



**Præsentation til Fondsmæglerforeningen**

IFRS 16

29. april 2019

# Nye regler for behandling af leasing

## Overblik over effekt for leasingtager

Brugsrettigheden skal risikovægtes og budgettet revurderes

### Balance

|   | Nuværende regler           |                        | Nye regler             |
|---|----------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Finansielle leasingaftaler | Operationel leasing    | Alle leasingkontrakter |
| Aktiver                                     | ✈️ 🏠                       | ---                    | ✈️ ✈️ 🚗 🚚<br>🏠 🏠 🏠     |
| Passiver                                    | \$\$                       | ---                    | \$\$\$\$\$\$\$         |
| Rettigheder/forpligtelser uden for balancen | ---                        | ✈️ 🏠 🚗 🚚<br>\$\$\$\$\$ | ---                    |

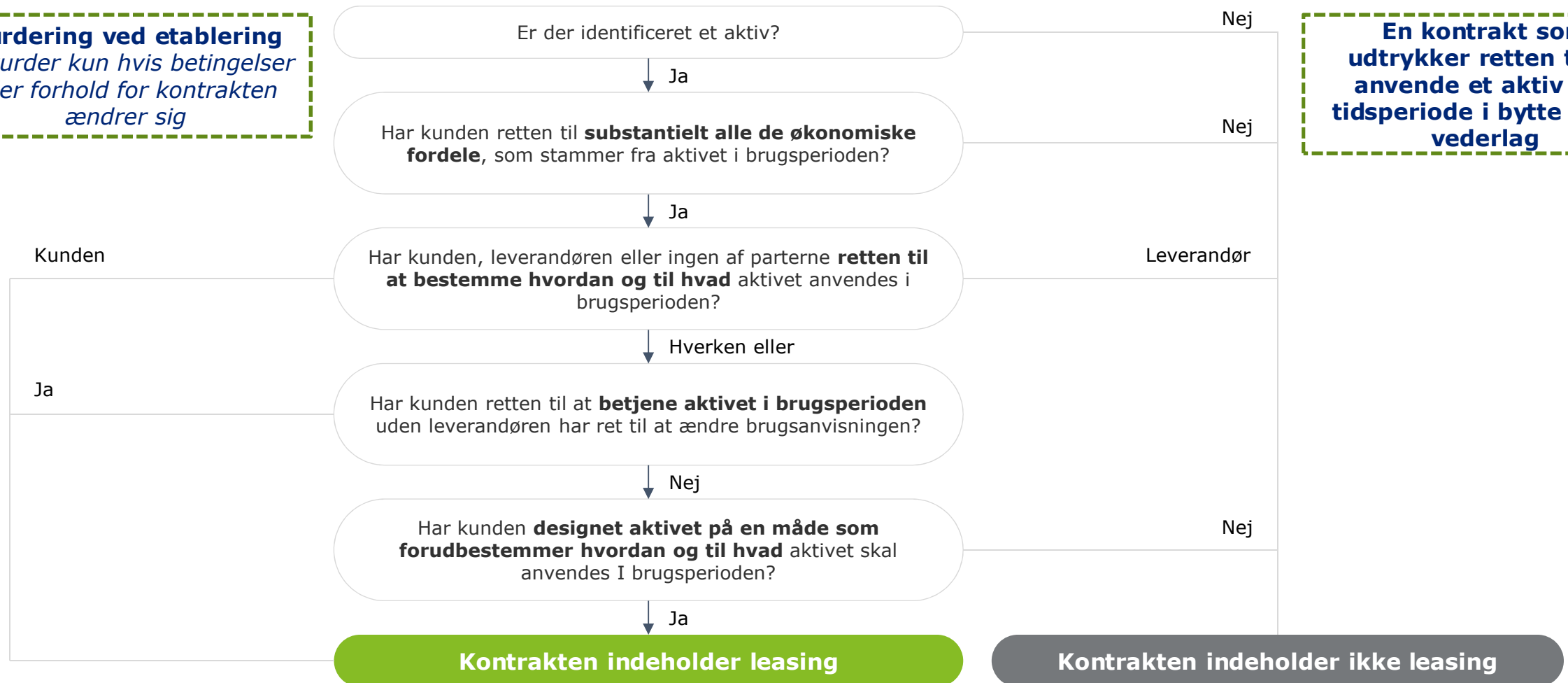
### Resultatopgørelse

|  | Nuværende regler           |                     | Nye regler             |
|--|----------------------------|---------------------|------------------------|
|  | Finansielle leasingaftaler | Operationel leasing | Alle leasingkontrakter |
| Renteindtægter                           | ---                        | ---                 | ---                    |
| Renteudgifter                            | Rente                      | ---                 | Rente                  |
| Nettorente- og gebyrindtægter            |                            |                     | ↓                      |
| Udgifter til personale og administration | ---                        | Enkelt omkostning   | ---                    |
| Afskrivninger                            | Afskrivning                | ---                 | Afskrivning            |
| Resultat før skat                        |                            |                     | ↔                      |

# Vurdering af hvorvidt kontrakten er eller indeholder en lease

**Vurdering ved etablering**  
*Revurder kun hvis betingelser eller forhold for kontrakten ændrer sig*

**En kontrakt som udtrykker retten til at anvende et aktiv i en tidsperiode i bytte for et vederlag**



# Leasingtagers regnskab

## Initial

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Brugsaktiv</b>           | <b>Leasing forpligtelse</b><br>+ Betalinger til eller incitamerter fra leasinggiver forud for påbegyndelse<br>+ Direkte intialomkostninger<br>+ Omkostninger til afmontering og afskaffelse af aktivet |
| <b>Leasing forpligtelse</b> | Nutidsværdien af leasingbetalinger ved anvendelse af den interne rente i leasingaftalen (eller leasingtagers marginale lånerente)  |

## Efterfølgende

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Brugsaktiv</b>           | Afskrivning i henhold til regnskabspraksis |
| <b>Leasing forpligtelse</b> | Amortiseret kost                           |

## Pengestrømsopgørelse:

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Hovedstol   | = Finansiering                   |
| Rente   | = Finansiering eller Operationel |
| Kortsigtede, small-ticket eller variable leasing betalinger | = Operationel                    |



# Områder, der kræver væsentlig skøn og beslutninger



## Forlængelsesmuligheder

Eksempler:

- Kontrakt på 12 mdr. +/- 1 måned
- Ubestemt periode indtil ophør fx 6 mdr. opsigelsesvarsel
- Ophørs-/forlængelsesoption udnyttet af den ene part
- 11 mdr. kontrakter med mulighed for forlængelse

Hvordan sikre vi at alle oplysninger og forhold er taget med i betragtning ved påbegyndelse?

Efter påbegyndelse er det kun ændringer inden for leasingtagers kontrol vil blive taget i betragtning.



## Diskonterings sats

Den interne rente i leasingaftalen (IRIIL) eller den marginale lånerente (IBR)

Hvis den restrospektive tilgang på transition IBR på datoen for initial anvendelse (DIA)

Hvordan opbygges IBR?

- Reference rate
- Financing spread adjustment
- Lease specific adjustments
- Mange problemstilling og datapukter skal overvejes
- Hvornår er en koncernrente passende? (fx hvis koncernen giver garanti til datterselskabers långivere)



## Kortsigtede leaseingaftaler

Oplysninger om omkostninger undtagen hvis perioden < 1 måned

Oplysninger om forpligtelse hvis forskellige kontrakter inkluderer en omkostninger for perioden

Overgangskontrakter med en resterende periode < 12 mdr

Hvis perioden ændres fx som følge af ændring i forventet udnyttelse = ny kontrakt

(Tidligere praksis medtages i overvejelserne om sandsynligheden for udnyttelse af optionen)



## Small-ticket assets

Beslutningen gælder på en lease by lease basis

Aktiver under ca. 5 kUSD uafhængigt af væsentlighed

Threshold skal fastlægges

Væsentlighed af aktiver mellem 5 og threshold skal vurderes

Oplysninger om omkostninger hvis oplyst som en del af short-term leases



# Leasingperiode

## Fornyelses-/afviklingsoptioner

- Vurder om der er et økonomisk incitament til at udøve fornyelsesoption
- Kun inkluder hvis det er sandsynligt, at den bliver anvendt
- Vurderet på påbegyndelsesdatoen for leasingaftalen

### Vurdering baseret på alle relevante input fx:

- Kontraktlige handelsbetingelser for en valgfri periode sammenholdt med markedsrenter
- Betydelige udførte leje forbedringer (eller forventede), som forventes at have en betydelig værdi for leasingtager ved ophør af den oprindelige leasingaftale
- Omkostninger relateret til ophør af leasingaftalen, fx forhandlings-, flytteomkostninger, omkostninger til at identificere et andet underliggende aktiv velegnet til leasingtagers behov, ophørsbøder osv.
- Vigtigheden af det underliggende aktiv for leasingtagers virksomhed fx specialiserede aktiver, lokation og tilgængelighed af velegnede alternativer
- Betingelser forbundet med udnyttelse af optionen og sandsynligheden for disse betingelser vil eksistere
- Tidligere praktisk for lignende aktiver
- Jo kortere den uopgørelse leasingperiode er, jo større sandsynlighed er der for, at leasingtager udnytter optionen til at forlænge

## Revurdering

- Leasingtager skal revurdere perioden ved betydelige events som er inden for leasingtagers kontrol
- Leasinggiver revurderer ikke leasing perioden

### Eksempler:

- Betydelige leje forbedringer forventet ved påbegyndelsesdatoen
- Betydelige modifikationer til, eller tilpasninger af, underliggende aktiver, der ikke var forventet ved påbegyndelsesdatoen
- Påbegyndelse af fremleje af underliggende aktiver for en periode senere end ophør af den tidligere fastsatte leasingaftale
- En leasingtagers forretningsbeslutning, som er direkte relevant for udnyttelse, eller ikke udnyttelse, af en option (fx en beslutning om at udvide leasingaftalen for et komplementerende aktiv, til at bortskaffe en forretningsenhed inden for brugsaktivet område)



# Variable leasingydelse

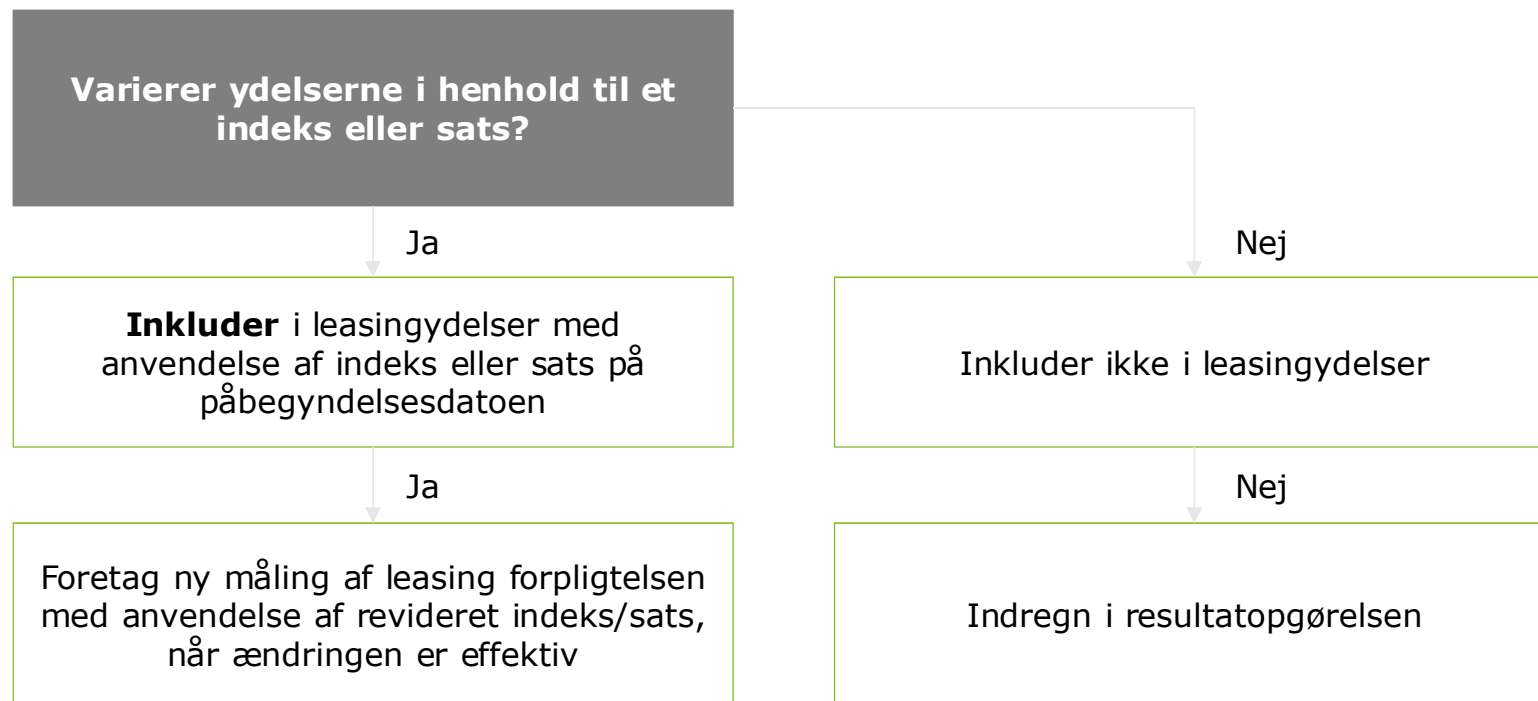


## Definition

Den del af ydelserne, som leasingtager foretager til leasinggiver for brugsretten til et underliggende aktiv i leasingperioden, og som varierer som følge af indtrufne ændringer i andre forhold eller omstændigheder efter påbegyndelsesdatoen end blot tiden.

**Første måling**

**Efterfølgende måling**





# Diskonteringsats

Anvend **den interne rente i leasingaftalen** hvis denne uden videre kan bestemmes

Ellers anvend den **marginale lånerente**

## Den interne rente i leasingaftalen

Den rentesats, som får nutidsværdien af:

- (a) leasingydelse
- (b) den ikke-garanterede restværdi til at være lig med summen af
  - (i) det underliggende aktivs dagsværdi og
  - (ii) leasinggivers eventuelle direkte initialomkostninger

## Den marginale lånerente

Den rente, som leasingtager under lignende økonomiske rammer skulle betale for over en tilsvarende løbetid og mod en tilsvarende sikkerhed at låne de midler, som er nødvendige for at opnå et aktiv af en værdi svarende til brugsretsaktivets.



# Undtagelser



## Kortsigtede leasingaftaler (< 12 mdr.)

- Valg baseret på type af underliggende aktiv
- Leasing perioden som defineret i IFRS 16 er 12 mdr. eller mindre
- Ingen købsoption
- Leasing betalingerne anses som en omkostning (typisk lineært) over leasing perioden
- Behandles som en ny lease hvis der ændres i leasing betingelserne eller leasing perioden (fx hvis en option, der ikke tidligere indgik i leasing aftalen udnyttes)



## Small-ticket assets

- Valg baseret på lease-by-lease basis
- Besluttet pba et beløbet og er ikke afhængig af størrelsen, arten og omstændighederne af leasingtager
- Anvendelig uafhængigt af størrelsen af small-ticket leases
- Besluttet baseret på aktivets værdi hvis ny (selv hvis aktivet er second-hand)
- Kan ikke anvendes til aktiver, der bliver subleased
- Kan ikke anvendes til indbyrdes afhængige aktiver
- Angivet threshold < 5.000 USD



## Portefølje

- Practical Expedient
- Aktiver med sammenlignelige karakteristika
- Virksomheden forventer, at den regnskabsmæssige effekt ved anvendelse af portefølje tilgangen ikke adskiller sig væsentligt fra anvendelse af IFRS 16 på de individuelle leases i porteføljen



## Bedømmelse



# Efterfølgende ændringer til leasing forpligtelsen

## Generelt krav: Amortiseret kost

### Ny måling af leasing forpligtelsen

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Ændring af estimeret leasing periode</li><li>• Ændring af forventninger til udnyttelse af købsoption</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ny diskonteringssats baseret på den interne rente for den resterende leasing periode (eller den marginale lånerente)</li></ul> |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Ændring af de betalinger, som forventes at skulle afholdes i henhold til en restværdigaranti,</li><li>• Ændring af indeks, rente, eller markedslejesatsen</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Uændret diskonteringssats</li></ul>  |

### Modifikation som behandles som ny leasingaftale

Modifikationen øger scope af leasingaftalen med tilføjelse af retten til at anvende flere underliggende aktiver



Vederlag for tilføjelse til leasingaftalen med et beløb svarende til stand-alone priser for tilføjelser til scope



**Bedømmelse**

### Modifikation som IKKE behandles som ny leasingaftale

- Alloker vederlag fra den modificerede kontrakt til separate lease komponenter og ikke-lease komponenter
- Fastsæt leasing perioden for den modificerede leasingaftale
- Foretag ny måling af leasingforpligtelsen ved at diskontere de reviderede leasingydelser med en revideret diskonteringssats
- Reducer den regnskabsmæssige værdi af brugsaktivet for modifikationer, som reducerer scope af leasingaftalen, og indregn gevinst/tab for delvis eller fuld afvikling af leasingaftalen i resultatopgørelsen
- For alle andre modifikationer en tilsvarende tilpasning indregnes i den regnskabsmæssige værdi af brugsaktivet



Spørgsmål?

# Kontakt



Rasmus Grynderup Kiær Steffensen  
Manager  
+45 30936017  
[rsteffensen@deloitte.dk](mailto:rsteffensen@deloitte.dk)



Lars Dalgaard Agersted  
Manager  
+45 51944890  
[lagersted@deloitte.dk](mailto:lagersted@deloitte.dk)