

Operasjonell leie IFRS/USGAAP

Analyse, kontroll og virksomhetsstyring

Michael Pocock Krane

Veileder: Lars Inge Pettersen

Utredning i fordypning/spesialområde: Økonomisk Styring

NORGES HANDELSHØYSKOLE

Denne utredningen er gjennomført som et ledd i siviløkonomutdanningen ved Norges Handelshøyskole og godkjent som sådan. Godkjenningen innebærer ikke at høyskolen innestår for de metoder som er anvendt, de resultater som er fremkommet eller de konklusjoner som er trukket i arbeidet.

Sammendrag

Oppgaven tar for seg utfordringer i forbindelse med analyse, kontroll og virksomhetsstyring for utleieselskaper som bokfører operasjonelle leieavtaler etter de internasjonale regnskapsstandardene IFRS og USGAAP. Det vil fremgå hvilken innflytelse avskrivningsreglene etter disse standardene har på avkastning på finansiert beløp. Oppgaven omhandler også prissettingsstrategier i forbindelse med pretermineringer av leieavtaler og viser hvor relevant bokført verdi etter de internasjonale regnskapsreglene er i denne forbindelse. Oppgaven omhandler også hvordan de internasjonale regnskapsreglene, relatert til restverdi, skaper utfordringer for virksomhetsstyringen.

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING	6
1.1 OPPGAVENS FOKUS:	6
1.2 FORMÅL MED OPPGAVEN:	7
1.3 FAGLIG PERSPEKTIV:	8
1.4 NYTTEVERDI:	9
1.4.1 Utleieselskapet:	9
1.4.2 Eksterne inntressenter:	9
2. USGAAP – FORTOLKNING OG DEFINISJONER.....	10
2.1 BALANSE	10
2.1.1 FAS 13-19a (Balanse).....	10
2.2 RESULTAT	11
2.2.1 FAS 13-19b (Inntekter)	11
2.2.2 FAS13-19a (Kostnader)	13
3. IFRS – FORTOLKNING OG DEFINISJONER.....	17
3.1 BALANSE	17
3.1.1 IAS17.49 (balanse).....	17
3.2 RESULTAT	17
3.2.1 IAS17.50 (inntekter).....	17
3.2.2 IAS17.53 (Kostnader).....	18
4. IFRS/USGAAP SAMMENLIGNING.....	20
5. FORUTSETNINGER.....	21
5.1 LINEÆRITET	21
5.2 FRAREGNING.....	21
5.3 EKSEMPLENE.....	22

6.	ANALYSE OG KONTROLL	23
6.1	AVKASTNING PÅ FINANSIERT BELØP (I%-AMORT)	23
6.1.1	<i>IFRS/USGAAP Lineær avskrivningsmetode.....</i>	<i>23</i>
6.1.2	<i>IFRS/USGAAP degressiv avskrivningsmetode.....</i>	<i>24</i>
6.1.3	<i>Finansmatematisk avskrivningsmetode.....</i>	<i>25</i>
6.2	BALANSERISIKO	27
6.3	UFRIVILLIG PRETERMINERING	27
6.4	RENTEENDRING	28
6.4.1	<i>Internasjonale regnskapsregler.....</i>	<i>28</i>
6.4.2	<i>Finansmatematisk metode</i>	<i>29</i>
6.5	KONKLUSJON: ANALYSE OG KONTROLL	31
7.	VIRKSOMHETSSTYRING	33
7.1	PRETERMINERINGS PRIS:	33
7.1.1	<i>Bokført verdi.....</i>	<i>34</i>
7.1.2	<i>Markedspris.....</i>	<i>35</i>
7.1.3	<i>Konklusjon bokført verdi og markedsverdi</i>	<i>36</i>
7.1.4	<i>Minimumsleie pluss restverdi.....</i>	<i>36</i>
7.1.5	<i>Neddiskontering</i>	<i>38</i>
7.2	INNTEKTSFORSKYVNINGER	39
7.3	RESTVERDI.....	40
7.4	FREMTIDIG PRISING	42
7.5	AVLØNNING/BONUS	43
7.6	ORGANISERING OG RESSURSFORDELING.....	43
8.	KONKLUSJON:.....	44
8.1	INTERNASJONALE REGNSKAPSSTANDARD OG AVSKRIVNING	44

8.2	INTERNASJONALE REGSKAPSSTANDARDER OG TIDLIGTERMINERING	45
8.3	INTERNASJONALE REGSKAPSSTANDARDER OG RESTVERDI	45
	BEGREPER OG DEFINISJONER.....	46
	LITTERATURLISTE	48

1. Innledning

1.1 Oppgavens fokus:

Jeg vil i oppgaven fokusere på selskaper som driver med utleievirksomhet av eiendeler og deres utfordringer i forbindelse med bokføring etter de internasjonale regnskapsstandardene IFRS eller USGAAP samt finansielle rapportering av operasjonelle leieavtaler i henhold til disse reglene. Jeg antar at de fleste norske selskaper er nærmere knyttet til IFRS enn USGAAP, men jeg venter også at de internasjonale regnskapsreglene i fremtiden blir mer harmoniserte. Etter hvert som økt globalisering gjør det mer relevant med sammenlignbare standarder, forventer jeg at harmonisering av regelverket presses frem. I den forbindelse forventer jeg at IFRS og USGAAP blir fundamentet for denne harmoniseringen fordi disse standardene ser ut til å være de mest dominerende i dag. Harmoniseringsarbeidet mellom disse standardene har også startet. Disse standardene er derfor benyttet som utgangspunkt for denne oppgaven.

Følgende er funnet vedrørende harmoniseringsprosessen mellom IFRS og USGAAP:

“Memorandum of Understanding (MoU): In February 2006, the IASB and the FASB issued an MoU that described a joint work plan to expedite global convergence in accounting standards and that established a series of milestones to be reached by 2008. The leases project is part of the 2006 MoU. Under the 2006 MoU, the IASB and the FASB would have to consider and make a decision about the scope and timing of a potential leasing project by 2008. This goal was achieved when the IASB and the FASB added the leasing project to their respective agendas on July 19, 2006” (<http://fasb.org/project/leases.shtml>) (2008)

Opgavens hovedproblemstilling vil være analyse av regnskapsreglene som gjelder for føring av leieinntekter og kostnader (avskrivninger) i de to regnskapsstandardene og hvilke utfordringer man kan få med løpende finansmatematisk kontrakts- og porteføljekontroll. Jeg vil ta for meg hvordan slike kontrakter skal/kan regnskapsføres i de to internasjonale regnskapsstandardene og vise hvilke feil man kan få i forhold til finansmatematisk innfalsvinkel. Jeg vil synliggjøre hvilken innflytelse endringer i leiebeløpet har og hvilke effekter dette skaper. Leieendringer kan for eksempel skyldes endring i renten der leiebeløpet er knyttet til en flytende rente. Det kan for eksempel være leiebeløp som er knyttet til markedsrente eller der rentebasen er mer konkret som for eksempel NIBOR renter.

Leieendring kan også skyldes indeksregulering etter for eksempel KPI. Forskjellen mellom renteregulerte kontrakter og indeksregulerte kontrakter, er at man for indeksregulerte kontrakter gjør direkte regulering av leiebeløpet, mens man for renteregulerte kontrakter benytter finansmatematiske prinsipper for å beregne leiebeløpet. Siden begge metodene fører til endringer i leiebetalingen, vil de regnskapsmessige effektene som belyses i denne oppgaven være de samme. Det er kun metoden for å beregne leiebeløpet som er forskjellen mellom disse to metodene. Endring i kontrakten vil også i denne oppgaven knyttes til endrede restverdibetraktninger, og hvilke effekter de internasjonale regnskapsstandardene vil kunne få på utleieselskapets virksomhetsstyring.

I oppgaven vil jeg behandle sammenhengen mellom betalingsplanen for en kontrakt og bokføringene av de forskjellige periodevise leiebeløpene for denne kontrakten. Jeg vil videre fokusere på avskrivningene på den underliggende eiendelen mens gebyrer, serviceavtaler og andre tillegg, som gjerne legges til kontraktene, holdes utenfor oppgaven. Ved å fokusere på betalingsplanen, vil jeg med oppgaven synliggjøre at man kan få visse systematiske utfordringer dersom man følger de internasjonale regnskapsreglene og samtidig ønsker løpende avkastningsoversikt på enkeltkontraktene og/eller porteføljen av leieavtaler. Jeg vil også beskrive hvilke effekter de internasjonale regnskapsreglene kan ha på vurderinger i forbindelse med pretermineringer av kontrakten. Jeg vil i denne sammenheng behandle hvilke betraktninger som kan gjøres rundt prissetting av en slik preterminering og hvilken innflytelse de internasjonale regnskapsreglene kan ha på denne vurderingen.

Leie er et vidt begrep, og det er ulik håndtering av forskjellige eiendeler, klassifisering av kontrakten, utleiers virksomhet og lignende. I denne oppgaven vil jeg fokusere på utleie av eiendeler som faller inn under reglene i IAS 17.49-17.57 og FAS 13.19. Disse reglene omhandler utleiers bokføring av operasjonelle leieavtaler.

Jeg vil også legge vekt på uoppsigelige leieavtaler fordi det er antatt at de fleste som opererer innenfor oppgavens ramme ønsker eller krever at leieforholdet blir av uoppsigelig karakter, slik at utleier reduserer risikoen relatert til kontraktens inntjening.

1.2 Formål med oppgaven:

Formålet med oppgaven er å synliggjøre noen av utfordringene man kan komme over ved kontroll og analyse for og av finansieringsselskaper som bokfører operasjonelle leieavtaler

etter de internasjonale regnskapsstandardene. Finansieringsselskaper inngår kontantstrømsavtaler der de gir et utlegg mot avtale om forventet fremtidig tilbakebetaling. Fordi regnskapet bør reflektere reelle forhold, bør det være sammenheng mellom de økonomiske forutsetningene for kontantstrømmene og regnskapsføringene. I denne forbindelse vil jeg vise at regnskapsføring etter de internasjonale regnskapsreglene gir feil bilde av underliggende økonomiske realiter.

Det vil fremgå av oppgaven hvilke hovedregler som gir retningslinjer for føringer etter de internasjonale regnskapsreglene med spesielle henvisninger der det finnes mer detaljert informasjon om hvordan selskapet skal, bør eller kan bokføre sine operasjonelle kontrakter. Jeg vil vise at verken balanse- eller resultatførte verdier etter de internasjonale regnskapsreglene gir tilstrekkelig informasjon til å avgjøre hva reell avkastning på investert kapital er. Dette kan føre til uheldige konklusjoner i forbindelse med kontrakts- og porteføljeanalyse. Videre kan dette føre til at investeringer gjøres på feil grunnlag dersom regnskapet benyttes som beslutningsgrunnlag.

Utgangspunktet for oppgaven er de internasjonale regnskapsreglenes innfallsvinkel. De internasjonale regnskapsreglene har et balanseperspektiv, og søker etter så korrekte balanseverdier som mulig. Den finansmatematiske innfallsvinkelen er mer resultatorientert, og ønsker å vise så korrekte resultatverdier som mulig. Jeg vil hevde at det er kontrollbehovet og balanserisikoen som er av betydning for hvor hensiktsmessige de internasjonale regnskapsreglene er.

1.3 Faglig perspektiv:

Oppgaven har regnskap og økonomisk styring som perspektiv fordi det er det internasjonale regnskapsregelverket som kan skape utfordringer i analysearbeidet som skal belyses. En operasjonell leieavtale er et finansieringsinstrument som krever spesiell bokføring, og perspektivet i denne oppgaven vil være tilknytningen mellom betalingsplanen og regnskapsføringen. Det vil henvises til internasjonale regnskapsstandarder IFRS og USGAAP enten i form av uttalelser eller andre henvisninger som gir indikasjon, direksjon eller krav til håndtering. Det fokuseres på betalingsplanene som gir grunnlag for bokføringene. Formelbruken for de ulike elementene i betalingsplanen forutsetter jeg at virksomhetene som har nytte av oppgaven allerede er kjent med fordi det er allment kjente

formler som anvendes. Det vil derfor i liten utstrekning refereres til formlene som ligger til grunn for de underliggende tallene i betalingsplanene.

1.4 Nytteverdi:

1.4.1 Utleieselskapet:

Jeg vil i oppgaven vise at det å fokusere på de bokførte tallene når man skal gjøre porteføljeanalyse, kan gi feil fordeling mellom perioder og mellom forskjellige kostnads- og inntektselementer ut i fra et finansmatematisk perspektiv. Dette kan ha innvirkning på fremtidig prising av utleieselskapets tjenester, avlønningsordninger samt porteføljeanalyse- og kontroll. For utleier er det derfor essensielt å ha kontroll på enkeltkontraktenes avkastning og hvilke elementer som inngår i dennes inntjening. Hva tjener man på kontrakt X? Kan dette finnes i regnskapet eller må det beregnes utenfor? Hvilke regnskapselementer tjener man på, og hvor mye tjener man på de ulike elementene? Hvilke forutsetninger skal utleieselskapet legge til grunn for fremtidig prising av sine tjenester? Alt dette er det viktig at selskapene har korrekt informasjon om, og i oppgaven vil det gjennom eksemplene vises til analyseutfordringer som selskapene må ha et bevisst forhold til.

1.4.2 Eksterne intressenter:

For investorer og andre eksterne interessenter som skal analysere utleievirksomheter, vil det være viktig å kjenne til hva den fremtidige inntjeningen forventes å være. I den forbindelse er det interessant å få informasjon om porteføljen. Jeg vil i oppgaven vise at regnskapsmessige resultater relatert til inntjening på operasjonelle leieavtaler ikke nødvendigvis er så relevante, eller kan være misvisende, siden det er usikkert hvor mye eiendelene som er utleide er avskrevet. Brukes hurtige avskrivningsmetoder, vil selskapet rapportere lavere inntjening i begynnelsen av leieperioden for deretter rapportere høyere inntjening i slutten av leieperioden. Denne usikkerheten er det viktig at eksterne interessenter er klar over når de skal analysere og evaluere selskap som driver innenfor rammen av denne oppgaven. Dess større andel operasjonelle leieavtaler utleieselskapet har, dess viktigere blir det å kjenne til utfordringene som belyses i denne oppgaven.

2. USGAAP – fortolkning og definisjoner

Statement of financial accounting standard 13 (FAS13) gir rammeverket for håndtering av leaser både for leietaker og utleier for finansiell rapportering etter USGAAP. For utleier er det spesielt FAS13-19 som gir føringer på hvordan operasjonelle leaser skal bokføres og redegjøres for i den finansielle rapporteringen.

2.1 Balanse

2.1.1 FAS 13-19a (Balanse)

“19. Operating leases shall be accounted for by the lessor as follows:

a. The leased property shall be included with or near property, plant, and equipment in the balance sheet. The property shall be depreciated following the lessor's normal depreciation policy, and in the balance sheet the accumulated depreciation shall be deducted from the investment in the leased property.” (FASB 2007)

Det vil si at utleier skal bokføre eiendelen sammen med eller i nærheten av sine andre ikke utleide eiendeler, ikke sammen med finansielle fordringer. Utleier skal bokføre eiendelene som om det var hans egne eide eiendeler og avskrives i henhold til utleiers vanlige avskrivningsprinsipper. Dette henger tett sammen med selve definisjonen av operasjonelle leier fordi det alt vesentlige av risikoen for eiendelen ligger hos utleier. Utleier står fritt til å inkludere de utleide eiendelene sammen med sine andre eide eiendeler eller ha disse separat i balansen i nærheten av disse eiendelene. For å få bedre oversikt, redegjør antakelig de fleste selskaper som er innenfor rammen av denne oppgaven sine operasjonelle leieavtaler separat i nærheten av egne eiendeler, slik at de på en enkel måte kan få oversikt over eiendeler som benyttes til egen drift og hvilke som inngår i virksomhetens finansieringsportefølje. I fortolkning av USGAAP er dette også uttrykt av Epstein, Barry J. et al. (2006):

”The lessor presents the leased property on the balance sheet under the caption ”investment in leased property”. This caption is shown with or near the fixed asset of the lessor....”

De sier at de utleide eiendelene skal grupperes og at denne gruppen av eiendeler rapporteres med eller i nærheten av egne eiendeler. Epstein, Barry J. et al. gir dermed en fortolkning av reglene i retning av separasjon mellom utleide og egne eiendeler. Full integrering med egne

eiendeler, slik at man ikke kan skille mellom utleide og egne benyttede eiendeler, er etter denne fortolkningen ikke samsvarende med regelverket. Da det fra et kontroll synspunkt er klare fordeler av et slikt skille, og det faktum at også fortolkningen over går i retning av dette, vil jeg anbefale å skille de utleide eiendelene i egne grupper og ikke ha full integrasjon med egne eiendeler.

2.2 Resultat

2.2.1 FAS 13-19b (Inntekter)

“19. Operating leases shall be accounted for by the lessor as follows:

b. Rent shall be reported as income over the lease term as it becomes receivable according to the provisions of the lease. However, if the rentals vary from a straight-line basis, the income shall be recognized on a straight-line basis unless another systematic and rational basis is more representative of the time pattern in which use benefit from the leased property is diminished, in which case that basis shall be used.” (FASB 2007)

Det vil si at man skal bruke lineær inntektsføring for lineære avtaler, der leiebeløpet består av terminvise like størrelser (beregning av leien etter annuitetsmetoden). For ikke lineære avtaler skal inntektsføringen også være lineær, med mindre man kan vise til annen systematisk og rasjonell metode som følger fordelsmønsteret til eiendelen. Hvis man for eksempel har en leieavtale som har serieberegnet leiebeløp, kan denne metoden benyttes dersom metoden er representativ for hvordan fordelene ved bruk av eiendelen forringes. Metoden gir høyere leiebeløp i begynnelsen av leieperioden og lavere i slutten av leieperioden. Normalt er dette forenelig med hvorledes forløpet for hvordan fordelene av å nyte eiendelen blir brukt. En bil som benyttes har normalt større fordel ved bruk de første periodene og mindre etter hvert som tiden løper fordi vedlikeholdskostnadene er progressive av karakter. Den økonomiske fordel vil ved bruk være størst i begynnelsen for deretter å avta. Det kan derfor argumenteres for at seriemetoden også er forenelig med FAS13-19b for mange eiendeler.

Leieperiodisering

Det er i hovedsak to forhold der periodisering er relevant. Det kan være kontrakter som ikke er av månedlig karakter. Et kvartalsvis leiebeløp skal etter FAS13-19b, slik den er beskrevet

over, periodiseres på de tre månedene leien gjelder for. Likeledes skal leiebetalingen som ikke går innenfor måneden periodiseres ved månedsslutt. Det kan for eksempel være et leiebeløp som gjelder fra 15. i måneden til 15. i neste måned. Leiebeløpet må da periodiseres med en andel på hver av månedene. For lineære avtaler er periodiseringen grei siden man deler terminleien på antall måneder i terminen. For serieberegnete leieføringer stiller det seg noe annerledes. Skal leieperiodiseringen lineærberegnes eller skal også denne serieberegnes? Med følgende praktisk eksempel illustreres forskjellen mellom disse to metodene:

Periodisering av serieberegnete leier				
Måned	PMT	Lineær Periodisering	Serie Periodisering	Differanse
1	26 875,00	8 958,33	9 020,83	-62,50
2		8 958,33	8 958,33	0,00
3		8 958,33	8 895,83	62,50
4	26 250,00	8 750,00	8 809,52	-59,52
5		8 750,00	8 750,00	0,00
6		8 750,00	8 690,48	59,52
7	25 625,00	8 541,67	8 593,75	-52,08
8		8 541,67	8 541,67	0,00
9		8 541,67	8 489,58	52,08
10	25 000,00	8 333,33	8 333,33	0,00
11		8 333,33	8 333,33	0,00
12		8 333,33	8 333,33	0,00
SUM	103 750,00	103 750,00	103 750,00	0,00

Jeg har tatt for meg et investert beløp på 100000,00 med 10 % rente pro anno som nedbetales til null over fire forskuddsvise kvartalsterminer (PMT). For lineær periodisering tar man terminleien og fordeler på månedene med like beløp. For serieberegningen fordeles avdraget mellom månedene (8333,33 per måned). Fordi avdragene nå kommer på et senere tidspunkt, kan ikke lenger kontraktsrenten benyttes som grunnlag for å beregne de periodevise rentene. Dette kan sees ved å benytte termin 1 som eksempel:

+Rente måned 1	$(100000 - 8333,33 * 1) * 10\% / 12$	763,89
+Rente måned 2	$(100000 - 8333,33 * 2) * 10\% / 12$	694,44
+Rente måned 3	$(100000 - 8333,33 * 3) * 10\% / 12$	625,00
+Avdrag		25 000,00
Sum		27 083,33

Som man ser er den serieperiodiserte terminleien (27083,33) større enn periodeleien (26875,00). Rente som må benyttes til månedskalkulasjonene for første termin finnes ved å finne X i følgende formel:

Rente måned 1	$(100000 - 8333,33 * 1) * X\% / 12$	
+Rente måned 2	$(100000 - 8333,33 * 2) * X\% / 12$	
+Rente måned 3	$(100000 - 8333,33 * 3) * X\% / 12$	
+Avdrag		25 000,00
Sum		26 875,00

I dette tilfelle gir 9,00 % rente rett periodisering, og denne renten er benyttet for å beregne leieperiodisering for terminen i tabellen over. Tilsvarende vil man for termin 3 måtte benytte 7,50 % for å få korrekt beregning. Fordi man for hver enkelt termin først må finne renten for deretter å kalkulere periodiseringen av leieinntektene for månedene, kompliserer det en del i forhold til lineær beregning. Jeg antar derfor at flere ønsker å benytte lineære periodiseringer selv for ikke lineære inntektsføringer. Man ser også at det for kvartalsvise beregninger er relativt små forskjeller mellom lineær periodisering og serieberegnet periodisering. Utslagene blir derimot større for lengre leiefrie perioder. Lineær periodisering slik som i dette eksemplet er ikke forenelig med FAS13-19b, siden det står at "... in which case that basis shall be used" og ikke står "in which case that basis can be used". Jeg vil derfor hevde at det mest korrekte ifølge USGAAP er å ha konsistent håndtering, slik at en serieberegnet og serieført leie også krever serieberegnet periodisering.

2.2.2 FAS13-19a (Kostnader)

Avskrivningsmetode

I henhold til FAS13-19a som beskrevet over, skal eiendelene bokføres i balansen og avskrives i henhold til bedriftens normale avskrivningsmetode. Avskrivningstakten på eiendelen vil således være avgjørende for de periodevise regnskapsførte kostnadene. Det fremgår av FAS13-19a, at utleier ikke er bundet til en spesiell avskrivningsmetode, men skal benytte den som selskapet normalt bruker. Epstein, Barry J. et al. (2006) sier i den forbindelse:

" This caption is shown with or near the fixed asset of the lessor and depreciated in the same manner as the lessor's other fixed assets."

Likeledes fremgår det av Ernst & Young (Dec.2005) at:

”The depreciation method applied should be consistent with the lessor’s depreciation policy for similar non-leased assets.”

Det vil med andre ord si at utleier skal benytte samme avskrivningsmetode for sine egne eiendeler som utleide eiendeler. Selskapene skal således bestemme avskrivningsmetode basert på klassifiseringen av eiendelen som leies ut og ikke basert på leiekontraktens form. Det sies derimot i denne sammenheng ikke noe om begrensninger i forhold til å benytte forskjellige metoder for forskjellige eiendeler. En PC behøver ikke etter nevnte regel å ha samme avskrivningsmetode som for eksempel kjøretøy. PCer kan for eksempel avskrives etter lineær metode og kjøretøy etter degressiv metode. Selskapene kan etter fortolkningene over ikke benytte lineær avskrivning på egne benyttede PCer og degressiv metode på utleide PCer fordi metoden ikke lengre er lik for utleide og egne eiendeler.

Det finnes flere tilgjengelige avskrivningsmetoder, men det er tre metoder som ser ut til å være foretrukket. Degressiv metode som innebærer avtagende avskrivningsbeløp, lineær metode som innebærer konstant avskrivningsbeløp og produksjonsenhetsmetoden som gir avskrivning basert på bruk (antall produserte enheter og lignende). En begrensning i valg av avskrivningsmetode er derimot beskrevet av Ernst & Young (2005)

”It should be noted that enterprises may not match the depreciation expenses of the assets being leased to lease income by applying the annuity method of depreciation.”

Etter denne fortolkningen kan ikke selskaper sammenstille avskrivningskostnader på utleide eiendeler mot leieinntekter ved å benytte annuitetsmetoden for avskrivning. Det er med dette en begrensning i forhold til å benytte finansmatematisk avskrivning (annuitetsmetode). Jeg vil i oppgaven vise at denne begrensningen gjør at regnskapene ikke lenger reflekterer forutsetningene i de underliggende kontantstrømmene. For finansieringsforetak er det kontantstrømmene som best reflekterer de underliggende økonomiske realitetene. Det er finansmatematiske metoder som er benyttet som grunnlag for de underliggende kontantstrømmene og metoden bør derfor også benyttes i regnskapsføringen. Årsaken til at de internasjonale regnskapsreglene avviker fra dette syn, er deres innfallsvinkel. De internasjonale regnskapsreglene gjør et klarere skille mellom kontantstrømmen og eiendelen, mens man med finansmatematisk avskrivning gir en tettere relasjon mellom disse.

Avskrivningsperiode

Det er visse andre forhold som man må ta hensyn til ved bestemmelse av hvordan eiendelen skal avskrives over dens forventede levetid. For selskapenes normale eiendeler bestemmes en avskrivningsperiode som normalt er stabil over år, slik at selskapene får konsistent avskrivning av like eiendeler. Dersom selskapet kjøper en PC i dag og har normalavskrivning over 3 år, kan de vanskelig argumentere for at en på alle måter lik PC som de kjøper dagen etter skal ha 5 års avskrivning. Vanligvis grupperes eiendelene og det gis en standard avskrivningsperiode for gruppen. For leasede eiendeler er derimot valg av avskrivningsperiode noe annerledes.

Dette fremgår av Ernst & Young (Dec.2005):

”In determining the lessor’s normal depreciation policy it is important that the policy be established based upon the planned use of the asset and its related useful life. If the lessor’s intention is to lease a specific type of equipment under operating leases for a period of five years and then dispose of the equipment by sale, the lessor’s depreciation policy would be based upon a useful life of five years. The equipment would be depreciated to a residual value equal to the estimated fair value at the end of five years.”

Dersom utleier har tenkt å selge eiendelen etter endt leieperiode, skal utleide eiendeler avskrives til forventet restverdi over leieperioden. Normalt vil nok salg etter endt leieperiode være intensjonen fordi utleier har finansiering som sitt virke, og sjelden planlegger egen drift basert på gjenbruk av utleide eiendeler etter utleiekontraktenes utløp. En PC som leies ut for 3 år skal således også avskrives til forventet restverdi over 3 år. Dersom selskapene har en tilsvarende maskin som skal leies ut for 5 år, skal denne ikke avskrives over 3 år selv om ens egne PCer avskrives over 3 år. Den skal avskrives over 5 år tilsvarende leieperioden. Der man har lineær utvikling i reell og forventet markedsverdi, vil leieperiodens lengde ikke være av betydning. Avskrivningskurvene vil for ellers like kontrakter være like, uavhengig av lengden på kontraktene. Normalt er nok ikke dette tilfelle fordi de fleste eiendelene har større fall i forventet restverdi den første tiden for så å flate ut. Dette fører til at utvikling i bokført verdi for to identiske eiendeler som kun har forskjellig leieperiode normalt vil ha forskjellig bokført verdi for ulike regnskapsperioder. Dette på tross av at eiendelene har likt utgangspunkt, lik markedsverdiutvikling og lik fordelsmønsterutvikling.

Restverdi

Som beskrevet i avsnittet om avskrivningsperiode over, skal den utleide eiendelen avskrives til forventet restverdi etter endt leieperiode. Den estimerte restverdien skal også revideres minst årlig, noe som fremgår av følgende:

”For any of the foregoing types of leases, the lessor is to review the estimated residual value at least annually. If there is a decline in the estimated residual value, the lessor must make a determination as of whether this decline is temporary or permanent. If temporary, no adjustment is required; however, if the decline is other than temporary, then the estimated residual value must be revised to conform to the revised estimate. The loss that arises in the net investment is recognized in the period of decline. Under no circumstance is the estimated residual value to be adjusted to reflect an increase in the estimate.” (Epstein, Barry J. et al. (2006))

Selskapene skal med andre ord gjennomgå sine restverdiforventninger årlig, og reduserte restverdier som forventes å være permanente skal føre til justeringer i den finansielle rapporteringen. Økning i forventet restverdi skal ikke justeres.

3. IFRS – fortolkning og definisjoner

DnR (2007) er benyttet som grunnlag for fortolkning og definisjoner. Da den gir norsk fortolkning, er den antatt å være hensiktsmessig i og med at språklige oversettelser og fortolkning allerede er utført av et velrenommert organ. I dens innledning står det:

”Internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) er ikke bare relevant for børsnoterte foretak. Selv om det for de fleste norske foretak er frivillig å følge standardene, vil mange foretak forholde seg til reglene for eksempel etter pålegg fra utenlandske investorer eller banker.”
(DnR 2007)

Det er forventet at flere norske selskaper ønsker eller må føre etter IFRS. Med økt globalisering vil nok dette presse seg frem. Jeg forventer derfor at de fleste norske selskapene innenfor rammen av denne oppgaven har mer nytteverdi av IFRS fortolkningen, men at de også kjenner regelverket i tilknytning til IFRS bedre enn USGAAP. Siden norsk litteratur også er mer tilgjengelig for IFRS, har jeg derfor ikke gått i tilsvarende detaljgrad i beskrivelsen av denne standarden.

3.1 Balanse

3.1.1 IAS17.49 (balanse)

”Utleier skal presentere eiendeler som er omfattet av operasjonelle leieavtaler i balansen i samsvar med eiendelens art.” (DnR 2007)

3.2 Resultat

3.2.1 IAS17.50 (inntekter)

”Leieinntekter fra operasjonelle leieavtaler skal innregnes i inntekten på lineært grunnlag i løpet av leieperioden, med mindre et annet systematisk grunnlag er mer representativt for forløpet for hvordan fordelingen av å nytte den leide eiendelen blir oppbrukt”. (DnR 2007)

Leieperiodisering

Det følger av ordlyden i IAS 17.50, at leieinntektene skal periodiseres på samme måte som forklart under USGAAP. Den skal fordeles lineært ”med mindre et annet systematisk grunnlag er mer representativt for forløpet for hvordan fordelingen av å nytte den leide eiendelen blir oppbrukt”. Således skal lineære avtaler ha lineær fordeling mellom periodene og serieberegnete leier og føringer skal ha serieberegnet leieperiodisering.

3.2.2 IAS17.53 (Kostnader)

Avskrivningsmetode

IAS17.53: “Avskrivningsprinsippene for avskrivbare leide eiendeler skal være i overensstemmelse med utleiers normale avskrivningsprinsipper for tilsvarende eiendeler, og avskrivningen skal beregnes i samsvar med IAS16 og IAS38” (DnR 2007)

IAS38: Omhandler immaterielle eiendeler og holdes utenfor rammen av denne oppgaven.

IAS16.60: ”Avskrivningsmetoden som benyttes, skal gjenspeile mønsteret for hvordan eiendelens fremtidige økonomiske fordeler forventes å bli forbrukt for foretaket.” (DnR 2007).

Det ser ut som om de samme avskrivningsmetodene er foretrukket i IFRS som de som er foretrukket i USGAAP. Det fremgår blant annet av Ernst & Young (2005) sin uttalelse om emnet:

”While IAS16 permits a range of depreciation methods that allocate the depreciation charge on a systematic basis over the useful life of an asset, the following methods are specifically listed as permissible: The straight-line method, the diminishing method and the unit-of-production method.”

KPMG (2007) har også kommentert avskrivning etter annuitetsmetoden etter IFRS og har konkludert med at denne avskrivningsmetoden ikke er samsvarende med standarden. De skriver i den forbindelse:

”These methods are used under some national accounting practices, for example by operating lessors in order to recognise a level profit, after considering financing cost related to the leased asset, over the lease term. In our view, the way that an asset is financed should not impact the selection of a depreciation policy. IFRS require depreciation to reflect the

consumption of the economic benefits of an asset. We believe that this does not extend to consideration of the time value of money or inflation adjustments.”

Avskrivningsperiode

IAS16-57: “En Eiendels utnyttbare levetid fastsettes på bakgrunn av eiendelens forventede nytte for foretaket. Foretakets retningslinjer for bruk av eiendeler kan innebære at eiendeler skal avhendes etter et nærmere angitt tidsrom eller etter at en viss andel av forventede økonomiske fordeler ved eiendelen er forbrukt.” (DnR 2007)

Dersom foretaket har en utleid eiendel som de skal selges etter endt leieperiode, skal leieperioden tas i betraktning når avskrivningsperiode skal fastsettes.

Restverdi

IAS16.51: ”Restverdien og utnyttbar levetid for en eiendel skal gjennomgås minst ved avslutningen av hvert regnskapsår, og dersom forventningene skiller seg fra tidligere estimer, skal endringen(e) regnskapsføres som en endring i et regnskapsmessig estimat i samsvar med IAS 8 regnskapsprinsipper, endringer i regnskapsestimater og feil” (DnR 2007)

Ernst & Young (2005) uttaler også:

”The residual value, useful life and depreciation method applicable to an asset shall be reviewed at least at each financial year-end. Changes are accounted for as changes in accounting estimates, in accordance with IAS 8 by adjusting the depreciation charge for the current and future periods.”

Det vil med andre ord si at eventuelle endringer som gjøres i restverdiforventningene i overensstemmelse med reglene, har innflytelse på avskrivningstakten på eiendelen for denne og fremtidige perioder og skal ikke tas som en engangsjustering. Effekten blir dermed at eventuelle estimeringsfeil ved kontraktsstart ”smøres” ut over de resterende avskrivningsperiodene. Ettersom utleier kontinuerlig skal justere restverdien (opp og ned) i forhold til endrede markedsverdi justeringer, vil effekten være at alle nettoinntekter relatert til utleievirksomheten føres som leieinntekter. Gevinst eller tap ved realisasjon av den utleide eiendelen blir da lik null. Jeg vil imidlertid senere i oppgaven vise at det mest sannsynlige er avvik i forhold til dette idealet. Ikke bare fordi det er mer sannsynlig at man bommer enn treffer på markedsprisen, men også fordi det er visse rasjonelle argumenter for at prisen man kan oppnå for den utleide eiendelen avviker fra markedsprisen.

4. IFRS/USGAAP sammenligning

Ser man på oppbyggingen og ordlyden i de to standardene relatert til håndtering av operasjonelle leieavtaler for utleier, er det mange likhetstrekk mellom IFRS og USGAAP. I takt med økt globalisering, vil nok harmonisering av regelverket på dette og andre områder være en fordel fordi internasjonale investorer ønsker sammenlignbare økonomiske rapporteringer uavhengig av hvor selskapet fremlegger sin finansielle informasjon.

Relatert til restverdbetraktningen er det i dag en vesentlig forskjell mellom standardene. I henhold til IFRS kan selskapene også øke restverdien ved endrede forventninger. Dette er ikke tillatt i USGAAP.

5. Forutsetninger

Det er relativt like regler for finansiell rapportering i henhold til USGAAP og IFRS på området innenfor rammen av denne oppgaven. Problemstillingene som skal belyses vil derfor være de samme for begge de internasjonale regnskapsstandardene. I den videre fremstillingen av denne oppgaven vil det derfor være like forutsetninger som legges til grunn for håndtering av USGAAP og IFRS.

5.1 Lineæritet

Det forutsettes at utleier fører sine leieinntekter på lineært grunnlag. Ut i fra tolkningen av de to regnskapsreglene ser det ut som det er denne metoden som i sin hovedsak vil bli benyttet. Det er forenelig med annuitetsmetoden for beregning av leibeløpet og er antatt å være relativt vanlig og kjent metode for leieberegning. Det er antatt at de fleste leieavtalene er lineære, og leieinntektene skal da også bokføres lineært. Siden lineære leibeløpet blir enkelt å holde rede på, budsjettere og kontrollere, gir dette forutsigbarhet for begge parter i leieforholdet.

Videre forutsetter jeg at selskapene bruker lineær avskrivningsmetode. Jeg vil i oppgaven tidvis også referere til degressiv avskrivningsmetode for å gi et bredere bilde av avskrivningsmetodens innflytelse på problemstillingen som søkes belyst.

5.2 Fraregning

Ut i fra kontroll og analysesynspunkt antar jeg at de fleste enhetene har eventuelle gevinst eller tap ved fraregning som et eget regnskapselement, uavhengig av hvordan gevinsten eller tapet inkluderes i den finansielle rapporteringen. Dette gjøres fordi jeg vil vise at selskapene bør ha god kontroll på gevinst- og tapskontiene, slik at de er i stand til å bedre sin virksomhetsstyring. Det relevante for denne oppgaven er at restverdien i henhold til de internasjonale regnskapsstandardene skal revideres, og at endrede restverdibetraktninger i løpet av leieperioden, under visse forutsetninger, skal føre til endrede avskrivninger.

5.3 Eksemplene

I eksemplene vil jeg benytte forskuddsvise leiekontrakter fordi det er antatt at de som tilbyr utleie under operasjonelle leieavtaler ønsker å redusere sin risiko, og derfor har en preferanse for forskuddsvise avtaler. Jeg vil benytte månedlige leiekontrakter for å unngå eventuelle problemstillinger knyttet til periodisering av leiene mellom forskjellige måneder. Jeg vil benytte leieperioder som går innenfor måneden, slik at leieperioden går fra første til siste dag i måneden. Dette for å unngå problemstillinger rundt periodisering av leibeløp som går over månedsslutt. Videre vil eventuelle restverdiendringer være reduksjoner da dette er forenelig med begge standardene. Disse forutsetningene gir forenkling i forhold til eksemplene slik at det som skal belyses fremstilles klarere.

6. Analyse og kontroll

6.1 Avkastning på finansiert beløp (I%-Amort)

6.1.1 IFRS/USGAAP Lineær avskrivningsmetode

I henhold til forutsetningene nevnt i kapittel 5 skal leieinntektene og avskrivningstakten være lineære. Når både leieinntektene (PMT) og avskrivningene (Depr) er lineære, vil nettoinntektene (Interest) for hver periode også være lineære. Eksemplet under illustrerer dette. Jeg tar for meg en anskaffelseskost på 100000,- som utleier skal leie ut i 12 måneder med månedlige forskuddsvise betalinger fra kunden. Utleier regner seg 10 % rente pro anno og forventer restverdi etter leieperioden på 25000,-. Man får da følgende betalingsplan:

Lineær - metode					
Periode	NBV	PMT	Depr	Interest	I%-Amort
0	100 000,00				
1	93 750,00	6 745,81	6 250,00	495,81	6,38 %
2	87 500,00	6 745,81	6 250,00	495,81	6,84 %
3	81 250,00	6 745,81	6 250,00	495,81	7,37 %
4	75 000,00	6 745,81	6 250,00	495,81	7,99 %
5	68 750,00	6 745,81	6 250,00	495,81	8,72 %
6	62 500,00	6 745,81	6 250,00	495,81	9,60 %
7	56 250,00	6 745,81	6 250,00	495,81	10,67 %
8	50 000,00	6 745,81	6 250,00	495,81	12,02 %
9	43 750,00	6 745,81	6 250,00	495,81	13,76 %
10	37 500,00	6 745,81	6 250,00	495,81	16,08 %
11	31 250,00	6 745,81	6 250,00	495,81	19,35 %
12	25 000,00	6 745,81	6 250,00	495,81	24,28 %
SUM		80 949,72	75 000,00	5 949,72	

Leiebeløp per måned er ut i fra utleiers forutsetninger finansmatematisk beregnet til 6745,81 og totalt inntektsføring i periodene er 80949,72. Totalt kostnadsført gjennom avskrivninger av den utleide eiendelen blir 75000,00 som også tilsvarer anskaffelseskost minus restverdi etter periode 12. Nettoinntekt for leieperioden blir således differansen mellom disse, tilsvarende 5949,72. Som man ser av den siste kolonnen, vil avkastning på finansiert beløp (I%-Amort) per periode avvike fra utleiers opprinnelige beregningsgrunnlag for kontantstrømmen (10 % pro anno). Kolonnen er beregnet ved å ta:

Alt1: $I\%-Amort = Interest / (NBV - Interest) * \text{antall leierterminer per år}$.

Årsaken til at man tar NBV minus Interest for perioden, er at renten legges til i begynnelsen av perioden i tabellen for kolonne NBV, mens Amort er uten rentepåslaget. Ser man dette som en kontinuerlig strøm, vil man på IB tidspunktet for en periode ta NBV minus PMT for den kommende periode for deretter å legge til renten av dette på kontinuerlig basis fra IB tidspunktet til UB tidspunktet. Alternativt kan man beregne I%-Amort slik:

Alt2: $\text{Interest} / (\text{NBV (forrige periode)} - \text{PMT (denne perioden)}) * \text{antall leiteterminer per år}$.

Eksempel periode 5 gir:

$$\text{Alt1: I\%-Amort} = 495,81 / (68750,00 - 495,81) * 12 = 8,717\%$$

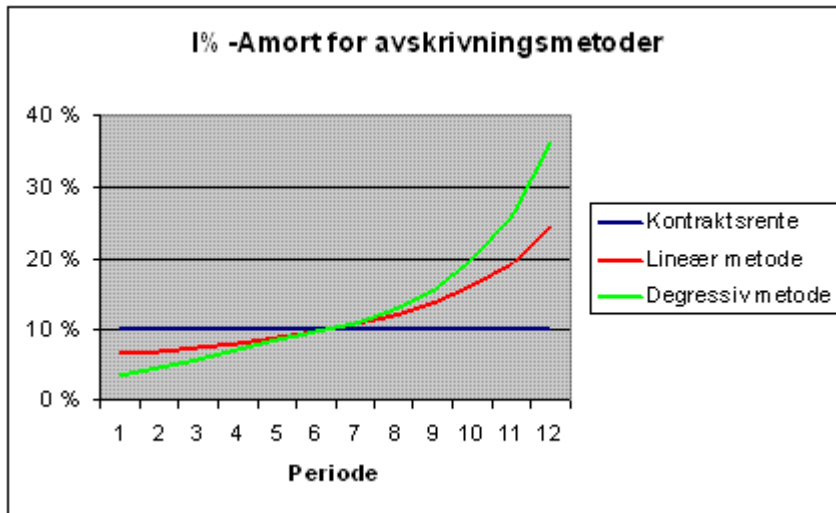
$$\text{Alt2: I\%-Amort} = 495,81 / (75000,00 - 6745,81) * 12 = 8,717\%$$

6.1.2 IFRS/USGAAP degressiv avskrivningsmetode

Dess mer degressiv avskrivningsmetoden er, dess lavere I%-Amort i begynnelsen av perioden og høyere i slutten av perioden. Et eksempel for degressiv avskrivning illustrerer dette. I eksemplet har jeg beholdt den opprinnelige lineære metoden i punkt 6.1.1, men justert hver termin på en degressiv måte. Periode 1 har 235,00 meravskrivning, periode 2 reduseres meravskrivningen med 70,00 til 165,00, periode 3 reduseres med ytterligere 60,00 og så videre. Fra periode 7 blir det speilvending av periode 1-6 men med mindreavskrivning i stedet for meravskrivning.

Dgressiv - metode					
Periode	NBV	PMT	Depr	Interest	I%-Amort
0	100 000,00				
1	93 515,00	6 745,81	6 485,00	260,81	3,36 %
2	87 100,00	6 745,81	6 415,00	330,81	4,58 %
3	80 745,00	6 745,81	6 355,00	390,81	5,84 %
4	74 440,00	6 745,81	6 305,00	440,81	7,15 %
5	68 165,00	6 745,81	6 275,00	470,81	8,35 %
6	61 910,00	6 745,81	6 255,00	490,81	9,59 %
7	55 665,00	6 745,81	6 245,00	500,81	10,89 %
8	49 440,00	6 745,81	6 225,00	520,81	12,78 %
9	43 245,00	6 745,81	6 195,00	550,81	15,48 %
10	37 100,00	6 745,81	6 145,00	600,81	19,75 %
11	31 015,00	6 745,81	6 085,00	660,81	26,12 %
12	25 000,00	6 745,81	6 015,00	730,81	36,14 %
SUM		80 949,72	75 000,00	5 949,72	

Sammenlignes disse to metodene ser man det som er nevnt i første avsnitt. Dess mer som avskrives i begynnelsen av leieperiodene, dess større avstand blir det mellom det som er den underliggende kontraktsrenten og det som gjenspeiles i de resultatførte tallene. Totalbeløpene vil være like for alle metoder fordi totale leieinntekter og totale avskrivninger er like for alle metodene. De vil imidlertid avvike i forhold til hverandre for de enkelte periodene.



6.1.3 Finansmatematisk avskrivningsmetode

Årsaken til at man får disse periodevise forskjellene mellom bokført avkastning og de underliggende kontraktsmessige forholdene er at avskrivningstakten ikke er basert på finansmatematisk metode (annuitetsmetoden). Dette kan illustreres ved å benytte samme eksempel som benyttet i punkt 6.1.1, men benytte annuitetsmetoden for å bestemme de terminvise avskrivningene. En betalingsplan vil kunne se slik ut:

Finansmatematisk - metode					
Periode	NBV	PMT	Depr	Interest	I%-Amort
0	100 000,00				
1	94 031,31	6 745,81	5 968,69	777,12	10,00 %
2	88 012,88	6 745,81	6 018,43	727,38	10,00 %
3	81 944,29	6 745,81	6 068,58	677,23	10,00 %
4	75 825,14	6 745,81	6 119,16	626,65	10,00 %
5	69 654,99	6 745,81	6 170,15	575,66	10,00 %
6	63 433,42	6 745,81	6 221,57	524,24	10,00 %
7	57 160,01	6 745,81	6 273,41	472,40	10,00 %
8	50 834,32	6 745,81	6 325,69	420,12	10,00 %
9	44 455,91	6 745,81	6 378,41	367,40	10,00 %
10	38 024,35	6 745,81	6 431,56	314,25	10,00 %
11	31 539,20	6 745,81	6 485,16	260,65	10,00 %
12	25 000,00	6 745,81	6 539,20	206,61	10,00 %
SUM		80 949,72	75 000,00	5 949,72	

Over leieperioden ser man at man får den samme nettoinntekt på 5949,72. Sum leieinntekter 80949,72 og sum avskrivning 75000,00 er like for avskrivning etter både lineær-, degressiv- og annuitetsmetoden. Man ser derimot at det periode for periode bokføres forskjellig nettoinntekt (Interest). Tilsvarende I%-Amort beregning for annuitetsmodellen får man for periode 5 følgende:

$$\text{Alt1: } 575,66 / (69654,99 - 575,66) * 12 = 10,000\%$$

$$\text{Alt2: } 757,66 / (75 825,14 - 6745,81) * 12 = 10,000\%$$

Da de periodevise leibeløpene er de samme for alle metodene, men avskrivningstakten er forskjellig, vil man for de enkelte periodene ikke bokføre inntekt tilsvarende renten på leiekontrakten med mindre finansmatematisk avskrivningsmetode benyttes. Avvik mellom kontraktsrenten og den bokførte nettoinntekten vil man se for alle andre metoder enn finansmatematisk avskrivningsmetode. For foretak som har operasjonell leasing som en liten del av sin virksomhet, vil dette muligens ikke ha så stor betydning. Dette fordi det vesentlige av deres inntekter og kostnader ikke er relatert til operasjonell leasing virksomhet. For selskaper som er innenfor denne oppgavens ramme, vil det kunne ha stor innflytelse på porteføljeanalyse og kontroll når selskapene bokfører etter de internasjonale regnskapsreglene. Andre metoder enn finansmatematisk avskrivningsmetode vil føre til at porteføljeanalyser og håndtering blir vanskeligere da man mister sammenhengen mellom kontraktsgrunnlaget i de inngåtte kontraktene og det som faktisk bokføres som nettoinntekt for de forskjellige periodene.

6.2 Balanserisiko

Da det ikke lenger er samsvar mellom det som resultatføres og det som er grunnlaget i de underliggende kontraktene, kan det derfor virke noe ulogisk å benytte andre avskrivningsmetoder enn annuitetsmetoden. Man kan derimot hevde at annuitetsmetoden gir en for lav avskrivningstakt i forhold til den underliggende eiendels verdiutvikling og dens fordel ved bruk. Ut i fra et risikoperspektiv vil man nok hevde at progressive avskrivningsmetoder, slik som annuitetsmetoden, gir høyere balanserisiko fordi selskapene gir mer optimistisk bilde av balanseførte verdier. Som nevnt tidligere i oppgaven, har antakelig de fleste eiendeler raskere verdifall i begynnelsen av leieperioden enn senere i leieperioden. Per definisjon har utleier det vesentlige av denne risikoen for operasjonelle leier. Det virker som om de internasjonale regnskapsreglene har lagt stor vekt på dette når de har utformet reglene. Dette fordi de legger mer vekt på å vise korrekte balanseverdier enn å vise korrekte resultater i henhold til det som er vist i eksemplet over.

6.3 Ufrivillig preterminering

For oppsigelige avtaler er det økt risiko for at leietaker terminerer avtalen selv om utleier ikke ønsker dette. Utleier må da finne ny leietaker eller selge utstyret. Tilsvarende vil en ufrivillig preterminering oppstå dersom leietakeren går konkurs, uavhengig av om den inngåtte operasjonelle leiekontrakten er oppsigelig eller uoppsigelig. Utleier vil måtte hente sine eiendeler fra konkursboet. Da et konkursbo vil være restriktive med å gi i fra seg eiendeler under deres kontroll, kan det i seg selv skape vanskeligheter. Utleieselskapet må i så fall legge frem dokumentasjon på leiekontrakten, og overbevise bobestyrer om at denne kontrakten faller innenfor operasjonelle leieavtaler slik at boet ikke krever eiendomsrett i utstyret. Dess mer finansiell karakter leiekontrakten har, dess vanskeligere vil det være å få eiendelen ut av boet på annen måte enn å stille seg i køen sammen med andre kreditorer. Det er i slike situasjoner en kontraktsrisiko for at utleier pådrar seg tap. Hvis utleieselskapet får eiendelen utlevert fra boet, vil neste steg være å selge eller leie ut eiendelen videre til annen part.

Dersom de skal selge utstyret etter en ufrivillig preterminering, vil utleieselskapet måtte oppnå høyere salgpris ved progressive avskrivningsmetoder enn ved lineære- eller degressive avskrivningsmetoder for å ikke bokføre tap ved salg. Fordi utleier viser høyere

balanseverdi etter finansmatematisk avskrivningsmetode enn de to andre metodene, vil det uansett være større sannsynlighet for at utleieselskapet vil bokføre et tap ved progressive avskrivninger. Effekten av avskrivningsmetode vil derfor ikke bare ha innflytelse på de terminvise avkastningene. Man vil også få forskyvning av kostnader mellom avskrivningskostnader og tap ved avgang anleggsmidler, eventuelt lavere gevinst ved avgang anleggsmidler.

6.4 Renteendring

6.4.1 Internasjonale regnskapsregler

Ved en endring i renten vil leibeløpet endres, men da det ikke er noen sammenheng mellom leibeløp og avskrivningstakt, vil avskrivningene være uendret. Tar man utgangspunkt i det lineære eksemplet over og justerer renten fra og med termin 6 fra 10 % rente pro anno til 12 % rente pro anno, vil leibeløpet endres fra 6745,81 til 6818,81, med andre ord en økning på 73,00 per måned. En betalingsplan for denne endringen vil kunne se slik ut:

Renteendring og lineærmetode					
Period	NBV	PMT	Depr	Interest	I%-Amort
0	100 000,00				
1	93 750,00	6 745,81	6 250,00	495,81	6,38 %
2	87 500,00	6 745,81	6 250,00	495,81	6,84 %
3	81 250,00	6 745,81	6 250,00	495,81	7,37 %
4	75 000,00	6 745,81	6 250,00	495,81	7,99 %
5	68 750,00	6 745,81	6 250,00	495,81	8,72 %
6	62 500,00	6 818,81	6 250,00	568,81	11,02 %
7	56 250,00	6 818,81	6 250,00	568,81	12,26 %
8	50 000,00	6 818,81	6 250,00	568,81	13,81 %
9	43 750,00	6 818,81	6 250,00	568,81	15,81 %
10	37 500,00	6 818,81	6 250,00	568,81	18,48 %
11	31 250,00	6 818,81	6 250,00	568,81	22,25 %
12	25 000,00	6 818,81	6 250,00	568,81	27,94 %
SUM		81 460,69	75 000,00	6 460,69	

Sammenligner vi I%-Amort før og etter renteendringen, ser vi at I%-Amort øker for renteøkinger. Tilsvarende vil rentereduksjoner gi lavere I%-Amort etter renteendringen.

6.4.2 Finansmatematisk metode

Uendret avskrivning:

Dersom man beholder opprinnelig finansmatematisk avskrivningstakt, vil selskapene ikke få endret avskrivningen på de utleide eiendelene. Bedriften vil således benytte de underliggende parametrene ved kontraktsstart til å beregne avskrivningene. Hvis selskapet legger dette til grunn, vil de få en avskrivningsplan som også er uendret i forhold til den opprinnelige planen. Dersom dette legges til grunn, vil avskrivningene som i utgangspunktet hadde finansmatematiske avskrivning i henholdt til forutsetningene i leiekontrakten, ikke lenger ha dette. Avskrivningen er fortsatt finansmatematisk beregnet, men på feil grunnlag. Gjør man tilsvarende I%-Amort beregning, ser man dette. Periode for periode er det ikke lenger sammenheng mellom de økonomiske forutsetningene i kontrakten og inntektsføringen.

Finansmatematisk (uendret)					
Periode	NBV	PMT	Depr	Interest	I%-Amort
0	100 000,00				
1	94 031,31	6 745,81	5 968,69	777,12	10,00 %
2	88 012,88	6 745,81	6 018,43	727,38	10,00 %
3	81 944,29	6 745,81	6 068,58	677,23	10,00 %
4	75 825,14	6 745,81	6 119,16	626,65	10,00 %
5	69 654,99	6 745,81	6 170,15	575,66	10,00 %
6	63 433,42	6 818,81	6 221,57	597,24	11,41 %
7	57 160,01	6 818,81	6 273,41	545,39	11,56 %
8	50 834,32	6 818,81	6 325,69	493,11	11,75 %
9	44 455,91	6 818,81	6 378,41	440,40	12,01 %
10	38 024,35	6 818,81	6 431,56	387,25	12,35 %
11	31 539,20	6 818,81	6 485,16	333,65	12,83 %
12	25 000,00	6 818,81	6 539,20	279,61	13,57 %
SUM		81 460,69	75 000,00	6 460,69	

Som man ser vil I%-Amort per termin nå avvike i forhold til den nominelle renten på kontrakten. Kontrakten har 12,00 % rente mens man bokfører mindre enn dette i starten for deretter å bokføre mer de siste terminene. Motsatt vil være tilfelle for fallende rente. For renteendringsperioden ser man at I%-Amort er 11,41 %, altså noe lavere enn 12 %. Tilsvarende ser man for periode 12 at I%-Amort er 13,57 %, altså noe høyere enn 12 %. Dersom rentenivået endres, endres også størrelsen på leieløpet og det oppstår et avvik mellom renten på kontrakten og I%-Amort. Avviket vil over kontraktens løpetid være lik null, men periode for periode vil det oppstå differanser dersom den opprinnelige annuitetsberegnete avskrivningstakt beholdes.

Endret avskrivning:

Finansmatematisk avskrivningsmetode basert på den til enhver tid gjeldene renten, vil gi følgende betalings- og avskrivningsplan:

Finansmatematisk (endret)					
Period	PV	PMT	Depr	Interest	I%-Amort
0	100 000,00				
1	94 031,31	6 745,81	5 968,69	777,12	10,00 %
2	88 012,88	6 745,81	6 018,43	727,38	10,00 %
3	81 944,29	6 745,81	6 068,58	677,23	10,00 %
4	75 825,14	6 745,81	6 119,16	626,65	10,00 %
5	69 654,99	6 745,81	6 170,15	575,66	10,00 %
6	63 464,54	6 818,81	6 190,44	628,36	12,00 %
7	57 212,20	6 818,81	6 252,35	566,46	12,00 %
8	50 897,32	6 818,81	6 314,87	503,93	12,00 %
9	44 519,30	6 818,81	6 378,02	440,79	12,00 %
10	38 077,50	6 818,81	6 441,80	377,00	12,00 %
11	31 571,28	6 818,81	6 506,22	312,59	12,00 %
12	25 000,00	6 818,81	6 571,28	247,52	12,00 %
SUM		81 460,69	75 000,00	6 460,69	

I et slikt tilfelle endres avskrivningstakten til å reflektere endringen i kontraktsrenten fra og med renteendringsterminen. I så tilfelle ser man at I%-Amort endres tilsvarende endringen i de underliggende forutsetningene i kontrakten. Kontrakten endres til 12 % rente og I%-Amort endres tilsvarende.

Forskjellen mellom endret og uendret finansmatematisk avskrivning i henhold til eksemplene over blir følgende:

Avskrivning			
Periode	Endret	Uendret	Awik
1	5 968,69	5 968,69	0,00
2	6 018,43	6 018,43	0,00
3	6 068,58	6 068,58	0,00
4	6 119,16	6 119,16	0,00
5	6 170,15	6 170,15	0,00
6	6 190,44	6 221,57	-31,12
7	6 252,35	6 273,41	-21,06
8	6 314,87	6 325,69	-10,82
9	6 378,02	6 378,41	-0,38
10	6 441,80	6 431,56	10,24
11	6 506,22	6 485,16	21,06
12	6 571,28	6 539,20	32,08
	75 000,00	75 000,00	0,00

For å få korrekt avskrivning i henhold til de fundamentale forholdene i kontrakten, er det således ikke tilstrekkelig med finansmatematisk avskrivning. Avskrivningstakten må også

rekalkuleres dersom de fundamentale forholdene i kontrakten endres. Hvis ikke får man periodevise analyseutfordringer fordi det regnskapsførte resultatet ikke lenger er i samsvar med de økonomiske realitetene i de underliggende kontraktene.

6.5 Konklusjon: analyse og kontroll

Det faktum at lineær avskrivningsmetode, som vist over, ikke gir regnskapsføring i henhold til de økonomiske realitetene for den enkelte kontrakt, gir utleieselskapene ekstra utfordringer i analysearbeidet. Hvis de til enhver tid skal ha oversikt over hva inntjeningen er på kontraktene, må de også ha et bevisst forhold til denne problemstillingen.

For eksterne interessenter er problemstillingen lik, men på porteføljenivå kan periodevise feil på kontraktsnivå utjevne hverandre når porteføljen av operasjonelle leieavtaler analyseres. Når de eksterne interessentene skal analysere utleieselskapets fremtidige inntjening og avkastning på investert kapital, bør disse være klar over denne innebygde usikkerheten. Tar en for seg den opprinnelige kontrakten og tenker seg at selskapet hver måned får en ny tilsvarende kontrakt, vil porteføljen etter 12 måneder utjevne kontraktsmessige ujevnheter. Etter 12 måneder avsluttes den første kontrakten og en ny lik kontrakt starter. Den første kontrakten har nå for lav nettoinntekt, mens den eldste har for høy. Således er avskrivningsmetoden normalt ikke like relevant for modne og jevne operasjonelle aktiviteter. Denne informasjonen er derimot vanskelig tilgjengelig for eksterne interessenter. Likeledes har avskrivningsmetoden mindre relevans for selskap som har operasjonelle aktiviteter som en liten del av sin virksomhet. Tenker man seg derimot et selskap som har utleie av operasjonelle eiendeler som sitt eneste virke eller en vesentlig del av sitt virke, kan selskapet få situasjoner der de i lang tid regnskapsfører tap, selv om den underliggende driften er positiv. Dette kun fordi avskrivningsmetoden gir forskyvninger som vist over. Et tenkt tilfelle kan være der selskapet har 100 % finansiert driften med lån til samme rente som den operasjonelle utleiekontrakten. I så tilfelle vil rentekostnaden på finansieringen beregnes tilsvarende den finansmatematiske modellen over. Selskapet vil da bokføre lavere nettoinntekt fra den operasjonelle aktiviteten enn rentekostnaden på finansieringen så lenge I%-Amort basert på selskapets avskrivningsmetode er lavere enn I%-Amort beregnet etter finansmatematisk metode. Det er et ekstremtilfelle, men synliggjør noe av utfordringene som kan oppstå ved bruk av de internasjonale regnskapsstandardene. Flere forhold vil ha innflytelse på viktigheten av de viste utfordringene, som blant annet porteføljens

aldersfordeling, finansieringssituasjon og så videre. Uansett, er den belyste problemstillingen et område som investorer må ha et bevisst forhold til.

7. Virksomhetsstyring

I tillegg til de nevnte utfordringene over, har utleieselskapene utfordringer i forbindelse med forskyvning av inntekts- og kostnadsposter mellom forskjellige regnskapselementer. Dersom avskrivningstakten endres på grunn av endret restverdibetraktning, vil det bli en forskyvning mellom avskrivning og gevinst/tap ved fraregning.

Dersom leiekontraktene løper til kontraktsslutt i henhold til forventningene ved kontraktsinngåelsen, vil selskapet over tid oppnå avkastningen som det forventet da det inngikk kontrakten. I så tilfelle er de periodevise forskjellene som vist over av mindre betydning. Det vil da kun være snakk om periodevise resultatforskyvninger som er akseptert i henhold til de internasjonale regnskapsreglene. Det er derimot visse områder der selskapene må være mer bevisst på disse forskjellene for ikke å pådra seg økonomiske tap.

7.1 Preterminerings pris:

I utgangspunktet er kunden bundet av den uoppsigelige operasjonelle leieavtalen og må leie ut kontraktens løpetid. Det kan derimot være hensiktsmessig å komme til enighet med kunden om en utkjøpspris for å bevare kundeforholdet og renommé i markedet for det tilfelle kunden ønsker en slik løsning. Dersom man viser stivbenthet, vil kundene i det lange løp finne andre samarbeidspartnere. Den frigjorte kapitalen kan utleier benytte på alternative plasseringer som totalt kan gi høyere avkastning enn å kreve at kunden forholder seg til kontrakten slik den er avtalt. Det faktum at man i en uoppsigelig operasjonell leieavtale binder kunden ut leieperioden, fører til at utleier får en relativt sterk forhandlingsposisjon ved eventuelle kontraktstermineringer. Denne styrken kan benyttes til over tid å gi meravkastning på investert kapital. Dersom man krever at kunden følger kontrakten slik den er inngått, kan man miste denne fordelene. Bedriften må derfor ha mulighet til å korrekt beregne inntjeningen på kontrakten ved tidlig terminering slik at de vet hva kontrakten som helhet har gitt i avkastning. Det avgjørende er da at kontraktsinformasjonen på termineringstidspunktet er tilstrekkelig og korrekt.

I utgangspunktet kan utleier diktere pris ved tidligtermineringer eller kreve at leietaker leier ut kontraktsperioden. I en forhandlingsposisjon kan det derimot vær hensiktsmessig å vise til rasjonelle argumenter når termineringsprisen settes. Dersom utleieselskapet kan vise til noe

som gir mening for leietaker, kan det muligens bli enklere å få aksept for prisen. Selskapet kan i den forbindelse for eksempel vise til bokført verdi, gjenværende leier pluss restverdi på eiendelen eller neddiskonterte verdier. Det forutsettes her at leietaker ønsker å kjøpe utstyret som er leid, og ikke bare har et ønske om å kjøpe seg ut av leiekontrakten. Forskjellen er om utleier skal selge utstyret etter terminering eller ikke. For å forenkle antas det at leietaker ønsker å kjøpe ut utstyret, selv om mange av de samme argumentene kan benyttes i de tilfeller hvor leietaker kun ønsker å kjøpe seg ut av leiekontrakten, og utleier må selge det utleide utstyret i markedet.

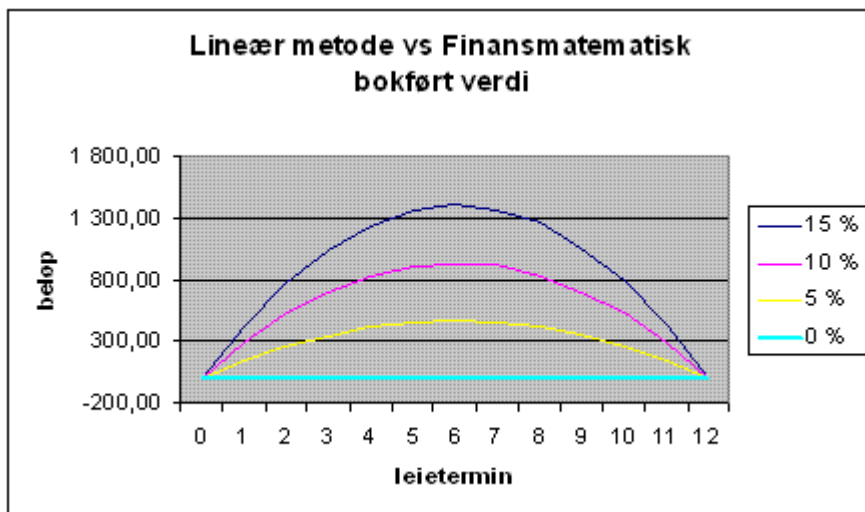
7.1.1 Bokført verdi

Bokført verdi kan benyttes som et rasjonelt nivå for verdifastsettelsen. Selv om leietaker har relativt begrensede muligheter til å etterkontrollere hva som er korrekt nivå, kan det virke rasjonelt å akseptere dette som et argument i forhold til prissetting. Leietakeren kan tenke: ”utleier kan jo ikke tape på salg av eiendelen som leietaker ønsker å kjøpe når jeg er bundet av leieavtalen ut leieperioden”. I en slik sammenheng vil progressive avskrivningsmetoder gi høyere utgangspunkt i prisforhandlinger hvor bokført verdi benyttes som argumentasjon.

Ved terminering av leiekontrakten før kontraktens utløp, må man ha oversikt over den reelle inntjeningen for å kunne prise termineringen korrekt. Det er ikke tilstrekkelig å se hva eiendelens bokførte verdi er på termineringstidspunktet fordi eiendelens bokførte verdi ikke lenger er beregnet med basis i de grunnleggende forutsetningene i kontrakten. Utleieselskapet vet ikke om denne prisen er akseptabel eller ikke. Tar man for seg eksemplet over, ser man at eiendelens bokførte verdi ved lineær metode i termin 9 er 43750,00. Følger man finansmatematisk beregning på samme kontrakt, finner man at eiendelens bokførte verdi er 44455,91. Differansen på 705,91 blir i dette tilfelle tapt fortjeneste ved terminering dersom bokført verdi ført etter internasjonale regnskapsstandarder benyttes som termineringspris fremfor finansmatematisk bokført verdi.

For utleier som følger internasjonale regnskapsregler er det som vist over knyttet usikkerhet til om bokført verdi er korrekt utgangspunkt. I eksemplet over går utleier glipp av 705,91 hvis ikke finansmatematisk beregnet bokført verdi blir lagt til grunn. Kunden ville sannsynligvis akseptere begge beløpene som ”sanne”. Spesielt tatt i betraktning at kunden sjelden vet verken beregningsgrunnlaget for leien eller avskrivningstakten på eiendelen. Ved positive renter, vil finansmatematisk avskrivning gi høyere salgpris dersom

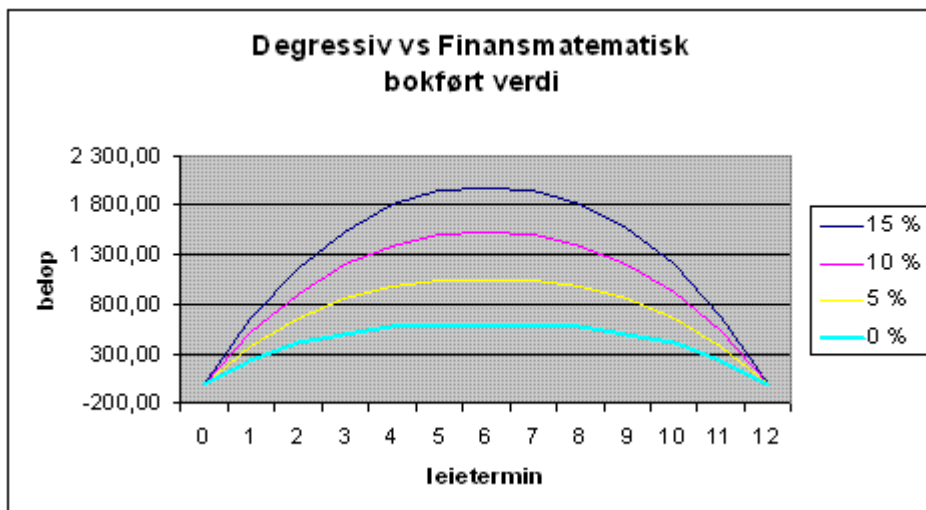
argumentasjonen aksepteres fordi bokført verdi i henhold til denne metoden er høyere enn lineære eller degressive metoder. Dess høyere rente, dess større blir skjevhetene. Ser man for eksempel på en lineær avskrivningsmetode sammenlignet med finansmatematisk metode beregnet til forskjellige rentesatser, ser man i tabellen under at forskjellene øker med økt normrente.



Da man ikke vet om man har bokført kontraktsrenten som nettoinntekt for historiske perioder, er det ikke tilstrekkelig å se på bokført verdi på eiendelen.

7.1.2 Markedspris

Man kan hevde at markedsprisen på tilsvarende utstyr er et rasjonelt prisnivå. Det som i denne sammenheng ikke blir tatt hensyn til, er at leietaker er bundet av leieavtalen. Utkjøp til denne prisen vil antakelig leietaker kommer godt ut av på utleiers bekostning. Det som i denne sammenheng er av betydning for utleier, er markedsverdiens utvikling i forhold til forutsetningene i den underliggende kontrakten. I den forbindelse vil det for de fleste eiendeler raskt oppstå et gap mellom finansmatematisk metode og markedsverdien. Normalt har en markedsverdiutvikling en degressiv utvikling med raskere verdifall i begynnelsen av perioden for så å ha avtagende verdifallskurve etter hvert som tiden går. Konklusjonene her vil derfor være tilsvarende bruk av bokførte verdier etter degressive avskrivningsmetoder. Bruker man degressiv avskrivningsmetode i henhold til eksemplet tidligere i oppgaven, og sammenligner denne med finansmatematisk utvikling med forskjellige renter, får man følgende kurver:



Som man ser, er disse kurvene sammenlignet med kurven for lineær metode forholdsvis lik av karakter, men med kraftigere avvik. Dess høyere rente, dess større blir forskjellene. Tilsvarende vil sterke degressive metoder gi større utslag enn svake degressive metoder.

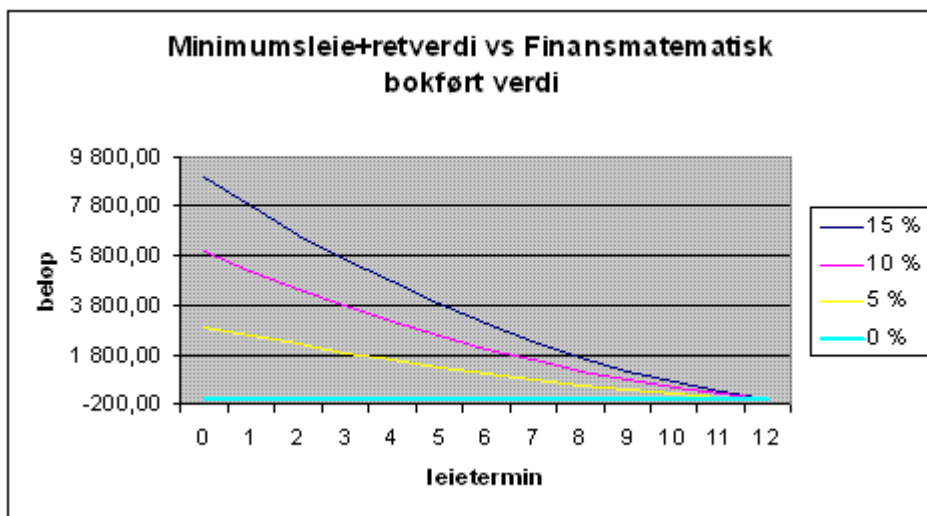
7.1.3 Konklusjon bokført verdi og markedsverdi

For utleier vil bokført verdi og markedsverdi, som utgangspunkt for utkjøpspris i de fleste tilfeller, gi lavere avkastning enn å gjennomføre leieavtalen som den er inngått. Det viser kurvene over og henger sammen med avskrivningstakten som er større enn den finansmatematiske avskrivningsmetoden. Det er mulig å konstruere eksempler der bokført verdi overgår finansmatematisk beregnet beløp, men det ansees som relativt unormalt da det enten krever sterkt progressive avskrivningsmetoder eller negative renter. På grunn av ulempene for utleier knyttet til bruk av bokført verdi og markedsverdi, er disse metodene lite hensiktsmessige som utgangspunkt for utleieselskapene, fordi disse gir dårligere utgangspunkt enn finansmatematiske metoder.

7.1.4 Minimumsleie pluss restverdi

På lik linje med at utleieselskapet kan se på bokført verdi eller markedsverdi som det laveste rasjonelle kjøpsprisen, er det fra leietakers perspektiv normalt en øvre grense på hva som oppfattes som rasjonelt. Normalt tilsvarer dette leiebeløp multiplisert med antall gjenværende terminer (minimumsleie) med tillegg av forventet restverdi. Utleieselskapet kan således argumentere for at de ved gjennomføring av leiekontrakten får tilsvarende beløp. Leietaker er bundet av leiekontrakten ut leieperioden. Denne kontantstrømmen er derfor "sikker" for utleieselskapet. Når de i tillegg har gode argumenter for hva de forventer at de

kan selge det utleide utstyret for i markedet etter endt leieforhold, har de godt belegg for en slik argumentasjon. Således vil de kunne argumentere for at minimumsleie pluss forventet restverdi er korrekt utkjøpspris. Ved utkjøp blir risikoen redusert og utleieselskapet behøver ikke være bekymret for at utleier går konkurs og lignende. De får også reduserte oppfølgingskostnader (fakturering, betalingshåndtering, purrerutiner og så videre). Samtidig får de redusert risikoen i forhold til blant annet den ukjente restverdien. På restverdibetraktningen kan selskapet både tape og vinne ved gjennomføring av kontrakten, men risikoen blir eliminert ved utkjøp. De vil også ut i fra en nåverdibetraktning komme godt ut av en slik avtale fordi de i dag får pengene for fremtidige kontantstrømmer. Disse frigjorte midlene kan benyttes til alternative plasseringer, slik at de over tid oppnår større avkastning enn gjennomføring av leiekontrakten slik den er inngått. Dess tidligere de kan få utkjøp til disse betingelsene, dess større blir nåverdien. Tilsvarende vil kontrakter med høy normrente gi større nåverdi enn kontrakter med lave renter på grunn av at renteelementet er større. I grafen under er dette illustrert:



Denne metoden gir utleier fordeler på bekostning av leietaker.

Mens både bokført verdi og markedsverdi ser ut til å være til utleiers disfavør, ser minimumsleie pluss restverdi ut til å være til fordel for utleier. Antakelig vil ikke leietaker godta slike betingelser da det ut i fra en nåverdibetraktning er bedre for ham å gjennomføre kontrakten slik den er avtalt, enn å foreta et utkjøp til denne ”høye” prisen.

7.1.5 Neddiskontering

En annen rasjonell utkjøpspris kan beregnes på bakgrunn av neddiskontering. Dersom den fremtidige kontantstrømmen neddiskonteres til kontraktsrenten, vil denne nåverdien tilsvare bokført verdi etter finansmatematisk metode. Man korrigerer på denne måten for historiske ikke finansmatematiske avskrivningseffekter. Leiebeløpene kan leietaker enkelt relatere seg til. En sammenheng mellom leien og et eventuelt utkjøp virker også rasjonelt. Dess høyere leien er, dess høyere utkjøpspris. Tilsvarende gjelder for leieperioden fordi mange gjenværende leieterminer gir høyere utkjøpspris enn få leieterminer. Hvordan utleieselskapet på en rasjonell måte skal argumentere for restverdien, er derimot noe vanskeligere fordi den til en viss grad er subjektiv. Dersom utleieselskapet kan dokumentere restverdien på en ordentlig måte, vil nok de fleste leietakere akseptere restverdien som legges til grunn.

Neste spørsmål som melder seg, er hva slags neddiskonteringsfaktor som skal benyttes. Da operasjonelle leieavtaler ikke er kjøpsfinansiering slik som for eksempel lån, er renten i mange tilfeller en kontraktsparameter som leietaker ikke kjenner til. Han relaterer seg til leiebeløpet, og kjenner som regel ikke til grunnlaget for å beregne leiebeløpet. Som nevnt over, gir neddiskontering til kontraktsrente korrekt pris i henhold til finansmatematisk avskrivningsmetode, men fordi leietaker sjelden kjenner denne renten, kan det være uheldig å vise til denne.

Når utleier skal bestemme renten på kontrakten ved kontraktsinngåelsen, må han se rentenivået i sammenheng med risikoen som han tar. Da utleier har det vesentlige av eiendelsrisikoen i tillegg til de andre risikoelementene, er risikoen for operasjonelle avtaler større enn for de finansielle. Utleier har antakelig på grunn av dette en risikopremie som gir høyere rente enn ved kjøpsfinansiering. Det er i hovedsak to forhold som derfor gjør kontraktsrenten uhensiktsmessig som neddiskonteringsfaktor. For det første fører risikopremien til at neddiskonteringen av den fremtidige kontantstrømmen foregår til en høyere neddiskonteringsfaktor på grunn av denne ekstra risikopremien. Utfallet blir lavere utkjøpsprisen noe som er i utleiers disfavør. For det andre vil leietaker muligens reagere på denne renten dersom han blir kjent med renten, enten fordi den blir oppgitt eller fordi han får nok informasjon til å beregne seg frem til denne. Årsaken til at han vil kunne reagere på rentenivået, er at han som referanse har lånerenter som ikke har denne risikopremien. Han vil muligens da føle seg "lurt" fordi leiebeløpet i hans øyne har vært for høyt. Ved å velge en neddiskonteringsrente som for eksempel alternativ lånerente, unngår utleier ulempene ved

bruk av kontraktsrenten som neddiskonteringsfaktor. De beholder på denne måten risikopremien som de i utgangspunktet tok når de inngikk kontrakten i stedet for å gi denne fordelene til leietaker.

Jeg vil benytte det opprinnelige eksemplet og vil terminere etter termin 5 og ser for meg at lånerenten er 8 %, som også benyttes som neddiskonteringsfaktor. Nåverdien med 10 % neddiskonteringsrente (tilsvarende kontraktsrenten) blir 69654,99, mens man med 8 % neddiskontering får en nåverdi på 70156,63. Differansen mellom disse neddiskonteringene tilsvarer da "risikopremien" som utleier gir bort til leietakeren dersom kontraktsrenten legges til grunn.

Neddiskonteringsfaktor

For utleier er det relevant å kjenne til avkastningen som de frigjorte midlene kan plasseres til ettersom denne alternative plasseringen er det som utleier vurderer eventuelt utkjøp imot. Tjener de mest på å kreve leieforholdet utført i henhold til avtalen, eller er utkjøpsprisen så god at det er bedre å akseptere utkjøp og benytte de frigjorte midlene på annen plassering. Dess lavere rente på alternativ plassering, dess høyere blir utkjøpsprisen. Da eventuelle risikopremier for mer usikre plasseringer gir lavere utkjøp, som vist i eksemplet over, vil det ofte være relevant for utleier å referere til sikre plasseringer.

7.2 Inntektsforskyvninger

Tar man utgangspunkt i at utleier er i stand til å finne "korrekt" termineringspris, får utleier uansett en uheldig regnskapsmessig effekt ved bruk av internasjonale regnskapsstandarder sammenlignet med finansmatematisk metode. Dette kan skape ytterligere utfordringer i forbindelse med virksomhetsstyringen. Selv om man finner "korrekt" pris, blir det en forskyvning av inntekter mellom de normale kontraktsinntektene og termineringsgevinsten/tapet. Separeres disse regnskapselementene i portefølje- og kontraktsanalysen, vil man få bedre kontroll. Spesielt tatt i betraktning at termineringsgevinstene er en kilde til mer- eller mindreinntekter i forhold til forventningene ved kontraktsinngåelsen. Det er således viktig å ha kontroll på disse gevinstene/tapene.

Normalt er utleier i stand til å få en meravkastning i forhold til forventningene ved kontraktsinngåelsen. Et forhold som er nevnt tidligere, er utleiers sterke forhandlingsposisjon ved terminering før kontraktens utløp fordi leietaker er bundet ut leieperioden. Et annet

forhold er at utleier skal avskrive eiendelen til forventet markedsverdi etter kontraktens utløp. Gitt at de bestemmer korrekt markedsverdi og avskriver til dette nivået, har de i mange sammenhenger gode forutsetninger for å oppnå gevinst ved salg. Dette skyldes at markedsverdien normalt er lavere enn bruksverdien for den som allerede har utstyret. Dette gjelder ikke alle typer eiendeler, men mange eiendeler har elementer av merverdi i seg i forhold til markedsverdien. En PC som har vært brukt over en tid har oppsett, programmer og så videre som det vil koste leietaker å sette opp på en ny maskin. Det kan også være slik at leietaker er redde for at sensitive data kommer på avveie, slik at de ikke ønsker å levere det leide utstyret tilbake. Alternativt vil det koste noe å sikre at informasjonen bevares i selskapet ved å ta sikkerhetskopier og lignende. Det vil koste noe å sikre at informasjon ikke er tilgjengelig på det tilbakeleverte utstyret til utleier. Leietaker må da bruke ressurser på tilstrekkelig sletting av dataene, slik at de ut i fra en slik sammenheng har høyere betalingsvilje enn markedet. Tilsvarende eksempler finnes i mange eiendeler. Således er utsiktene til meravkastning nokså gode. Finansieringsforetakene løper selvfølgelig en risiko for at de ”bommer” på restverdiforventningen ved at teknologiske fremskritt og lignende, gjør at de utleide eiendelene mister sin markedsverdi raskere enn forventet. Utleieselskapene bør derimot ha et bevisst forhold til dette risikoelementet.

7.3 Restverdi

I henhold til de internasjonale regnskapsreglene, skal utleieselskapet avskrive eiendelen til forventet restverdi. Dersom de treffer på restverdien i forhold til forventningene ved kontraktsinngåelsen, vil beregningsgrunnlaget for leien ved endt leieperiode gi avkastning i henhold til beregningsgrunnlaget for leiebeløpet. Salgsprisen for eiendelen vil da tilsvare bokført verdi, som i mitt eksempel beløper seg til 25000,-. Gevinst/tap på salg blir derfor lik null. I det opprinnelige eksemplet blir avkastningen på kontrakten 10 % som også tilsvare beregningsgrunnlaget for leien. Dersom prisen på eiendelen avviker i forhold til dette, får selskapet en mer- eller mindereavkastning i forhold til den forventede avkastningen på 10 % fordi de ved kontraktsinngåelsen bommet på restverdiforventningen.

Å estimere hva markedsverdien av en eiendel er flere år frem i tid, er selvfølgelig ingen enkel oppgave. Det er mange parametere som avgjør hva som skal legges til grunn for estimeringen. Dersom man benytter dagens priser på utstyr som har samme forventet tilstand som det utleide utstyret etter endt leieperiode, kan det bli både for høyt eller for lavt i forhold

til det som kan ventes. Eiendeler som har et innslag av teknologisk utvikling i seg, har en tendens til å ha lavere restverdi i fremtiden enn tilsvarende produkt i dag. En 3 år gammel PC for 3 år siden hadde antakelig en høyere markedsverdi enn en 3 år gammel tilsvarende maskin har i dag. Med utviklingen som har vært de siste tiårene på dette området, kan man muligens få en helt ny maskin for samme pris som man fikk for en brukt maskin for 3 år siden. Over tid kan man derimot få et bilde av denne utviklingen selv om denne informasjonen ikke er tilgjengelig gjennom andre kanaler enn historisk analyse av egen portefølje. Hvis man historisk har en halvering av bruktpriisen hvert tredje år, er det nok mer korrekt å ta denne informasjonen med i betraktningen når restverdien skal estimeres. Eiendeler som har stort innslag av inflasjonsmessige elementer i seg, har muligens motsatt kurve som teknologiske produkter. Brukes dagens pris i en slik sammenheng, kan det gi et for lavt restverdianslag. Hvis man har historisk informasjon om prisutviklingen, kan det virke for konservativt å benytte dagens priser. Ut i fra et forsiktighetsperspektiv, kan det derimot være hensiktsmessig å bruke konservative anslag på restverdien. Det er derimot viktig at vurderingene som gjøres reflekterer de underliggende reelle forholdene, slik at restverdien fremkommer på bakgrunn av objektive kriterier. Restverdibehandlingen er da ikke i konflikt med de internasjonale regnskapsreglene.

Dersom restverdi forblir uendret fra kontraktsstart til kontraktsslutt, vil utleieselskapet over tid opparbeide seg bedre erfaringsmessige grunnlag for å bestemme forventede restverdier på nye kontrakter av samme karakter. Hvis utleieselskapet over tid bokfører tap på dette regnskapselementet, vil det gi indikasjon på at de har for høye restverdiforventinger. Motsatt vil være tilfelle dersom selskapene over tid bokfører gevinster på dette regnskapselementet. I henhold til det som er nevnt over relatert til bruksverdien, er det nok antatt at gevinst skal være mer sannsynlig for mange eiendeler, dersom markedsverdien er lagt til grunn for avskrivningene. Spesielt vil dette gjelde for USGAAP fordi utleieselskapene i henhold til denne standarden ikke kan øke restverdien. Restverdi betraktningen er derimot et forhold i de internasjonale regnskapsstandardene som kan gjøre historiske sammenligninger vanskelig. I henhold til regelverket slik det er beskrevet over, kan restverdien endres over tid. Dersom endret restverdi betraktning i løpet av kontraktens løpetid har innflytelse på avskrivningstakten på eiendelen, vil beløp som ellers ville føre til endret gevinst eller tap ved salg overføres til mer- eller mindreavskrivning. Man kan således ha en utleid eiendel som ved kontraktsinngåelsen har en forventet restverdi på 25000,-. Dersom denne endres til 10000,- i løpet av leieperioden og avskrivningene endres for å reflektere dette, vil man kunne

komme i en situasjon der selskapet bokfører gevinst ved salg av eiendel, men der de i henhold til forventningene ved kontraktsinngåelse faktisk bokfører et tap. Hvis for eksempel salgsprisen ble 15000,- da eiendelen ble solgt etter endt leieperiode, kan det virke som om utleieselskapet skal være fornøye. Realiteten er at utleieselskapet har oppnådd lavere totalavkastning på det utleide utstyret i forhold til forventningene ved kontraktsinngåelsen. Ved beregningen av leiebeløpet var den forventede restverdien 25000,-, altså har selskapet et tap på 10000,- i forhold til utgangspunktet for leieberegningen. Hadde selskapet ved kontraktsstart visst at restverdien etter endt leieperiode var 15000,-, ville leiebeløpet vært høyere (eventuelt renten lavere) enn ved forventet restverdi på 25000,-. Høyere restverdi gir således lavere leiebeløp forutsatt at de andre parametrene er de samme. Forskjellen på regnskapsmessig bokført gevinst på 5000,- og det faktiske tapet på 10000,-, skaper utfordringer for utleier fordi de ut i fra de regnskapsmessige gevinst- og tapsføringene ikke kan se hvor ”flinke” de er til å sette restverdiforventningene når de inngår kontrakter. Dette har innflytelse på mange områder, og noen av disse beskrives i de neste punktene.

7.4 Fremtidig prising

Hvilke restverdiforventinger skal legges til grunn for fremtidig prising av sine tjenester? Dette spørsmålet kan ha store konsekvenser for utleieselskapets markedsposisjon og inntjening. Er selskapene for optimistiske i sine anslag, vil de over kontraktens løpetid oppnå lavere avkastning enn forventningene ved kontraktsinngåelsen. Motsatt vil være tilfelle dersom de er for pessimistiske i sine anslag. Begge avvik er derimot negative for selskapet. Årsaken er at restverdiforventningene har direkte innflytelse på prisingen i markedet. Dersom selskapet er for optimistiske, vil de prise sine tjenester lavere. I forhold til sine konkurrenter, vil de for ellers like forhold gi et lavere leietilbud. De vil således vinne anbudene i forhold til sine konkurrenter, og vil øke sin portefølje. De vil derimot ikke oppnå den avkastningen som de forventet ved kontraktsinngåelsen når de gjør inntjeningsberegningen etter endt leieforhold. For marginale kontrakter vil utleier kunne komme i en situasjon der de forventet en positiv avkastning, men der de etter at leieforholdet er avsluttet faktisk har et tap. De får således to negative effekter av sine optimistiske restverdiforventninger. De vil få mange kontrakter til lavere avkastning enn forventet. Konsekvensene av dette kan være store, og kan i sin ytterste konsekvens gi utleieselskapene store økonomiske belastninger. På den annen side kan utleieselskapene få en situasjon der de taper anbud til betingelser som ellers ville gitt positiv avkastning hvis selskapet er for pessimistisk i sine restverdibetraktninger. Er

de derfor for konservative i sine restverdianslag, vil de kunne komme i en situasjon der porteføljen reduseres til et nivå der dens totale avkastning ikke er i stand til å bære kostnadene forbundet med finansiering og drift av porteføljen. Dette er satt på spissen, men det synliggjør viktigheten av å ha god informasjon om restverdiforventningene når kontraktene inngås.

7.5 Avlønning/bonus

Et annet område der restverdibetraktningen har innflytelse, er avlønning. Dersom selskapene har bonussystemer som er basert på inntjeningsforventningene for nye kontrakter, vil selgerne ha incentiver til å ha høye restverdiforventninger. De vil da selge flere kontrakter som tilsynelatende gir positiv avkastning, mens de inngåtte kontraktene i realiteten viser seg å være negative fordi restverdien som var forventet ved kontraktsinngåelsen ikke er oppnåelig når leieperioden opphører. Selskapene utbetaler og motiverer således på feil grunnlag. I tillegg til å få en negativ effekt av selve kontrakten som nevnt i avsnittet over, får de også økte kostnader i form av avlønning til sine selgere.

7.6 Organisering og ressursfordeling

For utleieselskaper som har egne avdelinger som tar seg av salg av utleid utstyr, kan også restverdiforventningene ha innflytelse på hvilke ressurser avdelingen får. Det er lettere å argumentere for økte ressurser til en avdeling som tilsynelatende gir positivt bidrag til selskapet, enn en avdeling som tilsynelatende gir negativt bidrag. Restverdibetraktningen kan således være av betydning. Som nevnt over, kan utleieselskapet bokføre tap på salg av eiendeler som i realiteten er gevinst, og bokføre gevinst der det i realiteten er et tap i forhold til forventningene ved kontraktsinngåelsene. Det betyr at selskapet må være bevisst de internasjonale regnskapsreglenes innflytelse på gevinst eller tap ved salg av utleid utstyr i forhold til de opprinnelige forventningene ved kontraktsstart. Hva som er en god pris og hva som er en dårlig pris avgjøres i stor grad av forventningene. Dersom disse gjenspeiles av den bokførte verdien, er det avgjørende at mekanismene som har innflytelse på denne er kjent. Ressursfordelingen blir således basert på korrekt grunnlag.

8. Konklusjon:

8.1 Internasjonale regnskapsstandard og avskrivning

De internasjonale regnskapsreglene reflekterer ikke forutsetningene i de underliggende kontraktene og skaper vanskeligheter for eksterne interessenter å analysere utleieselskapene. Ut i fra utleieselskapets kontrollhensyn er de internasjonale regnskapsreglene mindre hensiktsmessige enn den finansmatematiske metoden. Det som er avgjørende her, er hvor høy finansandel utleieselskapet har. Dess mer finansorientert selskapet er, dess bedre er finansmatematisk metode sammenlignet med de internasjonale regnskapsstandardene. Driver de med utleievirksomhet, eller er det bruksfinansiering? Dette avgjøres ikke bare på bakgrunn av selskapets andel av operasjonelle leieavtaler, men henger også sammen med resten av virksomheten. De internasjonale regnskapsreglene gir derimot et mer konservativt bilde av balanseførte verdier. Ut i fra et risikoperspektiv er derfor de internasjonale regnskapsstandardene mer hensiktsmessig enn den finansmatematiske metoden. Det er derfor flere forhold som avgjør hvor hensiktsmessig eller ikke de internasjonale regnskapsreglene er. Dess større andel av virksomheten som er knyttet til finansiering, dess tyngre veier kontrollhensynet. Dess mindre risiko som er knyttet til utleiekontraktens kontantstrøm, dess mindre betydning har balanserisikoen. I tabellene under finnes mine konklusjoner.

		Internasjonale regnskapsstandarder				Finansmatematisk metode	
Balanserisiko	Høy	Velegnet	Egnet	Balanserisiko	Høy	Uegnet	Egnet
	Lav	Egnet	Uegnet		Lav	Lav	Egnet
		Lav	Høy			Lav	Høy
		Virksomhetens finansandel				Virksomhetens finansandel	

Jeg vil etter dette påstå at de internasjonale regnskapsreglene er uegnet for bruk sammenlignet med finansmatematisk metode for selskaper med høy finansandel og lav balanserisiko.

8.2 Internasjonale regnskapsstandarder og tidligterminering

De internasjonale regnskapsreglene gjør det lite hensiktsmessig å benytte bokført verdi som utgangspunkt for termineringsprisen fordi det i de fleste tilfeller gir ulemper for utleier sammenlignet med andre metoder. Neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer med en neddiskonteringsfaktor som tilsvarer alternativ avkastningen eller lavere bør benyttes.

8.3 Internasjonale regnskapsstandarder og restverdi

De internasjonale regnskapsreglene krever i visse sammenhenger at avskrivningstakten gjenspeiler endrede restverdiforventninger. Endret restverdi gjennom leieperioden skaper utfordringer for ytelsesmåling, incentivering og virksomhetsstyring.

Begreper og definisjoner

Amort:	Amortisert verdi tilsvarer finansiert beløp for perioden = NBV minus renten for perioden.
Anskaffelseskost:	Se investert beløp.
FAS:	“Statement of Financial Accounting Standards” er en del av USGAAP regelverket.
FASB:	“Financial Accounting Standards Board” fremmer, utvikler og fortolker USGAAP regelverket.
Finansmatematisk:	Der en benytter renteformler for å beregne beløp.
Forventet restverdi:	Den økonomiske fordel som utleier kan forvente å få ved salg av det utleide utstyret i markedet etter endt leieperiode.
Fraregning:	Salg av eiendel.
IAS:	”International Accounting Standards” se også IFRS. Er del av IFRS regelverket.
IASB:	“International Accounting Standards Board” fremmer, utvikler og fortolker IFRS regelverket.
IFRS:	“International Financial Reporting Standards”, tidligere kjent som “IAS - International Accounting Standards” er grunnlaget for føring, utarbeiding og rapportering av finansiell informasjon etter den internasjonale regnskapsstandarden IFRS.
Investert beløp:	Tilsvarer det beløpet som utleier stiller til rådighet for å opprettholde leietakers bruksrett. Tilsvarer også finansiert beløp i løpet av leieperioden og anskaffelseskost ved kontraktsstart.
I%-Amort:	Avkastning på netto finansiert beløp
Leie:	En avtale der utleier mot et vederlag overfører bruksretten til leietaker i en nærmere avtalt leieperiode.
Leieperiode:	Den kontraktsfestede periode der leietaker får bruksrett i eiendelen som leies ut.
Leietermin:	Sier hvor lenge disposisjonsretten en PMT gjelder for.
Levetid:	Den tid en eiendel forventer å være til økonomisk fordel for utleier. Da vi forventer at utleier selger utstyret etter endt leieperiode tilsvarer dette lengden på leieavtalen.
Minimumsleie:	Sum av gjenværende leiebeløp i leieperioden.

NBV:	Netto bokført verdi (anskaffelseskost minus akkumulerte avskrivninger)
Nettoinntekter:	PMT minus avskrivning på den utleide eiendelen. Også omtalt som rente og interest i oppgaven.
Operasjonell leie:	Leieavtale der det vesentlige av eiendelsrisikoen forblir hos utleier.
PMT:	Terminleie eller terminbeløp sier hvor mye utleier skal betale for disposisjonsretten over det utleide utstyret.
Preterminering:	Tilsvarende også tidligtermineringer. Beskriver det tilfelle der leietaker avslutter leieforholdet før leieperioden er over.
Regnskapselement:	Spesifisert konto i regnskapet som inneholder informasjonen av lik karakter. Eksempel: Leieinntekter, Avskrivninger på utleid utstyr, Gevinst/tap ved salg av utleide eiendeler.
Uoppsigelig leieavtale:	Der leieforholdet er regulert på en slik måte at det anses som usannsynlig at leietaker sier opp avtalen før utløpet av leieperioden uten utleiers samtykke.
USGAAP:	“United States Generally Accepted Accounting Principles” er grunnlaget for føring, utarbeiding og rapportering av finansiell informasjon etter den internasjonale regnskapsstandarden USGAAP.

Litteraturliste

- Den norske Revisorforening (DnR) 2007: IFRS på norsk – Forskrifter om internasjonale regnskapsstandarder, annen utgave april 2007, DnR forlaget, Oslo
- Epstein, Barry J. et al. 2006: Wiley GAAP 2007 - Interpretation and application of generally accepted accounting principles, John Wiley&Sons Inc., New York (s.705;s.731)
- Ernst & Young 2005: IFRS/USGAAP Comparison – A comparison between international financial reporting standards and USGAAP by the Financial Reporting Group of Ernst & Young, 3rd edition, William Clowes Ltd, Beccles, Suffolk (s.471;s.286)
- Ernst & Young Dec.2005: Financial Reporting Development: FAS 13 Lease Accounting – A Summary. Ernst & Young (L415 s. 98;L416 s.99)
- Financial accounting standards board (FASB) 2007: Current text, 2007/2008 edition – Accounting Standards as of June 1, 2007 volume 1, general standards – Section A07 to N35, John Wiley&Sons Inc., New York, Chicheser m.fl.
- Financial accounting standards board (FASB) 2007: Original pronouncements as amended 2007/2008 edition - Accounting standards as of June 1, 2007, volume 1, FASB statements of standards 1-120, John Wiley&Sons Inc., New York, Chicheser m.fl.
- The KPMG international financial reporting group (KPMG) 2007, Insight into IFRS – KPMG’s practical guide to International Financial Reporting Standards, 4th Edition 2007/08 William Clowes Ltd, Beccles, Suffolk (s.206)
- [Http://fasb.org/project/leases.shtml](http://fasb.org/project/leases.shtml) (2008): Project update –”leases – Joint project of IASB and FASB”, last updated 30. April 2008