

# Hvad betyder den nye leasingstandard, IFRS 16 for din virksomhed?

## Kontakt

Kim Tang Lassen  
Telefon: 3945 3522  
Mobil: 2381 0467  
E-mail: [kil@pwc.dk](mailto:kil@pwc.dk)

Jan Fedders  
Telefon: 3945 9101  
Mobil: 2370 6574  
E-mail: [jfe@pwc.dk](mailto:jfe@pwc.dk)

Henrik Steffensen  
Telefon: 3945 3214  
Mobil: 2373 2347  
E-mail: [hns@pwc.dk](mailto:hns@pwc.dk)

Af Kim Tang Lassen

## Nu er den her! IASB har udsendt den nye leasingstandard, IFRS 16

Den internationale standardsætter, IASB, udsendte den 13. januar 2016 den nye leasingstandard, IFRS 16. Standarden har af mange været ventet med spænding, hvorimod andre har udtrykt ønske om, at standarden ikke burde udsendes.

IASB har gennem mere end et årti arbejdet mere eller mindre intensivt på en ny standard for indregning og måling af leasingaftaler i årsregnskaber aflagt efter IFRS – faktisk udsendte en række standardudstedere et oplæg tilbage i midten af 90'erne, som lagde op en model, der svarer til den netop udsendte.

Den nye standard lægger op til, at der ikke skal skelnes mellem operationelle og finansielle leasingaftaler, som IAS 17 gør i dag, fordi begge typer af aftaler overfører brugsretten til et specifikt aktiv fra leasinggiver til leasingtager over en årrække. Derved skal alle leasingaftaler – med nogle få praktiske undtagelser – indregnes i balancen og behandles efter samme model som de tidligere finansielle leasingaftaler efter IAS 17.

For leasingtager har den nye model væsentlig indflydelse på årsrapporten. For leasinggiver bliver ændringerne derimod mere beskedne, da man her i høj grad fortsætter den eksisterende regnskabsmæssige behandling i IAS 17.

Nærværende artikel fokuserer derfor på den regnskabsmæssige behandling hos leasingtager.

Den nye standard træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2019 eller senere med mulighed for førtidsimplementering. Implementering af standarden – herunder lempelser – omtales sidst i artiklen.

## Hvad betyder IFRS 16 for leasingtager?



---

Kravet om at indregne alle leasingaftaler i balancen betyder, at virksomhedens materielle anlægsaktiver og leasingforpligtelser vil stige. Virksomhedens samlede balancesum vil derfor blive større.

I balancen indregnes retten til at bruge det leasede aktiv som et materielt aktiv, men adskilles enten direkte i balancen eller i noterne fra de aktiver, som virksomheden selv ejer. Uanset at en leasingaftale er en brugsret til et aktiv, skal klassifikationen følge karakteren af det leasede aktiv, nemlig et materielt anlægsaktiv.

Det leasede aktiv måles ved første indregning i balancen til en værdi svarende til nutidsværdien af leasingforpligtelsen tillagt eventuelle direkte omkostninger forbundet med anskaffelsen og eventuelle omkostninger til nedrivning og bortskaffelse af aktivet ved leasingperiodens udløb, som leasinggiver er forpligtet til at afholde. Derved følger reglerne om leasede aktiver de almindelige regler for materielle anlægsaktiver.

Leasingforpligtelsen måles til nutidsværdien af leasingydelse, hvor tilbagediskonteringen af ydelserne foretages med den interne rente i leasingaftalen eller alternativt med virksomhedens lånerente, hvis den interne rente ikke kendes.

I resultatopgørelsen skal leasingtager indregne en afskrivning på leasingaktivet og en renteomkostning på leasinggælden.

De leasede aktiver skal afskrives over den korteste periode af leasingperioden og aktivets brugstid, medmindre leasingaftalen indeholder en køboption, som forventes udnyttet af leasingtager. Hvis leasingaftalen indeholder en køboption, som forventes udnyttet, afskrives aktivet derimod over den forventede brugstid.

Renteomkostningen, som indregnes i resultatopgørelsen, beregnes med den interne rente i leasingaftalen eller alternativt virksomhedens lånerente, hvis den interne rente ikke kendes.

Indregningen i resultatopgørelsen vil alt andet lige betyde, at virksomhedens EBITDA og EBIT vil blive forbedret, idet afskrivningen på aktivet indregnes i afskrivninger og renteomkostningen på leasinggælden i finansielle poster. Hidtil har den operationelle leasingydelse ofte været indregnet under en af virksomhedens funktioner, dvs. produktions-, distributions- eller administrationsomkostninger eller under andre eksterne omkostninger. Den ændrede indregning kan derfor også påvirke virksomhedens bruttofortjeneste.

Da virksomhedens gældsforpligtelser samtidig stiger pga. den indregnede leasingforpligtelse, vil en række nøgletal beregnet på grundlag af balancen også blive ændret. Det gælder fx NIBD/EBITDA, som både påvirkes af en højere rentebærende gæld og et højere EBITDA. Virksomhedens soliditet vil falde som følge af en højere gældsandel.

Indvirkningen på selskabets nøgletal vil i øvrigt også forskydes henover tid, medmindre omfanget af leasingaftaler er konstant henover tid. Når selskabet indgår en ny leasingaftale, vil der således i starten af aftaleperioden blive indregnet en høj samlet omkostning, fordi renteelementet i aftalen er højt til at starte med. Senere i aftaleperioden falder renteomkostningerne. Dette omkostningsmønster har været kaldet "front load" af omkostninger, hvilket står i modsætning til de nuværende regler om operationelle leasingaftaler, der kræver en lineær indregning af leasingydelsen henover leasingperioden.

Mange virksomheders låneaftaler med banker og andre finansielle virksomheder er baseret på overholdelse af såkaldte "lånecovenants", der er en række forskellige fikserede nøgletal, som virksomheden skal overholde. Som følge af effekten af IFRS 16 vil vi anbefale, at konsekvenserne af IFRS 16 på virksomhedens lånecovenants undersøges, og der eventuelt allerede nu indgås aftaler med banker m.fl. om en eventuel justering af lånecovenants, således IFRS 16 ikke kommer til at påvirke overholdelse af låneaftalerne.

## Hvad er en leasingaftale?

IFRS 16 omfatter, som IAS 17 hidtil gjorde, kun aftaler om leasing af materielle aktiver fx driftsmidler, ejendomme, produktionsanlæg mv. Derimod omfatter standarden ikke leasingaftaler om immaterielle aktiver, som er omfattet af IAS 38. En leasingtager kan dog frivilligt anvende standarden på leasing af immaterielle aktiver.

Ved indgåelse af en aftale skal leasinggiver vurdere, om aftalen er en leasingaftale eller indeholder et leasingelement.

En leasingaftale er en aftale, der overfører retten til at kontrollere brugen af et identificeret aktiv i en periode mod at betale et vederlag. Er denne betingelse ikke opfyldt, er der tale om en serviceaftale, der skal indregnes som sådan – typisk med en konstant omkostning henover perioden. Samtidig indebærer serviceaftalen frem for en leasingaftale, at der ikke skal indregnes et aktiv og en forpligtelse.

IFRS 16 indeholder vejledning til at fastlægge, hvornår en aftale indeholder et leasingelement, når aftalen ikke umiddelbart ligner en leasingaftale. Denne vejledning er i høj grad lig den hidtidige fortolkning i IFRIC 4, men der er foretaget mindre tekstmæssige justeringer til reglerne.

Når det skal vurderes, om en aftale indeholder et leasingelement, som er overført til leasingtager, skal det fastlægges, om leasingtager i brugsperioden har både:

- retten til at opnå *stort set alle de økonomiske fordele* fra brugen af det *identificerede* aktiv, og
- retten til at *bestemme over brugen* af det identificerede aktiv.

Selvom leasingtager alene har retten til at kontrollere det identificerede aktiv i en del af kontraktperioden, kan kontrakten indeholde et leasingelement i den periode, hvor leasingtager har retten til at kontrollere aktivet.

Det skal således understreges, at man altid har at gøre med en leasingaftale, når kontrollen over et aktiv besiddes af leasingtager. Det vil således ikke være muligt at komme ud af reglerne ved blot at lave en aftale, der formelt – men ikke reelt – giver leasinggiver mulighed for at bestemme over aktivet. Kan aktivet og dets output reelt kontrolleres af leasingtager, er aftalen en leasingaftale.

### Identificeret aktiv

I mange leasingaftaler er det ikke et problem at fastslå, om aftalen indeholder et identificeret aktiv, fordi aktivet er identificeret direkte i aftalen. I andre situationer kan det være vanskeligere at identificere aktivet.

Har leasinggiver retten til at ombytte aktivet i leasingperioden, og er der substans bag denne ret, indeholder aftalen ikke et identificeret aktiv. Derfor er der ikke tale om en leasingaftale. Retten til at ombytte aktivet har substans for leasinggiver, hvis begge følgende kriterier er opfyldt:

- Det er praktisk muligt for leasinggiver at bytte aktivet ud, fx fordi leasingtager ikke kan forhindre, at leasinggiver ombytter aktivet, og fordi andre aktiver, som kan opfylde aftalen er tilgængelige
- Leasinggiver kan opnå en økonomisk fordel fra at foretage ombytningen.

Reglerne betyder modsætningsvist, at hvis leasinggiver har en formel ret til at ombytte aktivet, men dette ikke er en reel mulighed, fordi omkostningerne er høje, trækker det i retning af en leasingaftale for leasingtager.

Hvis leasinggiver har ret til at ombytte aktivet for at foretage reparation eller vedligeholdelse, har dette ikke betydning – det påvirker derfor ikke vurderingen af, om der er tale om en leasingaftale.

### Stort set alle økonomiske fordele

Ved vurderingen af om leasingtager har retten til stort set alle økonomiske fordele fra aktivet i brugsperioden, skal der fokuseres på både det primære output fra aktivet, men også på eventuelle biprodukter. De økonomiske fordele kan fremkomme på mange måder, fx ved direkte brug af aktivet eller fra at leje aktivet ud til andre. Selvom kontrakten kræver, at leasingtagers leasingydelse afhænger af indtjeningen på aktivet, vil dette normalt ikke i sig selv have betydning for, om leasingtager kan siges at have stort set alle de økonomiske fordele fra at bruge aktivet. En sådan situation kunne fx opstå, hvis leasingtager lejer en butik, men skal betale leje baseret på en procent af omsætningen i butikken.

### Retten til at bestemme over brugen af aktivet

Leasingtager har retten til at bestemme over brugen af aktivet, hvis en af følgende er opfyldt:

- Leasingtager har retten til at bestemme til hvordan og til hvad aktivet anvendes i brugsperioden
- Beslutning om, hvad aktivet skal anvendes til i brugsperioden, er forudbestemt
- Leasingtager har retten til at anvende aktivet eller fastlægge, at andre kan anvende aktivet i brugsperioden
- Leasingtager har designet aktivet, så det er specialiseret til leasingtagers anvendelse.

Leasinggivers ret til at beskytte aktivet (såkaldte "protective rights") påvirker ikke, at leasingtager har retten til at bestemme over brugen af aktivet.

Ved vurderingen af om leasingtager har retten til at bestemme brugen af aktivet, kan det bl.a. vurderes, om leasingtager har retten til at bestemme, hvad der produceres med aktivet, hvornår det produceres, hvordan det produceres, og hvor det produceres og i øvrigt kan bestemme, hvor meget der produceres, og om der overhovedet produceres på aktivet.

---

### ***Eksempel på vurdering af om en aftale indeholder et leasingelement***

Der indgås en aftale om at leje en specifik butik i et butikscenter. Retten til at bruge butikken overføres til lejer. Udlejer kan i særlige situationer kræve, at lejer flytter til en anden butik i centret, men det antages ikke at være sandsynligt, at en sådan situation opstår. Lejer tager alle beslutninger om brugen af butikken, herunder til hvad den skal anvendes. Lejen udgør en fast procent af omsætningen.

I denne situation indeholder kontrakten et identificeret aktiv, fordi udlejers mulighed for at lejer flytter ikke vurderes at være substantiel. Herudover har lejer alle væsentlige økonomiske fordele fra butikken, selvom lejen skal afregnes som en procent af salget. Endvidere har lejer fuldt ud retten til at bestemme, hvad lejemålet skal anvendes til. Aftalen er derfor en leasingaftale.

---

## ***Kortfristede leasingaftaler og aftaler om aktiver med lav værdi (småaktiver)***

IFRS 16 indeholder en mulighed for at undlade indregning af to typer af leasingaftaler i balancen. Som et valg af anvendt regnskabspraksis kan man undlade at indregne følgende:

- Kortfristede leasingaftaler
- Leasingaktiver med en lav værdi ("low value assets").

I stedet for at indregne kortfristede leasingaftaler og/eller leasingaktiver med lav værdi, kan leasingydelse i disse leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen. I noterne skal der bl.a. oplyses om årets omkostning på hhv. kortfristede leasingaftaler og leasingaktiver med lav værdi. Der skal tillige oplyses om den resterende leasingforpligtelse på kortfristede leasingaftaler. Samtidig skal det oplyses, hvis disse undtagelser benyttes.

Valget af anvendt regnskabspraksis foretages for kortfristede leasingaftaler for hver type af aktiv fx kopimaskiner, biler, lejemål, servere etc., mens valget for leasingaftaler med en lav værdi foretages for hver enkelt leasingaftale.

### ***Kortfristede leasingaftaler***

En kortfristet leasingaftale er en aftale med en leasingperiode, som løber maksimalt 12 måneder. Ved vurdering af leasingperioden skal tages hensyn til muligheder for at forlænge leasingaftalen, hvis det er rimelig sikkert, at virksomheden vil udnytte en sådan mulighed, jf. mere nedenfor om leasingperioden. Herudover må en kortfristet leasingaftale ikke indeholde en option på at købe aktivet efter leasingperiodens udløb. Hvis leasingaftalen indeholder en sådan option, er der ikke tale om en kortfristet leasingaftale.

### ***Leasingaktiver med lav værdi***

Leasingaktiver med lav værdi er ikke defineret kvantitativt i IFRS 16. I stedet anføres, at man ved vurderingen af, om et leasingaktiv har en lav værdi, skal anvende aktivets nyværdi, også selvom leasingaftalen omfatter et brugt aktiv. Samtidig skal

vurderingen baseres på en absolut værdi af det leasede aktiv. Vurderingen må derfor ikke afhænge af virksomhedens størrelse eller art og heller ikke af, hvorvidt leasingaktivet er væsentligt for virksomheden. Det forventes derfor, at forskellige virksomheder med forskellig størrelse og indenfor forskellige brancher vil komme frem til samme vurdering af, hvornår et leasingaktiv er et aktiv med lav værdi. Leasingaktiver, som har en lav værdi kan fx være tablets, pc'ere, telefoner og kontormøbler, hvorimod en bil sjældent vil være et leasingaktiv med lav værdi. Det anføres i bemærkningerne til standarden, at IASB ved udstedelse af standarden har tænkt, at aktiver med en værdi på under USD 5.000, udgør aktiver med en lav værdi.

Uanset reglerne om leasingaktiver med lav værdi kan en virksomhed naturligvis anvende det almindelige væsentlighedskriterium ved vurderingen af, hvorvidt leasede aktiver skal indregnes i balancen. En sådan vurdering foretages på samme måde som ved vurderingen af, om virksomhedens køb af småaktiver skal aktiveres i balancen eller omkostningsføres. Ovennævnte særlige undtagelse for aktiver med lav værdi har derfor været, at denne model kan benyttes, uanset at omfanget af sådanne aktiver tilsammen overstiger virksomhedens væsentlighedsniveau.

## **Leasingperioden**

Leasingperioden har dels betydning for, om en leasingaftale er kortfristet, men har samtidig betydning for størrelsen af leasingforpligtelsen og den brugsret, der skal indregnes som aktiv i balancen. Fastlæggelsen af leasingperioden kan derfor have stor betydning for, hvad virksomheden kommer til at indregne.

Leasingperioden omfatter den uopsigelige leasingperiode, det vil sige den periode, hvor leasingtager ikke kan komme ud af leasingaftalen. Herudover omfatter leasingperioden en periode, som er omfattet af en option til at forlænge eller forkorte leasingperioden i følgende situationer:

- Perioder, hvor leasingtager har en option til at forlænge leasingperioden, hvor det er rimelig sikkert, leasingtager vil udnytte optionen, eller
- Perioder, hvor leasingtager har mulighed for at opsige leasingaftalen, men hvor det er rimeligt sikkert, at leasingtager ikke vil udnytte optionen.

Når det overvejes, hvorvidt det er rimeligt sikkert, om leasingtager vil udnytte eller ikke udnytte en option, skal der tages hensyn til, om leasingtager har et økonomisk incitament til at udnytte eller ikke udnytte optionen. Ved denne vurdering skal efter standarden fx tages hensyn til følgende:

- De kontraktbestemte betingelser for en forlængelsesperiode sammenholdt med den nuværende markedspris for en tilsvarende leasingaftale
- Væsentlige investeringer i indretning af lejede lokaler, som forventes at have en væsentlig restværdi på tidspunktet, hvor optionen skal udnyttes
- Omkostninger ved ophævelse af leasingaftalen fx til flytning, omkostninger ved køb af nye aktiver, som skal anvendes i virksomhedens drift eller omkostninger ved returnering af det leasede aktiv

- Det leasede aktivs væsentlighed og betydning for virksomhedens drift
- Andre betingelser, som skal være opfyldt for, at optionen kan udnyttes

I samme forbindelse skal virksomhedens historik for at udnytte tilsvarende optioner ligeledes overvejes.

Det skal understreges, at ovennævnte opregninger blot er eksempler, og at vurderingen af leasingperioden er en helhedsvurdering. Det forhold, at det (altid) koster penge at flytte fra ét lejemål til et andet, vil således ikke i sig selv kunne bruges som argument for, at leasingperioden skal udstrækkes i det uendelige.

---

### ***Eksempel på fastlæggelse af leasingperiode***

En leasingtager har lejet en ejendom for en femårig periode med mulighed for at forlænge lejeperioden for yderligere fem år. Leasingtager har udført væsentlig indretning af de lejede lokaler, og har vurderet, at indretningen har en levetid på ca. ti år. Leasingtageren vurderer derfor, at det er rimeligt sikkert, at optionen til at forlænge lejemålet udnyttes. Leasingperioden udgør i denne situation ti år.

---

Virksomheden skal alene revurdere, om det er rimelig sikkert, at en option udnyttes eller en option ikke udnyttes, når der sker en væsentlighed begivenhed, som er under leasingtagers kontrol og påvirker, om det er rimeligt sikkert, om virksomheden udnytter en option til at forlænge eller ikke udnytter en option til at forkorte leasingperioden. Det forhold, at en købsoption, som ved indgåelsen af leasingaftalen ikke blev indregnet, fordi den ikke blev anset som fordelagtig, men som nu er blevet fordelagtig, fordi markedsprisen på aktivet f.eks. stiger, betyder således ikke, at der skal ske en revurdering. Det skyldes, at markedsværdiændringen ikke er et forhold, som er indenfor leasingtagers kontrol.

I andre situationer skal leasingperioden alene revurderes, hvis der sker en ændring i den opsigelige leasingperiode, fx fordi leasingtager udnytter en option til at forlænge leasingperioden, som der ikke tidligere har været vurderet rimeligt sikkert ville finde sted. Det samme gælder, hvis leasingtager nu udnytter en option til at forkorte en leasingperiode, hvilket ikke tidligere har været anset for rimelig sikkert, og der derfor ikke har været taget hensyn til ved fastlæggelse af leasingperioden.

## ***Leasingforpligtelse og leasingydelse***

Leasingforpligtelsen skal måles til nutidsværdien af leasingydelse. Nutidsværdien fremkommer ved at tilbagediskontere leasingydelse ved anvendelse af den interne rente i leasingaftalen. Alternativt skal virksomhedens lånerente anvendes, såfremt den interne rente ikke kendes.

Leasingydelserne omfatter de faste leasingbetalinger, som leasinggiver betaler for brugsretten til aktivet. De faste leasingydelser indeholder også ydelser, som i realiteten er faste, fordi de er uundgåelige for leasinggiver, selvom ydelserne er betegnet som variable leasingydelser.

Herudover omfattes variable leasingydelser, som er afhængige af en rente eller et indeks, fx betalinger som afhænger af udviklingen i et forbrugerprisindeks eller en referencerente fx CIBOR. Øvrige variable leasingydelser er ikke omfattet.

Brugsafhængige ydelser i form af kilometerpenge ved leasing af biler eller omsætningsbaseret husleje vil ikke skulle medtages ved opgørelsen af leasingforpligtelsen.

Endvidere skal en garanteret restværdi, betalinger for udnyttelse af en købsoption, som rimeligt sikkert udnyttes, og en eventuel sanktion ved ophævelse af leasingaftalen indgå i leasingydelserne.



## **Adskillelse af leasingaftaler og andre aftaler**

IFRS 16 kræver, at en sammensat aftale, som indeholder både leasing af et aktiv og fx en serviceydelse, skal adskilles i de enkelte transaktioner, aftalen indeholder. Det er alene brugsretten til aktivet og leasingforpligtelsen, som knyttes hertil, der skal indregnes i balancen. De øvrige ydelser, som er indeholdt i kontrakten, uanset om der er tale om varer eller serviceydelser, skal indregnes efter de respektive standarder herfor.

De betyder, at leasingtager skal allokere leasingydelserne mellem det leasede aktiv og andre ydelser indeholdt i leasingaftalen. Denne allokering skal foretages til "stand-alone priser" for leasingaktivet og for de øvrige ydelser. Stand-alone priserne skal opgøres til den værdi, leasingtager skal betale for at lease et tilsvarende aktiv og købe tilsvarende ydelser i særskilte transaktioner. Hvis tilsvarende transaktioner ikke findes, skal leasingtager estimere priserne. Leasingaftaler, der både omfatter et leaset aktiv og en anden ydelse, omfatter fx

- Leasing af en bil inkl. en serviceaftale
- Timecharteraftaler for skibe (leasing af både skib og mandskab m.v.)



- Leasing af produktionsudstyr med vedligeholdelsesaftale.

Leasingtager kan dog vælge ikke at allokere leasingydelsen mellem det leasede aktiv og de øvrige ydelser i kontrakten og således indregne leasingaftalen som en samlet aftale. Herved bliver både det leasede aktiv og serviceydelserne indregnet i balancen. Dette valg foretages for hver type af aktiv fx biler, ejendomme etc.

## ***Portefølje af ensartede leasingaftaler***

Som udgangspunkt skal IFRS 16 anvendes på hver leasingaftale for sig. Vejledningen til standarden indeholder dog en praktisk lempelse, som giver virksomhederne mulighed for at anvende standarden på en portefølje af leasingaftaler med ensartede karakteristika.

Betingelsen herfor er, at virksomheden med rimelighed kan forvente, at anvendelse på en portefølje af leasingaftaler i stedet for på hver aftale ikke væsentligt vil påvirke virksomhedens årsregnskab.

## ***Implementering af IFRS 16***

IFRS 16 skal implementeres for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2019 eller senere. Der er dog mulighed for førtidsimplementering, når EU har endorseret (godkendt) standarden.

Standarden indeholder en række forskellige overgangsregler. De væsentligste valg i forbindelse med implementeringen er illustreret i nedenstående beslutningsdiagram.

Helt grundlæggende kan standarden vælges implementeret fra og med implementeringsåret, så sammenligningstal ikke skal implementeres. Hertil kommer, at leasingforpligtelserne vedrørende de aftaler, der nu anses som operationelle leasingaftaler, kan opgøres baseret på de nuværende opgjorte operationelle leasingforpligtelser. De pågældende aktiver kan tillige indregnes baseret på denne opgjorte forpligtelse.

Disse implementeringsregler gør, at selve implementeringen af standarden næppe vil give væsentlige problemer for virksomhederne.

Et beslutningstræ med implementeringsreglerne er medtaget i bilag 1.

## Bilag 1: Beslutningstræ med implementeringsregler

