles for de øvrige virksomheder i analysen. Beregningerne i bilag 3 anvendes som grundlag for opstillingen. Nedenstående oversigt viser, hvordan samtlige virksomheder i analysen påvirkes. Der er i oversigten foretaget opdeling mellem de IFRS- og ÅRL-aflæggende virksomheder.

beløb i mio. kr.		Pandora	B&O	Matas	TDC	Salling G.	Gennemsnit
EBITDA	IAS 17	8.505	398	535	8.244	3.006	4.138
	IFRS 16	9.699	480	719	9.042	3.860	4.760
	Ændring	14%	21%	34%	10%	28%	21%
EBIT	IAS 17	7.784	122	369	2.853	2.472	2.720
	IFRS 16	7.928	127	375	3.072	2.619	2.824
	Ændring	2%	4%	2%	8%	6%	4%
Aktiver	IAS 17	17.240	2.921	5.303	63.168	30.477	23.822
	IFRS 16	19.547	3.003	5.404	66.671	32.824	25.490
	Ændring	13%	3%	2%	6%	8%	6%
Egenkapital	IAS 17	6.514	1.710	2.621	25.177	2.953	7.795
	IFRS 16	6.065	1.694	2.601	24.494	2.495	7.470
	Ændring	-7%	-1%	-1%	-3%	-16%	-5%
Forpligtelser	IAS 17	10.726	1.211	2.682	37.991	27.524	16.027
	IFRS 16	13.482	1.309	2.803	42.177	30.329	18.020
	Ændring	26%	8%	5%	11%	10%	12%

Tabel 12 - Ændring i hovedtal, IFRS

Udviklingen for alle virksomhederne sker i samme retning. Særligt for resultatopgørelsen er det værd at bemærke, at evnen til at skabe overskud fra driften forbedres med 21% i gennemsnit, blot ved at leasingydelserne klassificeres anderledes end hidtil. Isoleret set kan stigningen i

aktiver ikke ses som en negativ følge, men eftersom forpligtelserne stiger i mindst samme omfang, vil det få en negativ indflydelse på nøgletal, herunder også i forhold til rentabilitet. Det ses desuden tydeligt, hvordan Pandora A/S påvirkes i højere grad end eksempelvis Matas A/S, hvilket hænger sammen med omfanget af operationelle leasingforpligtelser, men i den grad også den øvrige sammensætning af balancen, herunder eksisterende indregnet gæld i forhold til balancesummen.

De ÅRL-aflæggende virksomheder påvirkes i samme retning, men graden heraf er væsentligt større. Dette hænger først og fremmest sammen med, at andelen af operationelle leasingforpligtelser sammenholdt med balancesummen er væsentligt højere, end hvad tilfældet er for de IFRS-aflæggende virksomheder. Virksomhederne under ÅRL må desuden anses for værende en del mere "detailpræget". Som antydnet, er udviklingsretningen ikke overraskende, men effektens størrelse må siges at være markant. EBITDA forbedres i gennemsnit med 81%, balancesummen øges med 54% og forpligtelserne mere end fordobles i de fleste tilfælde.

beløb i mio. kr.		JYSK	F. World	Rema 1000	Bestseller	Elgiganten	Gennemsnit
EBITDA	IAS 17	1.071	233	630	3.310	165	1.082
	IFRS 16	1.501	510	1.354	4.928	297	1.718
	Ændring	40%	119%	115%	49%	80%	81%
EBIT	IAS 17	1.043	53	474	2.552	128	850
	IFRS 16	1.104	103	577	2.840	156	956
	Ændring	6%	94%	22%	11%	22%	31%
Aktiver	IAS 17	2.676	787	4.345	13.594	957	4.472
	IFRS 16	3.710	1.630	5.996	18.457	1.421	6.243
	Ændring	39%	107%	38%	36%	48%	54%
Egenkapital	IAS 17	1.932	459	1.810	7.006	283	2.298
	IFRS 16	1.740	303	1.488	6.107	197	1.967
	Ændring	-10%	-34%	-18%	-13%	-30%	-21%
Forpligtelser	IAS 17	744	250	2.407	5.185	671	1.851
	IFRS 16	1.970	1.249	4.471	10.947	1.221	3.972
	Ændring	165%	400%	86%	111%	82%	169%

Tabel 13 - Ændring i hovedtal, ÅRL

Alt afhængig af forretningsmodel og omfanget af lejede ejendomme, er der en klar indikation af, at centrale hovedtal påvirkes i højere eller mindre grad. Der ses også en klar sammenhæng i regnskabstallenes påvirkning i forhold til eksisterende indregnede forpligtelser og balancesum.

Effekt på nøgletal

Ligesom som for udviklingen i hovedtal, kan der som nedenfor opstilles en oversigt over udviklingen i centrale nøgletal. Metoder for beregning af de udvalgte nøgletal er skitseret i bilag 6.

Der kan her ses en tilsvarende positiv udvikling i EBITDA- og EBIT-margin som for hovedtallene. For nøgletal tilknyttet balancen ses, hvordan soliditetsgraden forværres i gennemsnit med 3,1%-point som et resultat af stigende forpligtelser og faldende egenkapital. Egenfinansieringen er derved forværret, hvilket alt andet lige øger virksomhedernes risici og stabilitet. Tilsvarende sker der et fald på gennemsnitligt 9%-point i afkast af investeret kapital (ROIC). Dette indikerer, at den gennemsnitligt investerede kapital øges i højere grad end EBIT, hvorved virksomhedernes evne til at omsætte den investerede kapital er forringet. Det sidste udvalgte nøgletal, som er likviditetsgraden, følger samme tendens. Påvirkningen er her ikke så stor, men et resultat af, at der indregnes øgede kortfristede forpligtelser ved indregning af leasinggæld, uden en tilsvarende stigning i omsætningsaktiver.

		Pandora	B&O	Matas	TDC	Salling G.	Gennemsnit
EBITDA-margin	IAS 17	37,3%	12,1%	15,6%	40,7%	5,1%	22,2%
	IFRS 16	42,6%	14,6%	21,0%	44,6%	6,6%	25,9%
	Ændring	5,3%	2,5%	5,4%	3,9%	1,5%	3,7%
EBIT-margin	IAS 17	34,2%	3,7%	10,8%	14,1%	4,2%	13,4%
	IFRS 16	34,8%	3,9%	11,0%	15,2%	4,5%	13,9%
	Ændring	0,6%	0,2%	0,2%	1,1%	0,3%	0,5%
Soliditetsgrad	IAS 17	37,8%	58,5%	49,4%	39,9%	9,7%	39,1%
	IFRS 16	31,0%	56,4%	48,1%	36,7%	7,6%	36,0%
	Ændring	-6,8%	-2,1%	-1,3%	-3,2%	-2,1%	-3,1%
Afkast af inv. kapital	IAS 17	68,0%	92,5%	11,7%	6,2%	15,5%	38,8%
	IFRS 16	57,7%	59,4%	11,5%	6,2%	14,3%	29,8%
	Ændring	-10,3%	-33,1%	-0,2%	0,0%	-1,2%	-9,0%
Likviditetsgrad	IAS 17	1,56	2,37	1,08	0,36	0,69	1,21
	IFRS 16	1,34	2,25	0,98	0,35	0,67	1,12
	Ændring	0,22	0,12	0,10	0,01	0,02	0,09

Tabel 14 - Ændring i nøgletal, IFRS

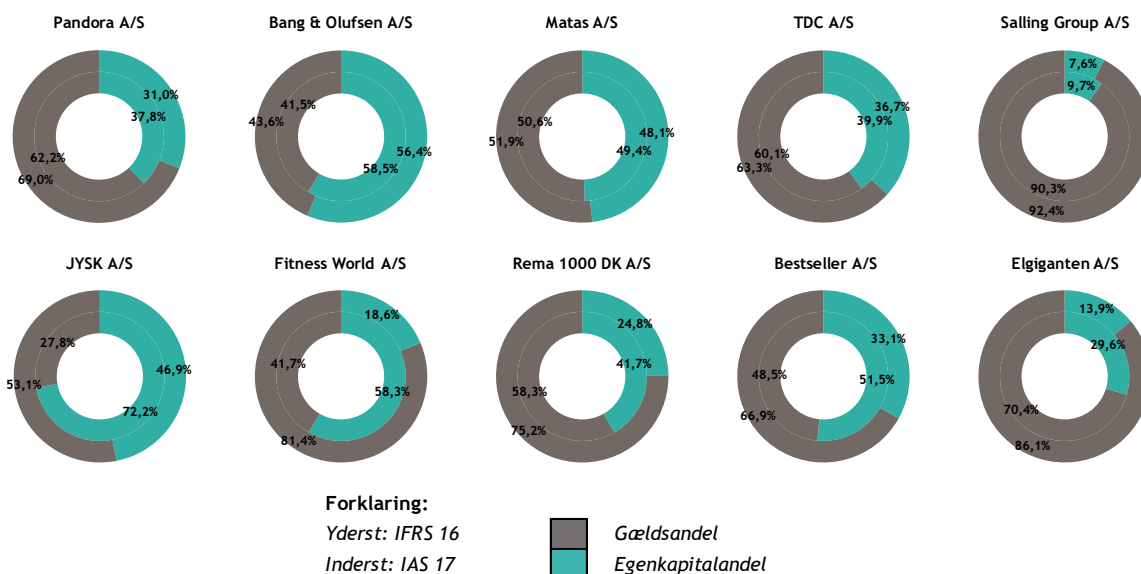
Udviklingen i nøgletal for de ÅRL-aflæggende virksomheder følger i helhed ovenstående udvikling. Dog ligesom for hovedtallene, er udviklingen mere markant. Særligt gældende for soliditetsgraden, ses hvordan denne næsten forværres i gennemsnit med 23,2%-point. Dette som et resultat af, at egenkapitalen forringes samtidig med indregning af væsentlige leasingforpligtelser, som hidtil har været udeladt af balancen. At der i de fleste tilfælde mere eller mindre indregnes leasinggæld på størrelse med den i forvejen indregnede gæld, resulterer i denne udvikling. Ligesom for IFRS-aflæggere, forværres evnen til at skabe overskud af den investerede kapital, her udtrykt ved afkastningsgraden, som gennemsnitligt forringes med 3,3%-point. Likviditetsgraden falder mere markant end for IFRS-aflæggere og er ligesom for den negative udvikling i soliditetsgraden, med til at øge virksomhedens risiko.

		JYSK	F. World	Rema 1000	Bestseller	Elgiganten	Gennemsnit
EBITDA-margin	IAS 17	27,6%	19,2%	3,6%	14,4%	2,7%	13,5%
	IFRS 16	38,6%	42,0%	7,8%	21,4%	4,8%	22,9%
	Ændring	11,0%	22,8%	4,2%	7,0%	2,1%	9,4%
EBIT-margin	IAS 17	26,8%	4,4%	2,7%	11,1%	2,1%	9,4%
	IFRS 16	28,4%	8,5%	3,3%	12,4%	2,5%	11,0%
	Ændring	1,6%	4,1%	0,6%	1,3%	0,4%	1,6%
Soliditetsgrad	IAS 17	72,2%	58,3%	41,7%	51,5%	29,6%	50,7%
	IFRS 16	46,9%	18,6%	24,8%	33,1%	13,9%	27,5%
	Ændring	-25,3%	-39,7%	-16,9%	-18,4%	-15,7%	-23,2%
Afkastningsgrad	IAS 17	39,2%	6,6%	11,4%	18,7%	12,9%	17,8%
	IFRS 16	29,9%	6,2%	9,9%	15,4%	10,7%	14,4%
	Ændring	-9,3%	-0,4%	-1,5%	-3,3%	-2,2%	-3,3%
Likviditetsgrad	IAS 17	2,71	0,67	1,14	1,83	1,23	1,52
	IFRS 16	1,86	0,41	0,90	1,49	1,10	1,15
	Ændring	0,85	0,26	0,24	0,34	0,13	0,36

Tabel 15 - Ændring i nøgletal, ÅRL

Ligesom det var gældende for ændring i hovedtallene, er den eksisterende balancesammensætning og omfanget af operationelle leasingaftaler, afgørende for, i hvor høj grad den enkelte virksomhed påvirkes. Særligt kan det på baggrund af ovenstående konkluderes, at der i overvejende grad er sammenhæng mellem størrelsen af udeladt operationel leasinggæld og soliditetsgradens påvirkning. Altså de virksomheder, som forholdsmæssigt har størst omfang af operationelle leasingaftaler, påvirkes også mest på soliditeten.

Som afslutning på ovenstående analyse af hoved- og nøgletal, kan udviklingen i soliditetsgraden derfor grafisk illustreres som nedenfor. Heraf ses det tydeligt, hvordan de ÅRL-aflæggende virksomheder påvirkes i langt højere grad end de IFRS-aflæggende.



Figur 6 - Udvikling i soliditetsgrad, overblik

Udover at risikoen øges ved et fald i soliditeten, viser analysen også, hvordan rentabilitet, likviditet og indtjening påvirkes. På baggrund af det ovenfor udledte, kan det klart antydes, at IFRS 16 vil have en stor effekt på centrale hoved- og nøgletal. Dette vil særligt være gældende for ÅRL-aflæggende virksomheder, der i fremtiden formentlig skal tage stilling til, om IFRS 16 skal anvendes som alternativ til IAS 17.

Yderligere hoved- og nøgletal kunne være analyseret. Dette synes dog ikke relevant for analysen, dels da opgørelserne er forbundet med en vis usikkerhed og formålet i øvrigt er at skildre de generelle tendenser ved indførelsen af IFRS 16.

Yderligere indregning efter IFRS 16

Ovenstående påvirkninger af centrale hoved- og nøgletal kan i overvejende grad ses som en minimumseffekt. Vi ved fra bestemmelserne i IFRS 16, som også antydte i analysens begrænsninger, at ikke blot ydelser i uopsigelsesperioden skal tages i betragtning ved fastsættelse af leasingforpligtelsen. Dette er både gældende for eksisterende finansielle og operationelle leasingkontrakter. Det er således sandsynligt, at påvirkningen af hoved- og nøgletal er større, end hvad ovenstående analyse antyder. Dette som følge af, at ovenstående analyse er udarbejdet på baggrund af en indregning af de fremtidige minimumsleasingydelser, der er oplyst i henhold til operationelle leasingaftaler. Det er således forventningen, at variable leasingydelser, købsoptioner og leasingydelser i opsigelsesperioder i højere grad skal tages i betragtning ved indregning efter IFRS 16.

Aktuelt indregnet leasing

For de analyserede virksomheder, er der yderst få, som opererer med finansiell leasing og deraf afledt indregning i balancen. Dette indikerer også tydeligt, at der efter IAS 17 ikke er mange virksomheder i detailbranchen, som aktuelt klassificerer lejede ejendomme som finansiell leasing. Der må derfor forventes en større omvæltning for virksomheder i detailbranchen, der fremadrettet skal tage stilling til den nye leasingdefinition, forventet leasingperiode, variable leasingydelser og købsoptioner som alle er afgørende for indregning af lejede ejendomme efter

IFRS 16. Af de udvalgte virksomheder i analysen, er det således kun TDC, Salling Group og Fitness World, der i forvejen opererer med finansielt leasede aktiver. Alle i yderst begrænset omfang og det er kun TDC, der har indregnet finansielt leasede ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 49 mio. kr.

4.2.5 Forventninger ifølge årsrapporter

Interessant er det at se, hvilken effekt virksomhederne selv forventer ved overgangen til IFRS 16. De ÅRL-aflæggende virksomheder i analysen tager ikke stilling til dette i årsrapporten, da de som bekendt ikke er tvunget til i fremtiden at anvende IFRS 16. Omvendt har alle de fem IFRS-aflæggere medtaget oplysning om forventninger til effekten ved indførelsen af IFRS 16. Disse oplysninger er alle samlet i bilag 7, hvortil der henvises, mens indholdet heraf behandles i det efterfølgende.

Pandora A/S

Pandora anerkender, at alle aftaler fremadrettet skal indregnes i balancen og at der i større grad skal tages stilling til ændringer i leasingbetingelser, herunder ændringer i leasingperioder og -ydelser, da dette vil medføre en revurdering af leasingforpligtelsen. Ligeledes påpeges det, at den øgede indregning vil føre til påvirkning af hoved- og nøgletal, herunder særligt EBITDA, ROIC og nettorentebærende gæld fremhæves. For EBITDA-margin som det eneste nøgletal, forventes denne at stige med 3-4% og er altså ikke langt fra de omtrent 5%, som blev påvist i den tidligere analyse. IFRS 16 vil først blive implementeret fra 2019, hvor den mest simple metode for overgang forventes anvendt. De nærmere effekter af indførelsen vides endnu ikke, men der oplyses herom igen i årsrapporten for 2018.

Bang & Olufsen A/S og TDC A/S

Disse to virksomheder oplister kortfattet, hvordan IFRS 16 i fremtiden vil øge indregningen af leasingaftaler i balancen. Desuden henvises til de eksisterende forpligtelser tilknyttet operationelle aftaler, ligesom det gøres klart, at effekterne af standarden endnu ikke er analyseret, da situationen på overgangstidspunktet er afgørende herfor. Det bemærkes, at EBITDA forventes forbedret svarende til de omkostningsførte operationelle leasingydelser, hvilket også stemmer overens med principperne i analysen.

Matas A/S

Matas antyder, ligesom de øvrige, at operationelle leasingaftaler skal indregnes på lige vilkår med finansiell leasing, med de tidligere nævnte undtagelser for korte aftaler og aftaler med aktiver af lav værdi. Det påpeges også, at IFRS 16 stiller større krav til den efterfølgende måling, herunder ved ændringer i indeks eller rente for variable ydelser. Den foreløbige vurdering er, at de 137 mio. kr. der aktuelt er "off-balance", skal indregnes i fremtiden. Den forventede indregning forventes dog højere, da der er væsentlige forlængelsesoptioner, som forventes udnyttet. Den forenkede metode forventes anvendt ved overgangen, altså uden tilpasning af sammenligningstal.

Salling Group A/S

Salling gengiver kort, hvordan alle leasingaftaler fremadrettet som udgangspunkt skal indregnes i balancen og at IFRS 16 implementeres fra ikrafttrædelsestidspunktet uden angivelse af metode. Der nævnes at centrale hovedtal, som også tidligere påpeget i analysen, ændres i markant omfang, ligesom de afledte nøgletal.

Fælles forventninger

Det er generelt gældende, at virksomhederne beskriver de overordnede regler ifølge IFRS 16 og hvilken effekt standarden vil have, uden at nævne omfanget heraf. Der er ingen nærmere tilkendegivelser af, i hvor høj grad hoved- og nøgletal påvirkes, men der henvises blot til

størrelsen på de eksisterende operationelle leasingaftaler. Alle synes tilsyneladende at være i gang med at analysere de nærmere effekter, som alt andet lige først kan forudsiges på overgangstidspunktet, ligesom flere tilkendegiver, at den simple overgangsmetode forventes anvendt på dette tidspunkt.

Af de hidtil sparsomme oplysninger fra årsrapporterne om, hvilken reel effekt IFRS 16 vil have på de enkelte virksomheder, kan to scenarier tænkes at være gældende. Enten kender virksomhederne ganske enkelt ikke den egentlige indflydelse eller også vil de ikke erkende og oplyse om, hvilken og hvor stor en effekt IFRS 16 påtænkes at have. Hvad enten det er det ene eller andet, synes det imidlertid bekymrende. Særligt ud fra det synspunkt, at det ifølge analysen vil have en relativ stor effekt, ligesom de aktuelle oplysninger der gives under IAS 17 ikke giver tilstrækkeligt grundlag for regnskabsbruger til at kunne vurdere den fremtidige effekt.

4.3 Opsummering

Analysen har vist, hvordan indførelsen af IFRS 16 vil påvirke hoved- og nøgletal for 10 udvalgte virksomheder, der aflægger årsrapport efter IFRS og ÅRL. Alle med det til fælles, at de opererer i detailbranchen og hidtil har anvendt IAS 17 som praksis for indregning af leasingaftaler. Beregningsmetoden er behæftet med en del usikkerhed, ligesom oplysningsniveauet under IAS 17 ikke tillader et fuldt indblik i, hvordan IFRS 16 fremadrettet vil påvirke regnskabsaflæggelsen. For at kunne estimere dette, ville det kræve et detaljeret indblik i sammensætningen af aftaler og de individuelle vilkår, herunder oplysninger om forventede leasingperioder udover uopsigelsesperioder, variable ydelser, købsoptioner mm.

Baseret på de i analysen fremkomne resultater er det dog den klare overbevisning, at IFRS 16 vil påvirke centrale hoved- og nøgletal i væsentlig grad, blot ved indregning af de minimumsoplysninger, som er oplyst for eksisterende operationelle leasingaftaler. Effekterne er relativt enslydende for alle de analyserede virksomheder, hvor der dog ses en tydelig forskellighed i resultaterne, afhængig af omfanget af operationelle leasingaftaler samt den eksisterende soliditet og balancesum. Mens resultatbaserede nøgletal som EBITDA- og EBIT-margin begge påvirkes i positiv grad som følge af den ændrede klassifikation af operationelle leasingydelser, er det fælles for alle balancerelaterede nøgletal, at disse påvirkes i negativ grad. Dette som følge af en øget balancesum og finansielle forpligtelser. Særligt påvirkningen af soliditetsgraden synes at følge, i hvor høj grad operationel leasing tidligere har været udeladt af balancen.

Det er på baggrund af analysen muligt at konkludere, at IFRS 16 ændrer væsentligt ved præsentationen af leasing i forhold til IAS 17. Det er desuden tydeligt, hvordan de analyserede virksomheder, der aflægger årsregnskab efter ÅRL påvirkes i langt højere grad, end de mindre ”detailprægede” virksomheder, der primært omfatter IFRS-aflæggerne. Dette indikerer altså, at virksomheder med mange ejendomslejemål i væsentlig grad påvirkes af IFRS 16. Det må, baseret på analysens resultater, ikke forventes, at de ÅRL-aflæggende virksomheder foretager et aktivt tilvalg af IFRS 16 med baggrund i udvikling af centrale hoved- og nøgletal.

5. PRAKTISKE UDFORDRINGER VED LEJE AF EJENDOMME

Ovenstående gennemgang og analyse, som er overvejende teoretisk, synes måske ikke at afspejle, hvordan IFRS 16 i praksis skal anvendes. Af denne grund, er det relevant at opbygge en virkelighedsnær case, hvor en detailvirksomhed lejer en ejendom.

Der udarbejdes mange såkaldte standardkontrakter, hvor bestemmelserne heri måske ikke er tilpasset det pågældende lejeforhold. De enkelte bestemmelser vil have større betydning for regnskabet efter IFRS 16 end hidtil, særligt omkring opsigelsesvarsler, definition af leasingydelser bestemmende for leasingforpligtelsen, men også omkring eventuelle ændringer til lejekontrakten. Uanset om lejekontrakten er gennemarbejdet, vil bestemmelser heri være afgørende for den regnskabsmæssige behandling, såvel som leasingtagers egne vurderinger af lejeforholdet og forventninger til fremtiden.

Ifølge tidligere behandlet, synes formålet med indregning af alle leasingaftaler imidlertid opnået med IFRS 16. Spørgsmålet er, om ejendomme skulle have været undladt omfattet af reglerne. Der er imidlertid tale om relativt komplekse og væsentligt forskellige kontrakter, ligesom der er tale om væsentlige beløb. Afgørende for, hvor kompleks IFRS 16 er for leje af ejendomme, kommer også an på, hvordan reguleringen på området er for leje af erhvervsjendomme. I Danmark er dette område reguleret ved erhvervslejeloven⁷⁶.

5.1 Erhvervslejeloven

Lov om leje af erhvervslokaler er i høj grad karakteriseret ved aftalefrihed. Loven udfylder i langt de fleste situationer blot de tilfælde, hvor andet ikke er aftalt mellem udlejer og lejer. Det er således vigtigt, at der er taget stilling til enkeltbestemmelser i loven, såfremt disse ønskes fraveget, hvor disse modsætningsvist vil være gældende. Loven stiller endog ikke krav om en skriftlig mellem parterne, hvilket dog i praksis vurderes at være særtilfælde, men umiddelbart ville medføre, at der ikke skulle ske indregning efter IFRS 16.

Loven indeholder imidlertid nogle centrale bestemmelser, som er relevante i forhold til den regnskabsmæssige behandling efter IFRS 16. Det er således i loven krævet ifølge § 5, at udlejer har pligt til at oplyse, hvilke ydelser der skal betales til udlejer udover lejen, uanset om det blot er anslåede størrelser. Dette er således en central bestemmelse, der alt andet lige vil have afgørende betydning for leasingforpligtelsens størrelse. På samme måde har § 13 betydning for revurdering af leasingperioden, da denne bestemmelse giver ret til en regulering af lejen til markedslejen hvert 4. år, med mindre andet er aftalt. På samme vis, har udlejer en genforhandlingsret af lejevilkår hvert 8. år jf. § 14, hvis dette fremgår af aftalen. Accepteres forslag til nye vilkår ikke af lejer, kan dette føre til opsigelse.

Yderligere bestemmelser af afgørende betydning, er bestemt ved § 16, §§ 36-39 og §§ 74-75, som omhandler omfanget af lejers vedligeholdelsespligt, bestemmelser omkring krav til retablering ved lejers ændringer af det lejede samt det lejedes stand ved fraflytning. Centralt for disse bestemmelser er, at lejer har pligt til at holde det lejede forsvarligt ved lige og funktionsdygtigt, ligesom det kræves, at lejemålet bringes i samme stand som ved indflytning, med mindre andet samtykke er givet af udlejer ved ombygninger og lignende.

Omkring opsigelse, er udgangspunktet, at lejer efter § 60 kan opsiges lejemålet uden særlig årsag, med mindre der er aftalt en uopsigelsesperiode. Omvendt er der for udlejer krævet, at en opsigelsesgrund ifølge § 61 skal være til stede, eller at lejeforholdet er misligholdt.

⁷⁶ Bekendtgørelse af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejeloven), LBK nr. 1218 af 11/10/2018

Når leasingtager skal indregne brugsretsaktiv og leasingforpligtelse i henhold til en lejekontrakt, må udgangspunktet i første omgang være, at tage udgangspunkt i kontraktens bestemmelser. Er der ikke i lejekontrakten indgået aftale omkring forholdet, må dette reguleres i henhold til erhvervslejeloven. Særligt fastsættelse af betalinger, udover lejeudbetalingen kan have væsentlig betydning, ligesom bestemmelser omkring retablering af lejemålet. Omvendt er opsigelsesvarsler ikke umiddelbart af afgørende betydning, da uopsigelsesperioder ikke er bestemmende for leasingperioden efter IFRS 16, men i stedet skal forlængelses- og opsigelsesoptioner tages i betragtning, hvis disse forventes udnyttet af leasingtager. Leasingtager skal dog være særligt opmærksom, hvis der indgås en tidsbestemt lejeaftale efter lovens § 63, der giver udlejer ret til at opsiges lejemålet, uden hensyntagen til de almindelige opsigelsesbetingelser hos udlejer.

5.2 Praktisk anvendelse af standarden

Selvom leje af erhvervsjendomme er reguleret ved erhvervslejeloven, vil mange vurderinger foretaget af leasingtager selv og den netop omtalte aftalefrihed på området, være afgørende for den regnskabsmæssige behandling efter IFRS 16. For at skildre en virkelighedsnær anvendelse af IFRS 16, er casen opbygget på den måde, at der tages udgangspunkt i en lejeaftale indgået mellem udlejer og lejer. Alle relevante informationer vil fremgå af den opstillede lejekontrakt til formålet ifølge bilag 7, ligesom de løbende vurderinger og udfyldende antagelser også vil være af betydning for den regnskabsmæssige behandling.

5.2.1 Gennemgående casebeskrivelse

Detail A/S er en modetøjs-kæde med en lang historie og besidder i dag flere butikker i Danmark. Virksomhedens årsregnskab aflægges efter IFRS og deraf følges også IFRS 16 omkring regnskabsmæssig behandling af leasingaftaler. Detail A/S sælger i år 0 en eksisterende ejendom, hvorfra der i dag drives butik. Dette sker som led i virksomhedens strategi om ikke at binde sig i ejendomsinvesteringer, hvorved ejendommen ønskes tilbageleaset. I forlængelse af dette, indgås der primo år 1 også en særskilt lejeaftale på en butik i en anden by.

Nedenfor er opstillet et overblik over, hvordan casen forløber i den 8-årige periode for leje af den nye ejendom, som er gennemgående fra år 1-8. Vedrørende salg og tilbageleasing af den eksisterende ejede ejendom, er denne case kun gældende i år 0, hvor den efterfølgende regnskabsmæssige behandling også gennemgås. Yderligere beskrivelser til de indtrufne scenarier klarlægges indledningsvist i de enkelte afsnit.

År	Scenarie	Område
0	Eksisterende ejendom sælges og lejes tilbage.	Salg og tilbageleasing.
1	Lejekontrakt indgås på ny ejendom.	Leasingdefinition samt leasingydelser og -periode.
2	Lejemålet ombygges.	Leasingperiode og afskrivninger.
3	Stigning i aktivitet.	Revurdering af leasingperiode til 8 år.
4	Udvidelse af lokaler.	Ændringer til leasingaftale.
5	Ændret vurdering til eksisterende købsoption.	Revurdering af købsoption.
6	Indikationer på værdiforringelse.	Vurdering af nedskrivningsbehov.
7	Ændring i indeks bestemmende for lejen.	Ændring i variable leasingydelser.
8	Købsoption udnyttes ultimo året.	Udnyttelse af købsoption.

Tabel 16 - Overblik over scenarier og emner i den gennemgående case

Beløb anført i efterfølgende tabeller ved regnskabsmæssige præsentationer fremgår med +/-, hvor positive beløb er debetposter, mens negative er kreditposter.

5.2.2 År 0 - Salg og tilbageleasing

Detail A/S sælger den eksisterende ejendom for 2.700.000 kr. Markedsværdien af ejendommen er reelt kun 2.500.000 kr., hvorfor køber betaler en overpris på 200.000 kr. mod at Detail A/S tilbageleaser ejendommen over en 5-årig periode. Den årlige lejeydelse i perioden er aftalt til 300.000 kr., altså en månedlig ydelse på 25.000 kr. Aftalens interne rente er fastsat til 6%.

Regnskabsmæssig behandling

Eftersom ejendommen sælges til en pris over markedsværdien, er de 200.000 kr., som svarer til forskellen mellem salgs- og markedsværdien, udtryk for en finansieringstransaktion. Denne såkaldte gevinst kan ikke indtægtsføres, men nedsætter i stedet værdien af den del af aktivet, som tilbageleases og derfor reducerer de årlige afskrivninger.

Indledningsvist er det relevant at opgøre nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser, hvilket må være udgangspunktet for leasingforpligtelsen. Denne kan i tilfældet opgøres til 1.293.139 kr. ved tilbagediskontering af de fremtidige leasingydelser med en rente på 6%.

Dernæst kan den reelle gevinst opgøres, der svarer til den værdi af ejendommen, der ikke leases tilbage. Denne kan beregnes på følgende vis.

$$\text{Gevinst} = \frac{2.500.000 - (1.293.139 - 200.000)}{2.500.000} = 56,3\% \quad \times \quad 500.000 = 281.372$$

Tilsvarende kan brugsretsaktivet opgøres som den del af aktivets eksisterende bogførte værdi, der leases tilbage.

$$\text{Brugsretsaktiv} = \frac{(1.293.139 - 200.000)}{2.500.000} = 43,7\% \quad \times \quad 2.000.000 = 874.511$$

Selve beregninger kan synes en anelse komplekse, hvilket også øges ved, at salgsprisen ikke svarer til markedsværdien i denne case. Dette er dog ikke sjældent forekommende ved aftaler om salg og tilbageleasing. På trods af, at der tilsyneladende kræves en del beregninger, vil bogføringen af transaktionerne vise, at det umiddelbart blot er relevant at beregne leasingforpligtelse og gevinst, mens brugsretsaktivet vil udgøre residualværdien. Dette afspejles nedenfor, hvor skatteværdien af transaktionen også er bogført, svarende til 22% for både aktuel og udskudt skat.

	Balance						Resultat
	Aktiver	Bank	Udskudt skat	Egenkapital	Periodeafg.	Forpligtelse	
Primo	2.000.000			-2.000.000			
Afgang	-2.000.000	2.700.000			-700.000		
Nutidsværdi af leasingydelser	1.293.139					-1.293.139	
Beregnet gevinst	281.372						-281.372
Tbf. regnskabsmæssig gevinst	-700.000				700.000		
Aktuel skat		-154.000					154.000
Udskudt skat			92.098				-92.098
I alt	874.511	2.546.000	92.098	-2.000.000	-	-1.293.139	-219.470

Tabel 17 - Bogføring af salg og tilbageleasing

Såfremt der i den efterfølgende 5-årige leasingperiode ikke sker ændringer til leasingvilkårene af betydning for dels brugsretsaktiv og leasingforpligtelse, kan den efterfølgende måling af leasingaftalen præsenteres som nedenfor. Afskrivning sker lineært over den 5-årige periode, mens afdrag og renter følger amortiseringsplanen ved opgørelse af leasingforpligtelsen på 1.293.139 kr.

Balance					Resultatopgørelse				
År	Brugsrets-aktiv	Leasing-forpligtelse	Udskudt skat	Egenkapital	Afskrivninger	Renter	Reg. udskudt skat	Resultat-effekt	Pengestrømme
0	874.511	-1.293.139	92.098	-2.219.470					2.546.000
1	699.609	-1.064.508	80.278	-1.961.379	174.902	71.369	11.820	-258.091	-300.000
2	524.707	-821.775	65.355	-1.714.287	174.902	57.267	14.923	-247.092	-300.000
3	349.804	-564.072	47.139	-1.478.872	174.903	42.296	18.216	-235.415	-300.000
4	174.902	-290.473	25.426	-1.255.855	174.902	26.402	21.713	-223.017	-300.000
5	-	-	-	-1.046.000	174.902	9.527	25.426	-209.855	-300.000
I alt					874.511	206.861	92.098	-1.173.470	1.046.000

Tabel 18 - Regnskabsmæssigt forløb af salg og tilbageleasing-aftale

Særlige overvejelser

Hvorvidt der i det hele taget er tale om en salg og tilbageleasing-transaktion kommer an på, om leveringsforpligtelsen er opfyldt ifølge IFRS 15. Opfyldes kriterierne ikke, vil salgssummen skulle indregnes som en finansiell forpligtelse, mens aktivet indregnes uændret. Særligt i henhold til ejendomme vurderes det dog sjældent, at tvivlstilfælde vil opstå i relation til, hvorvidt der er sket salg med risikoovergang.

Det nye med IFRS 16 er, at en eventuel gevinst eller tab ved tilbageleasing skal opgøres forholdsmæssigt i forhold til, hvor stor en andel der overføres ved salget. Hidtil har det været gældende, at der for finansielle aftaler skulle ske periodisering af beløbet i forhold til leasingperioden, mens der for operationelle aftaler kunne ske indregning straks. At der efter IFRS 16 sker indregning af gevinst eller tab i forhold til den resterende levetid på et tidligere ejet aktiv, synes umiddelbart komplekst. Dette illustreres i ovenstående tilfælde, hvor der ved salget sker indregning af en gevinst på 281 tkr., mens der i efterfølgende år indirekte realiseres en gevinst ved, at afskrivningerne er nedsat årligt med 84 tkr., som sammenlagt resulterer i en gevinst på 700 tkr. Hvorvidt dette bidrager til øget kvalitet i den finansielle præsentation i forhold til tidligere praksis, synes umiddelbart ikke klart.

Omvendt er det forhold, at der er skal ske periodisering af gevinst eller tab, hvis salgsværdien ikke svarer til markedsværdien, ikke nyt i forhold til IAS 17. Blot er den regnskabsmæssige behandling anderledes, hvor det hidtil har været praksis, at indregning sker som en periodeafgrænsningspost, mens det fremadrettet efter IFRS 16 påvirker det indregnede brugsretsaktiv. Hvorvidt der i praksis konstateres forskelle i salgs- og markedsværdier, løses ikke med IFRS 16. Der vil ofte være tale om en handel mellem to uafhængige parter og det vil således kræve dybere indsigt i det overdragne aktiv og den nye leasingaftale. Problemstillingen synes dog ikke at være af afgørende betydning, da gevinst eller tab resultatføres over leasingperioden og ikke fuldt ud i salgsåret. Teoretisk giver vurderingen mening, hvis oplysningerne som i casen er klare og tilgængelige, men om det i praksis kan efterleves, hvis ikke der er tale om en væsentlig forskel, synes dog usandsynlig.

5.2.3 År 1 - Definition af leasing, leasingydelser og -periode (første måling)

Detail A/S har som led i sin vækstplan indgået erhvervslejekontrakt jf. bilag 8 om leje af butikslokaler i en ny by. Aftalen er indgået på de i lejeaftalen fastsatte vilkår.

Særlige overvejelserOpfyldes definitionen på leasing?

For at kunne opfylde definitionen, er den første betingelse, at der kan identificeres et aktiv. Dette er også tilfældet ved denne lejeaftale, selvom der er tale om en del af ejendommen, eftersom kun stueetagen lejes. Eftersom denne kan adskilles fra de øvrige etager af ejendommen og kan anvendes særskilt, opfyldes betingelsen.

Vedrørende kontrolbetingelsen, er der desuden intet der indikerer, at Detail A/S ikke har ret til alle de økonomiske fordele ved brug af ejendommen. Selvom leje-ydelserne, som ikke er gældende i dette tilfælde, havde været omsætningsbaserede, ville dette endda ikke forhindre opfyldelse af denne betingelse, da Detail A/S fortsat ville modtage alle indtægter fra brugen af ejendommen. Ydermere er der ingen opstillede begrænsninger i brugen af ejendommen, udover den forudbestemte betingelse jf. kontraktens § 4, som bestemmer at lejemålet kun kan anvendes til detailvirksomhed inden for salg af tøj og tekstiler samt hermed forbundne varer.

I modsætning til IAS 17, kræves der ikke her en opdeling mellem leje af grund og bygning, da der efter IFRS 16 er tale om leje af brugsretten til det samlede aktiv.

Hvad er leasingydelserne?

Selvom det i ovenstående er konkluderet, at leasingaftalen opfylder definitionen på et leasing-aktiv efter IFRS 16, kan aftalen også indeholde ikke-leasingkomponenter. Dette er tilfældet her, hvor der er tale om en sammensat kontrakt, hvor der udover lejen af ejendommen, betales for andre ydelser. Til at opgøre, hvilke ydelser der har betydning for opgørelse af leasingforpligtelsen, er det relevant at danne et overblik over alle de ydelser der betales i relation til lejemålet. De månedlige ydelser kan dernæst fordeles efter bestemmelserne i IFRS 16 som nedenfor med efterfølgende forklaringer.

Omkostningsart	Omkostning	Leasing-ydelser	Service-ydelser	Forbrugs-ydelser
Leje	50.000	50.000		
Varmeforbrug	1.500			1.500
Vandforbrug	200			200
Vandafledningsafgift	150			150
Varmemester	100	100		
Afskrivning på varmeanlæg	400	400		
Udarbejdelse af varmeregnskab	100	100		
Elforbrug*	1.000			1.000
Grundskyld	750	750		
Dækningsafgift	600	600		
Glasforsikring*	250	250		
Udvendig belysning fællesareal	300		300	
Udvendig renholdelse	450		450	
Portvagtordning	400		400	
Snerydning	350		350	
Alarm	200	200		
I alt	56.750	52.400	1.500	2.850

Tabel 19 - Fordeling af ydelser forbundet med leasingaftalen

*Omkostningerne er ikke en del af kontrakten, men afregnes direkte af lejer.

Ydelserne er fordelt efter de "stand-alone" priser, som er oplyst i aftalen. Det eneste beløb, der umiddelbart ikke er oplyst i kontrakten, er lejen af adgangs- og parkeringsarealer. Der ønskes ikke opgjort en særlig pris på denne ydelse, men anses i stedet for værende en del af leje-ydelserne. Dette selvom, at parkeringsarealet, hvis ikke dette var nærmere defineret for lejemålet, ville falde udenfor leasingdefinitionen efter IFRS 16.

Som oplyst i kontrakten, skal Detail A/S selv afregne elforbrug og glasforsikring udenom udlejer. Disse betalinger sker således direkte til leverandøren. Det er her vigtigt at pointere, at selvom betaling for glasforsikring afregnes af lejer, skal betalingen betragtes på lige vilkår med de øvrige ydelser i kontrakten. Som vist ovenfor, er denne ydelse altså en del af leasingydelserne.

For de ydelser, der anses for værende leasingydelser, er der i ovenstående lagt vægt på, at de har en direkte og nær tilknytning til leje af ejendommen, i sin substans er en fast ydelse eller udgør en betaling for brugen af et specifikt aktiv. Omkostninger der varierer med lejers forbrug,

udelades herfra. Hvad angår serviceydelser, kan det diskuteres, om disse i dette tilfælde ikke er krævet ved leje af ejendommen og derfor i sin substans er faste ydelser⁷⁷. Ved ovenstående fordeling er der dog lagt vægt på, at ydelserne ikke giver Detail A/S en brugsret til et aktiv, men i stedet er levering af en særskilt serviceydelse. Havde Detail A/S ikke ønsket at fordele disse til serviceydelser, tillades de efter IFRS 16 også at blive allokeret som en del af leasingydelserne. For de ydelser, der i ovenstående er allokeret til leasingydelser, er der lagt vægt på, at omkostningerne ikke overdrager en separat service eller vare, men i stedet har en nær tilknytning til leje af ejendommen og egentlig kunne have været en del af leje ydelsen.

At leje ydelsen årligt reguleres i henhold til nettoprisindekset har ikke betydning for første måling, da den fremtidige udvikling heri er ukendt. At det er aftalt, at leje ydelsen årligt som minimum stiger med 2% jf. kontraktens § 6, må omvendt tages i betragtning, da det allerede fra begyndelsen er sikkert, hvordan de fremtidige leje ydelser som minimum udvikler sig.

Anvendelsen af IFRS 16 ved allokeringen af ydelser synes umiddelbart praktisk anvendelig, herunder også i forhold til, at der ved tvivl eller manglende mulighed for prisestimering tillades, at ydelserne allokeres til at være en del af leasingydelserne. At der potentielt allokeres mange forskellige typer af ydelser til leasingydelser, og disse derfor har direkte indflydelse på leasingforpligtelsen, synes umiddelbart ikke at stemme overens med standardens formål om at sidestille leje med kreditkøb. Havde alternativet været at eje ejendommen, ville omkostningstyper som eksempelvis forsikringer og ejendomsskatter ikke have været præsenteret som afskrivninger, som tilfældet bliver ved lejede ejendomme. Selvom den indledende allokering af ydelser synes let tilgængelig, vil den efterfølgende måling og administration være yderst kompleks. Ikke blot ved efterfølgende regulering i de ydelser, der er bestemt som leasingydelser, men også det forhold, at ikke alle ydelser betales med samme tidsinterval.

Hvad er leasingperioden?

Udgangspunktet for leasingperioden er den 5-årige periode, hvor aftalen er uopsigelig jf. kontraktens § 2. Eftersom aftalen herefter først opsiges, hvis lejer ønsker dette, skal dette betragtes som en option på forlængelse af lejeperioden efter det 5. år. Da det ikke ved aftalens indgåelse er overvejende sandsynligt, at optionen på forlængelse ønskes udnyttet efter uopsigelsesperioden, fastsættes leasingperioden til 5 år.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at bestemmelser i henhold til aftalen kun kan give indikationer om lejeperioden, men ikke være bestemmende for fastsættelse af leasingperioden i henhold til IFRS 16, med mindre der er tale om et tidsbegrænset lejemål. En uopsigelsesperiode på 5 år som i dette tilfælde, er ikke nødvendigvis afgørende, da det er leasingtagers vurdering af den forventede leasingperiode, som har betydning.

Hvorvidt der for en aftale som denne, kan fastsættes en kortere leasingperiode end uopsigelsesperioden, synes umiddelbart ikke tilladt efter IFRS 16. Betragtes muligheden jf. kontraktens § 14 om Detail A/S' afståelsesret, kunne man dog forestille sig en situation, hvor en alternativ lejer efter tilsagn kan opfylde eksisterende betingelser og ønsker at leje på tilsvarende vilkår.

Hvad er diskonteringsrenten?

Lejekontrakten er i dette tilfælde udarbejdet med en køboption, hvis fastsættelse umiddelbart må forventes at have betydning for den løbende leje ydelse i leasingperioden. Det hele skal derfor betragtes som en samlet aftale, hvor udnyttelsen af køboptionen ved indgåelsen er et usikkert moment, ligesom den aktuelle dagsværdi og restværdi af ejendommen ved aftalens udløb. Af disse grunde, er den interne rente i aftalen ikke mulig at opgøre. Detail A/S anvender

⁷⁷ IFRS 16.BC164

derfor sin marginale lånerente for tilsvarende finansiering af ejendomme og lejeaftaler, der udgør 4%.

IASB anerkender, at det for aktiver, herunder ejendomme, som har en høj restværdi ved slutningen af leasingperioden, er besværligt at fastsætte den interne rente i aftalen⁷⁸. Af denne grund alene, er der ved ejendomsleje en formodning for, at diskonteringsrenten i langt de fleste tilfælde fastsættes ved den marginale lånerente. En rente, der fastsættes i forhold til alternativ finansiering af en tilsvarende aktivtype, som det leasede. Særligt for ejendomme, vil der kunne anvendes andre faktorer som leasinggivers forventede afkastkrav for ejendommen som input til fastsættelsen af denne⁷⁹. Leasinggivers afkastkrav må dog ikke alene blive afgørende for fastsættelsen af lånerenten, eftersom denne i de fleste tilfælde er højere og derved vil føre til en for lav leasingforpligtelse. Dette synes imidlertid at være en svær afvejning, da der både er usikkerhed forbundet med opgørelsen af lånerenten på tilsvarende ejendomme, men i den grad også leasinggivers afkastkrav. Afkastkravet indeholder en del ukendte forhold, herunder eksempelvis markedets generelle afkastkrav, forventninger til prisstigninger og leasinggivers forventninger til ejendomsforbedringer.

Omkostninger ved indgåelse og retableringsomkostninger

I forbindelse med indgåelse af lejekontrakten, har Detail A/S betalt 20.000 kr. til ekstern juridisk bistand ved gennemgang af lejeaftalen. På tidspunktet for indgåelse af aftalen, estimeres det, at der vil medgå 80.000 kr. til retablering af lejemålet ved fraflytning. Beløbet er skønnet i forhold til kravene i aftalens § 15. Det samlede beløb på 100.000 kr. aktiveres på brugsretsaktivet.

Regnskabsmæssig præsentation

Med ovenstående sonddringer er forudsætningerne for første måling af leasingaftalen nu til stede. Nedenfor er præsenteret den første måling og forventningerne til den efterfølgende måling af leasingaftalen i den, indtil nu, fastsatte leasingperiode på 5 år. Beregningerne bag nedenstående opstilling, fremgår af bilag 9.

År	Balance					Resultatopgørelse				Pengestrømme
	Brugsretsaktiv	Leasingforpligtelse	Hensættelse	Udskudt skat	Egenkapital	Afskrivninger	Renter	Reg. udskudt skat	Resultat-effekt	
Primo	3.056.696	-2.956.696	-80.000							-20.000
1	2.445.357	-2.436.699	-80.000	15.695	704.447	611.339	108.803	-15.695	704.447	-628.800
2	1.834.017	-1.882.708	-80.000	28.312	1.390.554	611.339	87.385	-12.617	686.107	-641.376
3	1.222.678	-1.293.080	-80.000	33.088	2.061.693	611.339	64.576	-4.777	671.139	-654.204
4	611.339	-666.108	-80.000	29.649	2.716.783	611.339	40.312	3.439	655.090	-667.284
5	-	0	-	-0	3.372.292	611.339	14.520	29.649	655.509	-760.628
I alt						3.056.696	315.596	0	3.372.292	-3.372.292

Tabel 20 - Regnskabsmæssigt forløb, år 1-5

Udover ovenstående, vil de løbende serviceydelser og forbrugsbaserede ydelser, som opgjort tidligere, blive omkostningsført særskilt. Det betalte depositum jf. aftalens § 11 har ikke betydning for den regnskabsmæssige behandling efter IFRS 16.

5.2.4 År 2 - Ombygning af lejemål

Detail A/S vælger primo år 2 at indrette lejemålet yderligere til virksomhedens formål. Der afholdes i alt 200.000 kr. til indretningen, heraf udføres også særlige installationer, der tillægges efter aftale med udlejer. Indretningen forventes ikke at øge hensættelsen til retablering. Den økonomiske levetid for indretningen forventes at udgøre 8 år.

⁷⁸ IFRS 16.BC161

⁷⁹ IFRS 16.BC162

Særlige overvejelser

Bestemmelserne for den regnskabsmæssige behandling af indretning af lejede lokaler som i dette tilfælde, reguleres egentlig efter IAS 16. Det fremgår heraf, at aktivet skal afskrives over den forventede brugstid med hensyntagen til en eventuel restværdi herefter. Eftersom fastsættelsen af leasingperioden efter IFRS 16, er afgørende for den forventede brugstid, vil afskrivningen ske over en kortere periode, end den forventede økonomiske levetid på 8 år.

Regnskabsmæssig præsentation

Med ovenstående forudsætninger på plads, kan nedenstående oversigt over det regnskabsmæssige forløb opstilles. Indretningen påvirker ikke det tidligere beregnede forløb af hverken brugsretsaktiv eller leasingforpligtelse. Der er ikke beregnet udskudt skat af indretning, da den regnskabsmæssige værdi forudsættes at følge den skattemæssige.

År	Balance						Resultatopgørelse				Pengestrømme
	Brugsretsaktiv	Indretning lokaler	Leasingforpl.	Hensættelse	Udskudt skat	Egenkapital	Afskrivninger	Renter	Reg. udsk. skat	Resultat-effekt	
Primo	2.445.357	-	-2.436.699	-80.000	15.695	704.447					-648.800
2	1.834.017	150.000	-1.882.708	-80.000	28.312	1.440.555	661.340	87.385	-12.617	736.108	-841.376
3	1.222.678	100.000	-1.293.080	-80.000	33.088	2.161.694	661.339	64.576	-4.777	721.139	-654.204
4	611.339	50.000	-666.108	-80.000	29.649	2.866.784	661.339	40.312	3.439	705.090	-667.284
5	-	-	0	-	-0	3.572.292	661.339	14.520	29.649	705.508	-760.628
I alt							2.645.357	206.793	15.695	2.867.845	-3.572.292

Tabel 21 - Regnskabsmæssigt forløb, år 2-5

5.2.5 År 3 - Revurdering af leasingperiode

Detail A/S ønsker at leje ejendommen til ultimo år 8 i stedet for ved udløb af uopsigelsesperioden i år 5. Den ændrede vurdering er kommet som følge af, at butikken nu er blevet overskudsgivende og derved forventes at være en vigtigere del af virksomhedens fremtid. Desuden er lejemålet tilpasset og omkostningerne ved at opsiges lejemålet synes for høje. Det aktuelle budget udløber desuden ved udgangen af det 8. år.

Særlige overvejelser

Optioner på opsigelse og forlængelse

Umiddelbart er der intet til hinder for, at leasingperioden forlænges til at omfatte i alt 8 år, da leasingperioden er baseret på leasingtagers forventninger og tilstedeværelsen af optioner. Optionen på forlængelse efter det 5. år sker automatisk, hvis ikke der sker opsigelse fra lejers side, hvilket er typisk for erhvervslejekontrakter i øvrigt. Det er dog vigtigt at have for øje, at leasinggiver efter det 5. år også har en opsigelsesoption. Muligheden for udnyttelse af denne skal imidlertid vurderes, inden leasingperioden kan revurderes.

Som det står anført i fortolkningerne til IFRS 16, er en kontrakt ikke længere retsgyldig, når leasingtager og leasinggiver begge har ret til at opsiges leasingaftalen uden den anden parts tilladelse mod kun at betale en ubetydelig bod⁸⁰. Dette må umiddelbart være tilfældet for denne kontrakt efter udløb af uopsigelsesperioden i det 5. år, hvorefter begge parter har ret til at opsiges lejemålet. Men hvad der forstås ved en ubetydelig bod, er ikke beskrevet nærmere i IFRS 16. Det må altså være relevant dels at se på, hvilke muligheder udlejer har for opsigelse efter erhvervslejeloven samt hvilke eventuelle erstatningskrav, der er tilknyttet en opsigelse. Havde lejekontrakten været tidsbegrænset til 5 år, hvilket ikke er tilfældet her, ville udlejer ikke have særlige omkostninger ved at opsiges lejemålet.

Udlejers opsigelsesgrunde efter erhvervslejelovens § 61, stk. 2 er grundlæggende præget af forhold, som ikke er under lejers kontrol, med mindre der er tale om misligholdelse fra lejers

⁸⁰ IFRS 16.B34

side. Det er således i første omgang en betingelse, at lejevilkårene fra lejers side ikke er overtrådt. I det tilfælde, hvor udlejer opsigser lejemålet, uden at lejer har misligholdt, vil erhvervslejelovens erstatningsbestemmelser efter § 66 være gældende. Disse er yderst omfattende og kan beløbe sig til større beløb, da der er tale om flytteudgifter, driftstab, værdiforringelse af indretning mm. Som det fremgår af lejeaftalens § 2, er lejemålet erhvervsbeskyttet, hvilket også vil give anledning til udvidet erstatning for tab af goodwill.

Med ovenstående betragtninger er udlejers opsigelsesoption ikke af betydning for, at leasingperioden kan revurderes til at omfatte i alt 8 år. Det er dog vigtigt at have for øje, om der i lejeaftalen er aftalt en begrænset erstatningsret for lejer, hvorved udlejer ikke har særlige omkostninger ved opsigelse, ligesom tilfældet er ved tidsbegrænsede lejeaftaler.

Betydning for indretning af lejede lokaler. Kan brugsperioden revurderes?

Den tidligere fastsatte brugsperiode for indretning af lejede lokaler blev fastsat til 4 år, da dette på tidspunktet for vurderingen, udgjorde den resterende leasingperiode. Eftersom indretningen har en længere økonomisk levetid, er det muligt at ændre brugstiden til nu at omfatte den revurderede leasingperiode, hvorved der kan ske afskrivning over den resterende periode på 6 år. Der er tale om ændring af et regnskabsmæssigt skøn efter IAS 18, som blot vil have betydning for fremtidige regnskabsperioder.

Selve revurderingen af leasingforpligtelsen efter bestemmelserne i IFRS 16, vil også være omfattet af ændringer til et tidligere regnskabsmæssigt skøn ifølge IAS 8. Standarden præciserer i øvrigt, at ændringer til regnskabsmæssige skøn kan påvirke aktiver og forpligtelser, uden at påvirke egenkapitalen. Dette vil også være tilfældet ved revurdering af leasingforpligtelsen efter IFRS 16, da en tilsvarende regulering sker på brugsretsaktivet, med mindre der er tale om ændringer, der fører til en ny leasingaftale. Ændringer i regnskabsmæssige skøn synes uundgåelige efter IFRS 16 og det nævnes da også direkte i IAS 8, at udførelsen af rimelige skøn ikke påvirker pålideligheden, men er en vigtig del af udarbejdelsen af årsregnskaber⁸¹.

For at bidrage til en forståelse af de ændrede skøn, er det på forhånd også relevant at beskrive de anvendte forudsætninger for lejeaftaler, som er krævet i oplysningskravene efter IFRS 16 og hvis ikke, er omfattet af bestemmelserne i IAS 1, hvor der kræves oplysning om forudsætninger for væsentligt foretagne skøn⁸². Særligt hvis virksomheden har en større portefølje af lejede ejendomme, vil det være yderst relevant at give oplysninger om de foretagne vurderinger og skøn, da disse har væsentlig betydning for de aktuelt indregnede værdier og eventuelle reguleringer i fremtiden.

Regnskabsmæssig præsentation

Baseret på ovenstående kræves det, at der primo år 3, hvor revurderingen sker, laves en ny beregning på fremtidige leasingydelse i den revurderede leasingperiode. Den tidligere anvendte rente på 4% fastholdes. Dette indebærer, at leasingforpligtelsen primo året kan beregnes til 3.655 tkr., hvorfor saldoen på 1.883 tkr. fra året før derfor øges med 1.772 tkr. Tilsvarende forøgelse sker på brugsretsaktivets værdi, som nu afskrives over den resterende periode på 6 år. Der er desuden foretaget et ændret skøn over den resterende brugstid for indretningen af de lejede lokaler, hvorfor der også her sker afskrivning over den resterende del af leasingperioden.

De underliggende beregninger til nedenstående fremgår af bilag 10.

⁸¹ IAS 8.33

⁸² IAS 1.122 og IAS 1.125

Balance							Resultatopgørelse				
År	Brugsrets- aktiv	Indretning lokaler	Leasing- forpl.	Hensæt- telse	Udskudt skat	Egenkapital	Afskriv- ninger	Renter	Reg. udsk. skat	Resultat- effekt	Penge- strømme
Primo	1.834.017	150.000	-1.882.708	-80.000	28.312	1.440.555					-1.490.176
Reg.	3.606.367	150.000	-3.655.058	-80.000	28.312	1.440.555					-1.490.176
3	3.005.306	125.000	-3.137.638	-80.000	46.713	2.185.000	626.061	136.785	-18.401	744.445	-654.204
4	2.404.245	100.000	-2.585.816	-80.000	57.546	2.915.690	626.061	115.462	-10.833	730.690	-667.284
5	1.803.184	75.000	-1.997.920	-80.000	60.442	3.631.587	626.061	92.732	-2.896	715.897	-680.628
6	1.202.122	50.000	-1.372.213	-80.000	55.020	4.331.599	626.061	68.528	5.422	700.012	-694.236
7	601.061	25.000	-706.871	-80.000	40.878	5.014.580	626.061	42.779	14.142	682.981	-708.120
8	0	-	0	-	-0	5.696.928	626.061	15.409	40.878	682.348	-802.280
I alt							3.756.367	471.694	28.312	4.256.373	-5.696.928

Tabel 22 - Regnskabsmæssigt forløb, år 3-8

5.2.6 År 4 - Ændring til leasingaftale

Detail A/S har konstateret, at kunderne værdsætter leveringssikkerhed, hvilket dog hidtil har været et problem for Detail A/S som følge af begrænset lagerplads. Det aftales derfor med udlejer, at der i de tilstødende lokaler lejes yderligere lagerplads. Den yderligere leje er beregnet forholdsmæssigt i forhold til den leje, der aktuelt betales.

Særlige overvejelser

Med ovenstående oplysninger om, at vederlaget for udvidelsen af lokalerne svarer til den isolerede pris herfor, er det efter IFRS 16 krævet, at dette behandles som en ny aftale. Dette skyldes, at der ikke sker ændringer til den eksisterende aftale som følge af udvidelsen.

Regnskabsmæssig præsentation

Scenariet resulterer i, at det regnskabsmæssige forløb for den eksisterende aftale ikke ændres og derved kan videreføres som vist nedenfor.

Balance							Resultatopgørelse				
År	Brugsrets- aktiv	Indretning lokaler	Leasing- forpl.	Hensæt- telse	Udskudt skat	Egenkapital	Afskriv- ninger	Renter	Reg. udsk. skat	Resultat- effekt	Penge- strømme
Primo	3.005.306	125.000	-3.137.638	-80.000	46.713	2.185.000					-2.144.380
4	2.404.245	100.000	-2.585.816	-80.000	57.546	2.915.690	626.061	115.462	-10.833	730.690	-667.284
5	1.803.184	75.000	-1.997.920	-80.000	60.442	3.631.587	626.061	92.732	-2.896	715.897	-680.628
6	1.202.122	50.000	-1.372.213	-80.000	55.020	4.331.599	626.061	68.528	5.422	700.012	-694.236
7	601.061	25.000	-706.871	-80.000	40.878	5.014.580	626.061	42.779	14.142	682.981	-708.120
8	0	-	0	-	-0	5.696.929	626.061	15.409	40.878	682.348	-802.280
I alt							3.130.306	334.910	46.713	3.511.929	-5.696.928

Tabel 23 - Regnskabsmæssigt forløb, år 4-8

5.2.7 År 5 - Revurdering af købsoption

Detail A/S har igennem de seneste år opbygget et stort kundegrundlag i byen og butikken er blevet en væsentlig del af den samlede forretning. Den fra starten indsatte købsoption forventes derfor udnyttet ved udløb af den i forvejen estimerede leasingperiode på 8 år. Revurderingen sker ultimo år 5 og købsoptionen på 5.000 tkr. forventes udnyttet ultimo år 8.

Særlige overvejelser

Revurderingen af, hvorvidt og hvornår købsoptionen ønskes udnyttet, er omfattet af en revurdering af den hidtil indregnede leasingforpligtelse, da optionen er en del af den eksisterende aftale. Selvom revurderingen sker indenfor få år efter revurdering af leasingperioden, er det først nu, at købsoptionen forventes udnyttet. Det må for ejendomme, som også i dette tilfælde, forventes, at der i leasingperioden vil ske en del revurderinger. Dette som følge af, at aftalerne ofte er forbundet med større risici og beløb, ligesom aftalen ofte vil indeholde forlængelsesoptioner. Dette har også været et af de væsentligste formål med standardens bestemmelser,

eftersom vurdering af aktuelle økonomiske forhold vil bidrage til øget relevant information, end hvis der blot blev taget stilling hertil på aftalens indgåelsestidspunkt⁸³.

Selvom ejendomsleje vil være præget af krav til en del revurderinger, er det efter IFRS 16 kun krævet at foretage revurdering af optioner, når der sker væsentlige ændringer i forhold, som er under leasingtagers kontrol. Der vil således ikke skulle ske revurdering af en købsoption, hvis årsagen hertil udelukkende er en konsekvens af ændringer i markedsprisen⁸⁴. Detail A/S kan således i tilfældet ikke begrunde revurderingen med, at markedsprisen på ejendommen er steget. Omvendt havde det på indgåelsestidspunktet været muligt at indregne købsoptionen, hvis sandsynligheden for fremtidig udnyttelse på daværende tidspunkt var rimelig sikker, med efterfølgende mulighed for at revurdere dette skøn. At bestemmelsen om, at markedsbaserede forhold ikke må være bestemmende for en revurdering, er videreført fra ED/2013/6. Det må dog forventes besværligt at påvise, at markedsbaserede forhold ikke er direkte afhængige af ændringer i aktiv- og virksomhedsbaserede forhold og omvendt, ligesom også påpeget af Ernst & Young i tidligere behandlet kommentarbrev. I praksis må det derfor forventes, at en stigning i markedspriser vil øge sandsynligheden for udnyttelse af købsoptioner på ejendomme. Alt andet lige, vil en sådan anledning til revurdering også bidrage til nyttig information for regnskabsbrugere, uanset om forholdet ikke er direkte afledt af forhold, som er under leasingtagers kontrol.

Standarden kræver ændring af diskonteringsrenten, når der som i dette tilfælde, sker revurdering af en købsoption. Eftersom fastsættelse af renten, som også tidligere påpeget, fortsat vil være forbundet med væsentlig usikkerhed, er renten på 4% i dette tilfælde fastholdt. Havde dagsværdien på ejendommen været kendt og købsoption og tidligere erlagte ydelser ikke synes at være indbyrdes afhængige, kunne en ændret diskonteringsrente imidlertid estimeres. I dette tilfælde, havde en revurderet rente på 5% resulteret i en leasingforpligtelse på 160 tkr. mindre, end hvad der er beregnet i det efterfølgende.

Regnskabsmæssig præsentation

Baseret på ovenstående, sker der en revurdering af leasingforpligtelsen ud fra det forhold, at der forventes betalt 5.000 tkr. ved udgangen af år 8 i henhold til den aftalte købsoption, som nu med rimelig sikkerhed forventes udnyttet. Dette fører imidlertid til, at leasingforpligtelsen ultimo år 5 reguleres med 4.435 tkr., således at denne udgør 6.433 tkr. Tilsvarende er brugsretsaktivet øget med samme beløb, mens den tidligere hensatte forpligtelse til retablering af lejemålet kan tilbageføres og reducerer i samme forbindelse brugsretsaktivet. Det er værd at bemærke, at afskrivningerne er faldet væsentligt i forhold til tidligere, da brugsretsaktivet nu afskrives over den forventede resterende brugstid på 20 år med en forventet restværdi på 50%, og derved ikke blot over leasingperioden.

Beregningerne bag nedenstående opstilling, fremgår af bilag 11.

År	Balance						Resultatopgørelse				Pengestrømme
	Brugsretsaktiv	Indretning lokaler	Leasingforpl.	Hensættelse	Udskudt skat	Egenkapital	Afskrivninger	Reg. udsk. Renter	Reg. udsk. skat	Resultat-effekt	
Primo	2.404.245	100.000	-2.585.816	-80.000	57.546	2.915.690					-2.811.664
5	1.803.184	75.000	-1.997.920	-80.000	60.442	3.631.587	626.061	92.732	-2.896	715.897	-680.628
Reg.	6.158.672	75.000	-6.433.408	-	60.442	3.631.587					-3.492.292
6	6.004.700	50.000	-5.988.408	-	-3.584	4.123.822	178.972	249.237	64.026	492.235	-694.236
7	5.850.728	25.000	-5.511.138	-	-74.710	4.604.769	178.972	230.849	71.126	480.947	-708.120
8	5.696.756	-	-	-	-153.286	5.073.460	178.972	211.142	78.576	468.691	-5.722.280
I alt							1.162.977	783.960	210.832	2.157.770	-10.616.928

Tabel 24 - Regnskabsmæssigt forløb, år 5-8

⁸³ IFRS 16.BC184

⁸⁴ IFRS 16.BC185 (b)

5.2.8 År 6 - Værdiforringelse af brugsretsaktivet

Detail A/S er efter revurderingen af aftalens købsoption kommet i tvivl, om der for brugsretsaktivet er indikationer på værdiforringelse. Årsagen til tvivlen er opstået i forbindelse med, at ledelsen kan se, at brugsretsaktivets værdi overstiger den pris, som forventes betalt i henhold til den aftalte købsoption og måske også ejendommens dagsværdi.

Særlige overvejelser

IFRS 16 indeholder ingen krav om nedskrivningstest på brugsretsaktiver, udover at henvise til IAS 36 vedrørende den efterfølgende måling. Som i dette scenarie, er det ikke blot et krav om at identificere indikationer på værdiforringelse, når aktivet forventes overtaget ved leasingperiodens udløb, men altså for alle brugsretsaktiver. Der vil, som for øvrige materielle anlægsaktiver, ikke være krav om udførelse af nedskrivningstest for hver regnskabsperiode, men kun ved indikation på værdiforringelse.

At Detail A/S sammenholder det underliggende aktivs dagsværdi med den aktuelt indregnede værdi synes umiddelbart ikke relevant, da det indregnede aktiv består af kostprisen for det aktuelt indregnede brugsretsaktiv, og altså ikke kan sammenholdes med en isoleret værdi af det underliggende aktiv. At der som tidligere påpeget er anvendt en diskonteringsrente, der formentlig undergår aftalens interne rente, vil dog som udgangspunkt medføre en formodning om, at der kan være en tendens til overvurdering af brugsretsaktiv og leasingforpligtelse. Dette vil imidlertid være en problematik gældende for de fleste erhvervslejemål.

Modsat IAS 17, må der med IFRS 16 forventes en øget stillingtagen til løbende identifikation af nedskrivningsbehov for brugsretsaktiver, der hidtil har været klassificeret som operationelle aftaler. Dette som en naturlig konsekvens af, at der med IFRS 16 er vendt op og ned på leasingbegrebet, hvorved brugsrettigheder nu i øget omfang indregnes. Ligesom en for lav diskonteringsrente kan føre til høje værdier, vil det specielt for ejendomme, også være tilfældet ved lange leasingperioder.

Hvorvidt der foreligger et nedskrivningsbehov, skal foretages på lige vilkår som for andre ejede aktiver af tilsvarende art. Der skal efter IAS 36 ske nedskrivning af den regnskabsmæssige værdi, hvis denne overstiger enten aktivets eller den pengestrømsfrembringende enheds dagsværdi med fradrag af salgsomkostninger eller nytteværdien. For at der ved lejede ejendomme ikke skal foreligge et nedskrivningsbehov, vil det i overvejende grad være krævet, at nytteværdien af ejendommens brug overstiger den regnskabsmæssige værdi. At lejede ejendomme som udgangspunkt efter IFRS 16 indregnes til kostpris, skaber imidlertid en reduceret formodning om behovet for nedskrivningstest, modsat hvis der, som i de indledende overvejelser hos IASB, var blevet indført, at leasede aktiver efterfølgende skulle indregnes til dagsværdi⁸⁵.

⁸⁵ IFRS 16.BC175

Regnskabsmæssig præsentation

Det er med ovenstående konstateret, at der for den lejede ejendom ikke er indikationer på værdiforringelse og deraf afledt ingen behov nedskrivning. Det regnskabsmæssige forløb fortsætter i henhold til tidligere og er som vist nedenfor.

År	Balance					Resultatopgørelse				Pengestrømme
	Brugsrets-aktiv	Indretning lokaler	Leasing-forpl.	Udskudt skat	Egenkapital	Afskrivninger	Renter	Reg. udsk. skat	Resultat-effekt	
Primo	6.158.672	75.000	-6.433.408	60.442	3.631.587					-3.492.292
6	6.004.700	50.000	-5.988.408	-3.584	4.123.822	178.972	249.237	64.026	492.235	-694.236
7	5.850.728	25.000	-5.511.138	-74.710	4.604.769	178.972	230.849	71.126	480.947	-708.120
8	5.696.756	-	-	-153.286	5.073.460	178.972	211.142	78.576	468.691	-5.722.280
I alt						536.916	691.228	213.728	1.441.873	-10.616.928

Tabel 25 - Regnskabsmæssigt forløb, år 6-8

5.2.9 År 7 - Ændring i indeks bestemmende for lejen

Nettoprisindekset har i leasingperioden hidtil ikke overgået den årlige minimumslejestigning på 2%. Primo år 7 er der dog sket en stigning på 4% sammenholdt med forrige års indeks.

Særlige overvejelser

Eftersom variable ydelser, der afhænger af et indeks eller rente, er bestemmende for leasingforpligtelsen, vil dette, når reguleringen har effekt, resultere i en revurdering af leasingforpligtelsen. Dette er som udgangspunkt de eneste variable ydelser, der medregnes til opgørelse af leasingforpligtelsen, med mindre øvrige variable ydelser har substans af at være faste ydelser.

Mange erhvervslejekontrakter er omfattet af en sådan bestemmelse, hvor lejen reguleres årligt i forhold til et bestemt indeks, og vil derfor give anledning til jævnlige revurderinger. Området var blandt kritikpunkterne til ED/2013/6, men synes umiddelbart videreført i næsten uændret omfang, blot med den ændring, at der ikke skal ske regulering ved alle rapporteringsperioder, men kun, når der sker en ændring i det underliggende indeks. Denne såkaldte lempelse synes imidlertid kun begrænset til de tilfælde, hvor der rapporteres oftere end der sker ændring i indekset.

Reguleringen på området synes fortsat omkostningstung og spørgsmålet er, hvorvidt værdien for regnskabsbruger øges. I tråd med hele indholdet i IFRS 16 er der dog fokus på, at de indregnede værdier i balancen løbende opdateres. Dette selvom, at den resultatførte omkostning i begge tilfælde ville være næsten ens, selvom sådanne variable ydelser ikke havde betydning for leasingforpligtelsen⁸⁶.

Som i denne case, vil effekten af reguleringen være yderst begrænset, men bestemmelserne kan ikke undtage enkelttilfælde som dette. Havde der i stedet været tale om en 20-årig lejeperiode for en ejendom, ville ændringen medføre en større ændring i leasingforpligtelsen og derved fremtidige pengestrømme, som er i tråd med de øvrige krav til revurderinger der stilles efter IFRS 16.

Regnskabsmæssig præsentation

Effekten af ovenstående er blot, at det kommende års lejeudbetaling vil stige med 4%, modsat ellers minimumsstigningen på 2%. Dette resulterer alt andet lige i en øget leasingforpligtelse og tilsvarende regulering af brugsretsaktivet. I tilfældet er reguleringen begrænset til 27 tkr.

⁸⁶ IFRS 16.BC188-190

primo regnskabsåret. Påvirkningen havde selvfølgelig været større, såfremt der ikke blot var 2 år tilbage af den forventede leasingperiode.

Beregningerne bag nedenstående opstilling, fremgår af bilag 12.

År	Balance					Resultatopgørelse				Pengestrømme
	Brugsrets-aktiv	Indretning lokaler	Leasing-forpl.	Udskudt skat	Egenkapital	Afskrivninger	Renter	Reg. udsk. skat	Resultat-effekt	
Primo	6.004.700	50.000	-5.988.408	-3.584	4.123.822					-4.186.528
Reg.	6.031.604	50.000	-6.015.312	-3.584	4.123.822					-4.186.528
7	5.876.888	25.000	-5.524.996	-77.416	4.609.058	179.716	231.688	73.832	485.236	-722.004
8	5.722.172	-	-	-158.878	5.081.680	179.716	211.444	81.462	472.622	-5.736.440
I alt						359.432	443.132	155.294	957.858	-10.644.972

Tabel 26 - Regnskabsmæssigt forløb, år 7-8

5.2.10 År 8 - Udnyttelse af købsoption

Ultimo år 8 udnytter Detail A/S den oprindeligt aftalte købsoption på 5.000 tkr. i henhold til det tidligere forventede.

Særlige overvejelser

Eftersom den aftalte købsoption i forvejen er indregnet som en forpligtelse og denne i øvrigt følger det forventede tidspunkt for udnyttelsen, vil der i denne situation ikke opstå hverken en gevinst eller tab ved udnyttelse af købsoptionen. Som følge af, at udnyttelsen følger det forventede, afskrives brugsretsaktivet over den forventede brugstid, og ikke blot over leasingperioden. At brugsretsaktivet udgør 5.722 tkr. ved aftalens udløb, mod at Detail A/S kun har betalt 5.000 tkr. indikerer umiddelbart, at der i leasingperioden er betalt en overpris for leje af aktivet mod retten til at erhverve aktivet til en fordelagtig pris. Dette vil i sig selv ikke direkte føre til, at der foreligger et nedskrivningsbehov af brugsretsaktivet ved aftalens udløb, da købsprisen ikke som udgangspunkt svarer til ejendommens dagsværdi.

Det må i praksis forventes, i modsætning til dette tilfælde, at der kan ske udnyttelse af en i forvejen aftalt option, uden at denne er indregnet som en del af leasingforpligtelsen, eller at der i løbet af leasingperioden aftales en overdragelse, uden at dette var en del af den oprindelige aftale. Hvordan aftalens allerede indregnede brugsretsaktiv og leasingforpligtelse skal behandles i sådanne tilfælde, er ikke direkte reguleret i IFRS 16.

I begge tilfælde er der tale om, at købsprisen ikke i forvejen er indregnet som en del af forpligtelsen. Der vil på brugsretsaktivet ske en tilgang, svarende til forskellen på dagsværdien af den i forvejen indregnede gæld og købsprisen⁸⁷. Det vil her sjældent være tilfældet, at reguleringen på aktivet fører en til værdi, der overstiger markedsprisen, da ejendommens indregnede værdi for det meste vil være lavere end den indregnede gæld, eftersom ejendommen er afskrevet lineært over leasingperioden. Uanset, hvorvidt og hvordan der er taget stilling til en eventuel købsoption, vurderes forholdet imidlertid ikke at skabe praktiske problemer. Efter udnyttelsen vil der dog i alle tilfælde, som for andre lignende materielle anlægsaktiver, skulle tages stilling til, om der er indikationer på værdiforringelse af det nu indregnede aktiv, der ejes.

Særligt som i casen, og hvis udnyttelsen af en købsoption sker før det forventede tidspunkt, vil ejendommens indregnede værdi ved udløbet af lejeperioden kunne overstige det beløb, der betales i henhold til en købsoption. Dette som resultat af, at brugsrettens værdi er en del af den indregnede kostpris, der sammen med det underliggende aktiv, afskrives over den forventede brugstid og ikke blot leasingperioden. Denne situation vil som tidligere omtalt også kunne opstå, når ikke den interne rente i aftalen kan opgøres, men at der som alternativ hertil, er

⁸⁷ Årsrapport efter internationale regnskabsstandarder - fra dansk praksis til IFRS, 5. udgave, side 574-575

anvendt en for lav estimeret lånerente. Det er således vigtigt ved leje af ejendomme, at aftalens interne rente forsøges estimeret ved opgørelse af leasingforpligtelsen, når ejendommen forventes overtaget efter udløb. Dette er som udgangspunkt med til at forhindre, at den indregnede værdi ved udløbet af leasingperioden overstiger ejendommens dagsværdi. Omvendt er risikoen ved ejendomme reduceret, da disse sjældent henover en lejeperiode undergår væsentlig værdiforringelse, men måske tværtimod stiger i værdi.

Regnskabsmæssig præsentation

Da der som ovenfor omtalt, sker udnyttelse af købsoptionen i forhold til det allerede forventede, sker der hverken indregning af gevinst eller tab i resultatopgørelsen, eller regulering af brugsretsaktivet ved aftalens udløb. Den regnskabsmæssige præsentation følger derfor det tidligere forudsatte fra forrige år og er som vist nedenfor.

År	Balance					Resultatopgørelse				Pengestrømme
	Brugsrets-aktiv	Indretning lokaler	Leasing-forpl.	Udskudt skat	Egenkapital	Afskrivninger	Renter	Reg. udsk. skat	Resultat-effekt	
Primo	5.876.888	25.000	-5.524.996	-77.416	4.609.058					-4.908.532
8	5.722.172	-	-	-158.878	5.081.680	179.716	211.444	81.462	472.622	-5.736.440
I alt						179.716	211.444	81.462	472.622	-10.644.972

Tabel 27 - Regnskabsmæssigt forløb, år 8

5.2.11 Samlet overblik over det regnskabsmæssige forløb

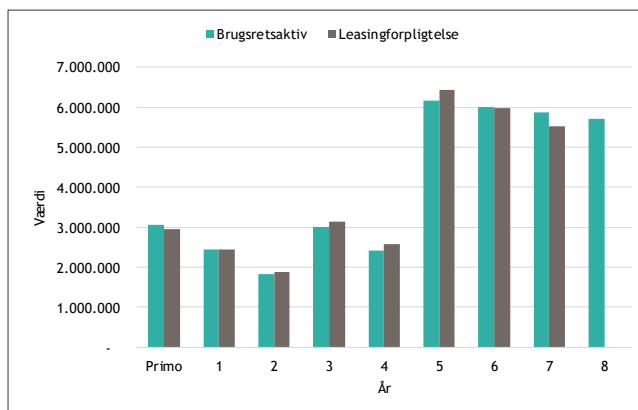
Vi står nu efter den 8-årige leasingperiode, hvor om ikke andet, en del af de indtrufne begivenheder kan påtænkes at have fundet sted i praksis. Trods den relativt korte leasingperiode, har dette givet anledning til mange relevante overvejelser, selvom ikke alle scenarier har givet anledning til regnskabsmæssige reguleringer. Selv i de år, hvor der ikke indtræder forhold, som har betydning for revurdering af leasingforpligtelsen, er det krævet af leasingtager at gøre sig overvejelser.

Som opsamling på casen, er det samlede regnskabsmæssige forløb nedenfor illustreret. Beløbene i de enkelte år er medtaget fra ovenstående, hvor balancetallene er præsenteret som ultimoværdier.

År	Balance					Resultatopgørelse				Pengestrømme
	Brugsrets-aktiv	Indretning lokaler	Leasing-forpligtelse	Hensættelse	Udskudt skat	Egenkapital	Afskrivninger	Renter	Reg. udskudt skat	Resultat-effekt
Primo	3.056.696	-	-2.956.696	-80.000	-	-	-	-	-	-20.000
1	2.445.357	-	-2.436.699	-80.000	15.695	704.447	611.339	108.803	-15.695	704.447
2	1.834.017	150.000	-1.882.708	-80.000	28.312	1.440.555	661.340	87.385	-12.617	736.108
3	3.005.306	125.000	-3.137.638	-80.000	46.713	2.185.000	626.061	136.785	-18.401	744.445
4	2.404.245	100.000	-2.585.816	-80.000	57.546	2.915.690	626.061	115.462	-10.833	730.690
5	6.158.672	75.000	-6.433.408	-	60.442	3.631.587	626.061	92.732	-2.896	715.897
6	6.004.700	50.000	-5.988.408	-	-3.584	4.123.822	178.972	249.237	64.026	492.235
7	5.876.888	25.000	-5.524.996	-	-77.416	4.609.058	179.716	231.688	73.832	485.236
8	5.722.172	-	-	-	-158.878	5.081.680	179.716	211.444	81.462	472.622
I alt							3.689.266	1.233.536	158.878	5.081.680

Tabel 28 - Samlet regnskabsmæssigt forløb, år 1-8

Hvis der særskilt ses på udviklingen i brugsretsaktivet og leasingforpligtelsen, kan dette præsenteres grafisk som nedenfor. Det ses tydeligt, hvordan de væsentligste revurderinger i år 3 omkring leasingperioden og år 5 omkring udnyttelse af købsoptionen medfører de største reguleringer, ligesom der også i de enkelte år sker forskydning mellem værdien af aktivet og forpligtelsen. Med nedenstående er det også tydeligt illustreret, hvordan aftalens økonomiske realitet synes at være i de enkelte år. Særligt i årene 1-4 er det gældende, at ejendommen ikke forventes overtaget ved udløb, mens dette omvendt forventes fra år 5-8.



Figur 7 - Grafisk overblik over regnskabsmæssigt forløb

Det alternative forløb efter IAS 17

Den i casen behandlede leasingaftale, ville i praksis efter IAS 17 formentlig have været klassificeret som en operationel leasingaftale. Særligt som følge af, at der i den første del af leasingperioden, er væsentlig usikkerhed forbundet med, om køboptionen forventes udnyttet, ligesom den korte uopsigelsesperiode på 5 år ville have betydning.

De årlige leasingydelse ville således skulle indregnes lineært i resultatopgørelsen henover leasingperioden som driftsomkostninger, eventuelt med indregning af en periodeafgrænsningspost, eftersom ydelsesforløbet er differentieret. Endelig vil ejendommen skulle indregnes ved leasingperiodens slut til en værdi på 5.000 tkr. ved udnyttelse af køboptionen. Til at skildre forløbet, er de samlede pengestrømme fra casens 8-årige forløb samlet i nedenstående tabel.

Samlede pengestrømme	
Juridisk bistand, år 1	20.000
Ydelser, år 1	628.800
Indretning, år 2	200.000
Ydelser, år 2	641.376
Ydelser, år 3	654.204
Ydelser, år 4	667.284
Ydelser, år 5	680.628
Ydelser, år 6	694.235
Ydelser, år 7	722.004
Ydelser, år 8	736.441
Køboption, år 8	5.000.000
I alt	10.644.972

Tabel 29 - Samlede pengestrømme i leasingperioden

Præsentation af årlige reguleringer efter IFRS 16

Med indførelsen af IFRS 16, vil der uundgåeligt være nye præsentationsmæssige krav i henhold til de årlige reguleringer af brugsretsaktiver og leasingforpligtelser som følge af revurderinger. Som også krævet i standarden, skal der ske særskilt præsentation af dels brugsretsaktiver og leasingforpligtelser, hvad enten dette sker i balancen eller noter. Uanset hvad, vil det medføre nye betegnelser i noteoplysningerne. Nye linjer vedrørende justeringer som følge af ændrede leasingvilkår og som følge af ændringer i variable leasingydelse vil fremadrettet være relevante oplysninger.

5.3 Opsummering

Regnskabsmæssig behandling af leasing efter IFRS 16 for ejendomme, kræver udover kendskab til standardens bestemmelser, også et kendskab til den underliggende regulering på området. Altså for ejendomme, et kendskab til erhvervslejeloven, der regulerer de områder, som ikke er omfattet af lejeaftalen. Området er i den grad præget af stor aftalefrihed, hvorfor forskellige

og unikke lejeaftaler i praksis indgås. Særligt for leje af ejendomme, er lejeforpligtelser ofte forbundet med store beløb og ofte består lejeforholdet i et større afhængighedsforhold mellem leasingtager og leasinggiver, hvorved det ikke er en sjældenhed, at der i lejeperioden ofte sker ændringer til lejevilkår og -periode.

Interessant er det at se, hvordan mange bestemmelser i lejekontrakten er yderst afgørende for, hvordan de indtrufne begivenheder skal behandles regnskabsmæssigt efter IFRS 16. Ikke blot ved den første indregning, men igennem hele den efterfølgende måling i leasingperioden. Desuden er det i casen illustreret, hvordan IFRS 16 indgår i samspil med andre afledte standarder, som skal tages i betragtning, herunder eksempelvis indregnings- og målebestemmelser efter IAS 16, IAS 36 og IFRS 15.

Ved gennemgang af særlige forhold i casen ses det også tydeligt, hvordan det som i teorien synes velbeskrevet og -defineret, fortsat vil kræve, at der hos leasingtager foretages væsentlige skøn af betydning for den regnskabsmæssige behandling af leasingaftaler. Uanset at forholdene synes aftalt i lejekontrakten eller defineret efter IFRS 16, er der stadig en del vurderinger og skøn efterladt til leasingtager. Alle disse skøn og vurderinger har direkte effekt på størrelsen og udviklingen i de centrale hoved- og nøgletal, som blev behandlet i tidligere analyse. Det er primært skønsmæssige vurderinger omkring ydelser, diskonteringsrente samt optioner vedrørende leasingperioden og købsoptioner, der synes afgørende for det regnskabsmæssige forløb. Selvom den første måling har væsentlig betydning, hindrer dette ikke, at der i leasingperioden sker revurderinger. Dette er blandt hovedformålene med IFRS 16, hvor leasingaftaler løbende ønskes indregnet i forhold til de økonomiske realiteter, som er gældende på tidspunktet for revurdering.

At der med afskaffelsen af IAS 17 ikke længere kræves en klassifikationstest af operationelle og finansielle aftaler, synes blot erstattet af nye skønsmæssige vurderinger, der efter alt at dømme er mere omfattende. Disse vurderinger kommer uden tvivl ved den øgede indregning af lejede ejendomme, hvor disse hidtil efter IAS 17 synes mindre vanskelige, eftersom lejede ejendomme sjældent var indregnet i balancen. At kompleksiteten med IFRS 16 er øget, er en naturlig konsekvens af den øgede indregning i balancen.

Specielt for ejendomme, hvor leasingydelser og -perioder kan være omfattende, vil der være en tendens til, at brugsretsaktivets værdi kan overstige dagsværdien af det underliggende aktiv. Dette er som udgangspunkt ikke problematisk i forhold til vurderingen af behov for nedskrivning, såfremt nytteværdien af aktivet fortsat overstiger den regnskabsmæssige værdi jf. IAS 36. I de tilfælde, hvor brugsretsaktivet forventes overtaget, synes det specielt vigtigt, at aftalens intern rente forsøges estimeret, eftersom det ellers kan føre til, at dagsværdien understiger den indregnede værdi ved leasingperiodens slut, hvis der igennem leasingperioden er anvendt en for lav marginal lånerente.

Baseret på casens indhold, foretages der igennem leasingperioden en del skøn baseret på fremtidige forventninger. Dette vil alt andet lige medføre en del oplysningskrav, som også er krævet efter IFRS 16 og suppleres af IAS 1 vedrørende omtale af væsentlige regnskabsmæssige skøn. Selvom der, som også udtrykt ved gennemgang af kommentarer til ED/2013/6, kan være en risiko for overflod af unødvendige informationer, synes det umiddelbart nødvendigt med øgede oplysninger om de relativt mange skøn der foretages ved anvendelsen af IFRS 16, særligt for ejendomme. Forståeligheden af leasingforetagender øges altså ikke udelukkende gennem øget indregning i balancen, men omvendt kræver det øgede oplysninger, hvis lejede ejendomme indregnes, end hvis de udelades som efter IAS 17.

6. OPFYLDELSE AF STANDARDENS FORMÅL - TEORETISK OG PRAKTISK EFFEKT

Vurderingen af, hvorvidt IFRS 16 formår at øge kvaliteten af den finansielle rapportering ved leje af ejendomme, må tage sit afsæt i de tidligere behandlede kritikpunkter af IAS 17 i afsnit 3.3.7. Altså primært koncentreret om det forhold, at operationelle leasingaftaler ikke tidligere har været indregnet i balancen, på trods af, at der tilsyneladende er tale om en aftale, som opfylder definitionen på aktiver og forpligtelser. Afledt af dette, har regnskabsbruger efterlyst gennemsigtighed i omfanget af leasingforetagender og mangel på sammenlignelighed virksomheder imellem, afhængig af omfanget af leasing, som har været udeladt af balancen.

6.1 Det "frie valg" efter årsregnskabsloven

Det forudsættes i det efterfølgende, at de i afsnit 2.1.1 behandlede ændringsforslag forventes vedtaget i uændret form. Altså at IFRS 16 bliver et muligt alternativ til anvendelsen af IAS 17, da begge i fremtiden kan anvendes som fortolkningsbidrag til ÅRL's bestemmelser med de dertilhørende konsekvensrettelser til den eksisterende lov jf. tidligere.

Med dette kan nedenstående tabel opstilles, hvilket danner et overblik over, hvordan leasingområdet er reguleret i ÅRL indtil og fra 2019, hvorfra IFRS 16 træder i kraft, enten som krævet i henhold til IFRS-aflæggende virksomheder eller som gyldigt fortolkningsbidrag til ÅRL. Ændringerne er egentlig begrænset til, at IFRS 16 kan anvendes som fortolkningsbidrag for alle virksomheder i regnskabsklasse B-D, med undtagelse af noterede selskabers koncernregnskab, ligesom lempelsesreglen fortsat er gældende for klasse B.

Regnskabs- klasse	Før 2019		Fra 2019	
	Fortolkning	Lempelse	Fortolkning	Lempelse
B	IAS 17	ÅRL §33, stk. 1, 2. pkt.	IAS 17 eller IFRS 16	ÅRL §33, stk. 1, 2. pkt.
C	IAS 17		IAS 17 eller IFRS 16	
D	IAS 17		IAS 17 eller IFRS 16*	

Tabel 30 - Regnskabsmæssig regulering af leasing før og efter 2019

* Noterede selskaber skal anvende IFRS for koncernregnskabet. Det er således krævet, at IFRS 16 anvendes.

Det vil være interessant at se på, i hvilket omfang indførelsen af IFRS 16 forventes at påvirke den danske regnskabsaflæggelse og besvare spørgsmålet, om det der jf. ændringsforslaget til ÅRL forventes at blive et valg mellem fortolkning efter IAS 17 eller IFRS 16, er så "frit" et valg, som det imidlertid fremlægges. Det er derfor nødvendigt først at tydeliggøre de udfordringer der aktuelt må formodes at være på leasingområdet, hvor vi jf. ovenstående tabel kan se, at det eksisterende "frie" valg før 2019 udelukkende har vedrørt lempelsesreglen for regnskabsklasse B-virksomheder, men i fremtiden må forventes at vedrøre alle, der skal vælge mellem IAS 17 og IFRS 16.

6.1.1 Eksisterende udfordringer indtil 2019

Tilvalg af lempelsesmuligheden

Det er vigtigt indledningsvist at pointere, at IAS 17 udgør fortolkningsbidrag for alle ÅRL-aflæggende virksomheder omkring regnskabsmæssig behandling af leasing. At der i ÅRL § 33, stk. 1, 2. pkt. er indført en lempelsesbestemmelse, der muliggør at undlade indregning af finansielle leasingaftaler i balancen for klasse B, skal ses som et aktivt tilvalg. Bevæggrunden for at kunne vælge denne mulighed vil i alle tilfælde være, at dette ikke strider i mod generalklausulen i ÅRL § 11 omkring det retvisende billede.

Det som måske i teorien synes at være et tilvalg af lempelsesmuligheden for klasse B-virksomheder, fungerer måske i praksis i højere grad som et fravalg. Det er således min overbevisning,

at mange af de lempelsesmuligheder, der i ÅRL er indeholdt for klasse B-virksomheder, i overvejende omfang anvendes uden videre stillingtagen til, om alternativet ville give et mere retvisende billede. Dette formentligt som følge af, at der er en grundlæggende forståelse for, at klasse-B regnskaber i overvejende grad er transaktionsbaserede, snarere end værdibaserede.

Med ovenstående in mente, er lempelsesbestemmelsen for regnskabsklasse B efter ÅRL § 33, stk. 1, 2. pkt. langt henad vejen også en bestemmelse, som er afgørende for klasse C-virksomheder. Det må således forventes i praksis at være gældende, hvis nogle virksomheder i regnskabsklasse B ikke havde undladt indregning af finansielle leasingaftaler, ville have været en klasse-C virksomhed. Dette må umiddelbart være gældende for de virksomheder, hvis balancensum er tæt på at overskride størrelsesgrænsen på 44 mio. og samtidig overskrider en anden størrelsesgrænse, eller blot har mange finansielle leasingaftaler. Denne problematik må forventes mere aktuell fra og med 2019, hvor også tidligere operationelle aftaler med indførelsen af IFRS 16, skal tages i betragtning. Selvfølgelig med den forudsætning, at IFRS 16 anses som et bedre alternativ end IAS 17.

Den aktuelle anvendelse af IAS 17

I dag anvendes IAS 17 for alle virksomheder i regnskabsklasse C og -D og som ovenfor antydnet, kun i begrænset omfang for klasse B-virksomheder. Dette på trods af, at det blot er en mulig undtagelse for disse virksomheder, hvis det at undlade indregning af finansielle aftaler, ikke fører til, at årsregnskabet ikke er retvisende. Der vil i praksis kunne påtænkes andre incitament, som er afgørende for anvendelsen af IAS 17 for klasse B-virksomheder. Heriblandt kan man forestille sig, at incitamentet er, at fremvise friværdien i de finansielle leasingaftaler som følge af større forudbetalinger, selvom friværdien aktuelt indregnes som en periodeafgrænsningspost. Øvrige incitament, og måske i praksis mere gældende, vil være krav fra enten regnskabsbrugere, herunder specielt långivere og i overvejende grad, når kravet stilles af hensyn til den koncerninterne rapportering.

6.1.2 Udfordringer fra 2019 - regnskabsklasse B-D

Valget mellem IAS 17 og IFRS 16

Hele fortolkningen af, hvad der forstås ved det retvisende billede i forhold til præsentation af leasing får et ekstra aspekt fra og med 2019. Hidtil har denne stillingtagen været relevant for regnskabsklasse B jf. ovenstående til, om finansiell leasing skulle indregnes i balancen efter IAS 17, eller om alle aftaler skulle udelades af balancen. For eftertiden vil dette stadig være gældende, men ydermere skal der tages stilling til, om IAS 17 eller IFRS 16 vil give det mest retvisende billede. Det er således ligegyldigt, om det er en klasse B-virksomhed, der undlader at bruge lempelsesmuligheden eller klasse C og D-virksomheder, hvor det kræves, at der tages stilling til, om IFRS 16 skal anvendes, med mindre der er tale om koncernregnskabet for et noteret selskab.

Det er imidlertid ikke sådan, at når begge standarder forventes at udgøre fortolkningsbidrag, at begge dermed i lige grad opfylder definitionen på det retvisende billede. Det må alt andet lige være sådan, at den ene standard må opfylde definitionen på bedre vis end den anden. Denne vurdering må tage sit udgangspunkt i, hvad der igennem denne opgaves analysedel er blevet påvist omkring forskellene på de to standarder, herunder både indvirkningen på den regnskabsmæssige præsentation og standardernes målings- og indregningsbestemmelser. Hvorvidt den ene standard opfylder kravene i henhold til begrebsrammen bedre end den anden, vurderes efterfølgende i dette kapitel.

Tvunget anvendelse af IFRS 16

Ændringsforslaget til ÅRL, som tillader fortolkning efter IFRS 16 har i realiteten været en nødvendighed. Dette primært for at kunne hjælpe en lang række virksomheder med at ensrette

den koncerninterne rapportering og den årsrapport, som aflægges efter ÅRL. Ligeledes er vurderingen, at IFRS 16 ikke strider imod de principper, der er gældende efter ÅRL, med undtagelse af de konsekvensrettelser der foreslås i ændringsforslaget. Som tidligere påpeget, er IFRS 16 selvfølgelig også obligatorisk for de noterede danske virksomheder i regnskabsklasse D, der skal aflægge årsrapport efter IFRS, ligesom standarden kan være aktuell for øvrige virksomheder med internationalt islæt.

6.1.3 Det ”mest” retvisende billede

Den nye årsregnskabslov anno 2015 blev i altovervejende grad tilpasset til IFRS-lovgivning, således at rammerne i loven skulle kunne indeholdes under IFRS. Det var da også tanken fremadrettet, at nye IFRS-standarder skulle være compatible og anvendelige under ÅRL. At der efter indførelsen af IFRS 16 forventes en todeling på leasingområdet, hvor IAS 17 stadig er mulig at anvende, forventes at skabe en vis uklarhed på området. Mens operationelle aftaler fortsat kan undlades indregnet efter IAS 17, vil alle aftaler skulle indregnes efter IFRS 16, med få undtagelser.

Ses der på selve ordlyden ”et retvisende billede”, åbner dette imidlertid op for en del mulighed for fortolkning og variationsgrader. Ifølge kommentarer til ÅRL, vurderes variationen mest relevant for store virksomheder, ligesom regnskabsbrugers nytte skal følge ambitionsniveauet hos regnskabsbruger⁸⁸. Med dette indikeres, at virksomhedens størrelse kan have betydning for, hvorvidt loven skal fraviges for at sikre det retvisende billede. Dette ændrer dog ikke på, at loven fortsat prioriterer værdibaserede regnskaber, fremfor transaktionsbaserede, ligesom reel gengivelse imødeses fremfor formel gengivelse. Hvorvidt årsregnskabet udviser det mest retvisende billede, vil tage sit udgangspunkt i de to centrale grundlæggende forudsætninger, relevans og troværdig repræsentation, som også behandles i det efterfølgende.

Mens det retvisende billede i særlig grad omhandler, om bestemmelser i loven kan fraviges, vil det for leasingområdet snarere bestå i et tilvalg. Altså hvorvidt IFRS 16 eller IAS 17 skal anvendes for klasse B-D. Mens det hidtil som udgangspunkt har været gældende, at undtagelsesbestemmelser efter ÅRL i overvejende grad har omfattet klasse B-virksomheder, vil valgmuligheden på leasingområdet omfatte alle regnskabsklasser fra B-D. Mens det f.eks. er krævet af store virksomheder i klasse C at indregne IPO på lagre og aktivere udviklingsomkostninger, skal virksomheden træffe et valg mellem indregning af alle leasingaftaler efter IFRS 16, eller blot finansielle aftaler efter IAS 17. Et valg, der forhåbentligt, kommer til at blive baseret på det retvisende billede, uanset virksomhedens størrelse. Spørgsmålet er imidlertid, om valgfriheden kommer til at åbne op for en anden forståelse af det retvisende billede? En valgfrihed, der måske skaber en større inkonsistens og mindre sammenlignelighed mellem virksomhederne imellem, end hvad tilfældet var med IAS 17 som eneste praksis. Med det som i opgaven hidtil er påvist om de store forskelle på IFRS 16 og IAS 17, havde et ”enten-eller-valg” af IFRS 16 måske været mere imødeset i forhold til opretholdelse af konsistens i forståelsen af det retvisende billede efter ÅRL, snarere end det foreslåede kompromis til ændringer af loven med begge standarder som fortolkningsbidrag.

At der under IFRS har været et behov for udvikling af en ny leasingstandard, danner umiddelbart en formodning om, at IFRS 16 forventes at opfylde begrebsrammen i højere grad end IAS 17. At IFRS 16 anses for mere kompleks og administrativ byrdefuld end IAS 17 har formentligt været blandt bevæggrundene for, at IAS 17 fortsat vil være anvendelig under ÅRL. Efter min opfattelse, skal IFRS 16 ikke ses som et frivilligt alternativ til behandling af leasingaftaler. Som det

⁸⁸ Årsregnskabsloven med kommentarer, 7. udgave 2016, note 122

tidligere er påvist, er effekten på hoved- og nøgletal så afgørende forskellig for særligt detailbranchen, at regnskabsbrugers behov skal være afgørende for valget.

For at kunne vurdere, om IFRS 16 i højere grad giver et retvisende billede end IAS 17, er det, udover ovenstående sondringer omkring forståelsen af det retvisende billede, nødvendigt at se på de underliggende definitioner på aktiver og forpligtelser samt de kvalitative egenskaber, der er fastsat efter begrebsrammen i IFRS. Uanset om man som IFRS-aflægger er tvunget til at anvende IFRS 16 eller man som ÅRL-aflægger kan vælge mellem de to standarder, vil det i alle tilfælde være situationen, at man vil gå fra IAS 17 til IFRS 16. Der tages således udgangspunkt i, hvordan IFRS 16 vil opfylde begrebsrammens bestemmelser, men også i forhold til IAS 17.

6.2 Elementer i årsregnskabet

6.2.1 Aktiv

Med IFRS 16 udvides omfanget af de indregnede leasingaktiver. Dette selvom definitionen på en leasingaftale i al væsentlighed svarer til definitionen under IAS 17. Der lægges nu vægt på, at kontrollen over en brugsret til et specifikt aktiv er overført, mod tidligere hensyntagen til den økonomiske værdi af aktivet eller om ejendomsretten blev overført ved udløb. Det er således irrelevant, om den gamle definition af aktiver, som fortsat er gældende under ÅRL, eller om den nye definition jf. afsnit 2.2.4 anvendes. Definitionen på et aktiv er opfyldt i begge tilfælde. Indførelsen af IFRS 16 retfærdiggør derfor i overvejende grad indregning af leasede aktiver, og såfremt klassifikationstesten ikke havde ført til andet under IAS 17, ville lejede ejendomme også tidligere opfylde definitionen på et indregningsberettiget aktiv.

Ses der på den nyligt ajourførte aktivdefinition i begrebsrammen under IASB, stemmer denne i høj grad overens med bevæggrundene for indregning af brugsretten til en lejet ejendom. Dette skal ses af, at en økonomisk ressource direkte er defineret som en rettighed. At det kræves, at ejendommen skal have et aktuelt potentiale til at skabe økonomiske fordele, vurderes sjældent ikke at være opfyldt. Grundlaget for at indregne en brugsret til en lejet ejendom, akkurat som for et lånefinansieret køb, vurderes derfor til stede.

6.2.2 Forpligtelse

Akkurat som IAS 17 undtager indregning af operationelle aftaler, må det accepteres, at forpligtelser efter IFRS 16 indregnes fuldt ud. Fælles for alle leasingaftaler er, at ejendomsretten til aktivet ikke er overført i løbet af leasingperioden, men at de løbende ydelser svarer til betaling for brugsretten til aktivet. Dette vil altså sige, at leasingaftaler i realiteten svarer til gensidigt bebyrdende aftaler og derfor fælles for alle, ikke opfylder definition på en forpligtelse⁸⁹. Dette særligt ud fra den betragtning, at den aktuelle forpligtelse er afhængig af, at aktivet stilles til rådighed fremadrettet. Med indførelsen af den nye definition på en forpligtelse jf. afsnit 2.2.4, kan forpligtelsen dog i større grad retfærdiggøres, eftersom der med forpligtelse menes en pligt, som leasingtager ikke i praksis har mulighed for at undgå. Som eksempel herpå, kan nævnes en husleje-forpligtelse i en uopsigelsesperiode. Dog vil krav til indregning af forpligtelser i henhold til optioner efter IFRS 16, næppe opfylde definitionen.

I de fleste tilfælde vil omfanget af en leasingforpligtelse kunne måles relativt pålideligt, uanset at forpligtelsen er afhængig af en fremtidig brugsret. Efter IFRS 16 er indregning af brugsretsaktiv og leasingforpligtelse indbyrdes afhængige, og modsat IAS 17, synes det mere relevant at indregne den forventede forpligtelse i balancen, end at udelade denne. Der kan da også stilles spørgsmålstejn ved, om en husleje-forpligtelse i henhold til en operationel aftale efter IAS 17,

⁸⁹ Årsrapport efter internationale regnskabsstandarder - fra dansk praksis til IFRS, 5. udgave, side 547

ikke i højere grad opfylder definitionen på en forpligtelse, end en eventualforpligtelse, hvor sandsynligheden for fremtidig afståelse af en økonomisk fordel typisk ligger under 50%.

At definitionen på en forpligtelse ikke opfyldes fuldt ud må accepteres, da dette er en forudsætning for opfyldelsen af formålet med IFRS 16. At det også kræves, at forpligtelser i henhold til optioner indregnes, hvis disse med rimelig sikkerhed forventes udnyttet, er med til at fremhæve, hvordan standardens bestemmelser skal følges, uanset definitionen på en forpligtelse ifølge begrebsrammen.

6.3 Kvaliteten af den finansielle rapportering

Uanset om årsregnskabet aflægges efter ÅRL eller IFRS, vil det retvisende billede indholdsmæssigt svare til det, som også efter IAS 1 betegnes "fair presentation"⁹⁰. Akkurat som den danske betegnelse, tages der her udgangspunkt i begrebsrammens indhold under IFRS. Der kan desuden ikke konstateres væsentlige forskelle til begrebet "true and fair view" ifølge EU regnskabsdirektivets art. 4(3)⁹¹. EFRAG har foretaget vurdering af, om IFRS 16 opfylder de kvalitative egenskaber til aflæggelse af regnskaber efter EU-regnskabsdirektivet, og nedenstående vurderinger er inspireret af disse sontringer⁹².

Vurderingerne vil desuden kunne danne baggrund for, om IFRS 16 opfylder indregningskriterierne for lejede ejendomme på bedre vis end IAS 17, eftersom disse som tidligere anført under den nye begrebsramme, er direkte afhængige af de grundlæggende kvalitative egenskaber, relevans og troværdig repræsentation. Om IFRS 16 øger kvaliteten af finansiell rapportering, skal også betragtes ud fra den vanskelige opgave det har været at udarbejde en standard, der i udgangspunktet indregner al leasing i balancen med dertilhørende nye udfordringer. Vurderingen vil derfor blive taget ud fra bestemmelserne i IFRS 16 med henblik på at afgøre, om indholdet vil føre til øget værdi hos regnskabsbruger.

6.3.1 Relevans og troværdig repræsentation

Ifølge opgavens tidligere afsnit 2.2.2, består relevant information i at give regnskabsbruger information, som har bekræftelses- og prognoseværdi. Altså skal informationen enten være med til at bekræfte tidligere indtrufne forhold, eller danne grundlag for regnskabsbrugers fremtidige prognose. Så længe information er relevant, er det irrelevant om denne anvendes. I samme afsnit er indholdet af en troværdig repræsentation beskrevet og består i sit væsentligste i, at informationen skal være fuldstændig, neutral og fejlfri. Med disse forhold lægges der ikke vægt på, at information er nøjagtig, men i stedet målt og præsenteret pålideligt, uanset at der er usikkerheder forbundet hermed.

Vurderingen tager afsæt i bestemmelser omkring definitioner, indregning og måling samt præsenterings- og oplysningskrav efter IFRS 16.

Leasingdefinition

Klassifikation

Klassifikationsspørgsmålet er mere eller mindre forsvundet med IFRS 16 og har på denne måde fjernet det væsentligste kritikpunkt af IAS 17. Mens ejendomme tidligere i overvejende grad blev klassificeret som operationelle aftaler, eller krævede opdeling i et grund- og bygnings-element for finansielle aftaler, er der med IFRS 16 indført langt mere ensartede regler for leje af ejendomme. At serviceaftaler samtidig er udeladt af leasingdefinitionen gør, at det ikke som

⁹⁰ IAS 1.15

⁹¹ Europa-Parlamentets og Rådets Direktiv 2013/34/EU, 26. juni 2013

⁹² EFRAG - Preliminary Consultation Document regarding the endorsement of IFRS 16 Leases, 12. oktober 2016

tidligere var gældende, at operationelle leasingydelser blev behandlet på samme vis som serviceydelser. Uanset, at der i IFRS 16 ikke er givet en klar definition på serviceydelser, synes det ikke at medføre væsentlige praktiske problemer ved adskillelse af service- og leasingelementer i tilknytning til lejede ejendomme, da disse ikke har direkte tilknytning til leje af ejendommen. Ændringerne forventes at skabe øget relevans og troværdighed omkring indregnet leasing, uden at der skabes tvivl om forskellen på ikke-indregnede og indregnede værdier.

Identifikation

Ikke mange lejede ejendomme kan påtænkes at falde udenfor bestemmelserne i IFRS 16. Lejede ejendomme synes at opfylde definitionen og vil i sjældne tilfælde indeholde bestemmelser, hvor leasingtager ikke opnår de økonomiske fordele af det lejede og ikke har retten til at bestemme over brugen af ejendommen. Selvom den hidtil gældende leasingdefinition efter IFRIC 4 ikke lægger langt fra definitionen efter IFRS 16, er det afgørende, at IFRS 16 i mindre grad lægger vægt på de økonomiske elementer i aftalen. I stedet er fokus på, at der kan identificeres et aktiv, hvis brug kan sidestilles med at eje aktivet. Det er her gældende, at ejendomme ikke uden videre kan ombyttes og samtidig opfylder definitionen, uanset om det blot er en del af en ejendom.

IFRS 16 synes efter ovenstående betragtninger at tilføre relevant information, da der tilføres klarhed omkring leje af ejendomme, som i væsentlig grad forventes behandlet ens. Leje af ejendomme vil, med sjældne undtagelser, give anledning til indregning af et aktiv og forpligtelse, som både skaber en bekræftelses- og prognoseværdi hos regnskabsbruger. Indførelsen af kontrolelementet synes relevant og bidrager til en ensretning i forhold til øvrige regnskabsstandarder. Selve definitionen af leasing er ligeså relevant som klassifikationstesten efter IAS 17, da det ifølge IFRS 16 er opfyldelse af definitionen, som resulterer i indregning af leasingaftalen. At der ikke forventes væsentlig tvivl forbundet med leasingdefinitionen, modsat den tidligere klassifikationstest, forventes at skabe en øget fuldstændighed og neutralitet ved indregning af lejede ejendomme.

Indregning og måling

Med ovenstående er det klargjort, at en leasingaftale efter IFRS 16 giver grundlag for indregning af et brugsretsaktiv og en tilhørende forpligtelse i balancen. Dette skaber imidlertid relevant information for regnskabsbruger og samtidig en troværdighed, da eksistensen af en lejet ejendom svarer til øvrige ejede ejendomme. Ejendommen er til rådighed og under kontrol samtidig med, at forpligtelsen til at erlægge fremtidige leasingydelser er til stede. Begge informationer er med til at skabe et grundlag hos regnskabsbruger for at kunne vurdere de fremtidige pengestrømme, både ind- og udgående. En oplysning som i sit væsentligste efter IAS 17 blot bestod af en noteoplysning om de fremtidige minimumsleasingydelser tilknyttet ejendomme. Med IFRS 16 forventes derved øget transparens omkring investeret kapital og virksomhedens reelle soliditet, som også påvist i tidligere analyse.

Undtagelsesbestemmelser

Med undtagelser menes bestemmelserne om korte leasingaftaler, aktiver med lav værdi og muligheden for indregning af ikke-leasingkomponenter sammen med leasingaktiver. Udgangspunktet for sådanne praktiske bestemmelser må være, at der udelades relevant information eller medtages irrelevant information, eftersom betingelserne for indregning er tilstede eller ikke. Samtidig kan det skabe en forvirring hos regnskabsbruger, der kan være med til at skabe tvivl om den troværdige repræsentation. Eftersom bestemmelserne begrænser kompleksiteten og i øvrigt ikke forventes at have væsentlig værdimæssig betydning i praksis for ejendomme, synes de samlet set ikke at forstyrre øvrig relevant eller troværdig information. Særligt for ejendomme forventes bestemmelsen omkring aftaler med aktiver af lav værdi ikke at have

betydning. Omvendt kan der forestilles situationer med korte aftaler som omkostningsføres, men IFRS 16 stiller krav om oplysning herom, hvorved relevant information ikke udelades. At der allokeres ikke-leasingkomponenter til en lejet ejendom vil skabe en risiko for overvurdering af brugsretsaktiv og leasingforpligtelse. Dette forventes dog ikke at føre til et i praksis udtalt problem, da balancesummen som udgangspunkt ønskes begrænset, hvorved ikke-leasingkomponenter udelades.

Samlet set vurderes undtagelsesbestemmelserne ikke at føre til en væsentlig forringelse af informationsværdien hos regnskabsbruger. Ikke i forhold til IAS 17, hvor alle operationelle aftaler undlades indregnet og oplysningskravene herom synes begrænsede.

Sammensatte kontrakter

Med IFRS 16 tillades det, at ikke-leasingkomponenter ikke behøves adskilt fra leasingkomponenter i en aftale. Dette begrænser imidlertid kvaliteten af ellers relevant og troværdig information, da regnskabsbruger ikke er i stand til at vurdere, om der i de indregnede værdier er medtaget ikke-leasingkomponenter. Bestemmelsen vurderes hensigtsmæssig ud fra et administrativt synspunkt, og med bestemmelsen må IASB have vurderet, at denne i overvejende grad ikke udnyttes jf. også betragtningerne ovenfor. Der vil omvendt være en risiko for overvurdering, hvis serviceydelser og ikke-leasingkomponenter medregnes, og derved skabes en inkonsistens og uklarhed i forhold til leasingdefinitionen. At kontrakter som udgangspunkt kræves opdelt skaber dog forudsætningen for relevant og troværdig repræsentation af leasingaftaler og andre aftaler.

Det er med IFRS 16 i denne forbindelse en imødeset bestemmelse, at der tillades estimering af de enkelte aktivers priser i aftalen, hvis ikke disse direkte fremgår. Dette skaber forudsætningen for, at aftalen præsenteres i forhold til dens substans, akkurat som hvis en sammensat kontrakt var indgået i separate aftaler. En af de største risici ved bestemmelsen kan dog være, at rabatter måske vil have en tendens til at blive allokeret til leasingelementer. Særligt for ejendomme i de tilfælde, hvor der i praksis kan opstå perioder med lejefrihed.

Leasingydelser

Fastsættelse af leasingydelser, som efter IFRS 16 er bestemmende for størrelsen af leasingforpligtelsen, synes ikke at skabe større problemer. Som følge af målingsusikkerhed, er variable ydelser udeladt, hvilket bidrager til, at kun relevant og troværdig information indregnes og derved ikke forhold baseret på forventninger. At variable ydelser bestemt ved indeks eller rente skal medregnes i leasingydelser, synes særligt relevant for leje af ejendomme, hvor det som følge af større beløb og længere leasingperioder, kan have store beløbsmæssige effekter. Som det i casen blev fremstillet, kræver opdeling i faste og variable ydelser imidlertid en del overvejelser, og IFRS 16 synes at indeholde begrænset information om de ydelser, som i sin substans anses for værende faste. Opstår der tvivl, kan ydelserne dog medregnes med den risiko, at der sker overvurdering. I sin helhed vurderes bestemmelserne efter IFRS 16 omkring leasingydelser at bidrage til relevant og troværdig information og er med til at skabe en vis sikkerhed omkring målingen af brugsretsaktiv og leasingforpligtelse.

Leasingperiode

Fastlæggelse af leasingperiode kan være problematisk med hensyn til optionsperioder. Spørgsmålet er, som også tidligere påpeget, om der indregnes en forpligtelse, som egentlig ikke overholder definitionen herpå. Optioner kan ikke betragtes som forpligtelser, så længe disse ikke skal udnyttes. Kunne man have forestillet sig et kompromis, hvor blot fornyelses- og købsoptioner blev indregnet som eventualforpligtelser? Dette ville dog forhindre præsentation af det aktuelle økonomiske billede af aftalen, og som vurderes at være blandt de væsentligste parametre i IFRS 16 for at skabe relevant og troværdig information for regnskabsbruger, modsat

hvad tilfældet har været ved anvendelsen af IAS 17. Omvendt kan indregningen være med til at skabe tvivl om, hvorvidt der præsenteres relevant og troværdig information.

For at sikre relevant og troværdig information for regnskabsbruger, er det vigtigt, uanset at dette er en svær opgave, at tage stilling til alle væsentlige forhold ved fastsættelse af leasingperioden i henhold til mulige optioner på forlængelse eller opsigelse. Vurderingen er relevant og nødvendig, da dette skaber forudsætningen for regnskabsbrugers vurdering af fremtidige pengestrømme. Dette skaber samtidig også en reel substans i de omkostningsførte afskrivninger og renter. Hvis blot den uopsigelige periode blev taget i betragtning, ville afskrivningerne være for høje i starten af perioden, mens det omvendt er gældende for renter ved en for lang fastsat leasingperiode.

Diskonteringsrente

Som påpeget i overvejelserne omkring behandling af lejede ejendomme i casen, er fastsættelse af diskonteringsrenten også relevant, da denne kan føre til situationer af betydning for den troværdige repræsentation. Særligt for leje af ejendomme, hvor aftalens interne rente sjældent kendes og hvor en for lav fastsat marginal lånerente derved kan føre til overvurdering af de indregnede værdier. Dette er særligt udtalt i casen, hvor ejendommen på et senere tidspunkt forventes overtaget i henhold til en købsoption.

Regnskabsmæssig behandling

Indregning af brugsretten til en lejet ejendom behandles på samme vis som for øvrige ejede ejendomme af samme art efter IAS 16. Aktivet afskrives og nedskrives eventuelt i takt med forbruget af den økonomiske ressource igennem leasingperioden. Dette skaber såvel en bekræftende værdi hos regnskabsbruger, ligesom ejendommen præsenteres på troværdig vis sammen med øvrige aktiver af samme art. På samme vis sker der indregning af leasingforpligtelse til amortiseret kostpris i henhold til leasingaftalens bestemmelser. Indregnings- og målingsbestemmelser følger bestemmelser for lignende aktiver og forpligtelser og synes at medføre en bekræftende og fuldstændig præsentation af lejede ejendomme for regnskabsbruger.

Revurderinger

Det må antages, at jo oftere der foretages revurderinger, jo større usikkerhed tilknyttes informationens hidtidige relevans og troværdighed. Dette må forventes at være en svær balancegang ved anvendelsen af IFRS 16, da aktuelle økonomiske forhold kræves skildret og derved krav til løbende revurderinger. Det må ikke forventes, at revurderinger kan foretages fejlfrit og på et fuldstændigt neutralt grundlag, hvilket også accepteres efter IAS 8.33, som oplister, at "anvendelse af rimelige skøn er en vigtig del af udarbejdelsen af årsregnskaber og påvirker ikke disses pålidelighed". Uanset dette, er der med IFRS 16 en begrænsning i, at revurderinger i sit væsentligste kun skal foretages som følge af ændringer i interne forhold, der er under virksomhedens kontrol. Dette er i væsentligt omfang med til at skabe en troværdig repræsentation.

At alle forhold ikke fører til revurderinger kan potentielt også medføre en begrænsning i den troværdige repræsentation, da væsentlige og relevante informationer måske udelades. Omvendt synes det hensigtsmæssigt i forhold til det tilbagevendte forsigtighedsprincip i begrebsrammen, der understøtter neutrale vurderinger, og derved er med til at undgå uforsigtige skøn. Princippet bag forsigtighed er imidlertid, at aktiver ikke må være for høje og passiver må ikke være for lave. Dette taler altså både for og imod revurderinger, eftersom disse påvirker brugsretsaktiv og leasingforpligtelse i samme retning.

Præsentation

At IFRS 16 stiller krav om særskilt præsentation af leasingforetagender, ligesom for finansielle aftaler efter IAS 17, giver regnskabsbruger relevant information i forhold til at kunne vurdere risikoen tilknyttet lejede ejendomme i forhold øvrige aktiver. Samtidig skaber det en god forudsætning for at vurdere de risici, der er tilknyttet målingen af leasingforpligtelsen, som kan indeholde variable ydelser og optioner. Alt andet lige må det antages, at der er knyttet en del risici til opgørelsen af regnskabsposter vedrørende leasing, hvorfor opdeling synes relevant og er med til at skabe en troværdig repræsentation af disse, i forhold til ejede aktiver.

Omkostninger tilknyttet leasing vil i overvejende grad efter IFRS 16 præsenteres som renter og afskrivninger, da det er erkendt, at en leasingaftale medfører et brugsretsaktiv og en dertilhørende rentebærende gæld som udtryk for en finansiering. Dette skaber en relevant og troværdig sammenhæng til de indregnede værdier i balancen. Desuden medfører indregning, ligesom påvist i tidligere analyse, at indholdet af centrale hoved- og nøgletal ændres, således at disse i øget grad skildrer de reelle økonomiske forhold.

Oplysning

Den umiddelbare forventning til oplysningskravene ville være, at disse var reduceret med IFRS 16, da der sker øget indregning af aftaler i balancen. Dette er ikke tilfældet. Årsagen hertil må findes i, at der ved indregningen kræves en del skøn og vurderinger hos leasingtager. Oplysningskravene kan umiddelbart opdeles i to. Nemlig de i overvejende grad kvantitative minimumskrav og standardens § 59, der kræver, at kvalitative og kvantitative oplysninger, som er virksomhedsspecifikke, oplyses. At det således i overvejende grad er op til leasingtager at skildre informationer, må forøge chancen for, at der præsenteres relevant information, snarere end hvis der kun var opstillet minimumskrav til oplysninger. Samtidig er det med til at sikre, at forskellige kontraktbestemmelser og vurderinger oplyses. At bestemmelserne kan skabe relevant information, er omvendt ikke ensbetydende med, at informationen er fuldstændig. Ligeledes er risikoen for, at der gives overflødig information også tilstede. Dette blev også påpeget i kommentarer til ED/2013/6 og er med til at skabe en risiko for, at dette forplumrer den ellers troværdige repræsentation og øvrige relevante informationer.

6.3.2 Forstærkende egenskaber

Sammenlignelighed

Blandt de største svagheder ved IAS 17 er manglen på sammenlignelighed imellem virksomheder. Med IFRS 16 må det grundlæggende forventes, at sammenligneligheden øges, uanset omfanget af de tidligere betegnede operationelle aftaler. Det vil således ikke længere være krævet af regnskabsbruger at foretage en delvis ukritisk korrektion af ikke-indregnede aftaler. At der samtidig indføres en enstrengt leasingmodel, uden klassifikationstest som efter IAS 17, forhindrer at reelt ens kontrakter, behandles forskelligt.

Ses der på bestemmelserne i IFRS 16 og de vurderinger der skal foretages i henhold til indregning af lejede ejendomme, vil det primært være vurdering af optioner, leasingydelser og diskonteringsrente samt tolkning af de virksomhedsspecifikke oplysningskrav, som kan påvirke sammenligneligheden imellem virksomheder. Forholdene kræver en del vurderinger og skøn hos leasingtager, som ikke nødvendigvis fører til ens behandling virksomheder imellem. Hos leasingtager kræves en konsistent praksis for at sikre, at ens økonomiske forhold også behandles ens. Der kan imidlertid opstilles fire centrale forudsætninger som er afgørende for, at IFRS 16 opfylder kravene til sammenlignelighed.

1. Bestemmelser skal kunne anvendes på en konsistent måde
2. Vejledningen skal omfatte alle væsentlige scenarier

3. De praktiske undtagelsesbestemmelser er ikke omfattende
4. Overgangsreglerne sikrer sammenligning⁹³

Med konsistens menes ikke, at IFRS 16 vil føre til, at forskellige virksomheder vil behandle leje af en ejendom på akkurat samme måde. Det kræves i stedet, at der foretages en vurdering af leasingaftalens bestemmelser ud fra de principper som er fastsat i IFRS 16. At foretage vurderinger og skøn er uundgåeligt i en principbaseret standard som IFRS 16, hvor der også må forventes at være usikkerhed forbundet med en del af vurderingerne. Principperne i IFRS 16 må forventes at føre til en vis ensartethed, inden den praktiske anvendelse og fortolkning indfinder sig. Den væsentligste vurdering klassifikationstesten i IAS 17 er fjernet, uagtet af denne sjældent førte til, at lejede ejendomme skulle indregnes i balancen. Hvad angår IFRS 16 er det særligt vurdering af leasingperioden, hvorvidt ydelser er variable eller faste og fastsættelse af diskonteringsrenten, som forventes at være de forhold, der kan påvirke sammenligneligheden ved lejede ejendomme. Dette er i modsætning til IAS 17, ikke et spørgsmål om, hvorvidt der skal ske indregning, men i stedet et spørgsmål omkring måling. Alt andet lige, må dette begrænse konsekvensen af, at der kan være forskellighed i vurderinger.

At IFRS 16 indeholder væsentlig vejledning sikrer umiddelbart, at leasingtager ikke efterlades med kravet om selv at finde på en løsning. Ligesom også anført under vurderingen af relevans og troværdighed, danner principperne for indregning og måling af ejendomme baggrund for sammenligning. Både i forhold til sammenligning af virksomheder der ejer og virksomheder der lejer ejendomme. Desuden skaber det en forudsætning for regnskabsbruger til at kunne vurdere virksomhedens fleksibilitet, da lejeperioden er afgørende for de indregnede ejendomsværdier.

Hvad angår undtagelsesbestemmelserne, synes det ikke tilfældet, at brugen heraf begrænser sammenligneligheden, da reglerne særligt for ejendomme, ikke må forventes anvendt i væsentligt omfang. I de tilfælde reglerne ønskes anvendt, vurderes graden af kompleksitet og omkostninger reduceret i større grad, end hvad betydningen er for sammenlignelighed. Det er dog anbefalingen, at ikke-leasingkomponenter adskilles fra lejede ejendomme, og særligt hvis beløbene er omfattende, kan det ikke udelukkes, at begrænse værdien i forhold til sammenlignelighed.

Overgangen til IFRS 16 er forbundet med en del lempelige krav, som må forventes at mindske sammenligneligheden, ikke blot i implementeringsåret, hvor sammenligningstal ikke kræves tilpasset, men også i efterfølgende år. Dette som følge af, at eksisterende aftaler ikke kræves indregnet fuldstændigt i henhold til bestemmelserne efter IFRS 16, og derved skaber en inkonsistens mellem øvrige aftaler, indtil disse udløber.

Verificerbarhed

Som også påpeget i forbindelse med de grundlæggende egenskaber, synes indregning af lejede ejendomme i balancen efter IFRS 16 at tilføre en mere virkelighedstro gengivelse af de økonomiske forhold. Dette også ud fra, at det må anerkendes, at leje af en ejendom fører til et aktiv og en forpligtelse, som i leasingperioden har betydning for de fremtidige pengestrømme. Med IAS 17 var operationelle aftaler på ejendomme udeladt af balancen med den følge, at regnskabsbruger ukritisk skulle korrigere for disse ikke-indregnede værdier. Først ved skildring af disse værdier, synes regnskabet at vise de aktuelle forhold og samtidig danne grundlag for regnskabsbrugers fremtidige prognose af virksomheden. At alle lejede ejendomme indregnes i balancen, med dertilhørende forpligtelse sikrer i øvrigt, at regnskabsbrugere har samme information til rådighed, modsat tidligere, hvor de noteoplyste forpligtelser skulle estimeres.

⁹³ EFRAG - Preliminary Consultation Document regarding the endorsement of IFRS 16 Leases, side 32, nr. 27

At lejede ejendomme indregnes på lige vilkår med øvrige ejendomme, dog at disse oplyses særskilt, medfører også, at en uafhængig regnskabsbruger ikke uden videre har grundlag for at adskille lejede og ejede aktiver. Selvom der ved lejede ejendomme er større måleusikkerhed, end hvad tilfældet er for ejede ejendomme, vurderes den reducerede verificerbarhed ikke at påvirke det forhold, at lejede ejendomme fortsat præsenteres relevant og troværdigt efter IFRS 16.

Rettidighed

Med indførelsen af IFRS 16 stilles der øgede krav til leasingtager for at sikre rettidig information. Standarden er bygget op omkring, at der løbende foretages revurderinger til eksisterende aftaler, ligesom der i samspil med andre standarder, herunder IAS 36 også kræves løbende vurderinger af eventuelle nedskrivningsbehov på brugsretsaktiver. Mens IAS 17 i overvejende grad bar præg af, at aftaler blev indregnet på indgåelsestidspunktet uden senere ændringer og revurderinger, indikerer, at IFRS 16 i højere grad sikrer rettidig information. Særligt for ejendomme, hvor der med jævne mellemrum forventes revurderinger, vil sikre en rettidig information. Dette er yderst væsentlig information for regnskabsbruger, hvis beslutninger tages på baggrund af de aktuelle forhold i regnskabet.

Forståelighed

Hvorvidt forståelsen ved regnskabsmæssig behandling af lejede ejendomme øges, hænger i væsentlig grad sammen med de tidligere vurderinger af relevans, troværdighed og sammenlignelighed. Den vigtigste parameter omkring forståelighed er imidlertid, at IFRS 16 ikke bidrager med unødvendig og kompleks information.

Ved at betragte de to leasingstandarder, synes IFRS 16 mere principbaseret, end hvad tilfældet er med IAS 17, som vurderes mere regelbaseret. Dette afspejler sig tydeligt i klassifikations-testen, som oplister regler for, hvornår en aftale er finansiel eller operationel med deraf afledt forskellig regnskabsmæssig behandling. For IFRS 16 er principperne mere ensrettede og kræver som udgangspunkt indregning af alle leasingaftaler i balancen. Dette gælder ikke for IAS 17, der uanset, at aftalerne i sin økonomiske substans er ens, klassificeres på forskellig vis.

Som tidligere påpeget, opfyldes definitionen på aktiver og forpligtelser i overvejende grad for leasingaftaler. Dette giver altså anledning til, at der kan ske indregning på lige vilkår med øvrige lignende aktiver og forpligtelser, hvilket også kræves efter IFRS 16. Desuden gælder det, at indregning af lejede ejendomme fuldt ud følger indregnings- og målingsprincipperne i IAS 16 og IAS 36 som for andre ejede ejendomme.

Den enstrengede model i IFRS 16, forventes at bidrage til forståelse, modsat tidligere opdeling i finansielle og operationelle aftaler efter IAS 17 eller A/B-modellen som foreslået i ED/2013/6. Eftersom principperne for indregning af leasing efter IFRS 16 langt henad vejen følger de velkendte principper fra IAS 17 vedrørende finansielle leasingaftaler, forventes regnskabsbrugers forståelse øget. At der er sket tilføjelser til bestemmelserne, synes blot som antydning ovenfor, at bidrage til øget værdi hos regnskabsbruger.

6.3.3 Vurdering af værdien for regnskabsbruger

Sammenligningen af værdien for regnskabsbruger vedrørende IFRS 16 og IAS 17 er besværlig. Dette som følge af, at de to standarder er vidt forskellige i den regnskabsmæssige præsentation, primært som følge af, at operationelle aftaler med IFRS 16 er afskaffet. Dette forventes at få en væsentlig effekt, selvom de nye regler i sin substans ligner reglerne for finansielle aftaler under IAS 17. Vurderingen har derfor taget udgangspunkt i enkeltbestemmelser i IFRS 16 og hvorvidt disse opfylder de kvalitative egenskaber. Uanset at formålet med standarden

omkring indregning af alle aftaler synes opfyldt, er disse bestemmelser afgørende for værdien hos regnskabsbrugere.

Bestemmelserne for indregning af lejede ejendomme efter IFRS 16 synes i væsentligt omfang af opfylde kravene til relevant information. At informationerne samtidig kan præsenteres troværdigt, synes samlet at opfylde de grundlæggende krav. Der er således ikke konstateret forhold, hvor informationen synes relevant, men hvor denne ikke kan præsenteres troværdigt eller omvendt. Dette synes ikke opfyldt med IAS 17, hvor ellers relevant indregning af lejede ejendomme ikke blev troværdigt repræsenteret som operationelle leasingaftaler.

De supplerende kvalitative egenskaber vurderes alle i større eller mindre grad at være opfyldt med IFRS 16. Særligt sammenligneligheden imellem virksomheder, som var blandt de største kritikpunkter af IAS 17, vil i højere grad være opfyldt. Dette til trods for det forhold, at der er en del vurderinger og skøn forbundet med indregning og måling af lejede ejendomme.

Kvaliteten af den finansielle rapportering for lejede ejendomme vurderes, på baggrund af det ovenstående, at blive forøget ved indførelsen af IFRS 16. Indregningen af lejede ejendomme i balancen udgør relevant information og er troværdigt repræsenteret, hvilket skaber grundlaget for at give et retvisende billede af lejede ejendomme. Nemlig indregning af et brugsretsaktiv og en leasingforpligtelse, som opstår ved indgåelse af en leasingaftale.

Fra IAS 17 til IFRS 16

Egentlig eksisterede der med IAS 17 regler for indregning af lejede ejendomme i balancen, i hvert fald bygninger. Eftersom vurderingen af, hvorvidt ejendomme i overvejende grad blev afgjort ud fra økonomisk værdi og levetid, resulterede dette i, at aftalerne blev anset for operationelle leasingaftaler. Uanset ejendomme ofte bliver lejet igennem en længere periode, er uopsigelsesperioden ikke omfattende, hvilket er af væsentlig betydning ved klassifikation efter IAS 17. Med IFRS 16 gøres der op med klassifikationstesten og alle aftaler indregnes som udgangspunkt, hvilket også var formålet med standarden og den største kritik af IAS 17.

Sammenhæng til analyser

IFRS 16 fører til væsentlige ændringer i den regnskabsmæssige præsentation som også klargjort i opgavens kapitel 4. At begrebet "operationel leasing" forsvinder, har samtidig medført nye problemstillinger, særligt for ejendomme, som også påvist i kapitel 5, hvor særlige overvejelser skal foretages ved indregning og måling. Særligt for ejendomme er der tale om store summer, der specifikt i detailbranchen, har været udeladt af balancen. Disse skal fremadrettet behandles efter de hidtil gældende regler for finansiell leasing med korrektioner og tilføjelser hertil jf. reglerne i IFRS 16. Der tilføres altså en ny kompleksitet til selve indregningen af lejede ejendomme, mens denne tidligere blot var begrænset til en klassifikationstest, uden særlige vanskeligheder for ejendomme, som blot blev udeladt af balancen.

6.3.4 Omkostningsbetragtning

Tærskelværdi og begrænsning

Uagtet det som i ovenstående er konkluderet omkring IFRS 16, kan de kvalitative egenskaber ikke betragtes alene, eftersom begrebsrammen også indeholder en omkostnings- og væsentlighedsbetragtning. Nytteværdien og væsentligheden af informationerne skal være større end den omkostning og kompleksitet, som er forbundet med at skabe informationen. IFRS 16 vil uden tvivl være yderst byrdefuld af implementere, ligesom den også synes omkostningstung ved anvendelsen. Dette må også forventes at være blandt de væsentligste bevæggrunde for, at IAS 17 stadig i fremtiden vil blive anvendt under ÅRL.

Der kan umiddelbart ikke gives et entydigt svar på denne cost-benefit betragtning. Baseret på ovenstående vurderinger af de kvalitative egenskaber, synes IFRS 16 at bibringe yderst brugbar information omkring lejede ejendomme. Endda i større grad, end hvad hidtil har været tilfældet med IAS 17. Der er omvendt ingen tvivl om, at omkostningerne selvsagt er større ved IFRS 16, men dette vurderes umiddelbart at være en direkte følge af det forhold, at alle leasing-aftaler som udgangspunkt skal indregnes. Den reelle omkostning kan først opgøres, når standardens anvendelse træder i kraft.

Hvis der ses nærmere på, hvad der tidligere i opgaven er konkluderet omkring indførelsen af IFRS 16, er det min overbevisning, at nytteværdien må forventes at overstige omkostningerne. Dette særligt ud fra den væsentlige effekt, som IFRS 16 har på centrale hoved og nøgletal, den praktiske anvendelse af standarden og vurderingen af det retvisende billede i henhold til de kvalitative egenskaber. Det kan alt andet lige ikke forventes, at en standard, som er så gennemgribende forskellige fra tidligere, ikke vil føre ny kompleksitet med sig. Udover, at standardens anvendelse fører omkostninger med sig, vil afledte administrative byrder også blive påvirket.

Administrative byrder

Standardens anvendelse

Overgangen til IFRS 16 forventes at være forbundet med væsentlige omkostninger. Dette understreges også ved, at ingen af de i analysen behandlede IFRS-aflæggende virksomheder endnu har implementeret standarden og først forventes at gøre dette, når standarden skal anvendes for regnskabsår, der begynder 1. januar 2019 eller senere. Selvom standarden endnu ikke er implementeret, kræves det af virksomhederne allerede nu, at samle de nødvendige informationer omkring allerede indgåede aftaler.

Når først standarden er implementeret, vil det i forhold til IAS 17, særligt for lejede ejendomme, kræve et større administrativt arbejde hos regnskabsaflægger. Den tidligere og enkelte regnskabsmæssige præsentation af lejede ejendomme, erstattes nu af en del krav til dels identifikation af forhold, som har relevans for den regnskabsmæssige behandling af aftalerne, ikke blot på indgåelsestidspunktet, men også i efterfølgende perioder. Virksomhedens anlægskartotek skal udvides, hvor lejede ejendomme løbende skal reguleres, når der sker revurdering af forventede brugstider eller leasingperioder som følge af ændrede vurderinger til lejebetinger, herunder variable leasingydelser, købsoptioner, forlængelses- eller opsigelsesoptioner. Disse ændringer afledes i første omgang af en ændring i leasingforpligtelsen, hvor der løbende skal foretages nye beregninger, herunder også krav til revurdering af den anvendte diskonteringsrente. Yderligere er det krævet hos leasingtager, at der identificeres indikationer på værdiforringelse af lejede ejendomme i overensstemmelse med IAS 36, akkurat som for ejede ejendomme.

Afledte byrder

Danske koncerner er ofte konstrueret på den måde, at ejendomme er placeret i selskaber, som er adskilt fra driftsaktiviteten for derved at begrænse risikoen. Anvendes IFRS 16 og deraf afledt indregning af lejede ejendomme i balancen, vil dette kræve yderligere krav til eliminerings i koncernregnskabet. Dels i forhold til eliminering af det lejede brugsretsaktiv og tilhørende leasingforpligtelse, men også de omkostningsførte renter og afskrivninger, som ikke svarer til leasingydelsen. Dette var ikke en problemstilling under IAS 17, hvor lejede ejendomme som udgangspunkt var udeladt af balancen.

Med hensyn til opgørelse af den skattepligtige indkomst, vil der med IFRS 16 ske øgede korrektioner af betydning for den udskudte skat. Skattemæssigt vil det indregnede brugsretsaktiv

fortsat tilhøre den juridiske ejer, hvorfor afskrivningsretten fortsat er udlejers. Alle omkostningsførte beløb tilknyttet den indregnede leasing skal korrigeres, hvilket tidligere blot var tilfældet for finansielle aftaler. Der er således kun løbende fradrag for leasingydelsen, mens der kræves korrektion i henhold til forskelle på det indregnede brugsretsaktiv og den fremtidige forpligtelse i regnskabet.

Med hensyn til virksomhedens systemer og den løbende bogføring, vil der blive stillet øgede krav til håndtering og identifikation af leasingaftaler, ændringer i aftalerne og de løbende leasingydelser, som relaterer sig til leasingforpligtelsen. Særligt for ejendomme, hvor ikke blot den normale lejeudlejelse er en del af leasingforpligtelsen, vil stille krav til håndtering af andre faste ydelser, der ikke nødvendigvis betales i samme rate som lejeudlejelsen. Eksempelvis kan der for ejendomme være tilknyttet forsikringer, som relaterer sig til leje af ejendommen, men som betales enten særskilt, eller med et anderledes tidsinterval.

6.4 Påvirkning af fremtidig kreditgivning

Indførelsen af IFRS 16 rykker væsentligt ved de teoretiske principper for regnskabsmæssig behandling af leasing, men virksomhedens økonomi ændres ikke heraf. Som også konkluderet tidligere i denne opgave, påvirkes centrale hoved- og nøgletal i væsentlig grad, herunder særligt soliditetsgraden, som er en afgørende parameter ved kreditgivning. Dette synes umiddelbart at få en større påvirkning, end hvad der udtrykkes i artiklen "Nye leasingregler strammer kreditskruen", hvor chefanalytiker fra Danske Bank, Thomas Justinussen står citeret for følgende:

"Vi indregner allerede alle vigtige leasingforpligtelser i balancen, så for os kommer de nye regler ikke til at gøre nogen forskel." Han mener dog, at regelændringen kan gøre bankens arbejde mere besværligt, fordi det kan betyde, at man måske skal ind og korrigere balancen, hvis banken vurderer leasingforpligtelserne til at være højere, end virksomhederne selv har sat det til i balancen.⁹⁴"

Uanset, at ovenstående udtalelse er fra før vedtagelsen af den endelige standard, er essensen i, at øgede leasingforpligtelser indregnes i balancen, uændret i forhold til tidligere udkast til leasingstandard. Baseret på, hvad der i denne opgave er påvist, kan det ikke udelukkes, at den fremtidige kreditvurdering forværres. Som det også blev vist i analysedelen, hvor operationelle leasingaftaler blev forsøgt indregnet, er der en vis usikkerhed forbundet hermed. Ydermere har tidligere oplyste operationelle leasingforpligtelser blot indeholdt minimumsydelser, og derved ikke eventuelle ydelser i henhold til optioner. At kreditgiver ligefrem skal være i stand til at kunne vurdere, om leasingtager har indregnet for meget leasinggæld efter IFRS 16, synes en anelse omsonst og behæftet med en del usikkerhed. Leasingtager må alt andet lige have et større indblik og viden omkring virksomhedens interne forhold, end hvad tilfældet er for en ekstern regnskabsbruger.

Ovenstående udtagelser kan ikke tilsluttes og det er min vurdering at kreditgivning, eftersom lånevilkår ofte er baseret på virksomhedens nøgletal, vil blive påvirket i et vidt omfang. Med IFRS 16 er det også forventningen, at leasinggæld indregnes i øget omfang, end hvad der tidligere har været oplyst som operationelle leasingforpligtelser, da optioner i højere grad skal tages i betragtning.

⁹⁴ "Nye leasingregler strammer kreditskruen", Berlingske, 30. maj 2011

Potentiel påvirkning af leasingbranchen

Det kan ikke udelukkes, at leasingbranchen vil blive påvirket af IFRS 16, nu hvor leasede aktiver i øget omfang skal indregnes i balancen på lige fod med andre ejede aktiver. Leasingtager vil formentlig få et tydeligere billede af, hvor stor en forpligtelse der reelt er tilknyttet en leasingaftale end tidligere. Dette kan derfor skabe øgede overvejelser om ejerskab. Særligt for ejendomme, vil udlejers afkastkrav ofte være højere, end lejers lånerente. Afhængig af den forventede leasingperiode, vil dette kunne føre til, at brugsretsaktivets værdi nærmer sig dagsværdien på den lejede ejendom, eller endda overstiger denne værdi. Dette må alt andet lige øge sandsynligheden for, at ejendommen købes fremfor lejes, hvis dette er en mulighed. I de tilfælde, hvor lejer tidligere har valgt leasing fremfor køb, af hensyn til indregnede værdier i balancen, vil dette ikke længere være en bevæggrund.

6.5 Opsummering

Indførelsen af IFRS 16 vil for lejede ejendomme føre til væsentlige ændringer, herunder en øget indregning af aktiver og forpligtelser i balancen. Hvorvidt dette er misvisende skal ikke betragtes i forhold til IAS 17, som er væsentlig forskellig herfra, men i stedet i forhold til de økonomiske realiteter. At lejede ejendomme fremadrettet skal indregnes synes umiddelbart misvisende i forhold til IAS 17, men i forhold til de kvalitative egenskaber samt definitionen af aktiver og forpligtelser i begrebsrammen, er det vurderingen, at indregning af lejede ejendomme efter IFRS 16 ikke strider imod kravene til det retvisende billede. Tværtimod formår IFRS 16 i større grad af udvise det reelle indhold af en leasingaftale, end hvad IAS 17 hidtil har gjort. Med IAS 17 er den økonomiske værdi af det underliggende aktiv og den i standarden gennemgribende klassifikationstest afgørende. Resultater dette i en operationel aftale, som oftest ved leje af ejendomme, synes ikke engang det formelle indhold af aftalen præsenteret. Det må erkendes, at en leasingaftale vedrørende leje af en ejendom fører til et aktiv og en forpligtelse, som skal indregnes, da dette bidrager til relevant information og troværdig repræsentation overfor regnskabsbruger.

At IFRS 16 og IAS 17 begge kan anvendes som fortolkningsbidrag til ÅRL, synes umiddelbart at tilføre tvivl om betydningen af det retvisende billede. Der er med ændringsforslaget til ÅRL dog foretaget et formentlig uundgåeligt kompromis. Helt at udelukke anvendelsen af IAS 17 synes ikke at være en potentiel løsning på nuværende tidspunkt, da de øgede krav efter IFRS 16 formentlig ikke kan retfærdiggøre efterspørgslen hos regnskabsbrugere for mindre virksomheder. Det er dog min overbevisning, at uanset virksomhedsstørrelse, bør det retvisende billede være afgørende for valget mellem de to standarder. Dette til trods for, at det i praksis må forventes, at ÅRL-aflæggende virksomheder i første omgang tilvælger IFRS 16 som følge af krav til koncernrapportering. En fuld implementering af IFRS 16 i dansk regnskabslovgivning synes umiddelbart vanskelig. Høringssvaret fra FSR til ændringsforslagene af ÅRL pointerer heller ikke, at den fortsatte brug af IAS 17 vil være problematisk, men i stedet er det imødeset, at IFRS 16 også kan anvendes som muligt fortolkningsbidrag⁹⁵.

Uanset, at IFRS 16 ikke kræves anvendt for alle danske virksomheder, synes standarden på bedre vis at præsentere et retvisende billede af leasingaftaler end IAS 17, særligt for ejendomme, hvor beløb og leasingperioder ofte er betragtelige. Standarden opfylder de kvalitative krav som krævet til at støtte økonomiske beslutninger hos regnskabsbruger.

⁹⁵ FSR - Kommentering af forslag til lov om ændring af årsregnskabsloven 2018, 12. oktober 2018

7. KONKLUSION

Den regnskabsmæssige begrebsramme efter ÅRL og IFRS

Afstanden mellem ÅRL og IFRS bliver fortsat mindre, senest udtrykt med vedtagelsen af den nye ÅRL i 2015 og seneste ændringsforslag af 14. september 2018, hvor yderligere IFRS-standarder tillades anvendt til fortolkning af rammebestemmelserne i loven. IFRS 16 forventes fremadrettet anvendelig som fortolkningsbidrag på lige fod med IAS 17. Alle danske ÅRL-aflæggende virksomheder i regnskabsklasse B-D vil fremadrettet blive påvirket af IFRS 16, enten ved frivilligt tilvalg eller som krævet for børsnoterede selskabers koncernregnskab.

Begrebsrammen i ÅRL er centraliseret omkring generalklausulen, der fastsætter, at årsregnskabet skal give et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat. Denne klausul skal overholdes, hvorved fravigelse af enkeltbestemmelser i loven kan være nødvendigt. Årsregnskabet skal støtte regnskabsbruger i sine økonomiske beslutninger, hvilket ifølge begrebsrammen kræver, at regnskabsinformation er relevant og pålidelig. Indholdet af disse faktorer er fastsat efter samme principper som begrebsrammen hos IASB.

Begrebsrammen efter IFRS, som senest revideret i 2018, er ikke en regnskabsstandard, der er godkendt i EU, ligesom IFRS 16. Dette betyder også, at regnskabsstandards indhold har forrang i forhold til de retningslinjer, der fremgår af begrebsrammen. Dette ændrer ikke ved, at standarder som IFRS 16 udvikles i henhold til begrebsrammens indhold, eftersom denne fastsætter målsætningen med regnskabsaflæggelsen, som har til hensigt at opfylde regnskabsbrugers prognose- og kontrolopgave. Samtidig er det en forudsætning for værdien af den finansielle rapportering, at de grundlæggende kvalitative egenskaber, relevans og troværdig repræsentation opfyldes. Disse tillægges yderligere værdi, såfremt de supplerende egenskaber omkring sammenlignelighed, verificerbarhed, rettidighed og forståelse opfyldes. Begrebsrammen indeholder i øvrigt målebestemmelser, herunder definitionen af aktiver og forpligtelser.

Forskellen på den nuværende leasingstandard, IAS 17 og den nye IFRS 16

Den væsentligste forskel er, at alle leasingaftaler som udgangspunkt skal indregnes i balancen efter IFRS 16, modsat kun finansielle leasingaftaler efter IAS 17. Denne ændring sker som følge af, at den tidligere klassifikationstest efter IAS 17 er udeladt, mens der er sket en opdatering af definitionen på leasing efter IFRS 16. Fremadrettet vil kontrol over brugen af leasingaktivet være afgørende for indregning, mens der tidligere blev fokuseret på aktivets økonomiske værdi. Der er i øget omfang fokus på en brugsretstankegang, snarere end aftalens juridiske form.

Principperne for indregning og måling af leasingaftaler efter IFRS 16 ligner de hidtil gældende regler for finansielle aftaler efter IAS 17. Med den nye standard, er der dog sket ændring til definitionen af leasingydelser bestemmende for forpligtelsen, vejledning om sammensatte kontrakter og øgede krav til løbende revurdering af leasingforpligtelsen. Samtidig indeholder standarden praktiske undtagelsesbestemmelser omkring korte aftaler, aftaler med aktiver af lav værdi og en mulighed for at undlade adskillelse af ikke-leasingkomponenter fra leasingaktiver.

Den endelige leasingstandard, IFRS 16 er efter kommenteringsperioden af ED/2013/6 ændret på flere parametre. Flere af de kritiske kommentarer fra FSR og Ernst & Young synes at være taget til efterretning. Særligt er der sket en imødeset forkastning af forslaget om en A/B-klassifikation af leasingaftaler, der lagde vægt på aktivets type og ikke aftalens reelle indhold. Grundlæggende synes ED/2013/6 dog ikke at lægge langt fra resultatet af den endelige standard.

Betydningen af IFRS 16 for en dansk virksomhed i detailbranchen

Centrale hoved- og nøgletal for virksomheder i detailbranchen vil blive påvirket markant ved anvendelse af IFRS 16. Selvom analysen bærer præg af en del opstillede forudsætninger og er udført med baggrund i de relativt begrænsede oplysninger om operationelle leasingaftaler ved anvendelsen af IAS 17, peger analysens resultater i samme retning. Alt afhængig af omfanget af udeladt operationelle leasingaftaler, vil indregningen af disse i balancen føre til en negativ påvirkning af centrale nøgletal som afkast af investeret kapital, soliditetsgrad og likviditetsgrad. Omvendt forbedres både EBITDA- og EBIT-margin, eftersom de tidligere indregnede driftsomkostninger vedrørende operationelle aftaler, nu klassificeres som afskrivninger og renter.

Analysen viser tydeligt, hvordan de analyserede virksomheder, der aflægger årsregnskab efter ÅRL påvirkes i langt højere grad end IFRS-aflæggerne. Dette indikerer altså, at virksomheder med mange ejendomslejemål i væsentlig grad påvirkes af IFRS 16, særligt hvis værdien af disse udgør en stor del af den eksisterende balancesum. Særligt påvirkningen af soliditetsgraden synes at følge, i hvor høj grad operationel leasing tidligere har været udeladt af balancen.

På baggrund af analysens resultater, må det ikke forventes, at de aktuelt ÅRL-aflæggende virksomheder foretager et aktivt tilvalg af IFRS 16 med baggrund i udvikling af centrale hoved- og nøgletal, der påvirkes markant i negativ retning. Hoved- og nøgletal vil for IFRS-aflæggere i detailbranchen med sikkerhed blive påvirket i negativ retning.

Praktiske problemstillinger ved indregning og måling af lejede ejendomme efter IFRS 16

Indregning af lejede ejendomme efter IFRS 16, kræver udover kendskab til standarden og lejekontrakten, også kendskab til den i øvrigt gældende regulering på området. I Danmark er erhvervslejeloven gældende for leje af erhvervsjendomme. Området er præget af aftalefrihed og erhvervslejeloven regulerer forhold, som ikke er aftalt i lejekontrakten. Særligt forhold omkring opsigelse, lejeregulering og vedligeholdelsespligt kan have betydning for den regnskabsmæssige behandling.

Det som i IFRS 16 tilsyneladende synes velbeskrevet og -defineret, stiller samtidig krav til leasingtager om at foretage en del væsentlige skøn og vurderinger af betydning for den regnskabsmæssige behandling. Skøn og vurderinger synes mere omfattende end efter IAS 17, hvilket er en klar effekt af den afskaffede klassifikationstest, som hidtil i overvejende grad har holdt lejede ejendomme ude af balancen. At kompleksiteten med IFRS 16 er øget, er en naturlig konsekvens af den øgede indregning. Specielt vurderinger af leasingydelser i en sammensat kontrakt, opgørelse af diskonteringsrente samt optioner vedrørende leasingperioden og køb, synes at indeholde en del skønsmæssige islæt af afgørende betydning for værdien af det indregnede brugsretsaktiv og leasingforpligtelse.

Opgavens case omkring de praktiske problemstillinger viser tydeligt, hvordan der igennem leasingperioden stilles krav til revurderinger omkring forventninger til fremtidige forhold. Dette sikrer imidlertid en løbende skildring af aktuelle økonomiske forhold. Der kan særligt ved ejendomme være en tendens til indregning af høje værdier, hvilket som for andre lignende aktiver, kræver løbende identifikation af tegn på værdiforringelse. Nedskrivningstest foretages i overensstemmelse med IAS 36, hvor aktivets nytteværdi er afgørende for resultatet. Særligt for ejendomme, hvor diskonteringsrenten er svær at opgøre og derved kan blive fastsat for lavt samt at leasingperioden ofte er lang, vil resultere i høje indregnede værdier.

Baseret på den praktiske case, synes de øgede oplysningskrav i henhold til IFRS 16 retfærdiggjort. Indregning af lejede ejendomme er forbundet med en del skøn, og oplysninger i tilknytning hertil suppleres af kravene i IAS 1. I øvrigt vurderes IFRS 16 praktisk anvendelige sammen med bestemmelser i afledte regnskabsstandarder.

Formålet med IFRS 16 og regnskabsbrugers informationsværdi vedrørende lejede ejendomme

Med IAS 17 eksisterede der i forvejen regler for indregning af lejede ejendomme i balancen. Vurderingen af, hvorvidt ejendomme skulle indregnes i balancen, blev i overvejende grad afgjort ud fra økonomisk værdi og levetid, hvilket resulterede i, at disse aftaler blev anset for operationelle leasingaftaler. Med IFRS 16 er formålet at give relevante informationer og skabe en troværdig repræsentation af leasingaftaler til at sikre et mere retvisende billede af aftalernes reelle substans.

Formålet med IFRS 16 vurderes at være opfyldt og praksis for indregning, måling, præsentation og oplysning omkring lejede ejendomme tilfører relevant information til regnskabet, ligesom lejede ejendomme repræsenteres på en troværdig måde. Definitionen på et aktiv er opfyldt, mens en leasingforpligtelse ikke i samme grad opfylder definitionen på en forpligtelse ifølge begrebsrammen. Dette kan imidlertid accepteres, eftersom indregning af den forventede leasingforpligtelse er direkte sammenhængende med brugsretsaktivet og giver regnskabsbruger et bedre grundlag for en vurdering af den finansielle stilling og fremtidige pengestrømme. I tilknytning til de grundlæggende kvalitative egenskaber, bidrager de supplerende egenskaber til, at IFRS 16 på bedre vis opfylder betingelserne for et retvisende billede, end IAS 17. Særligt grundlaget for sammenligning af virksomheder øges med IFRS 16, uanset omfang af leasing.

Selvom IFRS 16 synes at øge regnskabsbrugers informationsværdi, er der unægteligt også øgede omkostninger forbundet med anvendelsen af standarden. Nyttéværdien af, at lejede ejendomme indregnes i balancen, vurderes dog større end de forbundne omkostninger. Denne betragtning forventes ikke at blive tillagt væsentlig betydning i dansk regnskabsaflæggelse efter ÅRL, hvor IAS 17 i fremtiden også forventes anvendt i udtalt grad. De øgede omkostninger ved anvendelsen af IFRS 16 vil formentlig ikke retfærdiggøre en tilsvarende efterspørgsel hos regnskabsbruger for mindre virksomheder.

Samlet konklusion

IFRS 16 fører som udgangspunkt til, at alle lejede ejendomme fremadrettet skal indregnes i balancen. Leasingtager skal i denne forbindelse relevante leasingydelser og diskonteringsrente samt fastsætte den forventede leasingperiode for alle leasingaftaler. Desuden kræves der løbende revurderinger igennem leasingperioden, hvis der sker ændring i leasingydelser eller sandsynligheden for udnyttelse af optioner. Den øgede indregning af leasingaftaler i balancen, fører selvsagt til øgede skøn og vurderinger i henhold til de nye bestemmelser i IFRS 16, som grundlæggende er en udbygning af de i forvejen kendte principper fra finansielle leasingaftaler efter IAS 17, men i sit indhold vurderes praktisk anvendelige.

Standardens formål vurderes opfyldt. IFRS 16 skildrer relevante oplysninger om lejede ejendomme og der gives et retvisende billede af aftalens reelle substans. Regnskabsbruger opnår et bedre grundlag for at kunne vurdere virksomhedens finansielle stilling, indtjening og fremtidige pengestrømme. Kvaliteten af den finansielle rapportering på området øges med IFRS 16.

Baseret på det i opgavens analyser i øvrigt fremkomne, forventes det ikke at aktuelt ÅRL-aflæggende virksomheder i væsentligt omfang tilvælger anvendelsen af IFRS 16 fremadrettet. Dette som følge af, at standarden, særligt for virksomheder med lejede ejendomme, har væsentlige negative følger for centrale hoved- og nøgletal, ligesom den praktiske anvendelse heraf er væsentlig mere kompleks end IAS 17 i tilknytning til lejede ejendomme. At begge standarder i fremtiden, efter alt at dømme, kommer til at udgøre fortolkningsbidrag til ÅRL, ventes at føre til klarhed og mangel på sammenlignelighed for danske virksomheder. Dette ses som en uheldig udvikling og kan i fremtiden skabe tvivl om forståelsen af generalklausulens retvisende billede. Særligt ud fra det i opgaven konkluderede, at IFRS 16 giver et mere retvisende billede af lejeaftaler på ejendomme, end hvad tilfældet er med IAS 17.

8. SUMMARY

This thesis discusses the accounting treatment of lease agreements in compliance with IFRS 16 for the lessee. Focus of this thesis is on leases of buildings. IFRS 16 becomes effective for financial years starting January 1st, 2019 or later, which is why the actual impact of the standard is still not certain. However, it is expected that the standard will have a greater impact on Danish companies presenting their annual reports in compliance with IFRS than when the IFRS were implemented for Danish floated companies in 2005. Given that IFRS 16 is expected to be adopted as a valid interpretation contribution to the Danish Financial Statements Act equal to IAS 17, the accounting standard can prove to have a long-term impact on all Danish companies subject to reporting classes B-D.

The objective of IFRS 16 takes the criticism of IAS 17 as its starting point. Primarily this criticism has been about operating leases not being recognized in the balance sheet. So far this has caused difficulties for users in comparing companies. The IFRS 16 will turn the concept of leasing up-side-down, which means that all lease agreements must be recognized in the balance sheet with few exceptions. This will evidently create the opportunity to eliminate the criticism of IAS 17.

The thesis starts with a theoretical evaluation of what is meant by the framework of the Danish Financial Statements Act and IFRS respectively as both identify the objective of the financial reporting. Subsequently the IAS 17, the later draft known as ED/2013/6 (Exposure Draft Leases) and the final standard IFRS 16 will be discussed. Ultimately, this will create an overview of similarities and differences between IAS 17 and IFRS 16.

Taking the theoretical part of the thesis as a starting point the analysis part of the thesis will focus on leases of buildings. Because of leased buildings being viewed as one of the areas where IFRS 16 is expected to cause the greatest impact and change it is also expected to be the area with the biggest practical challenges.

The first analysis of the thesis will focus on which effect the IFRS 16 will have on the key figures for selected companies within the retail industry. This is done by recognizing operating leases which was presented "off-balance" in compliance IAS 17. Concurrently with the increased recognition of leased buildings in the balance sheet in compliance with IFRS 16 this will inevitably lead to additional challenges in connection with recognition of right-of-use asset and lease liabilities for buildings. This will be the focus of the second part of the analysis where clarification of practice-oriented challenges when recognizing and measuring leased buildings is sought through a realistic case about leasing of buildings.

Finally, an evaluation is made of whether the IFRS 16 will result in improved quality of the financial reporting of leased buildings based on the above discussed issues and the qualitative properties of the framework.

The most significant change as a result of the implementation of IFRS 16 is undoubtedly the fact that all lease agreements as a rule must be recognized in the balance sheet through right-of-use assets and corresponding lease liabilities. This has required an update of several definitions as well as dropping IAS 17 classification test. In particular, the concept of control has become important in identification of lease assets whereas previously the economic conditions were decisive. In full, most of the updates on the lease standard must be considered a consequence of increased demand for recognition of lease agreements, including among others an additional need for directions on lease payments, composite contracts and reevaluation of lease liabilities. Despite IFRS 16 being much more comprehensive than IAS 17, the standard seems much more manageable and its contents have improved guidance to its application.

The analysis clearly shows how companies in the retail industry are affected significantly if operating lease agreements are recognized in the balance sheet. Companies with extensive operating lease agreements are affected the most, and in particular the companies currently presenting their financial reports in compliance with the Danish Financial Statements Act are affected significantly. Furthermore, the analysis shows that key figures are affected correspondingly. All key figures calculated from the balance sheet are affected negatively including the solvency ratio especially.

After the abrogation of IAS 17 a classification test of operating and financial lease agreements is no longer required. The cessation of this assessment seems to have encouraged a substitution of new discretionary assessments which appear to be more comprehensive. The increase in complexity of the IFRS 16 is a natural consequence of the increased recognition in balance sheet. Lease of buildings was rarely recognized in the balance sheet in accordance to IAS 17. Particularly, the agreement to lease payments, interest, lease term and options in the agreement are all connected to estimates and assessments when recognizing and measuring leased buildings in compliance with IFRS 16.

It is on the basis of the aspects discussed in the thesis and the final assessment that the IFRS 16 adds more value to users of the financial reports than the IAS 17. This is despite increased complexity and additional costs, which are incurred when recognizing the leased buildings. In compliance with IFRS16 it seems natural to form a basis for recognizing a right-of-use asset and corresponding lease liability in connection with lease of buildings. IFRS 16 gives a true and fair view of leased buildings and it generates information relevant to the users of the financial statements and it provides a reliable representation of the underlying lease agreement.

The fact that both IAS 17 and IFRS 16 are so considerably different and that they both at the same time are expected to represent a valid interpretation contribution to the Danish Financial Statements Act it can be feared to contribute to less comparability and more inconsistencies in the accounting treatment of leasing in compliance with the Danish Financial Statements Act than it was the case previously.

9. LITTERATURFORTEGNELSE

Bøger, publikationer og artikler

Finansiell rapportering - teori og regulering

Elling, J. O.

4. udgave, 2. oplag 2017

Årsrapport efter internationale regnskabsstandarder - fra dansk praksis til IFRS

Steffensen H., Fedders J. og Lassen, Kim T.

5. udgave, 1. oplag 2017

Årsrapport efter internationale regnskabsstandarder - fra dansk praksis til IFRS

Steffensen H. og Fedders J.

3. udgave, 2. oplag 2009

Revision & Regnskabsvæsen, nr. 11, november 2018

"Ny Konceptuel Begrebsramme for Finansiell Rapportering"

van Liempd, D., Kristensen, R. H.

PWC - Leasing efter IFRS 16 - en overskuelig introduktion til IFRS 16-standarden

<https://www.pwc.dk/da/nyt/2018/ifrs-16.pdf>

Leasing efter IFRS 16 - En overskuelig introduktion til IFRS 16-standarden, PWC, april 2018

www.pwc.dk/ifrs16

Indsigt i årsregnskabsloven, 4. udgave 2017/18, EY's praktiske guide til forståelse af loven

[https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY_-_Indsigt_i_aarsregnskabsloven_2017-18/\\$FILE/EY-indsigt-i-aarsregnskabsloven-2017-18.pdf](https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY_-_Indsigt_i_aarsregnskabsloven_2017-18/$FILE/EY-indsigt-i-aarsregnskabsloven-2017-18.pdf)

Leasing i leasingtagers årsrapport - årsregnskabsloven og IAS 17, PWC, april 2002

<https://www.pwc.dk/da/publikationer/assets/aarl-og-ias-17.pdf>

Regnskabshåndbogen 2018 - Overblik, inspiration, viden, PWC

<https://www.pwc.dk/da/nyt/publikationer/regnskabshaandbogen-2018.html>

IFRS Conceptual Framework - Project Summary, marts 2018

<https://www.ifrs.org/-/media/project/conceptual-framework/fact-sheet-project-summary-and-feedback-statement/conceptual-framework-project-summary.pdf>

EFRAG - Preliminary Consultation Document regarding the endorsement of IFRS 16 Leases, oktober 2016

<https://www.efrag.org/Assets/Download?assetUrl=%2Fsites%2Fwebpublishing%2FsiteAssets%2FEFRAG%2527s%2520Preliminary%2520Consultation%2520Document%2520Regarding%2520the%2520endorsement%2520of%2520IFRS%252016.pdf&AspxAutoDetectCookieSupport=1>

EFRAG - Exposure Draft Leases EFRAG's draft comment letter, 8. juli 2013

https://www.fsr.dk/Faglige_informationer/Regnskaber/Internationalt/IASB/FSR%20-%20danske%20revisorers%20er%20kritisk%20over%20for%20dele%20af%20ny%20leasingstandard

FSR - EFRAG Draft Comment Letter regarding IASB Exposure Draft ED/2013/6 Leases, 9. september 2013

https://www.fsr.dk/Faglige_informationer/Regnskaber/Internationalt/IASB/FSR%20-%20danske%20revisorers%20er%20kritisk%20over%20for%20dele%20af%20ny%20leasingstandard

Ernst & Young - Invitation to comment Exposure Draft Leases, 13. september 2013

https://www.fasb.org/jsp/FASB/CommentLetter_C/CommentLetterPage&cid=1218220137090&project_id=2013-270&page_number=4

FSR - Kommentering af forslag til lov om ændring af årsregnskabsloven 2018, 12. oktober 2018

https://www.fsr.dk/Faglige_informationer/Regnskaber/Love%20og%20bekendtgørelser/Aarsregnskabsloven/FSRs%20kommentarer%20til%20ny%20AARL

PWC, In depth - A look at current financial reporting issues - IFRS 16, februar 2016

<https://www.pwc.com/pg/en/publications/ifrs-news/in-depth-ifrs16.pdf>

Mini-undersøgelse. Implementering af IFRS 16, Leasing, PWC, 28. maj 2018

<https://www.pwc.dk/da/nyt/2018/leasing-survey-280518.pdf>

KPMG - Lease payment - What's included in the lease liability? IFRS 16, November 2017

<https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/xx/pdf/2017/11/lease-payments.pdf>

KPMG - Leases - Discount rates - What's the correct rate? IFRS 16, September 2017

<https://home.kpmg.com/content/dam/kpmg/xx/pdf/2017/09/leases-discount-rate.pdf>

EY - Real estate leases, How will IFRS 16 impact real estate entities, maj 2016

[https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-RHC-Leases-May2016-new/\\$FILE/ey-RHC-Leases-May2016.pdf](https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-RHC-Leases-May2016-new/$FILE/ey-RHC-Leases-May2016.pdf)

Operating Leases: Impact of Constructive Capitalization

Eugene A. Imhoff, Jr., Robert C. Lipe og David W. Wright, Accounting Horizons, marts 1991

Operating Leases: Income Effects of Constructive Capitalization

Eugene A. Imhoff, Jr., Robert C. Lipe og David W. Wright, Accounting Horizons, 1997

The impact of constructive operating lease capitalisation on key accounting ratios

Vivien Beattie, Keith Edwards og Alan Goodacre, Accounting and Business Research, 1998

Capitalizing Non-cancelable Operating Leases

Bruce K. Benett and Michael E. Bradbury, Journal of Int. Financial Management and Accounting, 2003

Love, vejledninger og standarder

Lov om ændring af årsregnskabsloven, revisorloven og lov om anvendelsen af visse af Den Europæiske Unions retsakter om økonomiske forbindelser til tredjelande m.v., 14. september 2018

Årsregnskabsloven, LBKG 2015-12-10 nr. 1580

Årsregnskabsloven med kommentarer, 7. udgave, 2016

Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder, FSR, marts 2016

IAS 17 - Leasingkontrakter

IFRS 16 - Leasingkontrakter

IFRIC 4 - Determining whether an Arrangement contains a Lease

IAS 1 - Præsentation af årsregnskaber

IAS 8 - Anvendt regnskabspraksis, ændringer i regnskabsmæssige skøn og fejl

IAS 16 - Materielle anlægsaktiver

IAS 36 - Værdiforringelse af anlægsaktiver

IAS 37 - Hensatte forpligtelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver

Exposure Draft ED/2013/6 Leases, IASB, maj 2013

Exposure Draft ED/2013/6 Leases - "Basis for Conclusions", IASB, maj 2013

Exposure Draft ED/2013/6 Leases - "Illustrative Examples", IASB, maj 2013

Basis for Conclusions on IFRS 16 Leases, IFRS Foundation

Bekendtgørelse af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejeloven), LBK nr. 1218 af 11/10/2018

By- og Boligministerens checkliste vedr. erhvervslejeloven

https://erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/tjekliste_-_erhvervslejeloven.pdf

Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2013/34/EU af 26. juni 2013

<https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2013:182:0019:0076:DA:PDF>

Internetsider og -artikler

IASB udsender opdateret begrebsramme for årsregnskaber - 17. april 2018

https://www.fsr.dk/Faglige_informationer/Regnskaber/Standarder%20og%20vejledninger/Standarder_faglig%20viden/Opdateret%20begrebsramme%20for%20aarsregnskaber

IASB publishes revised Conceptual Framework - 29. marts 18

<https://www.iasplus.com/en/news/2018/03/cf>

IASPlus - IAS 17

<https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias17>

IASPlus - IFRIC 4

<https://www.iasplus.com/en/standards/ifric/ifric4>

IASPlus - SIC 15

<https://www.iasplus.com/en/standards/sic/sic-15>

"Nye leasingregler strammer kreditskruen", Berlingske, 30. maj 2011

<https://www.berlingske.dk/oekonomi/nye-leasingregler-strammer-kreditskruen>

PWC - Høring om ændringer til årsregnskabsloven, 17. september 18

<https://www.pwc.dk/da/artikler/2018/09/hoering-om-aendringer-til-aarl.html>

<http://www.selskabsadvokaterne.dk/artikler/andet/opsigelse-af-erhvervslejemaal/>

<http://www.selskabsadvokaterne.dk/artikler/andet/erstatning-ved-udlejers-opsigelse-af-erhvervslejemaal/>

<http://www.selskabsadvokaterne.dk/artikler/andet/tidsbegrænset-erhvervslejemaal/>

Årsrapporter

Pandora A/S - årsrapport 2017, offentliggjort 15. marts 2018

Bang & Olufsen A/S - årsrapport 2017/18, offentliggjort 29. august 2018

Matas A/S - årsrapport 2017/18, offentliggjort 2. juli 2018

TDC A/S - årsrapport 2017, offentliggjort 19. marts 2018

Salling Group A/S - årsrapport 2017, offentliggjort 3. maj 2018

JYSK A/S - årsrapport 2016/17, offentliggjort 9. februar 2018

Fitness World A/S - årsrapport 2017, offentliggjort 29. marts 2018

Rema 1000 Danmark A/S - årsrapport 2017, offentliggjort 8. marts 2018

Bestseller A/S - årsrapport 2017/18, offentliggjort 23. november 2018

Elgiganten A/S - årsrapport 2017/18, offentliggjort 10. juli 2018

10. FIGUR- OG TABELOVERSIGT

Figuroversigt

Figur 1 - Opgavestruktur.....	11
Figur 2 - Valgfrihed mellem to regnskabsgrundlag i Danmark.....	12
Figur 3 - Tidslinje for leasingstandard.....	20
Figur 4 - Klassifikation af leasingkontrakt.....	23
Figur 5 - Sammenhæng mellem leasingaktiv og -forpligtelse	40
Figur 6 - Udvikling i soliditetsgrad, overblik.....	57
Figur 7 - Grafisk overblik over regnskabsmæssigt forløb.....	75

Tabeloversigt

Tabel 1 - Begrebsrammen fra IASB anno 2018.....	15
Tabel 2 - Nye definitioner på aktiver og forpligtelser.....	18
Tabel 3 - Bestemmelser om leasing i ÅRL.....	20
Tabel 4 - Eksempel på leasing af ejendom efter IAS 17 (finansiel leasing).....	27
Tabel 5 - Eksempel på leasing af ejendom efter IAS 17 (operationel leasing)	27
Tabel 6 - Sammenligning af IAS 17 og IFRS 16	46
Tabel 7 - Oversigt over udvalgte virksomheder til analysen.....	49
Tabel 8 - Fordeling af operationelle leasingydelser	50
Tabel 9 - Beregning af leasingforpligtelse	51
Tabel 10 - Opgørelse af renter og afskrivninger	53
Tabel 11 - Oversigt over påvirkning af hovedtal i Pandora A/S for 2017	54
Tabel 12 - Ændring i hovedtal, IFRS	54
Tabel 13 - Ændring i hovedtal, ÅRL.....	55
Tabel 14 - Ændring i nøgletal, IFRS	56
Tabel 15 - Ændring i nøgletal, ÅRL.....	56
Tabel 16 - Overblik over scenarier og emner i den gennemgående case	61
Tabel 17 - Bogføring af salg og tilbageleasing	62
Tabel 18 - Regnskabsmæssigt forløb af salg og tilbageleasing-aftale	63
Tabel 19 - Fordeling af ydelser forbundet med leasingaftalen.....	64
Tabel 20 - Regnskabsmæssigt forløb, år 1-5.....	66
Tabel 21 - Regnskabsmæssigt forløb, år 2-5.....	67
Tabel 22 - Regnskabsmæssigt forløb, år 3-8.....	69
Tabel 23 - Regnskabsmæssigt forløb, år 4-8.....	69
Tabel 24 - Regnskabsmæssigt forløb, år 5-8.....	70
Tabel 25 - Regnskabsmæssigt forløb, år 6-8.....	72
Tabel 26 - Regnskabsmæssigt forløb, år 7-8.....	73
Tabel 27 - Regnskabsmæssigt forløb, år 8	74
Tabel 28 - Samlet regnskabsmæssigt forløb, år 1-8	74
Tabel 29 - Samlede pengestrømme i leasingperioden	75
Tabel 30 - Regnskabsmæssig regulering af leasing før og efter 2019	77

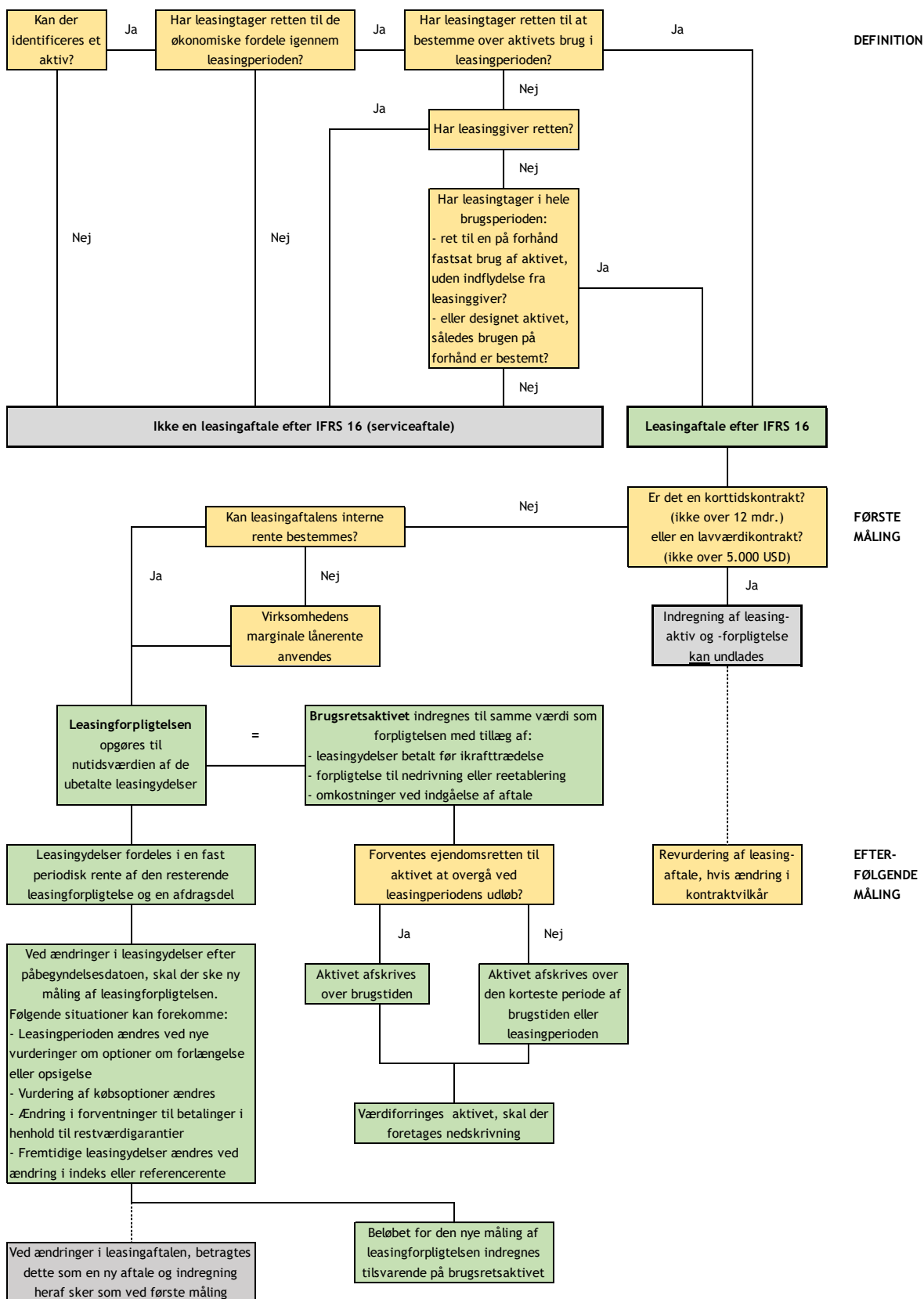
11. BILAGSFORTEGNELSE

11.1 Bilag 1 - Spørgsmål til indhold i ED/2013/6

Question 1: identifying a lease This revised Exposure Draft defines a lease as “a contract that conveys the right to use an asset (the underlying asset) for a period of time in exchange for consideration”. An entity would determine whether a contract contains a lease by assessing whether: (a) fulfilment of the contract depends on the use of an identified asset; and (b) the contract conveys the right to control the use of the identified asset for a period of time in exchange for consideration. A contract conveys the right to control the use of an asset if the customer has the ability to direct the use and receive the benefits from use of the identified asset. Do you agree with the definition of a lease and the proposed requirements in paragraphs 6-19 for how an entity would determine whether a contract contains a lease? Why or why not? If not, how would you define a lease? Please supply specific fact patterns, if any, to which you think the proposed definition of a lease is difficult to apply or leads to a conclusion that does not reflect the economics of the transaction.	96
Question 2: lessee accounting Do you agree that the recognition, measurement and presentation of expenses and cash flows arising from a lease should differ for different leases, depending on whether the lessee is expected to consume more than an insignificant portion of the economic benefits embedded in the underlying asset? Why or why not? If not, what alternative approach would you propose and why?	
Question 4: classification of leases Do you agree that the principle on the lessee’s expected consumption of the economic benefits embedded in the underlying asset should be applied using the requirements set out in paragraphs 28-34, which differ depending on whether the underlying asset is property? Why or why not? If not, what alternative approach would you propose and why?	
Question 5: lease term Do you agree with the proposals on lease term, including the reassessment of the lease term if there is a change in relevant factors? Why or why not? If not, how do you propose that a lessee and a lessor should determine the lease term and why?	
Question 6: variable lease payments Do you agree with the proposals on the measurement of variable lease payments, including reassessment if there is a change in an index or a rate used to determine lease payments? Why or why not? If not, how do you propose that a lessee and a lessor should account for variable lease payments and why?	
Question 7: transition Paragraphs C2-C22 state that a lessee and a lessor would recognise and measure leases at the beginning of the earliest period presented using either a modified retrospective approach or a full retrospective approach. Do you agree with those proposals? Why or why not? If not, what transition requirements do you propose and why?	
Question 8: disclosure Paragraphs 58-67 and 98-109 set out the disclosure requirements for a lessee and a lessor. Those proposals include maturity analyses of undiscounted lease payments; reconciliations of amounts recognised in the statement of financial position; and narrative disclosures about leases (including information about variable lease payments and options). Do you agree with those proposals? Why or why not? If not, what changes do you propose and why?	

⁹⁶ Gengivet direkte fra Exposure Draft Leases - ED/2013/6, side 8-11

11.2 Bilag 2 - Indregning og måling efter IFRS 16 - beslutningsdiagram



11.3 Bilag 3 - Beregning af leasingforpligtelse, brugsretsaktiver og påvirkning af resultatopg.

Pandora A/S

beløb i mio. kr.

Oplysninger:

Forfald	I alt
Indenfor 1 år	871
Mellem 1-5 år	1.936
Efter 5 år	548
I alt	3.355

Beregninger:

Estimeret rentesats	5%
Estimerede leasingforpligtelser	2.883
Estimerede brugsretsaktiver	2.307
Estimerede renter	144
Estimerede afskrivninger	1.050

Omkostningsført operationel leasing 1.194

Amortiseringsskema for leasingydelse:

År	NV-faktor	År til udløb	Nutidsværdi	Ydelse	Rentedel	Afdragsdel	Forpligtelse
0		8	830				2.883
1	0,9524	7	571	871	144	727	2.156
2	0,9070	6	460	629	108	521	1.635
3	0,8638	5	358	532	82	451	1.184
4	0,8227	4	265	436	59	376	808
5	0,7835	3	204	339	40	298	509
6	0,7462	2	195	274	25	249	261
7	0,7107	1	-	274	13	261	-
I alt			2.883	3.355	472	2.883	

Regnskabsmæssig præsentation:

Resultatopførelsen

År	Ydelse	Rente	Afskrivning	Res. før skat	Udskudt skat	Res. efter skat
1	871	144	599	128	-28	100
2	629	108	433	89	-20	69
3	532	82	366	85	-19	66
4	436	59	300	77	-17	60
5	339	40	233	65	-14	51
6	274	25	188	60	-13	47
7	274	13	188	73	-16	57
I alt	3.355	472	2.307	576	-127	449

Balancen (akkumuleret)

År	Kort gæld	Lang gæld	Leasingaktiv	Akk. afskrivn.	Før skat effekt	Udskudt skat	Egenkapital
0	727	2.156	2.307	576	-576	127	-449
1	521	1.635	1.708	1.175	-448	99	-350
2	451	1.184	1.275	1.608	-360	79	-280
3	376	808	909	1.974	-275	60	-214
4	298	509	610	2.273	-198	44	-155
5	249	261	377	2.506	-133	29	-103
6	261	-	188	2.695	-73	16	-57
7	-	-	-	2.883	0	-0	0

RESULTATOPGØRELSE

	IAS 17	Regulering	IFRS 16
Omsætning.....	22.781		22.781
Driftsomkostninger.....	-14.276	1.194	-13.082
RESULTAT FØR RENTER, SKAT OG AFSKRIVNINGER (EBITDA)....	8.505	1.194	9.699
Afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver.....	-721	-1.050	-1.771
RESULTAT FØR RENTER (EBIT).....	7.784	-1.050	7.928
Finansielle indtægter.....	198		198
Finansielle omkostninger.....	-315	-144	-459
RESULTAT FØR SKAT.....	7.667	-144	7.667
Skat af årets resultat.....	-1.899		-1.899
ÅRETS RESULTAT.....	5.768	-	5.768
Anden totalindkomst efter skat.....	-261		-261
ÅRETS TOTALINDKOMST.....	5.507	-	5.507
BALANCE			
AKTIVER			
Immaterielle aktiver.....	6.999		6.999
Materielle aktiver.....	2.324		2.324
Brugsretsaktiver.....	-	2.307	2.307
Øvrige langfristede aktiver.....	1.173		1.173
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	10.496	2.307	12.803
Likvide beholdninger.....	993		993
Øvrige kortfristede aktiver.....	5.751		5.751
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	6.744	-	6.744
AKTIVER I ALT.....	17.240	2.307	19.547
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....	6.514	-449	6.065
Leasingforpligtelser.....	-	2.156	2.156
Udskudt skatteforpligtelse.....	501	-127	374
Øvrig langfristet gæld.....	5.914		5.914
LANGFRISTET GÆLD I ALT.....	6.415	2.030	8.445
Leasingforpligtelser.....	-	727	727
Øvrig kortfristet gæld.....	4.311		4.311
KORTFRISTET GÆLD I ALT.....	4.311	727	5.038
FORPLIGTELSE I ALT.....	10.726	2.756	13.482
PASSIVER I ALT.....	17.240	2.307	19.547

Bang & Olufsen A/S

beløb i mio. kr.

Oplysninger:

Forfald	I alt
Indenfor 1 år	51
Mellem 1-5 år	60
Efter 5 år	3
I alt	114

Omkostningsført operationel leasing 82

Beregninger:

Estimeret rentesats	5%
Estimerede leasingforpligtelser	102
Estimerede brugsretsaktiver	82
Estimerede renter	5
Estimerede afskrivninger	77

Amortiseringsskema for leasingydelser:

År	NV-faktor	År til udløb	Nutidsværdi	Ydelse	Rentedel	Afdragsdel	Forpligtelse
0		7	49				102
1	0,9524	6	18	51	5	46	56
2	0,9070	5	14	20	3	17	39
3	0,8638	4	11	17	2	15	25
4	0,8227	3	8	14	1	12	13
5	0,7835	2	2	11	1	10	3
6	0,7462	1	-	3	0	3	0
I alt			102	114	12	102	

Regnskabsmæssig præsentation:**Resultatopførelsen**

År	Ydelse	Rente	Afskrivning	Res. før skat	Udskudt skat	Res. efter skat
1	51	5	37	9	-2	7
2	20	3	14	3	-1	2
3	17	2	12	3	-1	2
4	14	1	10	3	-1	2
5	11	1	8	2	-1	2
6	3	0	2	1	-0	1
I alt	114	12	82	20	-4	16

Balancen (akkumuleret)

År	Kort gæld	Lang gæld	Leasingaktiv	Akk. afskrivn.	Før skat effekt	Udskudt skat	Egenkapital
0	46	56	82	20	-20	4	-16
1	17	39	45	57	-11	2	-8
2	15	25	31	71	-8	2	-6
3	12	13	19	83	-6	1	-4
4	10	3	10	92	-3	1	-2
5	3	0	2	100	-1	0	-1
6	-	-	-	102	-0	0	-0

RESULTATOPGØRELSE

	IAS 17	Regulering	IFRS 16
Omsætning.....	3.286		3.286
Driftsomkostninger.....	-2.888	82	-2.806
RESULTAT FØR RENTER, SKAT OG AFSKRIVNINGER (EBITDA)....	398	82	480
Afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver.....	-276	-77	-353
RESULTAT FØR RENTER (EBIT).....	122	-77	127
Finansielle indtægter.....	13		13
Finansielle omkostninger.....	-18	-5	-23
RESULTAT FØR SKAT.....	117	-5	117
Skat af årets resultat.....	-36		-36
ÅRETS RESULTAT.....	81	-	81
Anden totalindkomst efter skat.....	40		40
ÅRETS TOTALINDKOMST.....	121	-	121
BALANCE			
AKTIVER			
Immaterielle aktiver.....	268		268
Materielle aktiver.....	184		184
Brugsretsaktiver.....	-	82	82
Øvrige langfristede aktiver.....	304		304
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	756	82	838
Likvide beholdninger.....	1.155		1.155
Øvrige kortfristede aktiver.....	1.010		1.010
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	2.165	-	2.165
AKTIVER I ALT.....	2.921	82	3.003
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....	1.710	-16	1.694
Leasingforpligtelser.....	-	56	56
Udskudt skatteforpligtelse.....	11	-4	7
Øvrig langfristet gæld.....	285		285
LANGFRISTET GÆLD I ALT.....	296	52	348
Leasingforpligtelser.....	-	46	46
Øvrig kortfristet gæld.....	915		915
KORTFRISTET GÆLD I ALT.....	915	46	961
FORPLIGTELSE I ALT.....	1.211	98	1.309
PASSIVER I ALT.....	2.921	82	3.003

Matas A/S

beløb i mio. kr.

Oplysninger:

Førfald	I alt
Indenfor 1 år	99
Mellem 1-5 år	38
Efter 5 år	-
I alt	137

Omkostningsført operationel leasing 184

Beregninger:

Estimeret rentesats	5%
Estimerede leasingforpligtelser	127
Estimerede brugsretsaktiver	101
Estimerede renter	6
Estimerede afskrivninger	178

Amortiseringsskema for leasingydelser:

År	NV-faktor	År til udløb	Nutidsværdi	Ydelse	Rentedel	Afdragsdel	Forpligtelse
0		6	94				127
1	0,9524	5	11	99	6	93	34
2	0,9070	4	9	12	2	11	23
3	0,8638	3	7	10	1	9	14
4	0,8227	4	5	9	1	8	6
5	0,7835	2	-	7	0	6	-
I alt			127	137	10	127	

Regnskabsmæssig præsentation:**Resultatopførelsen**

År	Ydelse	Rente	Afskrivning	Res. før skat	Udskudt skat	Res. efter skat
1	99	6	73	20	-4	15
2	12	2	9	2	-0	1
3	10	1	8	2	-0	1
4	9	1	6	2	-0	1
5	7	0	5	1	-0	1
I alt	137	10	101	26	-6	20

Balancen (akkumuleret)

År	Kort gæld	Lang gæld	Leasingaktiv	Akk. afskrivn.	Før skat effekt	Udskudt skat	Egenkapital
0	93	34	101	26	-26	6	-20
1	11	23	28	99	-6	1	-5
2	9	14	19	108	-5	1	-4
3	8	6	11	116	-3	1	-2
4	6	-	5	122	-1	0	-1
5	-	-	-	127	-	-	-

RESULTATOPGØRELSE

	IAS 17	Regulering	IFRS 16
Omsætning.....	3.419		3.419
Driftsomkostninger.....	-2.884	184	-2.700
RESULTAT FØR RENTER, SKAT OG AFSKRIVNINGER (EBITDA)....	535	184	719
Afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver.....	-166	-178	-344
RESULTAT FØR RENTER (EBIT).....	369	-178	375
Finansielle indtægter.....	11		11
Finansielle omkostninger.....	-31	-6	-37
RESULTAT FØR SKAT.....	349	-6	349
Skat af årets resultat.....	-69		-69
ÅRETS RESULTAT.....	280	-	280
Anden totalindkomst efter skat.....	-		-
ÅRETS TOTALINDKOMST.....	280	-	280
BALANCE			
AKTIVER			
Immaterielle aktiver.....	4.082		4.082
Materielle aktiver.....	176		176
Brugsretsaktiver.....	-	101	101
Øvrige langfristede aktiver.....	61		61
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	4.319	101	4.420
Likvide beholdninger.....	86		86
Øvrige kortfristede aktiver.....	898		898
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	984	-	984
AKTIVER I ALT.....	5.303	101	5.404
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....	2.621	-20	2.601
Leasingforpligtelser.....	-	34	34
Udskudt skatteforpligtelse.....	211	-6	205
Øvrig langfristet gæld.....	1.558		1.558
LANGFRISTET GÆLD I ALT.....	1.769	28	1.797
Leasingforpligtelser.....	-	93	93
Øvrig kortfristet gæld.....	913		913
KORTFRISTET GÆLD I ALT.....	913	93	1.006
FORPLIGTELSE I ALT.....	2.682	121	2.803
PASSIVER I ALT.....	5.303	101	5.404

TDC A/S*beløb i mio. kr.***Oplysninger:**

Forfald	I alt
Indenfor 1 år	676
Mellem 1-5 år	1.779
Efter 5 år	3.911
I alt	6.366

Omkostningsført operationel leasing	798
-------------------------------------	-----

Beregninger:

Estimeret rentesats	5%
Estimerede leasingforpligtelser	4.378
Estimerede brugsretsaktiver	3.503
Estimerede renter	219
Estimerede afskrivninger	579

Amortiseringsskema for leasingydelser:

År	NV-faktor	År til udløb	Nutidsværdi	Ydelse	Rentedel	Afdragsdel	Forpligtelse
0		19	644				4.378
1	0,9524	18	524	676	219	457	3.921
2	0,9070	17	423	578	196	382	3.539
3	0,8638	16	329	489	177	312	3.227
4	0,8227	15	244	400	161	239	2.988
5	0,7835	14	224	311	149	162	2.826
6	0,7462	13	214	301	141	160	2.666
7	0,7107	12	204	301	133	168	2.499
8	0,6768	11	194	301	125	176	2.323
9	0,6446	10	185	301	116	185	2.138
10	0,6139	9	176	301	107	194	1.944
11	0,5847	8	168	301	97	204	1.741
12	0,5568	7	160	301	87	214	1.527
13	0,5303	6	152	301	76	224	1.303
14	0,5051	5	145	301	65	236	1.067
15	0,4810	4	138	301	53	248	819
16	0,4581	3	131	301	41	260	559
17	0,4363	2	125	301	28	273	287
18	0,4155	1	-	301	14	287	-0
I alt			4.378	6.366	1.988	4.378	

Regnskabsmæssig præsentation:

Resultatopørelsen

År	Ydelse	Rente	Afskrivning	Res. før skat	Udskudt skat	Res. efter skat
1	676	219	372	85	-19	66
2	578	196	318	64	-14	50
3	489	177	269	43	-9	34
4	400	161	220	19	-4	15
5	311	149	171	-9	2	-7
6	301	141	166	-6	1	-5
7	301	133	166	2	-0	2
8	301	125	166	10	-2	8
9	301	116	166	19	-4	15
10	301	107	166	28	-6	22
11	301	97	166	38	-8	30
12	301	87	166	48	-11	38
13	301	76	166	59	-13	46
14	301	65	166	70	-15	55
15	301	53	166	82	-18	64
16	301	41	166	94	-21	74
17	301	28	166	107	-24	84
18	301	14	166	121	-27	94
I alt	6.366	1.988	3.503	875	-193	683

Balancen (akkumuleret)

År	Kort gæld	Lang gæld	Leasingaktiv	Akk. afskrivn.	Før skat effekt	Udskudt skat	Egenkapital
0	457	3.921	3.503	875	-875	193	-683
1	382	3.539	3.131	1.247	-790	174	-616
2	312	3.227	2.813	1.565	-726	160	-566
3	239	2.988	2.544	1.835	-683	150	-533
4	162	2.826	2.323	2.055	-665	146	-518
5	160	2.666	2.152	2.226	-674	148	-526
6	168	2.499	1.987	2.392	-680	150	-530
7	176	2.323	1.821	2.557	-678	149	-529
8	185	2.138	1.655	2.723	-668	147	-521
9	194	1.944	1.490	2.888	-648	143	-506
10	204	1.741	1.324	3.054	-620	136	-484
11	214	1.527	1.159	3.220	-582	128	-454
12	224	1.303	993	3.385	-534	117	-416
13	236	1.067	828	3.551	-475	104	-370
14	248	819	662	3.716	-405	89	-316
15	260	559	497	3.882	-323	71	-252
16	273	287	331	4.047	-228	50	-178
17	287	-0	166	4.213	-121	27	-94
18	-	-	-	4.378	0	-0	0

RESULTATOPGØRELSE

	IAS 17	Regulering	IFRS 16
Omsætning.....	20.270		20.270
Driftsomkostninger.....	-12.026	798	-11.228
RESULTAT FØR RENTER, SKAT OG AFSKRIVNINGER (EBITDA)....	8.244	798	9.042
Afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver.....	-5.160	-579	-5.739
Andre driftsomkostninger.....	-231		-231
RESULTAT FØR RENTER (EBIT).....	2.853	-579	3.072
Finansielle indtægter.....	93		93
Finansielle omkostninger.....	-931	-219	-1.150
RESULTAT FØR SKAT.....	2.015	-219	2.015
Skat af årets resultat.....	-488		-488
Overskud fra ophørte aktiviteter.....	26		26
ÅRETS RESULTAT.....	1.553	-	1.553
Anden totalindkomst efter skat.....	275		275
ÅRETS TOTALINDKOMST.....	1.828	-	1.828

BALANCE

AKTIVER

Immaterielle aktiver.....	32.606		32.606
Materielle aktiver.....	17.754		17.754
Brugsretsaktiver.....	86	3.503	3.589
Øvrige langfristede aktiver.....	7.380		7.380
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	57.826	3.503	61.329
Likvide beholdninger.....	1.767		1.767
Øvrige kortfristede aktiver.....	3.575		3.575
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	5.342	-	5.342
AKTIVER I ALT.....	63.168	3.503	66.671

PASSIVER

EGENKAPITAL.....	25.177	-683	24.494
Leasingforpligtelser.....	66	3.921	3.987
Udskudt skatteforpligtelse.....	4.231	-193	4.038
Øvrig langfristet gæld.....	19.009		19.009
LANGFRISTET GÆLD I ALT.....	23.306	3.729	27.035
Leasingforpligtelser.....	36	457	493
Øvrig kortfristet gæld.....	14.649		14.649
KORTFRISTET GÆLD I ALT.....	14.685	457	15.142
FORPLIGTELSE I ALT.....	37.991	4.186	42.177
PASSIVER I ALT.....	63.168	3.503	66.671

Salling Group A/S*beløb i mio. kr.***Oplysninger:**

Forfald	I alt
Indenfor 1 år	674
Mellem 1-5 år	1.495
Efter 5 år	1.530
I alt	3.699

Omkostningsført operationel leasing	854
-------------------------------------	-----

Beregninger:

Estimeret rentesats	5%
Estimerede leasingforpligtelser	2.934
Estimerede brugsretsaktiver	2.347
Estimerede renter	147
Estimerede afskrivninger	707

Amortiseringsskema for leasingydelser:

År	NV-faktor	År til udløb	Nutidsværdi	Ydelse	Rentedel	Afdragsdel	Forpligtelse
0		12	642				2.934
1	0,9524	11	441	674	147	527	2.406
2	0,9070	10	355	486	120	366	2.041
3	0,8638	9	277	411	102	309	1.732
4	0,8227	8	205	336	87	250	1.482
5	0,7835	7	190	262	74	188	1.294
6	0,7462	6	181	255	65	190	1.104
7	0,7107	5	173	255	55	200	904
8	0,6768	4	164	255	45	210	694
9	0,6446	3	157	255	35	220	474
10	0,6139	2	149	255	24	231	243
11	0,5847	1	-	255	12	243	-
I alt			2.934	3.699	765	2.934	

Regnskabsmæssig præsentation:

Resultatopørelsen

År	Ydelse	Rente	Afskrivning	Res. før skat	Udskudt skat	Res. efter skat
1	674	147	428	100	-22	78
2	486	120	308	57	-13	45
3	411	102	261	48	-11	38
4	336	87	213	36	-8	28
5	262	74	166	22	-5	17
6	255	65	162	28	-6	22
7	255	55	162	38	-8	30
8	255	45	162	48	-11	37
9	255	35	162	58	-13	46
10	255	24	162	69	-15	54
11	255	12	162	81	-18	63
I alt	3.699	765	2.347	587	-129	458

Balancen (akkumuleret)

År	Kort gæld	Lang gæld	Leasingaktiv	Akk. afskrivn.	Før skat effekt	Udskudt skat	Egenkapital
0	527	2.406	2.347	587	-587	129	-458
1	366	2.041	1.919	1.014	-487	107	-380
2	309	1.732	1.611	1.323	-430	95	-335
3	250	1.482	1.350	1.583	-381	84	-298
4	188	1.294	1.137	1.797	-345	76	-269
5	190	1.104	971	1.963	-324	71	-252
6	200	904	809	2.125	-295	65	-230
7	210	694	647	2.286	-257	57	-200
8	220	474	485	2.448	-209	46	-163
9	231	243	324	2.610	-151	33	-117
10	243	-	162	2.772	-81	18	-63
11	-	-	-	2.934	-	-	-

RESULTATOPGØRELSE

	IAS 17	Regulering	IFRS 16
Omsætning.....	58.805		58.805
Driftsomkostninger.....	-55.799	854	-54.945
RESULTAT FØR RENTER, SKAT OG AFSKRIVNINGER (EBITDA)....	3.006	854	3.860
Afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver.....	-1.397	-707	-2.104
Andre driftsindtægter.....	863		863
RESULTAT FØR RENTER (EBIT).....	2.472	-707	2.619
Finansielle indtægter.....	51		51
Finansielle omkostninger.....	-292	-147	-439
RESULTAT FØR SKAT.....	2.231	-147	2.231
Skat af årets resultat.....	-533		-533
ÅRETS RESULTAT.....	1.698	-	1.698
Anden totalindkomst efter skat.....	202		202
ÅRETS TOTALINDKOMST.....	1.900	-	1.900
BALANCE			
AKTIVER			
Immaterielle aktiver.....	1.339		1.339
Materielle aktiver.....	19.140		19.140
Brugsretsaktiver.....	7	2.347	2.354
Øvrige langfristede aktiver.....	129		129
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	20.615	2.347	22.962
Likvide beholdninger.....	1.513		1.513
Øvrige kortfristede aktiver.....	8.349		8.349
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	9.862	-	9.862
AKTIVER I ALT.....	30.477	2.347	32.824
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....	2.953	-458	2.495
Leasingforpligtelser.....	4	2.406	2.410
Udskudt skatteforpligtelse.....	427	-129	298
Øvrig langfristet gæld.....	12.896		12.896
LANGFRISTET GÆLD I ALT.....	13.327	2.277	15.604
Leasingforpligtelser.....	3	527	530
Øvrig kortfristet gæld.....	14.194		14.194
KORTFRISTET GÆLD I ALT.....	14.197	527	14.724
FORPLIGTELSE I ALT.....	27.524	2.805	30.329
PASSIVER I ALT.....	30.477	2.347	32.824

JYSK A/S

beløb i mio. kr.

Oplysninger: (forfald estimeret)

Forfald	I alt
Indenfor 1 år	430 30%
Mellem 1-5 år	717 50%
Efter 5 år	287 20%
I alt	1.433

Beregninger:

Estimeret rentesats	5%
Estimerede leasingforpligtelser	1.226
Estimerede brugsretsaktiver	980
Estimerede renter	61
Estimerede afskrivninger	369

Omkostningsført operationel leasing 430

Amortiseringsskema for leasingydelse:

År	NV-faktor	År til udløb	Nutidsværdi	Ydelse	Rentedel	Afdragsdel	Forpligtelse
0		9	409				1.226
1	0,9524	8	211	430	61	369	857
2	0,9070	7	170	233	43	190	667
3	0,8638	6	133	197	33	164	503
4	0,8227	5	98	161	25	136	367
5	0,7835	4	71	125	18	107	260
6	0,7462	3	68	96	13	83	178
7	0,7107	2	65	96	9	87	91
8	0,6768	1	-	96	5	91	-
I alt			1.226	1.433	207	1.226	

Regnskabsmæssig præsentation:**Resultatopførelsen**

År	Ydelse	Rente	Afskrivning	Res. før skat	Udskudt skat	Res. efter skat
1	430	61	294	75	-16	58
2	233	43	159	31	-7	24
3	197	33	135	29	-6	23
4	161	25	110	26	-6	20
5	125	18	86	21	-5	17
6	96	13	65	17	-4	13
7	96	9	65	21	-5	17
8	96	5	65	26	-6	20
I alt	1.433	207	980	246	-54	192

Balancen (akkumuleret)

År	Kort gæld	Lang gæld	Leasingaktiv	Akk. afskrivn.	Før skat effekt	Udskudt skat	Egenkapital
0	369	857	980	246	-246	54	-192
1	190	667	686	540	-171	38	-133
2	164	503	527	699	-140	31	-109
3	136	367	392	834	-111	24	-87
4	107	260	282	944	-85	19	-67
5	83	178	196	1.030	-64	14	-50
6	87	91	131	1.095	-47	10	-37
7	91	-	65	1.160	-26	6	-20
8	-	-	-	1.226	0	-	0

RESULTATOPGØRELSE

	IAS 17	Regulering	IFRS 16
Omsætning.....	3.887		3.887
Driftsomkostninger.....	-2.816	430	-2.386
RESULTAT FØR RENTER, SKAT OG AFSKRIVNINGER (EBITDA)....	1.071	430	1.501
Afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver.....	-28	-369	-397
RESULTAT FØR RENTER (EBIT).....	1.043	-369	1.104
Finansielle indtægter.....	9		9
Finansielle omkostninger.....	-31	-61	-92
RESULTAT FØR SKAT.....	1.021	-61	1.021
Skat af årets resultat.....	-222		-222
ÅRETS RESULTAT.....	799	-	799
BALANCE			
AKTIVER			
Immaterielle aktiver.....	-		-
Materielle aktiver.....	451		451
Brugsretsaktiver.....	-	980	980
Øvrige langfristede aktiver.....	210		210
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	661	980	1.641
Likvide beholdninger.....	69		69
Udskudt skatteaktiv.....	10	54	64
Øvrige kortfristede aktiver.....	1.936		1.936
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	2.015	54	2.069
AKTIVER I ALT.....	2.676	1.034	3.710
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....	1.932	-192	1.740
Leasingforpligtelser.....	-	857	857
Øvrig langfristet gæld.....	-		-
LANGFRISTET GÆLD I ALT.....	-	857	857
Leasingforpligtelser.....	-	369	369
Øvrig kortfristet gæld.....	744		744
KORTFRISTET GÆLD I ALT.....	744	369	1.113
FORPLIGTELSE I ALT.....	744	1.226	1.970
PASSIVER I ALT.....	2.676	1.034	3.710

Fitness World A/S

beløb i mio. kr.

Oplysninger: (forfald estimeret)

Forfald	I alt
Indenfor 1 år	296 25%
Mellem 1-5 år	593 50%
Efter 5 år	296 25%
I alt	1.185

Beregninger:

Estimeret rentesats	5%
Estimerede leasingforpligtelser	999
Estimerede brugsretsaktiver	799
Estimerede renter	50
Estimerede afskrivninger	227

Omkostningsført operationel leasing 277

Amortiseringsskema for leasingydelse:

År	NV-faktor	År til udløb	Nutidsværdi	Ydelse	Rentedel	Afdragsdel	Forpligtelse
0		9	282				999
1	0,9524	8	175	296	50	246	753
2	0,9070	7	141	193	38	155	598
3	0,8638	6	110	163	30	133	465
4	0,8227	5	81	133	23	110	355
5	0,7835	4	74	104	18	86	269
6	0,7462	3	70	99	13	85	184
7	0,7107	2	67	99	9	90	94
8	0,6768	1	-	99	5	94	-0
I alt			999	1.185	186	999	

Regnskabsmæssig præsentation:**Resultatopførelsen**

År	Ydelse	Rente	Afskrivning	Res. før skat	Udskudt skat	Res. efter skat
1	296	50	200	47	-10	36
2	193	38	130	25	-6	20
3	163	30	110	23	-5	18
4	133	23	90	20	-4	16
5	104	18	70	16	-4	13
6	99	13	67	19	-4	15
7	99	9	67	23	-5	18
8	99	5	67	27	-6	21
I alt	1.185	186	799	200	-44	156

Balancen (akkumuleret)

År	Kort gæld	Lang gæld	Leasingaktiv	Akk. afskrivn.	Før skat effekt	Udskudt skat	Egenkapital
0	246	753	799	200	-200	44	-156
1	155	598	599	400	-154	34	-120
2	133	465	469	530	-129	28	-100
3	110	355	360	640	-105	23	-82
4	86	269	270	730	-85	19	-66
5	85	184	200	799	-69	15	-54
6	90	94	133	866	-50	11	-39
7	94	-	67	933	-27	6	-21
8	-	-	-	999	0	-0	0

RESULTATOPGØRELSE

	IAS 17	Regulering	IFRS 16
Omsætning.....	1.213		1.213
Driftsomkostninger.....	-980	277	-703
RESULTAT FØR RENTER, SKAT OG AFSKRIVNINGER (EBITDA)....	233	277	510
Afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver.....	-180	-227	-407
RESULTAT FØR RENTER (EBIT).....	53	-227	103
Finansielle indtægter.....	2		2
Finansielle omkostninger.....	-4	-50	-54
Resultat af kapitalandele.....	-16		-16
RESULTAT FØR SKAT.....	35	-50	35
Skat af årets resultat.....	-16		-16
ÅRETS RESULTAT.....	19	-	19

BALANCE

AKTIVER

Immaterielle aktiver.....	172		172
Materielle aktiver.....	317		317
Brugsretsaktiver.....	71	799	870
Øvrige langfristede aktiver.....	83		83
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	643	799	1.442
Likvide beholdninger.....	52		52
Udskudt skatteaktiv.....	3	44	47
Øvrige kortfristede aktiver.....	89		89
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	144	44	188
AKTIVER I ALT.....	787	843	1.630

PASSIVER

EGENKAPITAL.....	459	-156	303
Andre hensatte forpligtelser.....	78	-	78
HENSÆTTELSTER I ALT.....	78	-	78
Leasingforpligtelser.....	34	753	787
Øvrig langfristet gæld.....	-		-
LANGFRISTET GÆLD I ALT.....	34	753	787
Leasingforpligtelser.....	21	246	267
Øvrig kortfristet gæld.....	195		195
KORTFRISTET GÆLD I ALT.....	216	246	462
FORPLIGTELSE I ALT.....	250	999	1.249
PASSIVER I ALT.....	787	843	1.630

Rema 1000 Danmark A/S

beløb i mio. kr.

Oplysninger: (forfald estimeret)

Forfald	I alt
Indenfor 1 år	724 30%
Mellem 1-5 år	1.207 50%
Efter 5 år	483 20%
I alt	2.413

Beregninger:

Estimeret rentesats	5%
Estimerede leasingforpligtelser	2.064
Estimerede brugsretsaktiver	1.651
Estimerede renter	103
Estimerede afskrivninger	621

Omkostningsført operationel leasing 724

Amortiseringsskema for leasingydelse:

År	NV-faktor	År til udløb	Nutidsværdi	Ydelse	Rentedel	Afdragsdel	Forpligtelse
0		9	689				2.064
1	0,9524	8	356	724	103	621	1.443
2	0,9070	7	287	392	72	320	1.123
3	0,8638	6	223	332	56	276	847
4	0,8227	5	165	271	42	229	618
5	0,7835	4	120	211	31	180	438
6	0,7462	3	114	161	22	139	299
7	0,7107	2	109	161	15	146	153
8	0,6768	1	-	161	8	153	-0
I alt			2.064	2.413	349	2.064	

Regnskabsmæssig præsentation:**Resultatopførelsen**

År	Ydelse	Rente	Afskrivning	Res. før skat	Udskudt skat	Res. efter skat
1	724	103	495	125	-28	98
2	392	72	268	52	-11	40
3	332	56	227	49	-11	38
4	271	42	186	43	-10	34
5	211	31	144	36	-8	28
6	161	22	110	29	-6	23
7	161	15	110	36	-8	28
8	161	8	110	43	-9	34
I alt	2.413	349	1.651	413	-91	322

Balancen (akkumuleret)

År	Kort gæld	Lang gæld	Leasingaktiv	Akk. afskrivn.	Før skat effekt	Udskudt skat	Egenkapital
0	621	1.443	1.651	413	-413	91	-322
1	320	1.123	1.156	908	-287	63	-224
2	276	847	887	1.176	-236	52	-184
3	229	618	660	1.403	-187	41	-146
4	180	438	475	1.589	-144	32	-112
5	139	299	330	1.734	-108	24	-84
6	146	153	220	1.844	-79	17	-62
7	153	-	110	1.954	-43	9	-34
8	-	-	-	2.064	0	-0	0

RESULTATOPGØRELSE

	IAS 17	Regulering	IFRS 16
Omsætning.....	17.411		17.411
Driftsomkostninger.....	-16.781	724	-16.057
RESULTAT FØR RENTER, SKAT OG AFSKRIVNINGER (EBITDA)....	630	724	1.354
Afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver.....	-156	-621	-777
RESULTAT FØR RENTER (EBIT).....	474	-621	577
Finansielle indtægter.....	2		2
Finansielle omkostninger.....	-8	-103	-111
Resultat af kapitalandele.....	2		2
RESULTAT FØR SKAT.....	470	-103	470
Skat af årets resultat.....	-103		-103
ÅRETS RESULTAT.....	367	-	367

BALANCE

AKTIVER

Immaterielle aktiver.....	108		108
Materielle aktiver.....	1.536		1.536
Brugsretsaktiver.....	-	1.651	1.651
Øvrige langfristede aktiver.....	45		45
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	1.689	1.651	3.340
Likvide beholdninger.....	5		5
Øvrige kortfristede aktiver.....	2.651		2.651
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	2.656	-	2.656
AKTIVER I ALT.....	4.345	1.651	5.996

PASSIVER

EGENKAPITAL.....	1.810	-322	1.488
Udskudt skatteforpligtelse.....	96	-91	5
Andre hensatte forpligtelser.....	32		32
HENSÆTTELSTER I ALT.....	128	-91	37
Leasingforpligtelser.....	-	1.443	1.443
Øvrig langfristet gæld.....	69		69
LANGFRISTET GÆLD I ALT.....	69	1.443	1.512
Leasingforpligtelser.....	-	621	621
Øvrig kortfristet gæld.....	2.338		2.338
KORTFRISTET GÆLD I ALT.....	2.338	621	2.959
FORPLIGTELSE I ALT.....	2.407	2.064	4.471
PASSIVER I ALT.....	4.345	1.651	5.996

Bestseller A/S

beløb i mio. kr.

Oplysninger: (forfald estimeret)

Forfald	I alt
Indenfor 1 år	1.618
Mellem 1-5 år	3.850
Efter 5 år	1.309
I alt	6.777

Beregninger:

Estimeret rentesats	5%
Estimerede leasingforpligtelser	5.762
Estimerede brugsretsaktiver	4.610
Estimerede renter	288
Estimerede afskrivninger	1.330

Omkostningsført operationel leasing 1.618

Amortiseringsskema for leasingydelse:

År	NV-faktor	År til udløb	Nutidsværdi	Ydelse	Rentedel	Afdragsdel	Forpligtelse
0		9	1.541				5.762
1	0,9524	8	1.135	1.618	288	1.330	4.432
2	0,9070	7	915	1.251	222	1.030	3.403
3	0,8638	6	713	1.059	170	889	2.514
4	0,8227	5	528	866	126	741	1.773
5	0,7835	4	326	674	89	585	1.188
6	0,7462	3	310	436	59	377	811
7	0,7107	2	295	436	41	396	416
8	0,6768	1	-	436	21	416	-0
I alt			5.762	6.777	1.015	5.762	

Regnskabsmæssig præsentation:**Resultatopførelsen**

År	Ydelse	Rente	Afskrivning	Res. før skat	Udskudt skat	Res. efter skat
1	1.618	288	1.101	229	-50	179
2	1.251	222	851	178	-39	139
3	1.059	170	720	168	-37	131
4	866	126	589	151	-33	118
5	674	89	458	127	-28	99
6	436	59	297	80	-18	62
7	436	41	297	99	-22	77
8	436	21	297	119	-26	93
I alt	6.777	1.015	4.610	1.152	-253	899

Balancen (akkumuleret)

År	Kort gæld	Lang gæld	Leasingaktiv	Akk. afskrivn.	Før skat effekt	Udskudt skat	Egenkapital
0	1.330	4.432	4.610	1.152	-1.152	253	-899
1	1.030	3.403	3.509	2.253	-923	203	-720
2	889	2.514	2.658	3.104	-744	164	-581
3	741	1.773	1.938	3.824	-576	127	-449
4	585	1.188	1.349	4.413	-425	93	-331
5	377	811	890	4.872	-298	66	-232
6	396	416	594	5.168	-218	48	-170
7	416	-	297	5.465	-119	26	-93
8	-	-	-	5.762	-0	0	-0

RESULTATOPGØRELSE

	IAS 17	Regulering	IFRS 16
Omsætning.....	22.987		22.987
Driftsomkostninger.....	-19.677	1.618	-18.059
RESULTAT FØR RENTER, SKAT OG AFSKRIVNINGER (EBITDA)....	3.310	1.618	4.928
Afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver.....	-758	-1.330	-2.088
RESULTAT FØR RENTER (EBIT).....	2.552	-1.330	2.840
Finansielle indtægter.....	324		324
Finansielle omkostninger.....	-220	-288	-508
Resultat af kapitalandele.....	2		2
RESULTAT FØR SKAT.....	2.658	-288	2.658
Skat af årets resultat.....	-702		-702
ÅRETS RESULTAT.....	1.956	-	1.956

BALANCE

AKTIVER

Immaterielle aktiver.....	186		186
Materielle aktiver.....	4.144		4.144
Brugsretsaktiver.....	-	4.610	4.610
Øvrige langfristede aktiver.....	88		88
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	4.418	4.610	9.028
Likvide beholdninger.....	1.987		1.987
Udskudt skatteaktiv.....	128	253	381
Øvrige kortfristede aktiver.....	7.061		7.061
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	9.176	253	9.429
AKTIVER I ALT.....	13.594	4.863	18.457

PASSIVER

EGENKAPITAL.....	7.006	-899	6.107
Udskudt skatteforpligtelse.....	40		40
Andre hensatte forpligtelser.....	1.363		1.363
HENSÆTTELSTER I ALT.....	1.403	-	1.403
Leasingforpligtelser.....	-	4.432	4.432
Øvrig langfristet gæld.....	172		172
LANGFRISTET GÆLD I ALT.....	172	4.432	4.604
Leasingforpligtelser.....	-	1.330	1.330
Øvrig kortfristet gæld.....	5.013		5.013
KORTFRISTET GÆLD I ALT.....	5.013	1.330	6.343
FORPLIGTELSE I ALT.....	5.185	5.762	10.947
PASSIVER I ALT.....	13.594	4.863	18.457

Elgiganten A/S

beløb i mio. kr.

Oplysninger:

Forfald	I alt
Indenfor 1 år	132
Mellem 1-5 år	338
Efter 5 år	195
I alt	665

Omkostningsført operationel leasing 132

Beregninger:

Estimeret rentesats	5%
Estimerede leasingforpligtelser	550
Estimerede brugsretsaktiver	440
Estimerede renter	28
Estimerede afskrivninger	104

Amortiseringsskema for leasingydelser:

År	NV-faktor	År til udløb	Nutidsværdi	Ydelse	Rentedel	Afdragsdel	Forpligtelse
0		10	126				550
1	0,9524	9	100	132	28	104	446
2	0,9070	8	80	110	22	88	358
3	0,8638	7	63	93	18	75	283
4	0,8227	6	46	76	14	62	221
5	0,7835	5	36	59	11	48	173
6	0,7462	4	35	49	9	40	133
7	0,7107	3	33	49	7	42	91
8	0,6768	2	31	49	5	44	46
9	0,6446	1	-	49	2	46	-0
I alt			550	665	115	550	

Regnskabsmæssig præsentation:**Resultatopførelsen**

År	Ydelse	Rente	Afskrivning	Res. før skat	Udskudt skat	Res. efter skat
1	132	28	87	17	-4	13
2	110	22	73	15	-3	12
3	93	18	62	14	-3	11
4	76	14	50	12	-3	9
5	59	11	39	9	-2	7
6	49	9	32	8	-2	6
7	49	7	32	10	-2	8
8	49	5	32	12	-3	9
9	49	2	32	14	-3	11
I alt	665	115	440	110	-24	86

Balancen (akkumuleret)

År	Kort gæld	Lang gæld	Leasingaktiv	Akk. afskrivn.	Før skat effekt	Udskudt skat	Egenkapital
0	104	446	440	110	-110	24	-86
1	88	358	353	197	-93	20	-72
2	75	283	280	270	-78	17	-61
3	62	221	218	332	-64	14	-50
4	48	173	168	382	-53	12	-41
5	40	133	129	421	-44	10	-34
6	42	91	97	453	-36	8	-28
7	44	46	65	485	-26	6	-20
8	46	-0	32	518	-14	3	-11
9	-	-	-	550	0	-0	0

RESULTATOPGØRELSE

	IAS 17	Regulering	IFRS 16
Omsætning.....	6.147		6.147
Driftsomkostninger.....	-5.982	132	-5.850
RESULTAT FØR RENTER, SKAT OG AFSKRIVNINGER (EBITDA)....	165	132	297
Afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver.....	-37	-104	-141
RESULTAT FØR RENTER (EBIT).....	128	-104	156
Finansielle indtægter.....	-		-
Finansielle omkostninger.....	-1	-28	-29
RESULTAT FØR SKAT.....	127	-28	127
Skat af årets resultat.....	-27		-27
ÅRETS RESULTAT.....	100	-	100
BALANCE			
AKTIVER			
Immaterielle aktiver.....	24		24
Materielle aktiver.....	104		104
Brugsretsaktiver.....	-	440	440
Øvrige langfristede aktiver.....	16		16
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	144	440	584
Likvide beholdninger.....	2		2
Udskudt skatteaktiv.....	1	24	25
Øvrige kortfristede aktiver.....	810		810
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT.....	813	24	837
AKTIVER I ALT.....	957	464	1.421
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....	283	-86	197
Andre hensatte forpligtelser.....	3		3
HENSÆTTELSTER I ALT.....	3	-	3
Leasingforpligtelser.....	-	446	446
Øvrig langfristet gæld.....	11		11
LANGFRISTET GÆLD I ALT.....	11	446	457
Leasingforpligtelser.....	-	104	104
Øvrig kortfristet gæld.....	660		660
KORTFRISTET GÆLD I ALT.....	660	104	764
FORPLIGTELSE I ALT.....	671	550	1.221
PASSIVER I ALT.....	957	464	1.421

11.4 Bilag 4 - Oplysninger fra årsrapporter - Pandora A/S og Bestseller A/S

Pandora A/S

OPERATING LEASES

DKK million	Land and buildings	Plant and equipment	Total
Future minimum lease payments on existing contracts at 31 December 2017			
Within 1 year	849	22	871
Between 1- 5 years	1,920	16	1,936
After 5 years	548	-	548
Total	3,317	38	3,355

LEASES

Lease agreements in which a substantial portion of the risks and benefits of ownership are transferred to PANDORA are classified as finance leases. All other lease agreements are classified as operating leases.

Minimum lease payments under operating leases are charged to the income statement on a straight-line basis over the term of the lease. Contingent (sales-based) rents are recognised in the same period as the corresponding sales.

PANDORA had no finance leases at the reporting date.

PANDORA has a large number of individually insignificant leases. The leases are mainly for stores, offices, office equipment etc. The increase in commitments in 2017 is mainly related to new owned and operated concept stores.

Lease expense recognised in the year was DKK 1,194 million (2016: DKK 934 million). Of this amount DKK 423 million was variable lease payments based on store sales (2016: DKK 292 million).

Bestseller A/S

Consolidated	
Obligations for rent and lease commitments	6.777.291
Guarantees	795.395
Other obligations	12.587
	7.585.273
Future minimum payments according to rent commitments:	
Within 1 year	1.618.550
Between 1 and 5 years	3.849.755
After 5 years	1.308.987
	6.777.291

11.5 Bilag 5 - Illustrationer af forløb mellem operationelle leasingaktiver og -forpligtelser

Figure 1
THE RELATION BETWEEN THE UNRECORDED OPERATING LEASE ASSET AND THE UNRECORDED OPERATING LEASE LIABILITY

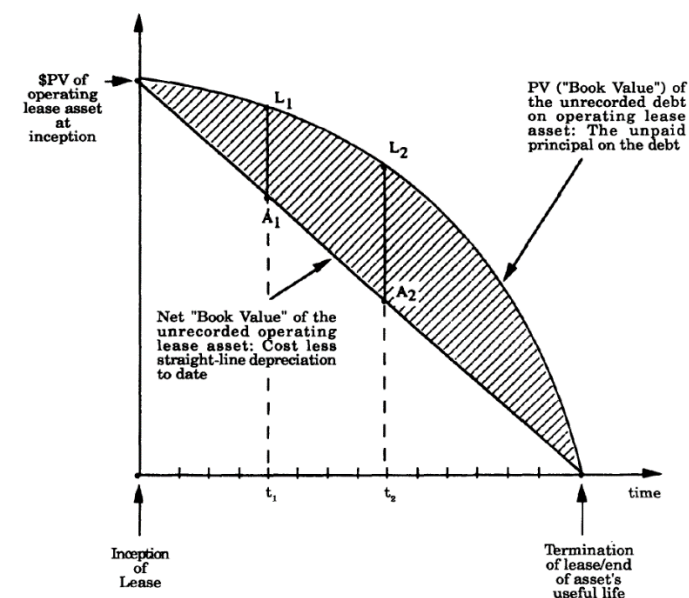
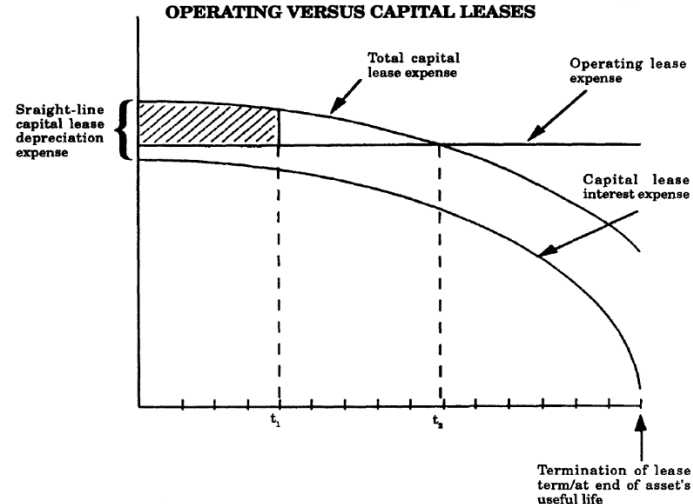


Figure 2
THE RELATION BETWEEN THE TOTAL ANNUAL EXPENSE FROM OPERATING VERSUS CAPITAL LEASES



11.6 Bilag 6 - Definition af nøgletal

Nøgletal	Formel	Resultat
EBITDA-margin	$\frac{\text{EBITDA} \times 100}{\text{Omsætning}}$	Evnen til at skabe overskud fra driftsaktivitet.
EBIT-margin	$\frac{\text{EBIT} \times 100}{\text{Omsætning}}$	Evnen til at skabe overskud. Betegnes også "overskudsgrad".
ROIC Afkast af investeret kapital	$\frac{\text{Res. af primær drift} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital}^*}$	Evnen til at omsætte driftskapital.
ROA Afkastningsgrad	$\frac{\text{Res. af primær drift} \times 100}{\text{Gns. aktiver}}$	Evnen til at skabe afkast af investeret kapital.
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Aktiver i alt}}$	Andel af egenfinansiering.
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Kortfristede aktiver}}{\text{Kortfristet gæld}}$	Evnen til at indfri kortfristede gælds krav.
*Investeret kapital	Immaterielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill) + materielle anlægsaktiver + varebeholdninger + tilgodehavender + øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver - leverandørgæld - andre hensatte forpligtelser - øvrige lang- og kortfristede driftsmæssige forpligtelser	

Ovenstående nøgletal følger i helhed Finansforeningens nøgletalsvejledning "Anbefalinger & Nøgletal 2015". Nøgletallet "ROA" er medtaget for at simplificere beregningen for de ÅRL-aflæggende virksomheder.

11.7 Bilag 7 - Stillingtagen til IFRS 16's fremtidige påvirkning af årsrapporten

Pandora A/S

the distinction between operating and finance leases is removed. Under the new standard, a lease asset (the 'right-of-use' asset) and a financial liability to pay rentals are recognised. There are only few exceptions which are related to short-term and low-value leases.

As lessee, PANDORA will be required to separately recognise interest expenses on the finance lease liability and depreciation expenses on the right-of-use asset. Further, PANDORA will also be required to account for lease modifications such as changes to the lease term as well as changes in the future lease payments resulting from a change in an index or rate used to determine those payments. The amount of the re-measurement will be recognised as an adjustment to the lease liability and right-of-use asset.

As a result of the new standard, EBITDA as the primary performance measure in PANDORA will be impacted by the reclassification of expensed rent to depreciation and interest expenses. Free cash flow will be impacted positively as the classification of the leasing payments changes from operating cash flow to cash flow from financing. In 2017, around one third of the leasing payments recognised were variable rent and this will continue to be presented as rent costs included in EBITDA. Aside from EBITDA, IFRS 16 will also impact the balance sheet and balance sheet-related ratios such as ROIC and NIBD due

to the recognition of the lease asset and finance liability.

At the reporting date, PANDORA had non-cancellable operating lease commitments of DKK 3,355 million (note 3.2). During 2017, PANDORA performed a preliminary assessment and it is expected that most of the current leases will qualify as leases to be recognised in the balance sheet under IFRS 16 and only insignificant commitments may be covered by exceptions. Based on the preliminary assessment, PANDORA expects a positive impact on the EBITDA margin between 3-4%. In 2018, PANDORA will continue to assess the potential effect of IFRS 16 on its consolidated financial statements, including the impact from the change in the definition of the lease term, extension and termination options. As a result, no reliable amounts have been calculated which are expected to have any quantitative effect on PANDORA's profit and classification of cash flows.

PANDORA intends to adopt the standard on 1 January 2019 applying the simplified transition approach without restating comparative amounts for the year prior to first adoption.

All other new or amended standards and interpretations not yet effective are not expected to have a material impact on PANDORA's Annual Report.

IFRS 16 'LEASES'

IFRS 16 was issued in January 2016 with effective date 1 January 2019. It will result in almost all leases being recognised in the balance sheet, as

Bang & Olufsen A/S

- IASB has issued IFRS 16 "Leases", with effective date 1 January 2019. The change in lease accounting requires capitalisation of the majority of the Group's operational lease contracts. The effects of the standard have not yet been analyzed in detail and the financial impact of the new standard will depend on the lease agreements in effect at the time of adoption. It is expected that EBITDA will increase with an amount equal to the operating lease payments. Based on the operational lease commitment as of 31 May 2018, Bang & Olufsen has a minimum lease obligation of DKK 114 million, corresponding to 4 per cent of the total balance that will be recognised in the Group's assets with a corresponding impact on liabilities.

TDC A/S

- IFRS 16 Leases amends the rules for the lessee's accounting treatment of operating leases. In future, operating leases must therefore be recognised in the balance sheet as lease assets and corresponding lease liabilities. The standard will become effective from 2019. TDC Group will implement the standard when it becomes effective. TDC Group is in the process of examining the effect of the standard.

Matas A/S

Note 34 - Ny regnskabsregulering - fortsat

IFRS 16: LEASING

IFRS 16 "Leasing" blev udsendt i januar 2016 med virkning fra 1. januar 2019 (Matas' regnskabsår 2019/20).

Standarden betyder, at næsten alle leasingaftaler skal indregnes i balancen, da sondringen mellem operationel og finansiell leasing ophører. Den nye standard stiller krav om, at leasingaktivet (retten til at bruge det leasede aktiv) og den finansielle forpligtelse til at betale leje af aktiver skal indregnes i balancen. Der er få undtagelser relateret til korte leasingaftaler og leasingaftaler med lav værdi.

Matas vil som leasingtager særskilt skulle indregne renteudgifter på den finansielle forpligtelse og afskrivningsomkostninger på retten til at bruge aktivet. Matas vil også skulle redegøre for ændringer til leasingaftalen, herunder ændringer i fremtidige leasingydelser som følge af ændringer i et indeks eller rente, som ligger til grund for disse ydelser. Beløbet for den efterfølgende måling vil blive indregnet som en justering til leasingforpligtelsen og retten til at bruge aktivet.

Som følge af den nye standard vil EBITDA blive påvirket af reklassifikation af leasingomkostninger til afskrivninger og rentebetalinger. Frie pengestrømme vil blive positivt påvirket af, at leasingydelser klassificeres som finansiering og ikke driftsaktivitet. Der er blandt Matas' nuværende leasingaftaler en mindre del som har variable leasingydelser som fortsat vil blive klassificeret som lejeomkostninger med påvirkning af EBITDA. IFRS 16 vil tilsvarende få indvirkning på balance og balancerelaterede nøgletal som f.eks. ROIC og nettorentebærende gæld som følge af indregning af leasingaktivet og den finansielle forpligtelse.

Matas har foretaget en foreløbig analyse og det ventes, at de fleste af de aktuelle leasingaftaler vil opfylde betingelserne for indregning i balancen som leasingaktiver efter IFRS 16, og det er kun uvæsentlige forpligtelser, der måske omfattes af undtagelserne. Pr. 31. marts 2018 har Matas ikke-opsigelige operationelle leasingforpligtelser på DKK 137 mio., jf. note 30. Matas huslejeaftaler består primært af løbende lejemål med forlængelsesoptioner, hvorfor den forventede indregning ventes højere.

Matas vil i løbet af regnskabsåret 2018/19 foretage yderligere analyse med henblik på at opgøre indvirkningen på koncernregnskabet af IFRS 16, herunder virkningen af den ændrede definition på leasingperiode og optioner på forlængelse og opsigelse.

Matas forventer at implementere standarden den 1. april gældende for Matas regnskabsår 1. april 2019 – 31. marts 2020. Matas forventer at anvende den forenklede fremgangsmåde uden tilpasning af sammenligningstal for året forud for den første anvendelse.

Ingen af de øvrige nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som endnu ikke er trådt i kraft, forventes ikke at få væsentlig indvirkning på Matas' årsrapport.

Salling Group A/S

In January 2016 IFRS 16 Leases was issued by the International Accounting Standards Board. The standard has been endorsed by the European Union. The standard sets out the principles for the recognition, measurement, presentation and disclosure of leases. The standard requires a lessee to recognise assets and liabilities for the rights and obligations created by all leases (with limited exceptions for short-term leases and leasing of assets with low value). IFRS 16 is effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019, with early adoption permitted. The Group plans to adopt the new standard on the required effective date. Based on the Group's analysis of the standard, the Group has determined that the standard will increase the total assets and liabilities significantly due to a considerable number of operating leases and also increase operating profit and financial expenses. Thus, the standard will affect the main and key figures of the Group significantly. The Group has yet to determine the exact monetary effect.

11.8 Bilag 8 - Erhvervslejekontrakt Detail A/S

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

mellem

Investerings ejendomme A/S

(som udlejer) og

Detail A/S

(som lejer)

vedrørende:

Butiksvej 10, st., 9999 Detailby

§ 1 DET LEJEDE

Det lejede er beliggende Butiksvej 10, st., 9999 Detailby.

Det lejede udgør 500 m² i bruttoetageareal.

Lejeren har i fællesskab med de øvrige brugere i ejendommen brugsret til adgangsarealer og parkeringsarealer. Udlejer er berettiget til at indføre parkeringsrestriktioner, således at p-pladserne fordeles mellem ejendommens lejere i forhold til det lejede areal.

Under lejemålet hører de af udlejerens tilhørende mur og nagelfast tilbehør, herunder faste lamper i hal, kontorer og velfærdsrum.

§ 2 LEJEMÅLETS BEGYNDELSE, OPHØR OG OPTIONER

Lejemålet tager sin begyndelse den 01.01.2019 og fortsætter derefter indtil det skriftligt opsiges af en af parterne med 6 måneders forudgående varsel til den første i en måned.

Lejemålet er uopsigeligt for begge parter i de første 5 år.

Erhvervslejemålet er erhvervsbeskyttet.

Lejer tildeles en købsoption på det lejede til en pris på 5.000.000 kr. Optionen kan tidligst udnyttes ved udløb af det 5. lejeår og senest ved udløb af det 10. lejeår, hvorefter optionen ophører.

§ 3 DET LEJEDES STAND VED OVERTAGELSEN

Ved overtagelsen er det lejede nystandsset og nymalet overalt på vægge, lofter og træværk. Lejemålet overtages i øvrigt i den stand, hvori det er og forefindes på overtagelsestidspunktet og som besat af lejer, uden mangler af nogen art med samtlige installationer i god og brugbar stand.

§ 4 DET LEJEDES ANVENDELSE

Det lejede skal benyttes til detailvirksomhed inden for salg af tøj og tekstiler samt hermed forbundne varer og må ikke uden udlejers skriftlige tilladelse benyttes til andet formål.

Lejer kan ikke kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag i lejen, hvis lejemålets anvendelse ved indgåelsen var i strid med lovgivningen eller andre forskrifter fra myndigheder eller servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen.

Lejer er ansvarlig for skader, der hidrører fra vanrøgt, forsømmelse eller uforsvarlig behandling af det lejede. Endvidere er lejer ansvarlig for skader, der påføres ejendommen i forbindelse med drift af den

virksomhed, der drives fra det lejede, selv om lejer ikke har handlet uforsvarligt, samt skader der påføres ejendommen af andre, som lejer har givet adgang til det lejede.

§ 5 OMBYGNINGER ELLER ÆNDRINGER I DET LEJEDE

Lejer må ikke uden udlejers skriftlige godkendelse foretage ændringer i det lejedes indretning. Endvidere må lejer ikke uden udlejers skriftlige godkendelse udføre arbejder, der ændrer bygningens bærende dele, det lejedes ydre, uanset om det lejedes ydre grænser til indvendige fællesarealer eller udgør en del af bygningens ydre, eller som ikke er nødvendige eller dog sædvanlige efter arten af lejers virksomhed eller ejendommens karakter. Udlejer kan dog ikke vilkårligt give afslag på en anmodning om godkendelse af ændringer eller installationer, som bekostes af lejer, og som er nødvendige, for at lejer kan udøve den aftalte virksomhed i det lejede.

Udlejer kan meddele sin godkendelse af lejers anmodning efter stk. 1 på vilkår, at udlejer, forinden arbejdet iværksættes, forelægges et af en fagkyndig arkitekt eller ingeniør udarbejdet projekt samt byggetilladelse eller anden offentlig tilladelse i det omfang, en sådan skal foreligge forud for arbejdets lovlige iværksættelse, og at arbejdet udføres af autoriserede momsregistrerede håndværkere, i overensstemmelse med alle offentlige og privatretlige krav, forskrifter m.v.

Som vilkår for sin godkendelse kan udlejer endvidere stille krav om, at lejer inden arbejdets iværksættelse stiller tidsubegrænset bankgaranti eller tilsvarende sikkerhed af en sådan størrelse, at udlejer for lejers regning kan foretage retablering uden udgift for udlejer. Garantien tilbageleveres senest, når lejer har opfyldt sine forpligtelser i forbindelse med aflevering efter lejemålets ophør.

Såfremt ombygning, indretning eller installationer medfører udgifter for udlejer, herunder forøget forsikringspræmie, kan udlejer som vilkår for godkendelsen, kræve sådanne udgifter dækket af lejer.

§ 6 LEJENS STØRRELSE OG REGULERING

Den årlige leje er aftalt til 600.000 kr. ekskl. moms.

Lejen betales månedsvis hver den 1. i måneden. Alle ydelser i lejeforholdet tillægges moms.

Udlejer kan kræve, at den til enhver tid gældende årsleje, beregnet på grundlag af den senest forud for kravets fremsættelse forfaldne leje, ekskl. lejers betaling for varme og fællesudgifter, (A) pristalsreguleres hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2020. Reguleringen sker på grundlag af nettoprisindekset for oktober måned forud for kravets fremsættelse (B), sammenholdt med nettoprisindekset for oktober måned forud for den senest foretagne pristalsregulering (C). Ved første pristalsregulering fastsættes C til nettoprisindekset for oktober måned 2018.

Ved pristalsregulering beregnes den nye leje således:
$$\frac{A \times B}{C} = \text{ny leje}$$

Dog reguleres lejen med minimum 2% p.a.

Pristalsregulering skal ikke varsles, men har virkning for tiden efter den 1. i den måned, der indtræffer efter at kravet skriftligt er kommet frem til lejer.

Trods den i § 2 aftalte uopsigelighed og den ovenfor aftalte pristalsregulering, er udlejer tillige berettiget til at forhøje lejen i overensstemmelse med den på tidspunktet for nærværende kontrakts oprettelse gældende lejelovgivning, herunder lov om leje af erhvervslokaler m.v. § 13.

Den til enhver tid gældende leje kan ikke nedsættes, medmindre andet er aftalt i nærværende kontrakt eller følger af anden særskilt aftale.

§ 7 FORBUGSUDGIFTER, AFGIFTER OG FORSIKRINGER

Lejers andel af ejendommens forbrug af varme, varmt og koldt vand samt andre udgifter i henhold til forbrugsregnskab opgøres efter udlejers nærmere bestemmelse efter egnede fordelingsmålere.

Udlejer udarbejder én gang årligt forbrugsregnskab omfattende samtlige udgifter til forsyning og forbrug af varme, varmt og koldt vand, herunder fjernvarme, vandforbrug, afgifter, målerleje og udarbejdelse af forbrugsregnskab.

Lejemålets andel af ovenfor anførte udgifter anslås på årsbasis at udgøre:

Varmeforbrug	18.000
Vandforbrug	2.400
Vandaflædningsafgift	1.800
Varmemester	1.200
Afskrivning på varmeanlæg	4.800
Udarbejdelse af varmeregnskab	1.200
I alt	29.400

Udlejer gør opmærksom på, at ovennævnte udgifter er anslåede. Alle forhøjelser af enhver art samt nye, ikke kendte udgifter, som knytter sig til ejendommens og/eller det lejedes forsyning med varme og vand, vil blive pålagt lejer, herunder udgifter til regelmæssig varmeaflysning og energimærkning af ejendommen. Udlejer er berettiget til at forhøje acontobeløbet på baggrund af allerede indtrådte eller forventede stigninger i de anførte udgifter. Samtlige udgifter tillægges moms.

Samtlige udgifter til forsyning med el/kraft efter måler påhviler lejer, der registreres hos forsynings-selskabet som selvstændig bruger.

Det påhviler udlejeren at holde bygningen bygnings- og brandforsikret. En forøgelse af præmien, der skyldes lejerens særlige brug af det lejede, betales af lejer ved påkrav. Alle andre forsikringer påhviler lejer, herunder evt. glasforsikring. Ønsker lejer en sådan forsikring, tegnes denne af lejer selv for egen regning, idet lejer bærer den fulde risiko for glas, sanitet, eget inventar og gulvbelægning.

Til lejemålet er der installeret en alarm. Den årlige omkostning for brug heraf udgør 2.400 kr. og opkræves sammen med lejen.

§ 8 VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

Lejer har pligt til indvendig vedligeholdelse af det lejede.

Ud over hvidtning, tapetsering og maling omfatter den indvendige vedligeholdelse også vedligeholdelse af det lejedes gulvflader. Lejers vedligeholdelsespligt omfatter tillige istandsættelse/vedligeholdelse af yderdøre, porte (herunder lovpligtige eftersyn), indvendige bygningsdele, herunder brandmateriel, dørlåse, dørhåndtag, nøgler, ruder, installationer til det lejedes afløb, herunder renholdelse af vandløse m.v.

Udlejer er berettiget til enhver tid, at besigtige det lejede for konstatering af, om vedligeholdelsespligten er opfyldt. Hvis lejer ikke efter påkrav opfylder sine vedligeholdelsespligter, kan udlejer lade istandsættelse og vedligeholdelse foretage for lejerens regning. Udlejer forestår og bekoster al vedligeholdelse i henhold til erhvervslejelovens § 16 for så vidt angår den udvendige bygning.

§ 9 SKATTER OG AFGIFTER

Udover den i § 6 anførte leje betaler lejer en forholdsmæssig andel af de ejendommen påvilende ejendomsskatter samt dækningsafgift.

Det samlede årlige beløb for 2018 for hele bebyggelsen (1.500 m²) udgør 48.600 kr. fordelt således:

Grundskyld	27.000
Dækningsafgift	21.600
I alt	48.600

Nærværende lejemåls andel - 500 m², svarende til 1/3 af beløbet udgør 16.200 kr. årligt.

Lejer betaler sammen med lejen et aconto beløb stort 1.350 kr. + moms til dækning af lejemålets andel af ovennævnte udgifter.

§ 10 RENHOLDELSE, PORTVAGT OG RENOVATION MM.

Renholdelse af det lejede og hertil hørende udenomsarealer samt pasning af grønne arealer herunder græsklipning, ukrudtsbekæmpelse, fejning og snerydning m.v. påhviler lejereren, der stedse skal sikre, at det lejede og de dertil hørende udenomsarealer fremstår i pæn og renholdt stand.

Lejer har tillige på lige fod med de øvrige lejere renholdelsespligt til eventuelle fællesarealer og deltager i den fælles portvagtordning. Renholdelse af fællesarealer m.m. udføres på udlejers foranledning. Lejemålets andel af de anførte udgifter anslås således:

Udvendig belysning fællesareal	10.800
Udvendig renholdelse	16.200
Portvagtordning	14.400
Snerydning	12.600
I alt	54.000

For nærværende lejemål udgør beløbet 1/3, svarende til 18.000 kr. årligt.

Lejer betaler sammen med lejen et aconto beløb stort 1.500 kr. + moms til dækning af lejemålets andel af ovennævnte udgifter.

§ 11 DEPOSITUM

Samtidig med nærværende kontrakts underskrift indbetaler lejer et depositum, stort 187.500 kr. inkl. moms til sikkerhed for lejers forpligtelser i henhold til nærværende lejekontrakt, herunder lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning.

§ 12 SKILTNING

Lejeren har ret til skiltning efter nærmere aftale med udlejer.

Ved fraflytning skal lejer fjerne den af lejer opsatte skiltning og foretage retablering.

§ 13 FREMLEJE

Lejer har ret til hel eller delvis fremleje til en af udlejer godkendt fremlejetager. Udlejers godkendelse skal være skriftlig. Udlejer kan kun nægte godkendelse, såfremt fremlejetager skal benytte det lejede til et andet formål end det i § 4, stk. 1 anførte, eller såfremt udlejer har berettigede indsigelser mod fremlejetagerens økonomiske forhold eller faglige kvalifikationer, eller andre væsentlige grunde til at modsætte sig godkendelsen.

Eventuelle udenomsarealer og parkeringspladser kan ikke fremlejes særskilt.

§ 14 AFSTÅELSE

Lejeren har ret til at afstå lejemålet på de hidtil gældende vilkår, herunder til samme branche, såfremt udlejer ikke kan fremsætte vægtige indsigelser med hensyn til fagkundskab, økonomiske og personlige forhold hos den daglige ledelse af den virksomhed, som drives fra de lejede lokaler.

Det er en betingelse for afståelse, at lejer fremsender kopi af bekræftet genpart af den fulde skriftlige aftale mellem den indtrædende og den udtrædende lejer.

Der afholdes ikke afleveringsforretning med udlejers deltagelse ved afståelse. Den ny lejer indtræder i den udtrædende lejers forpligtelse til vedligeholdelse og aflevering.

§ 15 AFLEVERING AF DET LEJEDE VED LEJEMÅLETS OPHØR

Lejer har ret og pligt til inden fraflytningdagen at fjerne alt tilbehør og inventar samt tekniske installationer bekostet af lejer og indsat i det lejede med eller uden udlejers tilladelse, og som ikke hører til ejendommen eller omfattes af lejemålet, mod at bringe det lejede tilbage til dets tilstand ved overtagelsen, med mindre det modsatte er aftalt skriftligt med udlejer.

Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres ryddeliggjort og rengjort og som ved overtagelsen nyistandsat og nymalet og i øvrigt uden mangler af nogen art og med samtlige installationer i god og brugbar stand. Gulve afleveres som modtaget.

Er det lejede på fraflytningstidspunktet ikke i den stand, som kan kræves i henhold til nærværende bestemmelse, er udlejer berettiget til at istandsætte det lejede for lejers regning. Endvidere kan udlejer kræve betaling af leje og andre ydelser i lejeforholdet for den periode, der medgår til istandsættelse og indtil lejemålet kan afleveres i kontraktmæssig korrekt stand.

Udlejer kan herefter forlange, at værdien af de vedligeholdelses- og retableringsforpligtelser, der påhviler lejer, opgøres pr. opgørelsestidspunktet og konverteres til et beløb, som betales kontant af lejer til udlejer. Konvertering til kontantbeløb sker på grundlag af tilbud indhentet af udlejer. I stedet for konvertering til kontantbeløb kan udlejer vælge at kræve vedligeholdelses- og retableringsarbejderne udført for lejers regning og risiko.

Det er mellem parterne aftalt, at fristen i erhvervslejelovens § 74, stk. 2 for udlejers adgang til at gøre krav gældende vedrørende lejemålets stand ved fraflytning er forlænget til tre måneder.

Det lejede skal afleveres fri for forurening af enhver art, som kan henføres til lejers brug af det lejede. Såfremt der ved lejemålets ophør er konstateret, eller der med rimelig grund må antages at være sket en forurening på, i, under eller ved det lejede, der kan være forårsaget af lejers brug af det lejede, er lejer forpligtet til for egen regning på udlejers begæring at iværksætte de fornødne undersøgelser til klarlægning af, hvorvidt forurening er sket og i bekræftende fald forureningens årsager og omfang.

§ 16 ØVRIGE VILKÅR

I det omfang andet ikke er aftalt eller følger af nærværende kontrakt, finder reglerne i den på aftaletidspunktet gældende lejelovgivning anvendelse. Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne kontrakt, skal være skriftlige for at være bindende. Krav, der udspringer af nærværende lejekontrakt eller har hjemmel i lov om leje af erhvervslokaler m.v. i øvrigt, udgør pligtige pengeydelse i lejeforholdet.

Lejer erklærer ved sin underskrift på nærværende lejekontrakt at være blevet opfordret til at søge sagkyndig bistand forinden underskrivelsen af nærværende kontrakt og at have modtaget og gennemgået boligministeriets tjekliste til brug for indgåelse af erhvervslejekontrakter.⁹⁸

⁹⁸ Tilpasset og anonymiseret kontrakt til opgavens formål

11.9 Bilag 9 - Beregninger ved første måling af leasingaftale - år 1-5

År	Termin	Forpligtelse						Aktiv		
		NV-faktor	Ydelse	Nutidsværdi	Afdrag	Rente	Restgæld	Saldo primo	Afskrivning	Saldo ultimo
							2.956.696			
1	1	0,9967	52.400	52.226	42.544	9.856	2.914.151	3.056.696	50.945	3.005.751
1	2	0,9934	52.400	52.052	42.686	9.714	2.871.465	3.005.751	50.945	2.954.806
1	3	0,9901	52.400	51.879	42.828	9.572	2.828.637	2.954.806	50.945	2.903.861
1	4	0,9868	52.400	51.707	42.971	9.429	2.785.665	2.903.861	50.945	2.852.916
1	5	0,9835	52.400	51.535	43.114	9.286	2.742.551	2.852.916	50.945	2.801.971
1	6	0,9802	52.400	51.364	43.258	9.142	2.699.293	2.801.971	50.945	2.751.026
1	7	0,9770	52.400	51.193	43.402	8.998	2.655.891	2.751.026	50.945	2.700.081
1	8	0,9737	52.400	51.023	43.547	8.853	2.612.343	2.700.081	50.945	2.649.136
1	9	0,9705	52.400	50.854	43.692	8.708	2.568.651	2.649.136	50.945	2.598.191
1	10	0,9673	52.400	50.685	43.838	8.562	2.524.813	2.598.191	50.945	2.547.246
1	11	0,9641	52.400	50.517	43.984	8.416	2.480.830	2.547.246	50.945	2.496.301
1	12	0,9609	52.400	50.349	44.131	8.269	2.436.699	2.496.301	50.945	2.445.357
2	13	0,9577	53.448	51.185	45.326	8.122	2.391.373	2.445.357	50.945	2.394.412
2	14	0,9545	53.448	51.015	45.477	7.971	2.345.897	2.394.412	50.945	2.343.467
2	15	0,9513	53.448	50.846	45.628	7.820	2.300.268	2.343.467	50.945	2.292.522
2	16	0,9481	53.448	50.677	45.780	7.668	2.254.488	2.292.522	50.945	2.241.577
2	17	0,9450	53.448	50.508	45.933	7.515	2.208.555	2.241.577	50.945	2.190.632
2	18	0,9419	53.448	50.340	46.086	7.362	2.162.469	2.190.632	50.945	2.139.687
2	19	0,9387	53.448	50.173	46.240	7.208	2.116.229	2.139.687	50.945	2.088.742
2	20	0,9356	53.448	50.007	46.394	7.054	2.069.835	2.088.742	50.945	2.037.797
2	21	0,9325	53.448	49.840	46.549	6.899	2.023.286	2.037.797	50.945	1.986.852
2	22	0,9294	53.448	49.675	46.704	6.744	1.976.583	1.986.852	50.945	1.935.907
2	23	0,9263	53.448	49.510	46.859	6.589	1.929.723	1.935.907	50.945	1.884.962
2	24	0,9232	53.448	49.345	47.016	6.432	1.882.708	1.884.962	50.945	1.834.017
3	25	0,9202	54.517	50.165	48.241	6.276	1.834.466	1.834.017	50.945	1.783.072
3	26	0,9171	54.517	49.998	48.402	6.115	1.786.064	1.783.072	50.945	1.732.128
3	27	0,9141	54.517	49.832	48.563	5.954	1.737.501	1.732.128	50.945	1.681.183
3	28	0,9110	54.517	49.667	48.725	5.792	1.688.775	1.681.183	50.945	1.630.238
3	29	0,9080	54.517	49.502	48.888	5.629	1.639.888	1.630.238	50.945	1.579.293
3	30	0,9050	54.517	49.337	49.051	5.466	1.590.837	1.579.293	50.945	1.528.348
3	31	0,9020	54.517	49.173	49.214	5.303	1.541.623	1.528.348	50.945	1.477.403
3	32	0,8990	54.517	49.010	49.378	5.139	1.492.245	1.477.403	50.945	1.426.458
3	33	0,8960	54.517	48.847	49.543	4.974	1.442.702	1.426.458	50.945	1.375.513
3	34	0,8930	54.517	48.685	49.708	4.809	1.392.994	1.375.513	50.945	1.324.568
3	35	0,8901	54.517	48.523	49.874	4.643	1.343.120	1.324.568	50.945	1.273.623
3	36	0,8871	54.517	48.362	50.040	4.477	1.293.080	1.273.623	50.945	1.222.678
4	37	0,8842	55.607	49.165	51.297	4.310	1.241.783	1.222.678	50.945	1.171.733
4	38	0,8812	55.607	49.002	51.468	4.139	1.190.316	1.171.733	50.945	1.120.788
4	39	0,8783	55.607	48.839	51.639	3.968	1.138.676	1.120.788	50.945	1.069.843
4	40	0,8754	55.607	48.677	51.811	3.796	1.086.865	1.069.843	50.945	1.018.899
4	41	0,8725	55.607	48.515	51.984	3.623	1.034.881	1.018.899	50.945	967.954
4	42	0,8696	55.607	48.354	52.157	3.450	982.723	967.954	50.945	917.009
4	43	0,8667	55.607	48.193	52.331	3.276	930.392	917.009	50.945	866.064
4	44	0,8638	55.607	48.033	52.506	3.101	877.886	866.064	50.945	815.119
4	45	0,8609	55.607	47.873	52.681	2.926	825.206	815.119	50.945	764.174
4	46	0,8581	55.607	47.714	52.856	2.751	772.349	764.174	50.945	713.229
4	47	0,8552	55.607	47.556	53.033	2.574	719.317	713.229	50.945	662.284
4	48	0,8524	55.607	47.398	53.209	2.398	666.108	662.284	50.945	611.339
5	49	0,8495	56.719	48.185	54.499	2.220	611.609	611.339	50.945	560.394
5	50	0,8467	56.719	48.025	54.680	2.039	556.929	560.394	50.945	509.449
5	51	0,8439	56.719	47.865	54.863	1.856	502.066	509.449	50.945	458.504
5	52	0,8411	56.719	47.706	55.045	1.674	447.021	458.504	50.945	407.559
5	53	0,8383	56.719	47.548	55.229	1.490	391.792	407.559	50.945	356.614
5	54	0,8355	56.719	47.390	55.413	1.306	336.379	356.614	50.945	305.670
5	55	0,8327	56.719	47.232	55.598	1.121	280.781	305.670	50.945	254.725
5	56	0,8300	56.719	47.076	55.783	936	224.998	254.725	50.945	203.780
5	57	0,8272	56.719	46.919	55.969	750	169.029	203.780	50.945	152.835
5	58	0,8245	56.719	46.763	56.156	563	112.873	152.835	50.945	101.890
5	59	0,8217	56.719	46.608	56.343	376	56.531	101.890	50.945	50.945
5	60	0,8190	56.719	46.453	56.531	188	-0	50.945	50.945	-0

11.10 Bilag 10 - Beregninger ved revurdering af leasingperiode - år 3-8

År	Termin	Forpligtelse						Aktiv		
		NV-faktor	Ydelse	Nutidsværdi	Afdrag	Rente	Restgæld	Saldo primo	Afskrivning	Saldo ultimo
							3.655.058			
3	1	0,9967	54.517	54.336	42.333	12.184	3.612.724	3.606.367	50.088	3.556.279
3	2	0,9934	54.517	54.155	42.475	12.042	3.570.250	3.556.279	50.088	3.506.190
3	3	0,9901	54.517	53.975	42.616	11.901	3.527.633	3.506.190	50.088	3.456.102
3	4	0,9868	54.517	53.796	42.758	11.759	3.484.875	3.456.102	50.088	3.406.013
3	5	0,9835	54.517	53.617	42.901	11.616	3.441.974	3.406.013	50.088	3.355.925
3	6	0,9802	54.517	53.439	43.044	11.473	3.398.931	3.355.925	50.088	3.305.836
3	7	0,9770	54.517	53.262	43.187	11.330	3.355.743	3.305.836	50.088	3.255.748
3	8	0,9737	54.517	53.085	43.331	11.186	3.312.412	3.255.748	50.088	3.205.660
3	9	0,9705	54.517	52.908	43.476	11.041	3.268.937	3.205.660	50.088	3.155.571
3	10	0,9673	54.517	52.733	43.621	10.896	3.225.316	3.155.571	50.088	3.105.483
3	11	0,9641	54.517	52.557	43.766	10.751	3.181.550	3.105.483	50.088	3.055.394
3	12	0,9609	54.517	52.383	43.912	10.605	3.137.638	3.055.394	50.088	3.005.306
4	13	0,9577	55.607	53.253	45.148	10.459	3.092.490	3.005.306	50.088	2.955.217
4	14	0,9545	55.607	53.076	45.299	10.308	3.047.191	2.955.217	50.088	2.905.129
4	15	0,9513	55.607	52.899	45.450	10.157	3.001.742	2.905.129	50.088	2.855.041
4	16	0,9481	55.607	52.724	45.601	10.006	2.956.141	2.855.041	50.088	2.804.952
4	17	0,9450	55.607	52.549	45.753	9.854	2.910.387	2.804.952	50.088	2.754.864
4	18	0,9419	55.607	52.374	45.906	9.701	2.864.482	2.754.864	50.088	2.704.775
4	19	0,9387	55.607	52.200	46.059	9.548	2.818.423	2.704.775	50.088	2.654.687
4	20	0,9356	55.607	52.027	46.212	9.395	2.772.211	2.654.687	50.088	2.604.598
4	21	0,9325	55.607	51.854	46.366	9.241	2.725.844	2.604.598	50.088	2.554.510
4	22	0,9294	55.607	51.681	46.521	9.086	2.679.323	2.554.510	50.088	2.504.422
4	23	0,9263	55.607	51.510	46.676	8.931	2.632.648	2.504.422	50.088	2.454.333
4	24	0,9232	55.607	51.339	46.832	8.775	2.585.816	2.454.333	50.088	2.404.245
5	25	0,9202	56.719	52.191	48.100	8.619	2.537.716	2.404.245	50.088	2.354.156
5	26	0,9171	56.719	52.018	48.260	8.459	2.489.456	2.354.156	50.088	2.304.068
5	27	0,9141	56.719	51.845	48.421	8.298	2.441.036	2.304.068	50.088	2.253.979
5	28	0,9110	56.719	51.673	48.582	8.137	2.392.453	2.253.979	50.088	2.203.891
5	29	0,9080	56.719	51.501	48.744	7.975	2.343.709	2.203.891	50.088	2.153.803
5	30	0,9050	56.719	51.330	48.907	7.812	2.294.803	2.153.803	50.088	2.103.714
5	31	0,9020	56.719	51.159	49.070	7.649	2.245.733	2.103.714	50.088	2.053.626
5	32	0,8990	56.719	50.990	49.233	7.486	2.196.500	2.053.626	50.088	2.003.537
5	33	0,8960	56.719	50.820	49.397	7.322	2.147.102	2.003.537	50.088	1.953.449
5	34	0,8930	56.719	50.651	49.562	7.157	2.097.540	1.953.449	50.088	1.903.360
5	35	0,8901	56.719	50.483	49.727	6.992	2.047.813	1.903.360	50.088	1.853.272
5	36	0,8871	56.719	50.315	49.893	6.826	1.997.920	1.853.272	50.088	1.803.184
6	37	0,8842	57.853	51.151	51.193	6.660	1.946.727	1.803.184	50.088	1.753.095
6	38	0,8812	57.853	50.981	51.364	6.489	1.895.363	1.753.095	50.088	1.703.007
6	39	0,8783	57.853	50.811	51.535	6.318	1.843.828	1.703.007	50.088	1.652.918
6	40	0,8754	57.853	50.643	51.707	6.146	1.792.121	1.652.918	50.088	1.602.830
6	41	0,8725	57.853	50.474	51.879	5.974	1.740.242	1.602.830	50.088	1.552.741
6	42	0,8696	57.853	50.307	52.052	5.801	1.688.190	1.552.741	50.088	1.502.653
6	43	0,8667	57.853	50.140	52.226	5.627	1.635.964	1.502.653	50.088	1.452.564
6	44	0,8638	57.853	49.973	52.400	5.453	1.583.564	1.452.564	50.088	1.402.476
6	45	0,8609	57.853	49.807	52.574	5.279	1.530.990	1.402.476	50.088	1.352.388
6	46	0,8581	57.853	49.641	52.750	5.103	1.478.240	1.352.388	50.088	1.302.299
6	47	0,8552	57.853	49.477	52.926	4.927	1.425.314	1.302.299	50.088	1.252.211
6	48	0,8524	57.853	49.312	53.102	4.751	1.372.213	1.252.211	50.088	1.202.122
7	49	0,8495	59.010	50.131	54.436	4.574	1.317.777	1.202.122	50.088	1.152.034
7	50	0,8467	59.010	49.965	54.617	4.393	1.263.159	1.152.034	50.088	1.101.945
7	51	0,8439	59.010	49.799	54.799	4.211	1.208.360	1.101.945	50.088	1.051.857
7	52	0,8411	59.010	49.633	54.982	4.028	1.153.378	1.051.857	50.088	1.001.769
7	53	0,8383	59.010	49.468	55.165	3.845	1.098.212	1.001.769	50.088	951.680
7	54	0,8355	59.010	49.304	55.349	3.661	1.042.863	951.680	50.088	901.592
7	55	0,8327	59.010	49.140	55.534	3.476	987.329	901.592	50.088	851.503
7	56	0,8300	59.010	48.977	55.719	3.291	931.610	851.503	50.088	801.415
7	57	0,8272	59.010	48.814	55.905	3.105	875.706	801.415	50.088	751.326
7	58	0,8245	59.010	48.652	56.091	2.919	819.615	751.326	50.088	701.238
7	59	0,8217	59.010	48.490	56.278	2.732	763.337	701.238	50.088	651.150
7	60	0,8190	59.010	48.329	56.466	2.544	706.871	651.150	50.088	601.061
8	61	0,8163	60.190	49.132	57.834	2.356	649.037	601.061	50.088	550.973
8	62	0,8136	60.190	48.969	58.027	2.163	591.011	550.973	50.088	500.884
8	63	0,8109	60.190	48.806	58.220	1.970	532.791	500.884	50.088	450.796
8	64	0,8082	60.190	48.644	58.414	1.776	474.377	450.796	50.088	400.707
8	65	0,8055	60.190	48.482	58.609	1.581	415.768	400.707	50.088	350.619
8	66	0,8028	60.190	48.321	58.804	1.386	356.964	350.619	50.088	300.531
8	67	0,8001	60.190	48.161	59.000	1.190	297.964	300.531	50.088	250.442
8	68	0,7975	60.190	48.001	59.197	993	238.767	250.442	50.088	200.354
8	69	0,7948	60.190	47.841	59.394	796	179.373	200.354	50.088	150.265
8	70	0,7922	60.190	47.682	59.592	598	119.781	150.265	50.088	100.177
8	71	0,7896	60.190	47.524	59.791	399	59.990	100.177	50.088	50.088
8	72	0,7869	60.190	47.366	59.990	200	-0	50.088	50.088	0

11.11 Bilag 11 - Beregninger ved revurdering af købsoption - år 6-8

År	Termin	Forpligtelse						Aktiv		
		NV-faktor	Ydelse	Nutidsværdi	Afdrag	Rente	Restgæld	Saldo primo	Afskrivning	Saldo ultimo
							6.433.408			
6	1	0,9967	57.853	57.661	36.408	21.445	6.396.999	6.158.672	12.831	6.145.841
6	2	0,9934	57.853	57.469	36.530	21.323	6.360.470	6.145.841	12.831	6.133.010
6	3	0,9901	57.853	57.278	36.651	21.202	6.323.818	6.133.010	12.831	6.120.179
6	4	0,9868	57.853	57.088	36.774	21.079	6.287.045	6.120.179	12.831	6.107.348
6	5	0,9835	57.853	56.898	36.896	20.957	6.250.148	6.107.348	12.831	6.094.517
6	6	0,9802	57.853	56.709	37.019	20.834	6.213.129	6.094.517	12.831	6.081.686
6	7	0,9770	57.853	56.521	37.143	20.710	6.175.987	6.081.686	12.831	6.068.855
6	8	0,9737	57.853	56.333	37.266	20.587	6.138.720	6.068.855	12.831	6.056.024
6	9	0,9705	57.853	56.146	37.391	20.462	6.101.330	6.056.024	12.831	6.043.193
6	10	0,9673	57.853	55.959	37.515	20.338	6.063.814	6.043.193	12.831	6.030.362
6	11	0,9641	57.853	55.774	37.640	20.213	6.026.174	6.030.362	12.831	6.017.531
6	12	0,9609	57.853	55.588	37.766	20.087	5.988.408	6.017.531	12.831	6.004.700
7	13	0,9577	59.010	56.512	39.049	19.961	5.949.360	6.004.700	12.831	5.991.869
7	14	0,9545	59.010	56.324	39.179	19.831	5.910.181	5.991.869	12.831	5.979.038
7	15	0,9513	59.010	56.137	39.309	19.701	5.870.871	5.979.038	12.831	5.966.207
7	16	0,9481	59.010	55.950	39.440	19.570	5.831.431	5.966.207	12.831	5.953.376
7	17	0,9450	59.010	55.764	39.572	19.438	5.791.859	5.953.376	12.831	5.940.545
7	18	0,9419	59.010	55.579	39.704	19.306	5.752.155	5.940.545	12.831	5.927.714
7	19	0,9387	59.010	55.394	39.836	19.174	5.712.319	5.927.714	12.831	5.914.883
7	20	0,9356	59.010	55.210	39.969	19.041	5.672.350	5.914.883	12.831	5.902.052
7	21	0,9325	59.010	55.027	40.102	18.908	5.632.248	5.902.052	12.831	5.889.221
7	22	0,9294	59.010	54.844	40.236	18.774	5.592.012	5.889.221	12.831	5.876.390
7	23	0,9263	59.010	54.662	40.370	18.640	5.551.642	5.876.390	12.831	5.863.559
7	24	0,9232	59.010	54.480	40.505	18.505	5.511.138	5.863.559	12.831	5.850.728
8	25	0,9202	60.190	55.385	41.820	18.370	5.469.318	5.850.728	12.831	5.837.897
8	26	0,9171	60.190	55.201	41.959	18.231	5.427.359	5.837.897	12.831	5.825.066
8	27	0,9141	60.190	55.018	42.099	18.091	5.385.261	5.825.066	12.831	5.812.235
8	28	0,9110	60.190	54.835	42.239	17.951	5.343.021	5.812.235	12.831	5.799.404
8	29	0,9080	60.190	54.653	42.380	17.810	5.300.641	5.799.404	12.831	5.786.573
8	30	0,9050	60.190	54.471	42.521	17.669	5.258.120	5.786.573	12.831	5.773.742
8	31	0,9020	60.190	54.290	42.663	17.527	5.215.457	5.773.742	12.831	5.760.911
8	32	0,8990	60.190	54.110	42.805	17.385	5.172.652	5.760.911	12.831	5.748.080
8	33	0,8960	60.190	53.930	42.948	17.242	5.129.704	5.748.080	12.831	5.735.249
8	34	0,8930	60.190	53.751	43.091	17.099	5.086.613	5.735.249	12.831	5.722.418
8	35	0,8901	60.190	53.572	43.235	16.955	5.043.379	5.722.418	12.831	5.709.587
8	36	0,8871	5.060.190	4.488.882	5.043.379	16.811	0	5.709.587	12.831	5.696.756

11.12 Bilag 12 - Beregninger ved revurdering af ydelser ved ændring i indeks - år 7-8

År	Termin	Forpligtelse						Aktiv		
		NV-faktor	Ydelse	Nutidsværdi	Afdrag	Rente	Restgæld	Saldo primo	Afskrivning	Saldo ultimo
							6.015.312			
7	1	0,9967	60.167	59.967	40.116	20.051	5.975.196	6.031.604	12.893	6.018.711
7	2	0,9934	60.167	59.768	40.250	19.917	5.934.946	6.018.711	12.893	6.005.818
7	3	0,9901	60.167	59.569	40.384	19.783	5.894.563	6.005.818	12.893	5.992.925
7	4	0,9868	60.167	59.371	40.518	19.649	5.854.044	5.992.925	12.893	5.980.032
7	5	0,9835	60.167	59.174	40.654	19.513	5.813.391	5.980.032	12.893	5.967.139
7	6	0,9802	60.167	58.978	40.789	19.378	5.772.602	5.967.139	12.893	5.954.246
7	7	0,9770	60.167	58.782	40.925	19.242	5.731.677	5.954.246	12.893	5.941.353
7	8	0,9737	60.167	58.586	41.061	19.106	5.690.615	5.941.353	12.893	5.928.460
7	9	0,9705	60.167	58.392	41.198	18.969	5.649.417	5.928.460	12.893	5.915.567
7	10	0,9673	60.167	58.198	41.336	18.831	5.608.081	5.915.567	12.893	5.902.674
7	11	0,9641	60.167	58.004	41.473	18.694	5.566.608	5.902.674	12.893	5.889.781
7	12	0,9609	60.167	57.812	41.612	18.555	5.524.996	5.889.781	12.893	5.876.888
8	13	0,9577	61.370	58.772	42.953	18.417	5.482.043	5.876.888	12.893	5.863.995
8	14	0,9545	61.370	58.576	43.097	18.273	5.438.946	5.863.995	12.893	5.851.102
8	15	0,9513	61.370	58.382	43.240	18.130	5.395.706	5.851.102	12.893	5.838.209
8	16	0,9481	61.370	58.188	43.384	17.986	5.352.322	5.838.209	12.893	5.825.316
8	17	0,9450	61.370	57.995	43.529	17.841	5.308.793	5.825.316	12.893	5.812.423
8	18	0,9419	61.370	57.802	43.674	17.696	5.265.119	5.812.423	12.893	5.799.530
8	19	0,9387	61.370	57.610	43.820	17.550	5.221.299	5.799.530	12.893	5.786.637
8	20	0,9356	61.370	57.418	43.966	17.404	5.177.334	5.786.637	12.893	5.773.744
8	21	0,9325	61.370	57.228	44.112	17.258	5.133.221	5.773.744	12.893	5.760.851
8	22	0,9294	61.370	57.038	44.259	17.111	5.088.962	5.760.851	12.893	5.747.958
8	23	0,9263	61.370	56.848	44.407	16.963	5.044.555	5.747.958	12.893	5.735.065
8	24	0,9232	5.061.370	4.672.855	5.044.555	16.815	0	5.735.065	12.893	5.722.172