



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Tematilsyn

IFRS 16 *Leieavtaler*

Foretak notert på Oslo Børs og Euronext
Expand og som har Norge som hjemstat

DATO:
11.01.2021

Innhold

1	Innledning	3
2	Oppsummering og hovedfunn	4
3	Detaljert gjennomgang	7
3.1	Innledning	7
3.1.1	Valg av utstedere	7
3.1.2	Regnskapsmessige effekter	8
3.1.3	Gjennomføring av tematilsynet	10
3.1.4	Dokumentasjon	10
3.2	Presentasjon i finansregnskapet	10
3.2.1	Presentasjon i balansen	10
3.3	Presentasjon i kontantstrømoppstillingen	11
3.3.1	Presentasjon av leieinntekter	11
3.4	Noteopplysninger	12
3.4.1	Opplysningsformålet	12
3.4.2	Vesentlige opplysninger	12
3.4.3	Noteopplysninger for utleiery	14
3.4.4	Noteopplysninger for leietakere	14
3.4.5	Estimatusikkerhet og vesentlige vurderinger	15
3.5	Diskonteringsrente	16
3.5.1	Risikofri rente	18
3.5.2	Påslag	19
3.6	Leieperiode	19
3.6.1	Rimelig sikkerhet	22
3.7	Nedskrivning av bruksretteiendelen	23
3.8	Andre observasjoner	23
3.8.1	Aktiviteter og utgifter som ikke innebærer en overføring av vare eller tjeneste	23
3.8.2	Andre variable betalinger som ikke er avhengige av en indeks eller rentesats	24
3.8.3	Forpliktelse knyttet til demontering og fjerning og gjenoppretting av stedet	24
3.9	Delårsrapportering	24

1 Innledning

Finanstilsynet har i løpet av 2020 gjennomført et tematisyn i forbindelse med at den nye regnskapsstandarden IFRS 16 *Leieavtaler* trådte i kraft 1. januar 2019. Standarden erstatter IAS 17 *Leieavtaler*, IFRIC 4 *Fastsettelse av hvorvidt en avtale inneholder en leieavtale*, SIC 15 *Operasjonelle leieavtaler – incentiver* og SIC 27 *Vurdering av innholdet i transaksjoner som har juridisk form av en leieavtale*.

Bakgrunnen for tematisynet var forventningen om at IFRS 16 i vesentlig grad ville påvirke regnskapet til mange av de noterte foretakene, og at foretakene ville måtte gjøre en rekke faglig kompliserte vurderinger for å innføre standarden. IFRS 16 var også et prioritert område i Finanstilsynets kontroll av årsregnskaper i 2019.¹ Tilsvarende er også kommunisert fra den europeiske verdipapir- og markedstilsynsmyndigheten (ESMA).²

Formålet med tematisynet var å få innsikt i hvordan et utvalg foretak har praktisert de nye reglene om leieavtaler.

Tematisynet baserer seg på en gjennomgang av den finansielle informasjonen til ti foretak (heretter omtalt som foretakene), primært årsregnskapet for 2019 og delårsregnskapet for første halvår 2020, samt disse foretakenes svar på et tilnærmet likelydende brev fra Finanstilsynet med forespørsel om informasjon.

Tematisynsrapporten inneholder Finanstilsynets observasjoner av foretakenes dokumentasjon, vurderinger og rapporteringspraksis. Foretakene som er valgt ut til tematisynet navngis ikke og ingen av foretakene har mottatt tilbakemelding basert på informasjonen som Finanstilsynet har mottatt.

Tematisynsrapporten oppsummerer Finanstilsynets hovedfunn og gir en detaljert gjennomgang av funnene. Rapporten avslutter også tematisynet.

¹ Finanstilsynet – [Kontroll av noterte foretaks finansielle rapportering i 2019](#)

² ESMA – [European common enforcement priorities for 2019 annual financial reports](#) (ESMA32-63-791)

2 Oppsummering og hovedfunn

Rapporten synliggjør ulik praksis blant foretakene og gir noen observasjoner av kvaliteten på regnskapsføringen av leieavtaler i den finansielle rapporteringen blant de utvalgte foretakene. Det presiseres at Finanstilsynet ikke nødvendigvis har vurdert og tatt stilling til de regnskapsmessige løsningene som foretakene har valgt.

Utvalget er for lite til å kunne mene noe om vurderinger som norske foretak generelt har gjort, og opplysningene som gis. Finanstilsynet mener likevel at alle noterte foretak bør vurdere forholdene som påpekes i rapporten, og eventuelt gjøre nødvendige forbedringer. Finanstilsynet vil prioritere å følge opp IFRS 16 i fremtidig finansiell rapportering.

Presentasjon i finansregnskapet

Flere av foretakene har enkelte svakheter i sin presentasjon av leieavtaler i balanseoppstillingen, tilhørende noteopplysninger eller i oppstillingen over kontantstrømmer. Finanstilsynet oppfordrer noterte foretak til å gjennomgå og sørge for at presentasjonen av leieavtaler i årsrapporten for 2020 er i samsvar med kravene i IFRS.

Noteopplysninger

Det er flere svakheter i noteopplysningene som gis, både når det gjelder kvalitet og mangler i eksplisitte noteopplysninger som kreves, men også når det gjelder å oppfylle opplysningsformålet i IFRS 16.

- Det gis generelt få foretaksspesifikke og konkrete noteopplysninger om leieavtalene. Det gis også få kvalitative opplysninger om hvilke forutsetninger som er benyttet utenom det som eksplisitt kreves av standarden, og utover ren gjengivelse av standarden. Finanstilsynet understreker betydningen av at foretakene tar hensyn til opplysningsformålet i IFRS 16.51 og IFRS 16.89, og at de foretar vesentlighetsvurderinger når de avgjør hvilken informasjon som tas med i noteopplysningene.
- Flere av foretakene har ikke vurdert vesentlighet av opplysningene som gis i samsvar med The International Accounting Standards Board's (IASB) «Practice Statement 2: *Making materiality judgements*». Dette omfatter både å gi for lite opplysninger knyttet til vesentlige vurderinger og å gi for mye opplysninger om uvesentlige vurderinger. Finanstilsynet minner om endringen i IAS 1 *Presentasjon av finansregnskap* som trådte i kraft 1. januar 2020, og som endret definisjonen av vesentlighet. Den nye definisjonen av vesentlighet sier at opplysninger er vesentlige dersom utelatelser, feilaktige opplysninger eller tilsløring av opplysninger med rimelighet kan forventes å påvirke beslutninger som primærbrukere av finansregnskap, jf. IAS 1.7.
- Flere foretak som har lagt en eller flere forutsetninger om estimatusikkerhet til grunn, gir ikke alltid sensitivitetsopplysninger som kreves av IAS 1. Finanstilsynet forventer at det gis opplysninger i samsvar med IAS 1 hvis det er betydelig risiko for vesentlig justering av den balanseførte verdien av eiendeler og forpliktelser i løpet av det neste regnskapsåret.
- Avstemmingsnoten fra IAS 17 til IFRS 16, som var et krav for leietakere i årsregnskapet for 2019, gir indikasjoner på at de operasjonelle leieforpliktelsene som

ble opplyst om i samsvar med IAS 17, har vært undervurderte og unøyaktige for flere foretak.

Diskonteringsrente

IFRS 16 gir rammer til å beregne den marginale lånerenten, men det foreligger betydelig rom for å utøve skjønn, og kompleksiteten knyttet til vurderingen er stor. Finanstilsynet forventer at det skjønnet som utøves, er i tråd med standardens retningslinjer, og at det er konsistens i vurderingene som gjøres. Finanstilsynet forventer også at det gis tilstrekkelige noteopplysninger i samsvar med IFRS 16.51, slik at brukerne av finansregnskapet forstår de vesentligste vurderingene som foretaket har gjort, og hvordan disse påvirker balanseførte verdier.

- Det er store variasjoner i hvordan foretakene vurderer og beregner den marginale lånerenten. Dette gir store utslag i renten som brukes til å neddiskontere leiebetalingene, og det påvirker størrelsen på leieforpliktelsene og bruksretteiendelene som balanseføres.
- Det er inkonsistens i fastsettelsen av den marginale lånerenten hos ett av foretakene som benytter en seksmånedersrente med påslag frem til 2022 som grunnlag for langsiktig rente. Finanstilsynet er også kritisk til at denne renten er en langsiktig rente tilsvarende foretakets leieperioder på 10–15 år.
- Ett av foretakene, som er en obligasjonsutsteder, benytter en vesentlig høyere rente som sin marginale lånerente enn det som er renten på obligasjonslånene. Finanstilsynet minner om at den marginale lånerenten er en foretaksspesifikk rente som skal være den renten som foretaket i et lignende økonomisk miljø ville måtte betale for å låne, i en tilsvarende periode og med tilsvarende sikkerhet, de nødvendige midlene for å skaffe til veie en eiendel av lignende verdi som bruksretteiendelen.

Leieperiode

Flere av foretakene har gjort vurderinger av fastsettelse av leieperioden. Finanstilsynet forventer at det gis tilstrekkelige noteopplysninger om hvordan foretakene har fastsatt leieperioden, herunder vurdering av forlengelsesopsjoner, slik at brukerne av finansregnskapet forstår de vesentligste vurderingene som foretaket har gjort, og hvordan disse påvirker balanseførte verdier.

Nedskrivingsvurderingen

Ett foretak benytter regnskapsreglene i samsvar med IAS 17 i sin nedskrivningstest. Foretaket har konkludert med at dette er en praktisk måte å komme til samme konklusjon som om regnskapsprinsipper etter IFRS 16 hadde vært anvendt.

Etter Finanstilsynets vurdering er imidlertid ikke den anvendte metoden i samsvar med kravene i IAS 36 *Verdifall på eiendeler*. Finanstilsynet bemerker at det ikke på nåværende tidspunkt er grunnlag for å si at den praktiske metoden foretaket har anvendt, har ledet til feil konklusjon, men Finanstilsynet forventer at noterte foretak utarbeider finansielle rapporter i tråd med kravene i IFRS.

Delårsrapportering

Finanstilsynet registrerer at det gis lite informasjon om leieavtalene i delårsrapporteringen. Ingen av foretakene har opplyst hvordan de har vurdert mulige indikasjoner på verdifall på bruksretteiendelen per 30. juni 2020, til tross for store markedsendringer. Finanstilsynet

minner om at det i samsvar med IAS 34 *Delårsrapportering* skal gis forklaringer på hendelser og transaksjoner som er vesentlige for å forstå endringene i foretakets finansielle stilling og inntjening siden slutten av forrige årsrapporteringsperiode. Det skal også opplyses om arten og omfanget av endringer i estimater av beløp som er rapportert i tidligere delårsperioder i inneværende regnskapsår, eller endringer i estimater av beløp som er rapportert i tidligere regnskapsår.

Andre observasjoner

- Ingen av foretakene har blitt påvirket av agendabeslutningene fra IASBs fortolkningsorgan (IFRS Interpretation Committee)³ som ble offentliggjort i løpet av 2019, eller har av andre grunner gjort endringer i vurderingene på leieavtalene i etterkant av implementeringen. Finanstilsynet finner dette noe overraskende ettersom det var flere viktige agendabeslutninger om IFRS 16 hvor forståelsen av regnskapsreglene ble diskutert i etterkant av 1. januar 2019.
- Dokumentasjonen Finanstilsynet ba om å få tilsendt, skulle være den foretakene hadde utarbeidet i forbindelse med avleggelse av årsregnskapet for 2019. Det kan i flere tilfeller synes som om deler av mottatt dokumentasjon er utarbeidet som en del av besvarelsen på Finanstilsynets spørsmål. Deler av dokumentasjonen er kortfattet, og det har i noen tilfeller vært vanskelig å få innsikt i de faglige vurderingene som er foretatt.

Oppsummering

IFRS 16 legger vekt på at det er den økonomiske substansen i kontraktene som skal reflekteres i regnskapsføringen, ikke kun kontraktsvilkårene, jf. IFRS 16.2. Dette gir et betydelig rom for å utøve skjønn og bruk av flere estimater, og det påvirker finansregnskapet ved førstegangsinnregning og i etterfølgende perioder. Det er derfor viktig med gode kvalitative noteopplysninger. Finanstilsynet forventer at det gis tilstrekkelige opplysninger til at opplysningsformålet i IFRS 16.51 og IFRS 16.89 er oppfylt.

I kapittel 3 gis det en detaljert gjennomgang av gjennomføringen, samt resultater og observasjoner fra tematilsynet.

³ [IFRS Interpretation Committee](#)

3 Detaljert gjennomgang

3.1 Innledning

3.1.1 Valg av utstedere

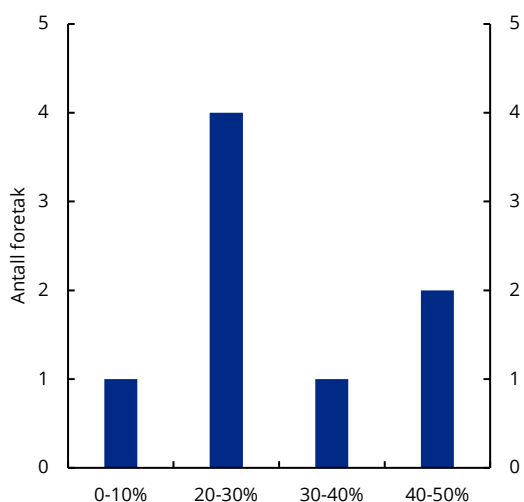
Ti utstederforetak på Oslo Børs og Euronext Expand (tidligere Oslo Axess) ble valgt ut til tematilsynet. Både aksje- og obligasjonsutstederforetak er tatt med i utvalget.

Det ble lagt vekt på å få et bredest mulig utvalg, både med tanke på størrelse på foretakene og type leieavtaler hos foretakene. Både foretak som primært er utleiere (to foretak), og foretak som primært er leietakere (sju foretak), ble inkludert i utvalget. Ett foretak med både vesentlig utleie og innleie ble valgt ut.

Det ble også lagt vekt på effekter av IFRS 16 (tallmessige og prosentvise endringer på balansestørrelser). Leietakerforetakene, inkludert foretaket som er både leietaker og utleier, som ble valgt ut, har bruksretteiendeler i prosent av totale eiendeler som utgjør mellom 5 prosent og 50 prosent per 31. desember 2019. Figur 1 viser fordelingen av foretakene når det gjelder hvor stor andel bruksretteiendelen utgjør av totale eiendeler. Aksene viser antall foretak innenfor hvert intervall.

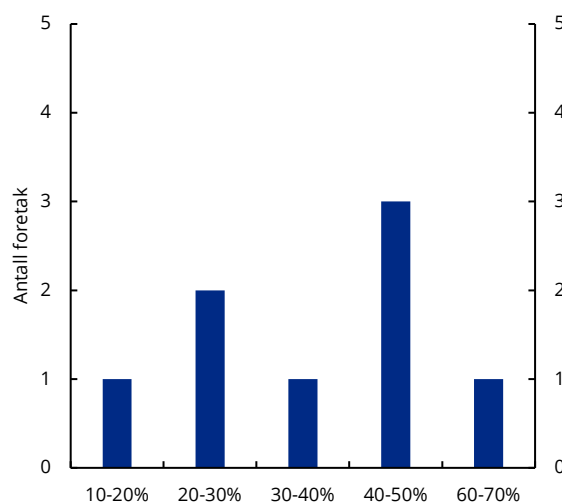
Leieforpliktelser i prosent av totale forpliktelser per 31. desember 2019 hos de samme foretakene utgjorde mellom 10 prosent og 60 prosent. Figur 2 viser leieforpliktelser i prosent av totale leieforpliktelser. Aksene viser antall foretak innenfor hvert intervall.

Figur 1 Bruksretteiendeler i prosent av totale eiendeler per 31. desember 2019 for leietakerne i utvalget



Kilde: Foretakenes årsregnskap for 2019

Figur 2 Leieforpliktelser i prosent av totale forpliktelser per 31. desember 2019 for leietakerne i utvalget



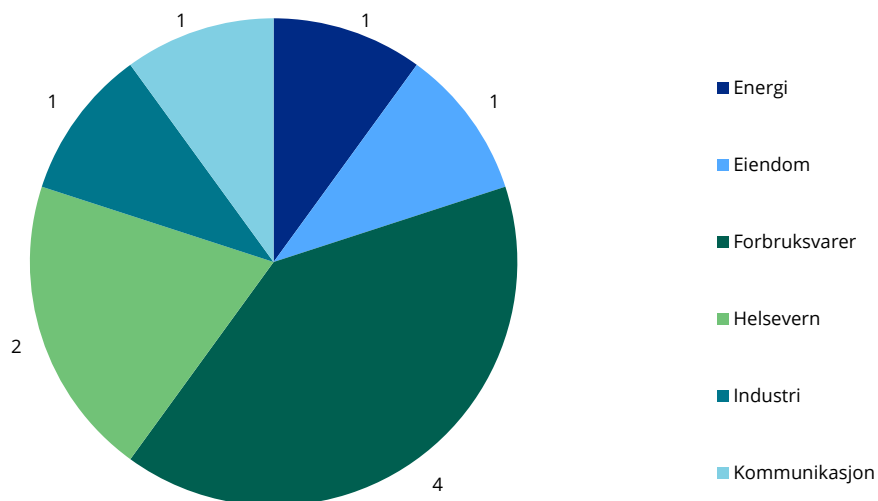
Kilde: Foretakenes årsregnskap for 2019

For de to utleierne utgjorde leieinntekter i prosent av totale inntekter for 2019 rundt 50 prosent og rundt 80 prosent. For foretaket som både er en betydelig utleier og leietaker, representerte leieinntektene rundt 90 prosent av totale inntekter for 2019. Alle tre utleierne har

i all hovedsak operasjonelle utleieavtaler. I rapporten omtales derfor ikke forhold knyttet til finansielle utleieavtaler.

Foretakene som er valgt ut, tilhører ulike bransjer. Figur 3 viser en oversikt over hvilke bransjer som er valgt ut, og antall foretak per bransje. Inndelingen er gjort basert på bransjeinndelingen til Oslo Børs for aksjeutstedere. For obligasjonsutstedere i utvalget har Finanstilsynet vurdert bransjetilhørigheten.

Figur 3 Fordeling av antall foretak per bransje i utvalget



Kilde: Oslo Børs bransjeinndeling. Finanstilsynet har vurdert bransjetilhørigheten for de to obligasjonsutstederne i utvalget.

Det er stor variasjon i de utvalgte foretakenes størrelse. For aksjeutstederne varierte markedsverdien per 31. desember 2019 fra rundt 2 milliarder kroner til rett under 20 milliarder kroner.

De fem største revisjonsselskapene i Norge er alle representert som revisor for foretakene i utvalget.

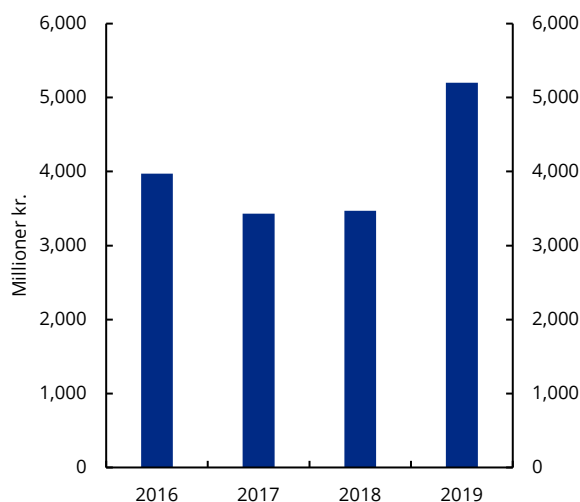
To av foretakene har benyttet full retrospektiv metode ved implementeringen av IFRS 16.

3.1.2 Regnskapsmessige effekter

Innføringen av IFRS 16 har ført til vesentlige endringer i regnskapsføringen for mange foretak, og det påvirker flere foretaks nøkkeltall.

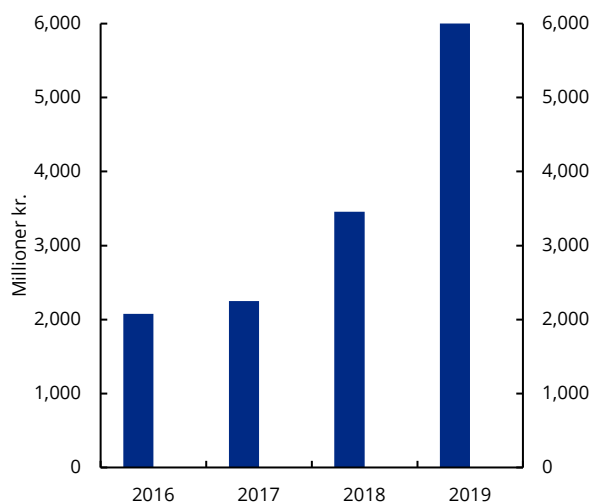
For leietakerne som er inkludert i utvalget, har innføringen av IFRS 16 ført til flere endringer i regnskapstallene. Figur 4, 5 og 6 viser utviklingen de siste fire årene i henholdsvis driftsresultat, avskrivninger og rentekostnader for disse foretakene. Figur 7 viser gjennomsnittet av forholdet mellom bokført gjeld og bokført egenkapital i samme periode for de samme foretakene. Endringene som fremgår av figurene, påvirkes også av endringer i de økonomiske forutsetningene for foretakene, men tallene for 2019, og tallene for 2018 for to av foretakene som har implementert IFRS 16 med tilbakevirkende kraft, påvirkes til dels betydelig av innføringen av IFRS 16.

Figur 4 Leietakernes driftsresultat siste fire år



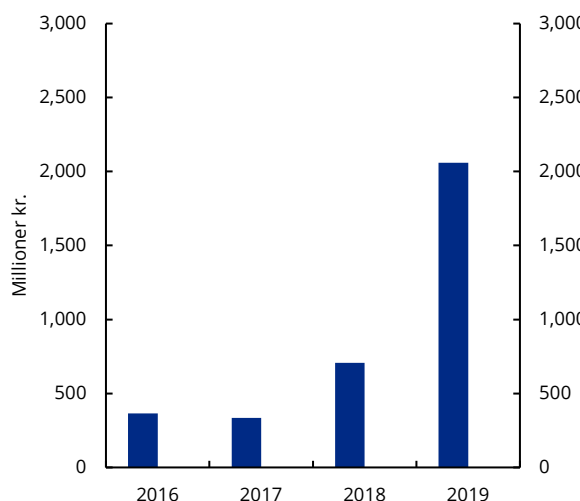
Kilde: Foretakenes årsregnskap for 2016, 2017, 2018 og 2019

Figur 5 Leietakernes avskrivingskostnader siste fire år



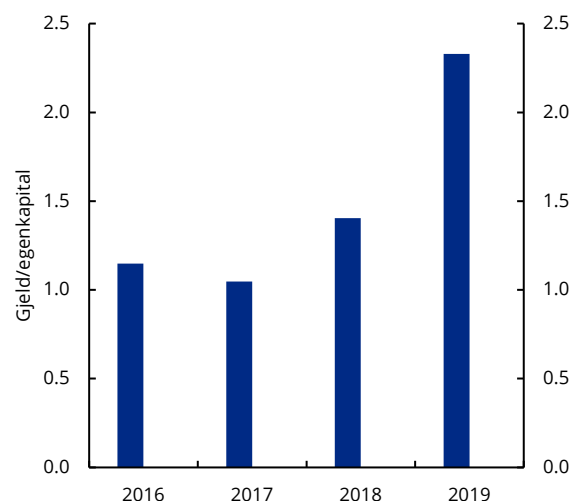
Kilde: Foretakenes årsregnskap for 2016, 2017, 2018 og 2019

Figur 6 Leietakernes rentekostnad siste fire år



Kilde: Foretakenes årsregnskap for 2016, 2017, 2018 og 2019

Figur 7 Leietakernes forhold gjeld/egenkapital siste fire år



Kilde: Foretakenes årsregnskap for 2016, 2017, 2018 og 2019

Regnskapsreglene i IFRS 16 fører til lavere driftskostnader som følge av at operasjonelle leieavtaler som tidligere ble kostnadsført løpende, nå blir balanseført og avskrevet over leieperioden. Dette gir et forbedret driftsresultat fordi avskrivninger typisk er lavere enn de nominelle leiebetalinger. Leieforpliktelsen inneholder også et renteelement, som nå blir kostnadsført separat, og som gir en høyere rentekostnad i resultatet.

Totale forpliktelser øker som følge av tilhørende leieforpliktelse som balanseføres. Dette fører til en høyere gjeld i forhold til egenkapital og dermed en lavere egenkapitalandel. Disse endringene i presentasjon i resultatregnskapet, og økte balanseførte forpliktelser, er konsekvenser av regnskapsføringsreglene som følger av IFRS 16. Det er viktig at brukere av regnskap er klar over disse endringene, selv om underliggende drift er uendret.

For utleierne i utvalget, har innføringen av IFRS 16 medført mindre regnskapsmessige endringer. Utleier skal fremdeles klassifisere leieavtalene som finansielle eller operasjonelle. Utleierne i utvalget har i all hovedsak operasjonelle leieavtaler.

3.1.3 Gjennomføring av tematilsynet

Tematilsynet ble gjennomført ved en forespørsel om informasjon til de utvalgte foretakene.

Forespørselen om informasjon var et stort sett likelydende brev til foretakene, inndelt i tre punkter. Det første punktet gjaldt regnskapsnotat hvor Finanstilsynet ønsket å få oversendt fagnotater og regnskapsmanualer som lå til grunn for vurderingene av leieavtalene i årsregnskapet for 2019. I punkt 2 ba Finanstilsynet foretaket om en oversikt i Excel med detaljert informasjon om alle typer, eller en viss type, leieavtaler, for eksempel basert på underliggende eiendel, eller beløpsstørrelse. I brevene var det listet opp punkter over hva oppstillingen skulle inneholde. I punkt 3 ble åtte av foretakene bedt om å oversende én eller flere leiekontrakter som var gjeldende for årsregnskapet for 2019.

3.1.4 Dokumentasjon

Dokumentasjonen som Finanstilsynet ba om å få tilsendt, skulle være den samme som foretakene hadde utarbeidet i forbindelse med avleggelsen av årsregnskapet for 2019. Dokumentasjonen som tilsynet mottok fra foretakene, var ofte relativt kortfattet. Mye av informasjonen bærer også preg av å være gjengivelse fra standarden, og den inneholdt på flere områder lite av foretakenes konkrete vurderinger av de faglige problemstillingene foretakets leiekontrakter medførte. Deler av materialet bærer også preg av å være utarbeidet for å besvare henvendelsen.

Finanstilsynet hadde for de fleste av foretakene en forventning om mer omfattende dokumentasjon, ikke minst fordi IFRS 16 for flere av foretakene hadde vesentlig effekt. Forventningen baserte seg på at standarden er omfattende, og det er mange skjønnsmessige vurderinger som skal gjøres, og at disse forholdene skal være dokumentert.

Nedenfor følger en mer detaljert gjennomgang av observasjonene på de enkelte delene av regnskapene.

3.2 Presentasjon i finansregnskapet

3.2.1 Presentasjon i balansen

IFRS 16 har i vesentlig grad påvirket presentasjonen i finansregnskapet for leietakere ettersom stort sett alle leieavtaler nå må balanseføres med en leieforpliktelse og en tilhørende bruksretteiendel. I samsvar med IFRS 16.47 a) kan en leietaker enten velge å presentere bruksretteiendelen separat i balanseoppstillingen, eller gi opplysninger om bruksretteiendelene i notene. Opplysningen må da gis innenfor samme regnskapspost som der tilsvarende underliggende eiendeler ville ha blitt presentert dersom de var eid direkte. Ved valg av det siste alternativet, må foretaket også opplyse om hvilke regnskapsposter i balansen som omfatter disse bruksretteiendelene.

Fem av leietakerne, inkludert foretaket som både er utleier og leietaker, presenterer bruksretteiendelene atskilt fra andre eiendeler i balanseoppstillingen. De tre andre leietakerne presenterer bruksretteiendelene sammen med tilsvarende underliggende eiendeler.

Ett av foretakene som har valgt den siste løsningen, viser balanseførte bruksretteiendeler ved årsslutt for hver klasse i notene for henholdsvis varige driftsmidler og immaterielle eiendeler. De to andre foretakene viser bruksretteiendeler som egen kategori innenfor noten for varige driftsmidler. Disse to foretakene har i all hovedsak en type klasse av underliggende eiendeler i leiekontraktene.

I samsvar med IFRS 16.53 a) skal avskrivninger vises per klasse av underliggende eiendel. Finanstilsynet vil påpeke at dersom et foretak har leiekontrakter med ulike klasser av underliggende eiendeler, skal disse vises hver for seg i note.

Alle åtte leietakere har presentert leieforpliktelsen atskilt fra andre forpliktelser i balanseoppstillingen.

3.3 Presentasjon i kontantstrømoppstillingen

I presentasjon av kontantstrømmer relatert til leieavtalene skal en leietaker klassifisere hver for seg, kontantutbetalinger for leieforpliktelsens hovedstol og kontantutbetalinger for leieforpliktelsens rentedel, i samsvar med IFRS 16.50. Kontantutbetalinger for leieforpliktelsens hovedstol skal presenteres som en finansieringsaktivitet i kontantstrømoppstillingen, mens for kontantutbetalingen for rentedelen har man et valg mellom driftsaktivitet eller finansieringsaktivitet, så lenge denne presenteres på en ensartet måte fra periode til periode.

Av foretakene i utvalget er det like mange av leietakerne, inkludert foretaket som både er utleier og leietaker, som presenterer renteutbetalingen relatert til leieavtalene som en driftsaktivitet og som en finansieringsaktivitet.

Tre av foretakene som klassifiserer renteutbetalinger som en driftsaktivitet, viser ikke denne separat i kontantstrømoppstillingen. I samsvar med IAS 7 *Oppstillinger over kontantstrømmer* nr. 31 skal utbetalinger av renter presenteres separat i kontantstrømoppstillingen. For ett av foretakene kan denne betalingen antas å være uvesentlig. De to andre foretakene har imidlertid leieforpliktelser som begge utgjør rundt 50 prosent av totale forpliktelser per 31. desember 2019, og som også er vesentlige for totalbalansen. Finanstilsynet minner om at en slik presentasjon ikke oppfyller kravene i IAS 7.

Ett av foretakene som viser renteutbetalingen som en finansieringsaktivitet, viser både betaling av hovedstol og rente på samme linje. Basert på rentekostnaden knyttet til leieavtalene som er opplyst i note, kan man anta at rentebetalingen utgjør en vesentlig del av beløpet. Finanstilsynet påpeker at det går klart frem av IFRS 16.50 at betalinger for leieforpliktelsens hovedstol, skal vises atskilt fra betalinger for leieforpliktelsens rentedel, og at det ikke er adgang til å slå disse to sammen.

3.3.1 Presentasjon av leieinntekter

Av de tre foretakene som har utleie, inkludert foretaket som både er utleier og leietaker, presenterte ett foretak leieinntektene separat i resultatoppstillingen, mens de to andre foretakene ga opplysninger om leieinntekter for 2019 i noter. Alle tre foretakene viser inntekter regnskapsført i samsvar med IFRS 15 *Driftsinntekter fra kontrakter med kunder* separat, enten i resultatoppstillingen eller i noteopplysningene.

3.4 Noteopplysninger

3.4.1 Opplysningsformålet

I tillegg til eksplisitte notekrav inneholder IFRS 16 også en såkalt faneparagraf for noteopplysninger for både leietaker (IFRS 16.51) og utleier (IFRS 16.89). Disse bestemmelsene poengterer at formålet med noteopplysningen, er at et foretak skal gi informasjon i notene som, sammen med informasjonen fremlagt i balanseoppstillingen, i resultatoppstillingen og i oppstillingen over kontantstrømmer, gir brukere av finansregnskaper et grunnlag for å vurdere leieavtalers virkning på leietakerens eller utleierens finansielle stilling, finansielle inntjening og kontantstrømmer. Det kreves også at både leietaker (IFRS 16.59) og utleier (IFRS 16.92) gir ytterligere kvalitative og kvantitative opplysninger enn de som eksplisitt kreves av standarden, og som er nødvendige for å oppfylle opplysningsformålet.

Foretak må alltid vurdere om noteopplysningene er tilstrekkelige til at opplysningsformålet oppfylles. Finanstilsynet minner om at det skal mye til for å oppfylle opplysningsformålet da det må gis nok opplysninger til at brukerne av finansregnskapet kan vurdere leieavtalenes virkning på foretakets finansielle stilling, finansiell inntjening og kontantstrømmer. Det kan være relevant å gi opplysninger om hvordan foretaket har identifisert leieavtalene, hvordan flere bestanddeler i kontrakten er vurdert og vurderinger rundt leieperiode. Opplysninger om hvordan leietaker har fastsatt diskonteringsrenten, eller hvordan utleier inntektsfører leieinntekten, er også relevante. Det er dessuten flere problemstillinger knyttet til regnskapsføring av leieavtaler som ikke er regulert i standarden (to av disse er nevnt i punkt 3.8.1 og 3.8.2 under), og her må foretakene selv vurdere regnskapsføringen. Slike vurderinger kan det være nødvendig å opplyse om dersom de er vesentlige for regnskapsføringen.

Generelt gis det få foretaksspesifikke og konkrete noteopplysninger om leieavtalene. Det gis også få kvalitative opplysninger om hvilke forutsetninger som er benyttet utenom det som eksplisitt kreves av standarden, og utover ren gjengivelse av standarden. Finanstilsynet vil understreke betydningen av at foretakene tar hensyn til opplysningsformålet, og foretar vesentlighetsvurderinger når de avgjør hvilken informasjon som tas med i noteopplysningene.

3.4.2 Vesentlige opplysninger

Generelt skal et foretak gi opplysninger som er vesentlige for finansregnskapet. Det er ikke nødvendig å gi opplysninger hvis informasjonen ikke er vesentlig, selv om dette kreves eksplisitt av IFRS. Motsatt kreves det også at foretak gir opplysninger utover det som kreves eksplisitt av IFRS, hvis denne informasjonen er nødvendig for brukerne for å forstå virkningen av bestemte transaksjoner, eller andre hendelser og forhold på foretakets finansielle stilling, resultat eller kontantstrøm, jf. IAS 1.31.

Endringer i IAS 1 som trådte i kraft 1. januar 2020, endret definisjonen av vesentlighet. Den nye definisjonen av vesentlighet sier at opplysninger er vesentlige dersom utelatelser, feilaktige opplysninger eller tilsløring av opplysninger med rimelighet kan forventes å påvirke beslutninger som gjøres av primærbrukere av finansregnskap, jf. IAS 1.7. Den samme paragrafen inneholder også eksempler på omstendigheter som kan føre til at vesentlige opplysninger blir tilslørt («obsured»). Alle eksemplene som gis her, er relevante når foretakene skal vurdere hvilke opplysninger om leieavtaler som skal være med i årsregnskapet.

En av utleierne i utvalget har også innleie, men dette utgjør en uvesentlig del av foretakets finansielle stilling og resultat. Foretaket gir tilnærmet like mye informasjon om innleiedelen som om utleiedelen. Ved å gi uvesentlige opplysninger i like stor grad som vesentlige opplysninger, er faren at det blir vanskeligere for brukerne å avgjøre hvilke opplysninger som er vesentlige for å forstå finansregnskapet. Finanstilsynet vurderer at det kunne ha vært mer relevant å øke de kvalitative opplysningene rundt utleiedelen og redusere opplysningene om innleiedelen.

En av leietakerne konkluderte i årsregnskapet for 2019 med at IFRS 16 ikke har vesentlig regnskapsmessig effekt for foretaket. Foretaket oppgir både bruksretteiendeler og leieforpliktelser som separate linjer i balanseoppstillingen, selv om dette ikke er et krav. Per 31. desember 2019 utgjorde bruksretteiendelen 3 prosent av totale eiendeler, og leieforpliktelsene utgjorde 14 prosent av totale forpliktelser. Foretaket er også et av få foretak som gir egen note om leiekontrakter i halvårsrapporteringen for første halvår 2020 (se eget punkt om delårsrapportering under). Det er ikke åpenbart for Finanstilsynet hvordan foretaket har vurdert vesentlighet, verken i årsregnskapet eller halvårsregnskapet, ettersom dette ikke kommer frem av regnskapet.

I samsvar med IASBs «Practice Statement 2: *Making materiality judgements*», som ble publisert i september 2017, skal et foretak vurdere både kvalitative og kvantitative faktorer når det fastsetter hva som er vesentlig. Det er ikke nok kun å legge til grunn kvantitative vurderinger, jf. paragraf 41. Foretaket, som har konkludert med at IFRS 16 ikke gir vesentlig effekt, har i årsregnskapet for 2019 ikke gitt opplysninger om hvordan vesentlighet er vurdert.

Finanstilsynet har også observert eksempler på foretak som har gjort en vesentlighetsvurdering. En av leietakerne har i sin dokumentasjon vurdert om man skal innregne en type eiendeler i samsvar med IFRS 16. Eiendelene som leies, er av lavere verdi enn mange av de andre eiendelene foretaket leier, men ikke en type eiendel som kan gå under lav verdi-unntaket i IFRS 16.5 b). Foretaket gjorde ved implementering en beregning som konkluderte med at leieforpliktelsen på disse eiendelene ville utgjøre mindre enn 1 prosent av totalkapitalen, og at resultatet i etterfølgende perioder ville påvirkes minimalt. Imidlertid konkluderte foretaket med at siden beløpet i seg selv var av en viss størrelse, og tett opp under foretakets egen vesentlighetsgrense, ble disse eiendelene også innregnet i samsvar med IFRS 16.

Opplysningsformålet i IFRS 16 og hensiktsmessige vesentlighetsvurderinger er avgjørende for at noteopplysningene om leieavtalene skal være nyttige for brukerne. Noteopplysningene er ment å være slik at foretaket er transparent i sin informasjonsgivning, som gjør det mulig for brukerne å forstå foretakets omfang av leieavtaler og tilhørende regnskapsprinsipper. Brukerne vil eksempelvis kunne sammenligne disse med andre foretak. For å oppnå dette, må opplysningene være foretaksspesifikke og tilstrekkelig detaljerte.

Finanstilsynet gjentar også sin oppfordring fra 2017⁴, hvor det ble fremholdt om IASBs «Practice Statement 2: *Making materiality judgements*» at:

«Veiledningen inneholder en modell for vurdering av vesentlighet, hvor informasjonsbehovet til primærbrukerne skal legges til grunn. IASB oppfordrer til mindre bruk av sjekklister og mer bruk av skjønn for å vurdere hvilken informasjon som forventes å ha betydning for

⁴ Finanstilsynets rundskriv 12/2017: [Finanstilsynets kontroll med finansiell rapportering i 2017](#)

brukerne. Informasjonen i årsregnskapet skal være foretaksspesifikk og tilpasset brukernes informasjonsbehov. I tillegg inneholder veiledningen egne eksempler for vurdering av vesentlighet knyttet til informasjon om foregående perioder, retting av feil, lånebetingelser og delårsregnskap.»

3.4.3 Noteopplysninger for utleiere

To av utleierne, inkludert foretaket som har både vesentlig innleie og utleie, har opplyst at alle leieavtaler er klassifisert som operasjonelle leieavtaler. Det siste av utleierforetakene har opplyst at en av leieavtalene er klassifisert som finansiell. Dette foretaket har kun et fåtall leieavtaler totalt sett, og har gitt opplysninger om finansielle inntekter på bruttoinvesteringen i leieavtalen i samsvar med IFRS 16.90 a).

I samsvar med IFRS 16.90 b) skal en utleier også gi separate opplysninger om inntekter knyttet til variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller rentesats. En av utleierne har gitt slike opplysninger i årsregnskapet for 2019. En annen har i sitt svar til Finanstilsynet bekreftet at foretaket ikke har leieavtaler med variable betalinger. Den tredje utleieren har ikke gitt opplysninger om variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller rentesats i årsregnskapet for 2019.

To av utleierne gir en forfallsanalyse av leiebetalinger i samsvar med IFRS 16.97. Ett av disse foretakene oppgir leiebetalinger som skal mottas de neste 1–5 år samlet. Finanstilsynet minner om at det skal gis opplysninger om leiebetalinger som skal mottas årlig, for minst hvert at de fem første årene og at resterende år kan vises samlet.

3.4.4 Noteopplysninger for leietakere

I samsvar med IFRS 16.C12 a) skal det gis opplysninger om det veide gjennomsnittet for leietakers marginale lånerente som er anvendt på leieforpliktelser innregnet i balanseoppstillingen på tidspunktet for førstegangsanvendelse. Seks av leietakerne har gitt denne opplysningen. De resterende to leietakerne har benyttet full retrospektiv metode ved implementering.

Fem av de seks leietakerne som benyttet modifisert metode ved implementering, har også gitt forklaring på forskjellene mellom forpliktelsene ved operasjonelle leieavtaler ved anvendelse av IAS 17 opplyst om per 31. desember 2018, og leieforpliktelsen innregnet i balansen per 1. januar 2019 ved førstegangsanvendelse av IFRS 16. Imidlertid er det noen kuriositeter i disse forklaringene. To av foretakene har en forklaringslinje som indikerer at alle operasjonelle forpliktelser i samsvar med IAS 17 ikke var opplyst om per utgangen av 2018. Ett av disse foretakene har også en vesentlig forskjell forklart i avstemmingen, men Finanstilsynet ser ikke hvordan dette er en forskjell som er relevant i avstemmingen av forpliktelsen opplyst om etter IAS 17 per 31. desember 2018, og balanseført leieforpliktelse ved førstegangsanvendelse av IFRS 16 per 1. januar 2019. Finanstilsynet merker seg at opplysningskravene i IFRS på dette punktet i årsrapporten for 2018 ikke var oppfylt. Finanstilsynet forventer at foretak påser at opplysningskravene som følger av IFRS, etterleves. Det vises for øvrig til Finanstilsynets rundskriv fra 2018.⁵

Ett foretak oppgir ikke forlengelsesopsjoner som en avstemmingspost. Foretaket har leieavtaler med forlengelsesopsjoner som er regnet inn. Det må dermed antas at disse allerede var inkludert i beløpet for operasjonelle leieavtaler som ble gitt i note til årsregnskapet per

⁵ Finanstilsynets rundskriv 4/2018: [Finanstilsynets kontroll med finansiell rapportering i 2018](#)

utgangen av 2018. Dette er ikke tilfellet for alle leietakerne i utvalget. Finanstilsynet observerer store effekter for forlengelsesopsjoner i avstemmingsnoten hos de andre foretakene. Etter Finanstilsynets oppfatning burde foretakene i tilknytning til noten i årsregnskapet per 31. desember 2018 opplyst om informasjonen var inklusive eller eksklusive effekten av forlengelsesopsjoner i de tilfellene der effekten var vesentlig.

For flere av foretakene oppgis også en stor diskonteringseffekt som en av forklaringsvariablene. For tre av foretakene utgjorde diskonteringseffekten fra omkring 20 prosent til rundt 40 prosent av operasjonelle leieforpliktelser per 31. desember 2018. Dette er etter at operasjonelle leieforpliktelser og effekter av forlengelsesopsjoner som ikke var rapportert som operasjonelle leieforpliktelser ved utgangen av 2018 er lagt til. Det kan antas at foretakene har ulike leieperioder som påvirker denne størrelsen, men Finanstilsynet observerer også at det veide gjennomsnittet for den marginale lånerenten som er anvendt på implementeringstidspunktet, varierer fra rundt 2,5 prosent til 8 prosent, hvor benyttet rente for de to foretakene med størst diskonteringseffekt var på henholdsvis rundt 6 prosent og 8 prosent. Det ene av disse to foretakene er en obligasjonsutsteder med flere obligasjonslån utstedt de siste årene. Rentene på disse lånene ligger på 3M Nibor pluss en margin rundt ett prosentpoeng. 3M Nibor var i 2018 på mellom 0,84 prosent og 1,28 prosent.⁶ Etter Finanstilsynets vurdering kan det synes som om foretaket har benyttet en marginal lånerente på leieavtalene som er vesentlig høyere enn renten de oppnår i obligasjonsmarkedet. Finanstilsynet minner om at den marginale lånerenten er en foretaksspesifikk rente som skal være den renten som foretaket i et lignende økonomisk miljø ville måtte betale for å låne, i en tilsvarende periode og med tilsvarende sikkerhet, de nødvendige midlene for å skaffe til veie en eiendel av lignende verdi som bruksretteeiendelen, jf. IFRS 16 Vedlegg A. Observasjoner knyttet til den marginale lånerenten er også kommentert i kapittel 3.5 under.

Ett foretak oppgir kun diskonteringseffekt som forklaringsvariabel i avstemmingsnoten mellom operasjonelle leieforpliktelser opplyst om per 31. desember 2018 og balanseførte leieforpliktelser per 1. januar 2019. Foretaket opplyser at de ikke har vesentlige kontrakter med lav verdi, og det har også valgt å ikke benytte innregningsunntaket for kortsiktige leieavtaler. Dette er det eneste foretaket i utvalget som kun har en forklaringslinje i avstemmingsnoten.

3.4.5 Estimatusikkerhet og vesentlige vurderinger

Flere av områdene i IFRS 16 krever bruk av skjønn og vurderinger som kan ha vesentlig betydning for regnskapsførte størrelser. I samsvar med IAS 1.122 skal det opplyses om vurderingene som ledelsen har foretatt i anvendelsen av foretakets regnskapsprinsipper, og som har mest betydelig innvirkning på beløpene som innregnes i finansregnskapet. Hvis det legges til grunn forutsetninger for fremtiden og andre viktige kilder til estimeringsusikkerhet som innebærer en betydelig risiko for en vesentlig justering av balanseførte verdier i løpet av det neste regnskapsåret, skal dette også opplyses om, jf. IAS 1.125.

Tre av leietakerne har oppgitt både leieperiode og diskonteringsrente som kilder til estimeringsusikkerhet. Kun to av disse foretakene gir sensitivitetsanalyse i form av endring i balanseførte leieforpliktelser ved bruk av en diskonteringsrente som er ett prosentpoeng høyere og ett prosentpoeng lavere. Ingen av foretakene har gitt tilhørende sensitivitetsopplysninger om leieperiode. Finanstilsynet stiller spørsmål ved om det er gitt nok opplysninger i samsvar med IAS 1 i disse tilfellene. Finanstilsynet forventer at det gis

⁶ Oslo Børs – Nibor – gjennomsnitt (2014–2019)

opplysninger hvis det er betydelig risiko for vesentlig justering av den balanseførte verdien av eiendeler og forpliktelser i løpet av det neste regnskapsåret.

I samsvar med IAS 1.122 skal et foretak opplyse om vurderingene som ledelsen har foretatt som et ledd i anvendelsen av foretakets regnskapsprinsipper, og som har mest betydelig innvirkning på beløpene som innregnes i finansregnskapet. Av de resterende fem leietakerne har fire foretak oppgitt at vurderinger i forbindelse med IFRS 16 har hatt mest betydelig innvirkning på beløpene som innregnes i finansregnskapet. Tre av disse har oppgitt leieperiode som en vesentlig vurdering. Ett av disse har gitt opplysninger om endring i balanseførte bruksretteieendeler og leieforpliktelse hvis alle forlengelses- og termineringsopsjoner hadde vært regnet inn i leieperioden. Det fjerde foretaket har oppgitt både leieperiode og diskonteringsrente som vesentlige vurderinger.

Finanstilsynet er av den oppfatning at opplysninger om hvordan endringer i estimater og vurderinger vil påvirke regnskapsstørrelser knyttet til leiekontrakter vil kunne være relevante for å oppfylle opplysningsformålet. Det kreves bruk av skjønn på flere områder ved anvendelse av IFRS 16, men særlig ved fastsettelse av diskonteringsrente og leieperiode for leietakerne.

3.5 Diskonteringsrente

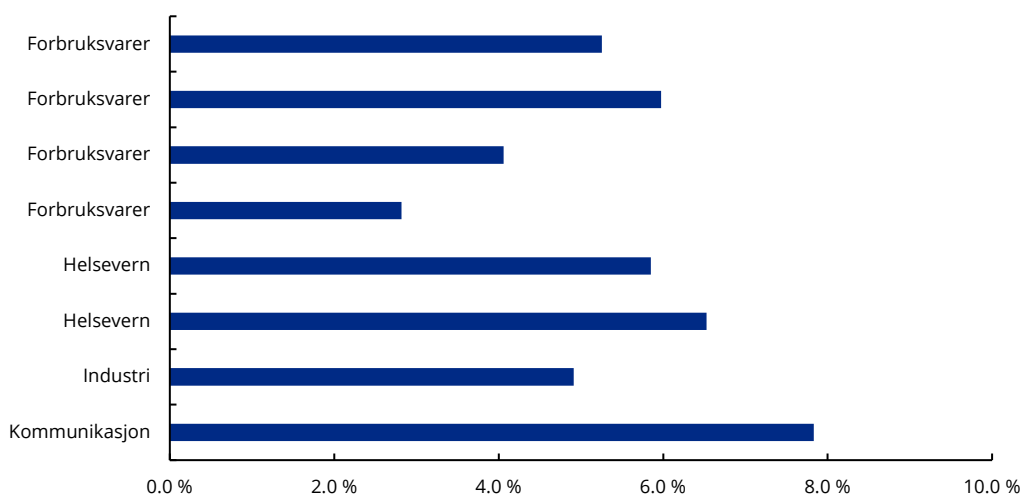
Valg av diskonteringsrente er en vesentlig vurdering i beregning av leieforpliktelsen. En høyere diskonteringsrente fører til, når alt annet er likt, en lavere balanseført verdi på leieforpliktelsen og bruksretteieendelen ved innregning. I etterfølgende perioder blir avskrivningene lavere, noe som fører til et høyere driftsresultat.

Ettersom de to utleierne i utvalget i all hovedsak har leieavtaler klassifisert som operasjonelle, er omtalen i dette avsnittet kun basert på de åtte leietakerne. Alle leietakerne har brukt den marginale lånerenten ved neddiskontering av leiebetalingene.

Som en del av Finanstilsynets forespørsel om informasjon, ble foretakene bedt om å sende inn en oversikt med informasjon over et bestemt utvalg kontrakter. Totalt har Finanstilsynet mottatt informasjon om 715 innleiekontrakter fra disse åtte foretakene. Denne oversikten er ikke nødvendigvis representativ for disse foretakenes totale kontraktsomfang, men den gir et innblikk i vurderinger gjort på disse kontraktene. Det er ulike typer eiendeler som leies, og Finanstilsynet har bedt om informasjon om en kategori, eller de største i form av høyest leieforpliktelse.

Blant disse kontraktene er det store sprik i diskonteringsrenten som benyttes. Blant kontraktene som Finanstilsynet har mottatt informasjon om, benyttes en diskonteringsrente fra 2,15 prosent til 11,85 prosent når man ser alle kontraktene og de åtte foretakene samlet. Figur 8 viser gjennomsnitt av diskonteringsrente som er opplyst i kontraktoversikten per foretak. Hver stolpe representerer ett foretak og viser bransjetilhørigheten til foretaket.

Figur 8 Gjennomsnittlig diskonteringsrente per foretak



Kilde: Foretakenes informasjon sendt til Finanstilsynet

Tre av foretakene leier tilnærmet lik eiendel av samme motpart. Her varierer diskonteringsrenten som er brukt på leieavtalene fra 3,85 prosent til 5,85 prosent. Tilsvarende finnes for en annen tilnærmet lik eiendel, men her med ulik motpart, hvor diskonteringsrenten varierer fra 2,15 prosent til 4,82 prosent.

Som nevnt over, skal den marginale lånerenten være foretaksspesifikk og representere den renten et foretak i et lignende økonomisk miljø vil måtte betale for å låne, i en tilsvarende periode og med tilsvarende sikkerhet, de nødvendige midlene for å skaffe til veie en eiendel av lignende verdi som bruksretteeiendelen. Det kan derfor være ulik grad av finansiering og sikkerhet som påvirker renten, i tillegg til leieperioden. Finanstilsynet registrerer at det er store forskjeller i den marginale lånerenten som benyttes.

Foretakene har valgt ulike metoder og input for å fastsette den marginale lånerenten. Figur 9 viser en oversikt over hvordan de ulike foretakene har satt sammen sin marginale lånerente.

Figur 9 Elementer de ulike foretakene har brukt for å fastsette den marginale lånerenten

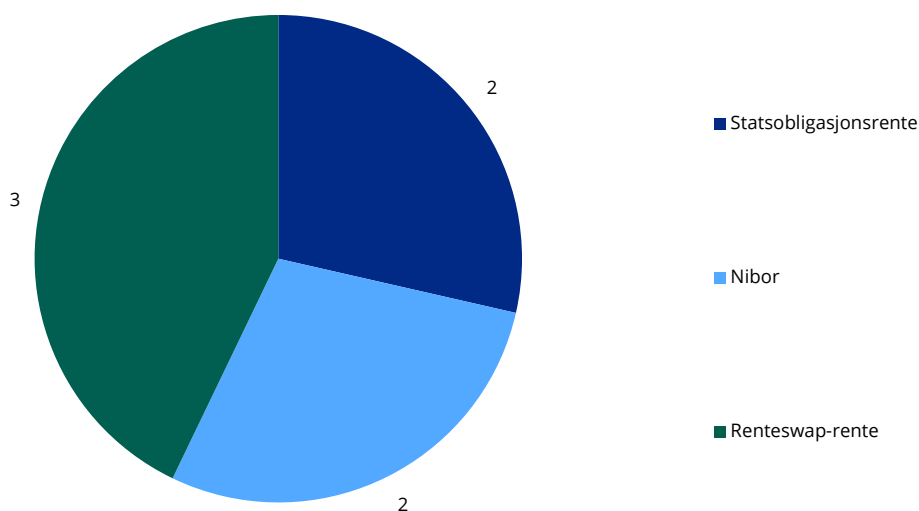


Kilde: Foretakenes informasjon sendt til Finanstilsynet. Foretakenes detaljeringsgrad i dokumentasjonen sendt til Finanstilsynet var varierende, og figuren over er Finanstilsynets forsøk på å fremstille på en stilisert måte hvilke elementer som er brukt hos de ulike foretakene.

3.5.1 Risikofri rente

Sju av foretakene bruker risikofri rente som et element i fastsettelsen av den marginale lånerenten. Imidlertid bruker foretakene ulik definisjon på hva som er risikofri rente. Figur 10 viser en oversikt over hva foretakene har lagt til grunn som risikofri rente.

Figur 10 Antall foretak per definisjon av risikofri rente



Kilde: Foretakenes informasjon sendt til Finanstilsynet

Flere av foretakene bruker et gjennomsnitt for ulike leieperiode-intervaller. Flere av foretakene har leieperioder som er vesentlig lenger enn ti år. Alle foretakene dette gjelder for, har beregnet én rente som brukes på alle leieavtaler med gjenværende leieperiode over ti år. Ett foretak har valgt å bruke den tiårige renten på statsobligasjoner, mens to foretak bruker tiårig renteswap-rente.

Ett av foretakene beregner langsiktig rente (>1 år) som kortsiktig rente med et påslag tilsvarende den estimerte endringen i rentebanen til styringsrenten frem til 2022. Den kortsiktige renten er basert på Nibor⁷ (seks måneder), og Finanstilsynet stiller spørsmål ved konsistensen ved å bruke styringsrenten som påslag. Foretaket har flere langsiktige kontrakter med opptil 10 og 15 år i gjenværende leieperiode. Finanstilsynet er også kritisk til at en Nibor-rente med et påslag frem til 2022 er en rente for en «tilsvarende periode» i samsvar med IFRS 16 for disse langsiktige leiekontraktene.

Dette siste foretaket har også beregnet samme marginale lånerente til bruk på leieavtaler i ulike land, selv om disse er basert på Nibor som risikofri rente som utgangspunkt.

3.5.2 Påslag

Foretakene bruker ulike grad av påslag til den risikofrie renten. Seks av foretakene ser til eksisterende låneavtaler for å finne marginpåslaget som benyttes. Flere har også sentralisert finansieringen i ett foretak i konsernet og har konserngarantier. Disse benytter derfor konsernets marginpåslag.

Den sjuende leietakeren er en obligasjonsutsteder, og foretaket har sett hen til marginen på obligasjonslånet, men argumenterer med at markedet er for lite likvid og har i stedet benyttet margin på et utvalg US Corporate bonds. Det gjøres deretter en justering basert på «Moody's notching guidelines». Det er ikke klart for Finanstilsynet hvordan man her ender opp med en foretaksspesifikk marginal lånerente.

Den åttende leietakeren er foretaket som ikke har tatt utgangspunkt i risikofri rente. Foretaket har de siste årene hatt flere noterte obligasjoner og har tatt utgangspunkt i obligasjonsrenten for konsernet. Det legges til en selskapsspesifikk kredittspread, og det gjøres en justering for endring i tiårig renteswap-rente sammenlignet med den siste obligasjonsrenten som er tilgjengelig. Foretaket har i all hovedsak langsiktige leieavtaler.

3.6 Leieperiode

Fastsettelsen av leieperioden er en annen viktig vurdering som må gjøres ved måling av leieforpliktelsen for leietaker. En lengre leieperiode gir, når alt annet er likt, høyere balanseførte verdier på leieforpliktelsen og bruksretteiendelen ved innregning. I etterfølgende perioder vil både avskrivningen og finanskostnadene bli høyere, og driftsresultatet blir lavere.

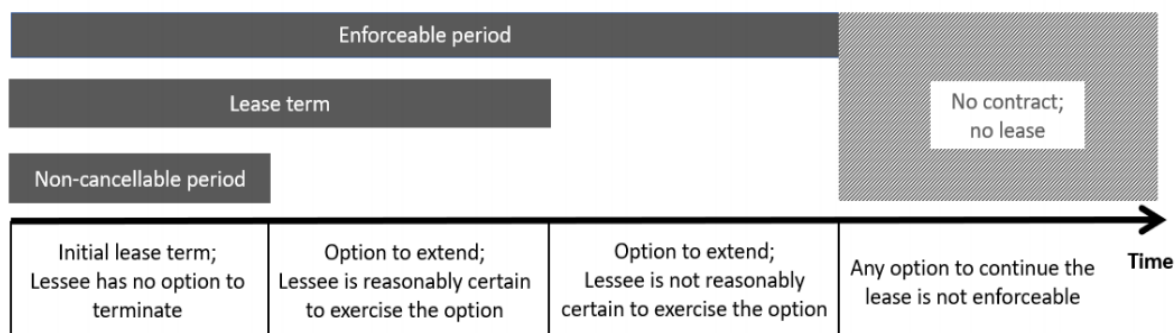
I samsvar med IFRS 16.18 skal et foretak fastsette leieperioden som den uoppsigelige perioden av en leieavtale sammen med både perioder som omfattes av en opsjon om å forlenge leieavtalen, dersom leietakeren med rimelig sikkerhet vil utøve denne opsjonen, og perioder som omfattes av en opsjon om å si opp leieavtalen, dersom leietakeren med rimelig

⁷ Finanstilsynet minner om endringer i IFRS 16 som følge av IASBs IBOR-reform:

IASB – Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2: Amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16

sikkerhet ikke vil utøve denne opsjonen. IFRS Interpretation Committee har laget en oversikt over de ulike vurderingene som må gjøres for å komme frem til leieperiode, se figur 11.

Figur 11 Vurdering av leieperiode



Kilde: Staff paper, IFRS Interpretations Committee meeting, June 2019, Lease term and useful life of leasehold improvements (IFRS 16 and IAS 16)

Vurdering av den uoppsigelige perioden, som er gitt i IFRS 16.B34, har blitt diskutert siden standarden trådte i kraft. I 2019 kom IFRS Interpretation Committee med en agendabeslutning⁸ om hvordan et foretak skal vurdere den uoppsigelige leieperioden når det har oppsigelige kontrakter.

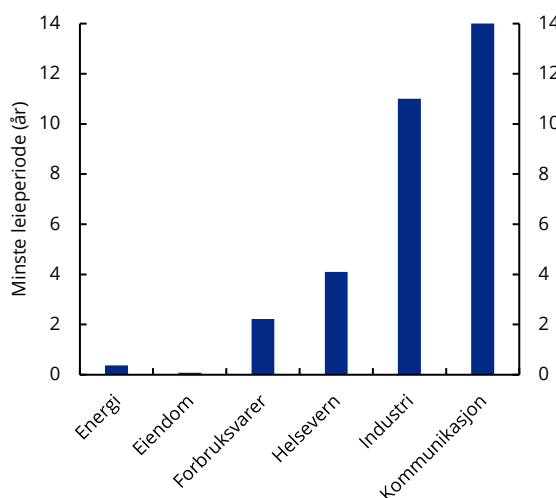
Alle foretak som ble tilskrevet i forbindelse med tematilsynet, fikk eksplisitt spørsmål om foretaket har gjort endringer i vurderingene knyttet til IFRS 16 etter at implementeringen ble gjort, for eksempel på grunn av IFRS Interpretation Committee's agendabeslutninger eller av andre grunner. Alle foretakene svarte nei på dette. Flere av agendabeslutningene var mye diskutert frem til utgivelsen, enkelte ble også diskutert i etterkant av utgivelsen. Finanstilsynet finner det overraskende at ingen av de forespurte foretakene har blitt påvirket av beslutningene, eller har gjort endringer av andre grunner.

For leietakerne er det gitt et innregningsunntak i IFRS 16.5 a) for kortsiktige leieavtaler. Av åtte leietakere har seks benyttet seg av dette unntaket. Av de to foretakene som ikke har benyttet seg av dette unntaket, har ett foretak opplyst at det ikke har noen kortsiktige leieavtaler. Det andre foretaket har valgt å ikke benytte seg av unntaket.

Kontraktsoversikten fra leietakerne viser stor variasjon i leieperiode. Figur 12 viser minste leieperiode i gjennomsnitt per bransje. Bransjene energi og eiendom har leieperioder som er under ett år. Figur 13 viser tilsvarende lengste leieperioder i utvalget.

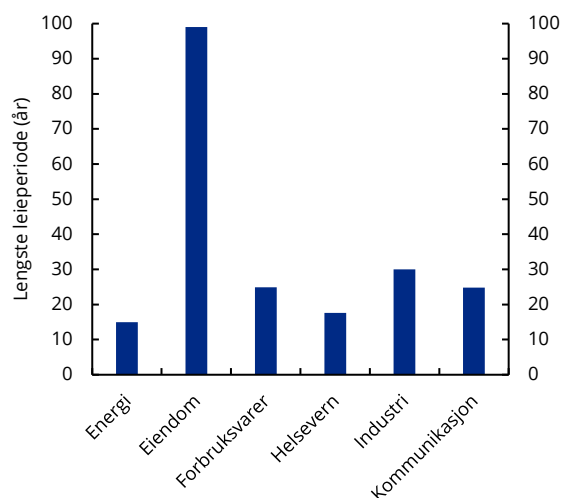
⁸ IFRS Interpretations Committee – Meeting November 2019: [Committee's agenda decision on Lease Term and Useful Life of Leasehold Improvements](#) (IFRS 16 Leases and IAS 16 Property, Plant and Equipment) – Agenda Paper 4

Figur 12 Minste leieperiode i gjennomsnitt per bransje



Kilde: Foretakenes informasjon sendt til Finanstilsynet

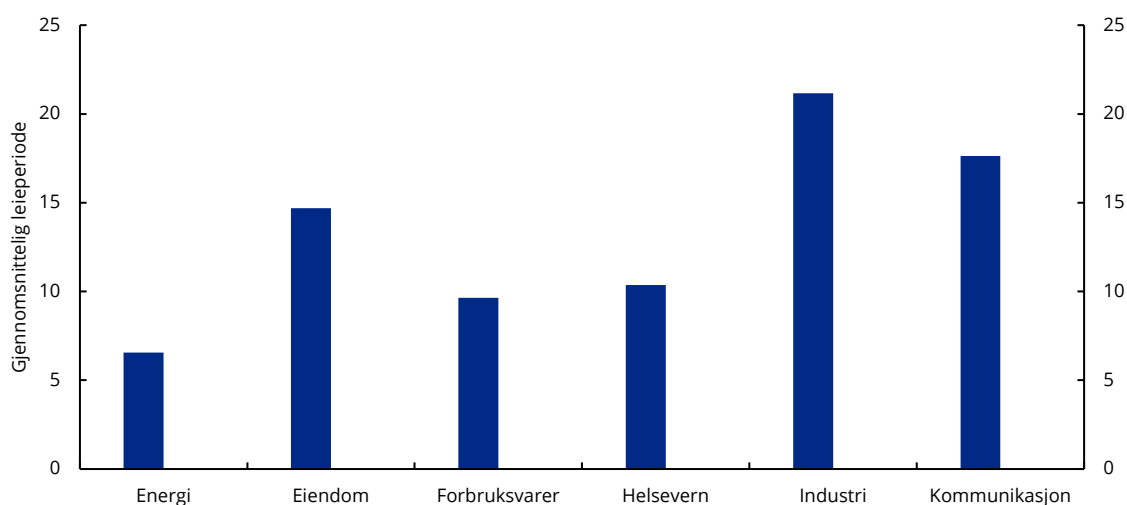
Figur 13 Lengste leieperiode i gjennomsnitt per bransje



Kilde: Foretakenes informasjon sendt til Finanstilsynet

Figur 14 viser gjennomsnittlig leieperiode i år per bransje av kontrakt detaljene som Finanstilsynet har mottatt fra foretakene.

Figur 14 Gjennomsnittlig leieperiode per bransje



Kilde: Foretakenes informasjon sendt til Finanstilsynet

I vurderingen av leieperioden har flere av foretakene innregnet opsjon om forlengelse. Av kontraktene i kontraktoversikten er det seks foretak som har opplyst at det for en eller flere av kontraktene inkluderer leieperioden en opsjon om å forleng leieavtalen som med rimelig sikkerhet vil bli utøvet av leietaker.

Ett annet foretak oppgir at det er innregnet forlengelsesopsjoner på rundt tre fjerdedeler av kontraktene. Foretaket leier eiendeler som er tilsvarende som hos flere av de andre foretakene. Hos de andre foretakene er forlengelsesopsjoner imidlertid ikke innregnet i like stor grad.

Ingen av kontraktene Finanstilsynet har mottatt i kontraktoversikten har innregnet opsjoner om terminering i leieperioden.

Hva slags leiekontrakter et foretak har, er relevant informasjon for brukerne av regnskapet. Noen foretak ønsker stabilitet, og inngår langsiktige leiekontrakter. Andre foretak ønsker til enhver tid å være geografisk plassert på strategisk riktige steder, og vil da kunne ønske kontrakter av mer kortsiktig karakter. Slik ulik forretningsmessig tenking er et eksempel som vil kunne gi seg utslag i størrelsen på leieforpliktelsene og bruksretteiendelene som innregnes i balansen. Tilsvarende vil noen foretak ønske forutsigbarhet i beløp som skal betales i leieperioden, eksempelvis ved i størst mulig grad å ha et fast leiebeløp, mens andre foretak vil foretrekke lavere fastbeløp, og heller knytte deler av leiebeløpet sammen med for eksempel omsetning i en periode. Dette vil også påvirke hvilke beløp som innregnes.

3.6.1 Rimelig sikkerhet

Ved vurdering om en forlengelsesopsjon skal regnes inn, skal det vurderes om leietaker med rimelig sikkerhet vil utøve opsjonen om å forlenge leieavtalen. Alle relevante fakta og omstendigheter som utgjør et økonomisk insentiv for leietakeren til å utøve opsjonen eller ikke, skal tas i betraktning i samsvar med IFRS 16.19. Det er ikke nok å se på innholdet i kontrakten, foretaket må også vurdere leietakers økonomiske insentiv, herunder hvor viktig eiendelen er for foretakets forretning. Standarden lister opp flere momenter i IFRS 16.B37 som kan innebære at leietaker har et økonomisk insentiv til å forlenge leiekontrakten. Begrepet «rimelig sikkerhet» er ikke klart definert i IFRS 16, og vurderingen krever betydelig bruk av skjønn.

Ett foretak har valgt å kvantifisere rimelig sikker til 80–90 prosent. Foretaket har også vurdert at ingen forlengelsesopsjoner etter 2026 skal innregnes. Tilsvarende har en annen leietaker vurdert at kun under særskilte omstendigheter skal det innregnes forlengelsesopsjoner for lenger enn fem år frem i tid.

Ett annet foretak vurderer at foretaket normalt kun er rimelig sikker på å utøve forlengelsesopsjoner for kontrakter som utløper i løpet av det neste halvannet året, og som gjelder innleie av en type eiendel som er nødvendig og vesentlig for omsetningen (definert som et konkret beløp). I årsregnskapet sier foretaket imidlertid ikke noe om disse vurderingene, men gir opplysninger generelt om at kun et fåtall av forlengelsesopsjonene er innregnet.

En leietaker inkluderer sjelden opsjoner om forlengelse i leieperiodene på sine kontrakter. Grunnen er at ved utløp av kontraktene blir disse normalt reforhandlet med bedre vilkår for leietaker. En annen leietaker som heller ikke innregner forlengelsesopsjoner i sine leiekontrakter, begrunner dette med at de opererer i en usikker bransje, og at det dermed ikke kan være rimelig sikkert at leiekontraktene forlenges.

En leietaker har en type leiekontrakter som er helt nødvendige for at foretaket skal fortsette sin forretning. Foretaket har regnet inn forlengelsesopsjoner på alle andre leiekontrakter tilsvarende leieperioden for de nødvendige leiekontraktene.

Ettersom begrepet «rimelig sikkerhet» ikke er definert i IFRS 16, og ettersom operasjonaliseringen som hvert enkelt foretak må gjøre innebærer stor grad av skjønnsutøvelse, forventer Finanstilsynet at foretakene gir god, konkret og foretaksspesifikk informasjon om forholdet hvis skjønnsutøvelsen har betydelig påvirkning på regnskapsførte størrelser.

3.7 Nedskrivning av bruksretteiendelen

Ved etterfølgende måling av bruksretteiendelene, skal en leietaker i samsvar med IFRS 16.33 anvende IAS 36 for å fastslå om denne er verdiforringet og for å regnskapsføre eventuelle påviste tap ved verdifall.

Tre av leietakerne identifiserte indikasjoner på verdifall på en eller flere kontantstrømgenererende enheter med allokerte bruksretteiendeler ved avleggelse av årsregnskapet for 2019, men det ble ikke regnskapsført nedskrivning på noen av bruksretteiendelene hos noen av foretakene.

Ett av foretakene har i sin nedskrivningstest inkludert leiebetalinger i samsvar med IAS 17, og tilsvarende ikke inkludert bruksretteiendelen i den kontantgenererende enhetens balanseførte verdi. Foretaket argumenterer med at det for 2019 ikke forelå tilstrekkelige markedsdata for å kunne beregne et avkastningskrav som tar hensyn til leieforpliktelser i gjeldsgrad og beta. Foretaket har konkludert med at dette er en praktisk måte å komme til samme konklusjon på, som om regnskapsprinsipper etter IFRS 16 hadde vært anvendt.

Etter Finanstilsynets vurdering er ikke den anvendte metoden i samsvar med kravene i IAS 36. Finanstilsynet noterer at det på nåværende tidspunkt ikke er grunnlag for å si at den praktiske metoden foretaket som har anvendt, har ledet til feil konklusjon. Imidlertid forventer Finanstilsynet at noterte foretak anvender regnskapsprinsipper og beregningsmetoder som er i samsvar med IFRS. Hvis et foretak velger å benytte andre prinsipper eller metoder, vil foretaket måtte dokumentere at dette prinsippet eller metoden ikke gir vesentlige forskjeller sammenlignet med det regnskapsprinsippet eller den beregningsmetoden som er i samsvar med IFRS.

3.8 Andre observasjoner

3.8.1 Aktiviteter og utgifter som ikke innebærer en overføring av vare eller tjeneste

En leieavtale kan inneholde et beløp som skal betales av leietakeren for aktiviteter og utgifter som ikke innebærer at en vare eller tjeneste overføres til leietakeren. Slike skyldige beløp gir ikke opphav til en separat bestanddel av avtalen, men anses som en del av det samlede vederlaget som fordeles på de bestanddelene i avtalen som identifiseres separat, jf. IFRS 16.B33. Det vises også til publisert sak VIII om «Identifying components in lease contracts» fra ESMA's database over håndhevdte saker.⁹

De fleste leietakerne har kostnader knyttet til forsikringer, eiendomsskatt og merverdiavgift. De fleste har ikke innregnet slike kostnader som en del av leieforpliktelsen, ettersom de har definert disse til å være variable leiekostnader.

Ett foretak har vurdert merverdiavgift analogt med hvordan merverdiavgift behandles i IFRS 15, og dermed konkludert med at den ikke er en del av leiebetalingen. Ett annet foretak har konkludert med at vurdering av merverdiavgift faller inn under IFRIC 21 *Avgifter*.

⁹ ESMA – [24th extract from the EECS's database of enforcement](#) (ESMA32-63-845)

3.8.2 Andre variable betalinger som ikke er avhengige av en indeks eller rentesats

Standarden gir ingen føring for hvordan foretak skal regnskapsføre andre variable leiebetalinger som ikke er avhengige av en indeks eller rentesats.

Av leietakerforetakene som har dette, oppgis kilometergodtgjørelse og omsetningsbasert husleie som eksempler på slike betalinger. Ellers gis det lite konkret informasjon om slike betalinger og regnskapsføringen av disse. Fra kontraktoversikten Finanstilsynet har mottatt, har fem av foretakene oppgitt slike variable betalinger på en eller flere av sine kontrakter.

De to utleierne oppgir at leieinntekt fra slike variable betalinger, som ikke er avhengig av en indeks eller rentesats, inntektsføres løpende.

3.8.3 Forpliktelse knyttet til demontering og fjerning og gjenoppretting av stedet

I samsvar med IFRS 16.24 d) skal en leietaker ved måling av bruksretteiendelen inkludere i anskaffelseskost et anslag over utgifter som vil påløpe for demonteringer og fjerning, og gjenopprette stedet og/eller gjenopprette den underliggende eiendelen.

Kun én av leietakerne oppgir at det er innregnet forpliktelser knyttet til dette. Foretaket har forpliktelser knyttet til gjenoppretting av stedet som leies. Flere av de andre leietakerne opplyser at de har noen forpliktelser knyttet til gjenoppretting av stedet, men at dette ikke vil føre til vesentlige utgifter, og dermed er ikke beløp for dette innregnet i bruksretteiendelen.

3.9 Delårsrapportering

I lys av at tematilsynet ble startet før utbruddet av covid-19-pandemien og at dokumentasjonen som ble mottatt, var basert på årsregnskapet for 2019, har Finanstilsynet også sett på foretakenes første halvårsrapportering i 2020. Pandemien har i løpet av kort tid forårsaket store endringer i markedene, og fremtidsutsiktene for mange foretak har blitt vesentlig endret siden forrige årsavslutning.

IAS 34 gir ikke en uttømmende liste om hva det skal opplyses om i delårsrapporteringen. I motsetning til da IFRS 15 ble publisert, valgte IASB ved publisering av IFRS 16 ikke å gjøre eksplisitte endringer i IAS 34. IAS 34 krever imidlertid at det skal gis forklaringer av hendelser og transaksjoner som er vesentlige for å forstå endringene i foretakets finansielle stilling og inntjening siden slutten av forrige årsrapporteringsperiode, jf. IAS 34.15. IAS 34.16A d) krever også at det opplyses om arten og omfanget av endringer i estimater av beløp som er rapportert i tidligere delårsperioder i inneværende regnskapsår, eller endringer i estimater av beløp som er rapportert i tidligere regnskapsår.

Våren 2020 publiserte ESMA en kunngjøring som understreket betydningen av å gi god, konkret og foretaksspesifikk informasjon om effekter av covid-19-pandemien.¹⁰ Deler av norsk næringsliv meldte om store utfordringer utover våren 2020. Enkelte bransjer og foretak har fått en positiv effekt av pandemien. På bakgrunn av endringene som materialiserte seg

¹⁰ ESMA – Public Statement: [Implications of the COVID-19 outbreak in the half-yearly financial reports](#) (ESMA32-63-972)

utover i 2020, forventet Finanstilsynet at noterte foretak ville gi god, konkret og foretaksspesifikk informasjon om de positive eller negative effektene pandemien hadde hatt. En rekke foretak har fått offentlige tilskudd, eller betalingsutsettelse knyttet til leieavtaler. Det kan også tenkes at flere foretak har identifisert nedskrivingsindikatorer som følge av pandemien. Når det gjelder vurdering av nedskrivingsbehov, vil også foretakets fremtidsutsikter være av sentral betydning. Det er liten tvil om at pandemien har påvirket fremtidsutsiktene for mange foretak.

Finanstilsynet har som nevnt sett på halvårsrapporten 2020 til foretakene som inngår i tematilsynet, og har i tillegg gjennomgått halvårsrapporter fra flere andre foretak. Basert på disse gjennomgangene er det Finanstilsynets oppfatning at mange foretak med fordel kunne vært mer informative og konkrete om effektene av pandemien. Som det fremgår av Finanstilsynets rapport «Kontroll av noterte foretaks finansielle rapportering i 2020»¹¹, vil dette være et prioritert område i kontrollen av årsrapporter for 2020.

Av leietakerne, inkludert foretaket som er både leietaker og utsteder, er det kun to foretak som har gitt noteopplysninger av betydning om leieavtalene per 30. juni 2020. Begge foretakene har egen note om leieavtaler. Det ene foretaket opplyser om balanseførte beløp per 30. juni 2020 og resultatførte beløp for rapporteringsperioden for bruksretteiendelen og leieforpliktelsene. Det andre foretaket gir en oppstilling i endringer i bruksretteiendelene og leieforpliktelser fra 31. desember 2019 til 30. juni 2020, samt en forfallsanalyse av leieforpliktelsene per 30. juni og resultatstørrelser for leieavtalene for andre kvartal og første halvår. Foretaket har en justering som forklaringsvariabel til endringen i bruksretteiendelen.

Begge leietakerne som har gitt noteopplysninger om IFRS 16 i delårsrapporteringen, er foretak innenfor helsevern og er i størrelse (målt i markedsverdi per 31. desember 2019) blant de mindre foretakene i utvalget. Det ene foretaket er foretaket som har minst effekt av IFRS 16 av alle foretakene i utvalget, og som opplyste i årsrapporten for 2019 at IFRS 16 ikke har vesentlig innvirkning på foretakets finansielle stilling. Finanstilsynet noterer seg at øvrige foretak i utvalget, hvor bruksretteiendeler utgjør en langt mer betydningsfull post, ikke gir eksplisitt informasjon om forhold knyttet til IFRS 16.

Av utleierne gir begge opplysninger om IFRS 16 i delårsrapporten. Det ene foretaket gir ikke opplysninger som forklarer inntektsført beløp for første halvår, men gir opplysninger om endringer i bruksretteiendelen og leieforpliktelsen per 30. juni 2020 med sammenligningstall. Bruksretteiendelen utgjør 0,6 prosent av totale eiendeler per 30. juni, og Finanstilsynet stiller spørsmål til relevansen av opplysningene som er gitt. Det kunne tenkes å være mer relevant for brukerne av delårsregnskapet å se endringer i leieinntekter for første halvår i lys av de store endringene som covid-19 har forårsaket. Se omtale i punkt 3.4.2 i denne rapporten om vesentlige noteopplysninger.

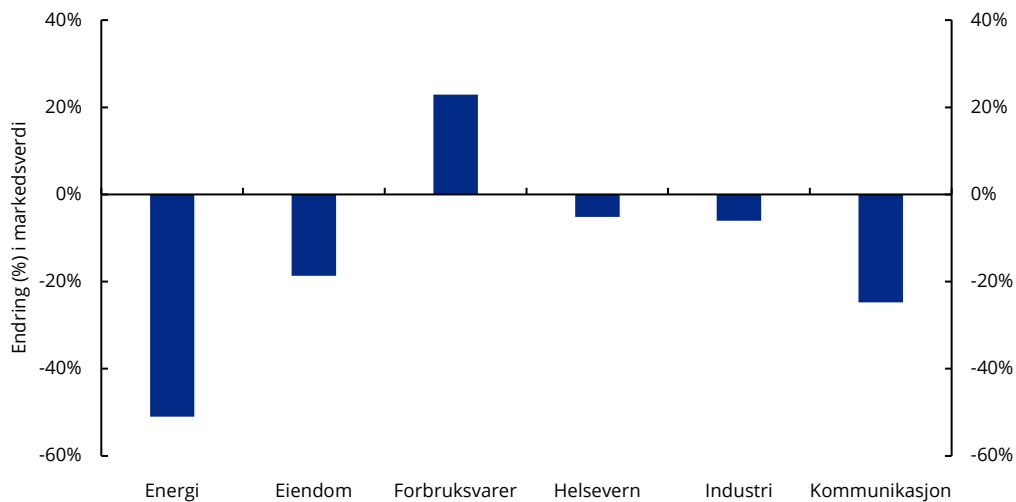
Den andre utleieren opplyser om leieinntekter for første halvår 2020 sammen med sammenligningstall. I tillegg gir foretaket kvantitative opplysninger om leiereduksjon som er gitt i forbindelse med covid-19. Effektene av leiereduksjonen er resultatført i andre kvartal.

Finanstilsynet stiller spørsmål om hvorfor det ikke er gitt flere kvalitative opplysninger knyttet til leieavtaler i delårsregnskapet for første halvår i 2020. Finanstilsynet stiller også spørsmål om covid-19 ikke har påvirket noen av foretakene med tanke på fremtidsutsikter og

¹¹ Finanstilsynet – [Kontroll av noterte foretaks finansielle rapportering i 2020](#)

estimerer som ble lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet for 2019. Noen av foretakene er i bransjer som ikke nødvendigvis har de største negative effektene av covid-19-pandemien, men Finanstilsynet forventer likevel mer informasjon hos enkelte foretak. Dette gjelder særlig med tanke på de store endringene det har vært i markedsverdien for foretakene. Endringen i markedsverdien for de åtte aksjeutstederforetakene fra 31. desember 2019 til 30. juni 2020 var fra rundt -50 til +50 prosent per foretak. Gjennomsnittlig markedsverdiendring i denne perioden per bransje for disse åtte foretakene er vist i figur 15.

Figur 15 Endring i markedsverdi fra 31. desember 2019 til 30.06.2020 per bransje



Kilde: Oslo Børs

Fire av de åtte aksjeutstederforetakene har per 31. desember 2019 og per 30. juni 2020 et pris-bok-forhold som er under 1. I samsvar med IAS 36.12 d) er dette et forhold som det skal tas hensyn til ved vurdering av om det foreligger indikasjon på at en eiendel har falt i verdi.

Ett foretak har endring fra pris-bok over 1 per 31. desember 2019 til pris-bok under 1 per 30. juni 2020.

Ingen av foretakene i utvalget har nevnt spesifikt hvorvidt det er vurdert om det foreligger indikasjon på verdifall på de balanseførte bruksretteiendelene. Ett foretak har nevnt at dette er vurdert for alle eiendeler.

Ingen av foretakene har opplyst om at de har benyttet endringen i IFRS 16 om regnskapsføring av endringer i leieavtaler ved lettelse av leiebetalinger som følge av covid-19.

FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

POST@FINANSTILSYNET.NO

WWW.FINANSTILSYNET.NO