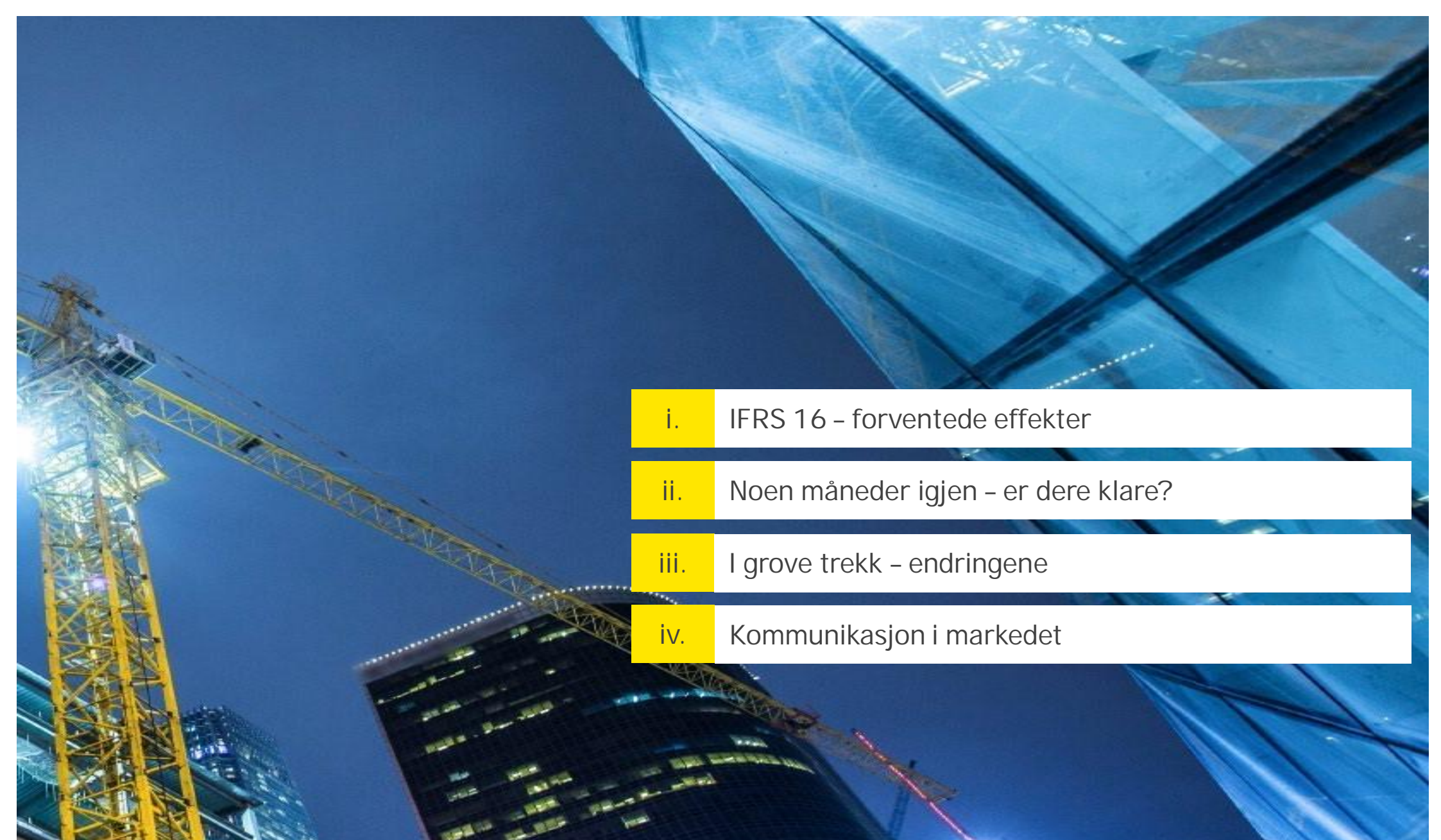




IFRS 16 Leieavtaler

Lars Ragnar Vigdel, partner EY FAAS

- 
- i. IFRS 16 – forventede effekter
 - ii. Noen måneder igjen – er dere klare?
 - iii. I grove trekk – endringene
 - iv. Kommunikasjon i markedet

Agenda

IFRS 16 – forventede effekter

Effekten av ny standard for leieavtaler - 197 selskaper undersøkt ved Oslo Børs, 2015;

TABELL 8 Oversikt over egenkapitalandel per bransje.

BRANSJER	EK-ANDEL FØR INNREGNING	EK-ANDEL ETTER INNREGNING	PROSENTVIS ENDRING
Varehandel, reparasjon av motorvogner	44,8 %	35,4 %	-21,0 %
Transport og lagring	32,4 %	27,2 %	-16,2 %
Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting	43,4 %	37,7 %	-13,2 %
Forretningsmessig tjenesteyting	34,5 %	30,4 %	-11,7 %
Informasjon og kommunikasjon	32,1 %	30,0 %	-6,7 %
Øvrige bransjer	19,1 %	19,2 %	0,7 %
Øvrige bransjer eks. finans- og forsikringsnæringen	40,3 %	39,8 %	-1,4 %
Alle bransjer	20,3 %	20,2 %	-0,6 %
Totalt fratrukket finans- og forsikringsnæringen	38,8 %	37,3 %	-3,8 %

TABELL 4 Oversikt over EBITDA per bransje (tall i MNOK).

BRANSJER	EBITDA FØR INNREGNING	EBITDA ETTER INNREGNING	ENDRING	PROSENTVIS ENDRING
Varehandel, reparasjon av motorvogner	1 786	2 692	906	50,7 %
Transport og lagring	24 697	36 402	11 705	47,4 %
Annen tjenesteyting	176	225	49	28,1 %
Bygge- og anleggsvirksomhet	2 995	3 741	746	24,9 %
Bergverksdrift og utvinning	218 692	263 966	45 274	20,7 %
Øvrige bransjer	105 387	116 798	11 411	10,8 %
Total	353 732	423 823	70 091	19,8 %
Totalt fratrukket finans- og forsikringsnæringen	347 825	416 906	69 082	19,9 %

**Mesrobian et al., Effekter av ny leasingstandard IFRS 16 for børsnoterte foretak i Norge. Magma 0118, s. 24-34.*

Noen måneder igjen – er dere klare?

Companies still unprepared for leasing standard

By
Michael Cohn

Published
March 19 2018, 2:49pm EDT



Print



Reprint

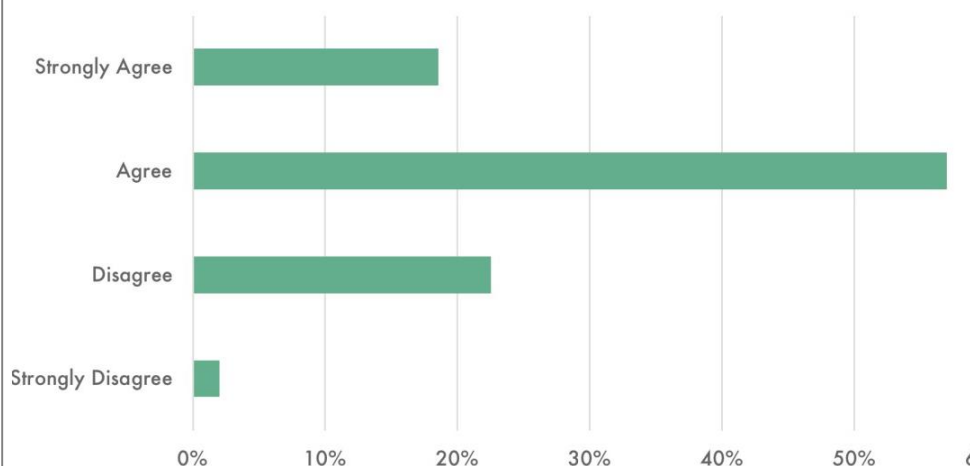


Most companies are still unprepared to adopt the new lease accounting standard,

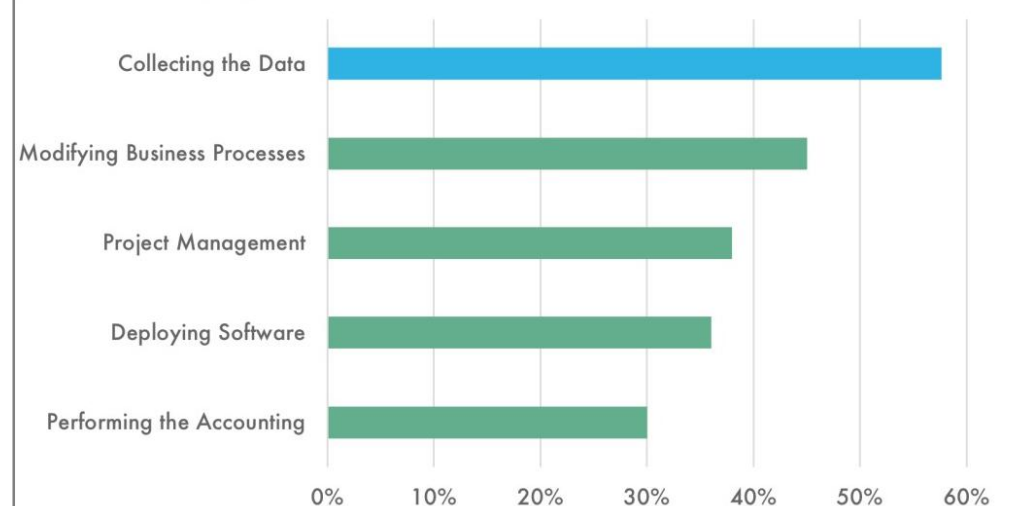
**Accounting Today*

Spørreundersøkelse blant 300 offentlige og private selskaper i USA (utført av LeaseAccelerator);

Our lease accounting project is more complex than we originally anticipated? (Select all that apply)



Which of the following do you view as posing a significant implementation challenge? (Select all that apply)









**LeaseAccelerator Inc. A 2018 Progress Report. s. 10, 12*

IFRS 16 i grove trekk – endringene i forhold til IAS 17

IFRS 16

- Trer i kraft 1. januar 2019
- Standarden krever at leietakere balansefører eiendeler og forpliktelser for de fleste leieavtaler
- Leietakere får én modell for regnskapsføring av leieforpliktelser
- For utleiere er prinsippene i det vesentligste uendret sammenlignet med IAS 17
- Økte notekrav

Effekten på leietakers balanse

	IAS 17		IFRS 16
	Finansielle leieavtaler	Operasjonelle leieavtaler	Alle leieavtaler
Eiendeler		—	
Gjeld		—	
Ikke regnskapsført	—	 	—

Effekten på leietakers resultatregnskap

	IAS 17		IFRS 16
	Finansielle leieavtaler	Operasjonelle leieavtaler	Alle leieavtaler
Inntekt			
Driftskostnad	—	Leiebetaling	—
EBITDA	—	—	▲ ▲
Avskrivninger	Avskrivninger	—	Avskrivninger
Driftsresultat	—	—	▲
Finanskostnader	Rente	—	Rente
Resultat før skatt	—	—	↔

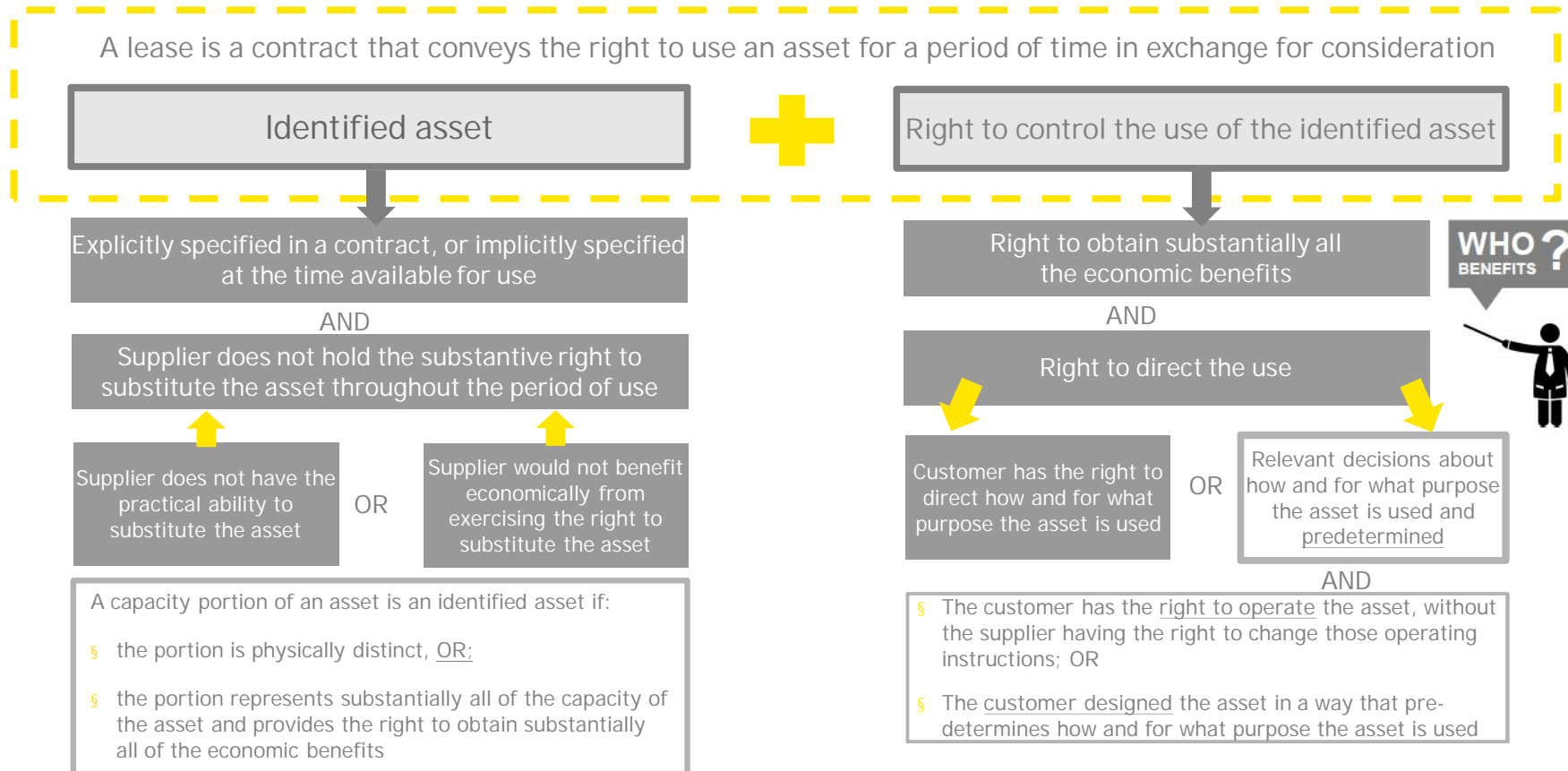
*IASB – IFRS 16 Effektanalyse

Overview

Impact on financial metrics

Metric	What it measures	Typical calculation	Expected effect of IFRS 16	Explanation
EBITDA	Profitability	Operating profit excluding share in results of associates, depreciation and amortisation, gains/losses on the disposal of fixed assets, impairment losses, restructuring costs, other operating income and expense and significant items that are not considered by management to be reflective of the underlying performance of the entity.	Increase 	Increase because expenses for off balance sheet leases (rent expense) are excluded.
EBITDA margin	Profitability	EBITDA/Revenue	Increase 	Increase because EBITDA increases as explained above.
Operating profit	Profitability	Profit for the year before interest and tax	Increase 	Increase because the depreciation charge added is lower than the expense for off balance sheet leases excluded.
Operating free cash flow	Financial performance	Cash from operations excluding CAPEX, changes in WC, restructuring costs and disposal of PP&E.	Increase 	Increase because part of the lease payments (principal) will be moved to the financing section.
Free cash flow	Financial performance	Operating free cash flow excluding taxation, dividends from associates and interests received and paid	Increase 	Increase as operating free cash flow increases.
Net financing costs	Financing cost	Investment income – Financing costs	Increase 	Increase because interest expense on lease liabilities are included.
Gearing	Financial leverage	Debt-to-equity ratio	Increase 	Increase because lease liabilities will increase total liabilities on an entity's balance sheet, thereby increasing the reported debt
Total debt	Financial leverage	Borrowings plus lease liabilities	Increase 	Increase because lease liabilities will increase total liabilities on an entity's balance sheet, thereby increasing the reported debt
Interest cover ratio	Financial leverage	EBIT/Interest expense	Decrease 	Decrease because increase in earnings measure (i.e. EBITDA) is not proportionate to the increase in interest
Debt to EBITDA	Financial leverage	Debt/EBITDA	Increase 	Increase because debt (defined as borrowings plus lease liabilities) increases by more than the increase in earnings

What is a lease?



Kortsiktige leieavtaler

Unntak for balanseføring av kortsiktige leieavtaler	Konsekvens for resultatføring						
<ul style="list-style-type: none">▶ Varighet på 12 måneder eller mindre▶ Unntaket må brukes konsistent for hver klasse av leide eiendeler▶ Gjelder kun leietakere	<table><tr><td>Unntak</td><td>à</td><td>EBITDA</td></tr><tr><td>Ikke unntak</td><td>à</td><td>Økt balanse, kostnad klassifiseres som avskrivning og finans, ingen effekt på EBIDTA</td></tr></table>	Unntak	à	EBITDA	Ikke unntak	à	Økt balanse, kostnad klassifiseres som avskrivning og finans, ingen effekt på EBIDTA
Unntak	à	EBITDA					
Ikke unntak	à	Økt balanse, kostnad klassifiseres som avskrivning og finans, ingen effekt på EBIDTA					

Eksempel


Leieavtale med varighet på ni måneder + opsjon på å forlenge med fire måneder


Scenario A: Rimelig sikkert at leietaker vil utøve opsjonen à ikke en kortsiktig leieavtale



Scenario B: Ikke rimelig sikkert at leietaker vil utøve opsjonen à kortsiktig leieavtale



 Uoppsigelig leieperiode

 Valgfri forlengelse av leieperioden


Eiendeler med lav verdi

Leietakere har mulighet til å la være å innregne bruksrettigheter og leieforpliktelser knyttet til eiendeler som har lav verdi

- ▶ «Terskelverdi»: USD 5 000
- ▶ Velges avtale for avtale
- ▶ Leietaker estimerer eiendelens verdi som ny, uavhengig av alderen til eiendelen som leies
- ▶ Vurderingsenhet krever skjønnsutøvelse

Konsekvens for resultatføring

Unntak à kostnadsføring lineært over leieavtalens løpetid, EBITDA

Eiendeler	_____
Gjeld	_____
EBITDA	

Ikke unntak à Økt balanse, kostnad klassifiseres som avskrivning og finans, ingen effekt på EBITDA



Utskilling av tjenesteelement



Hovedregel

Komponenter som ikke er leie, skal skilles ut og behandles i tråd med relevant standard.

Unntak

IFRS 16.15:

"As a practical expedient, a lessee may elect, by class of underlying asset, not to separate non-lease components from lease components, and instead account for each lease component and any associated non-lease components as a single lease component"

Må brukes konsistent for hver klasse av leide eiendeler



Konsekvens for resultatføring

Eksempel

Leie av skip, mannskap og drift

Ikke unntak

- Leie av skip: leieavtale
- Leie av mannskap og drift: tjenesteleveranse

Unntak

Alt behandles som leieavtale

Valgmulighet med
potensielt stor effekt på
sentrale nøkkeltall som
EBITDA

Faste og variable leiebetalinger

Leiebetalinger

Faste betalinger

Kjøpsopsjoner*
(utøvelsesprisen)

Beløp som forventes
å bli betalt av
leietaker under
restverdigarantier
(kun leietaker)

Termineringsgebyr*

Variable
leiebetalinger som
avhenger av en
indeks eller en rate

* Gitt at det er rimelig sikkert at leietaker vil utøve opsjonen

Faste betalinger

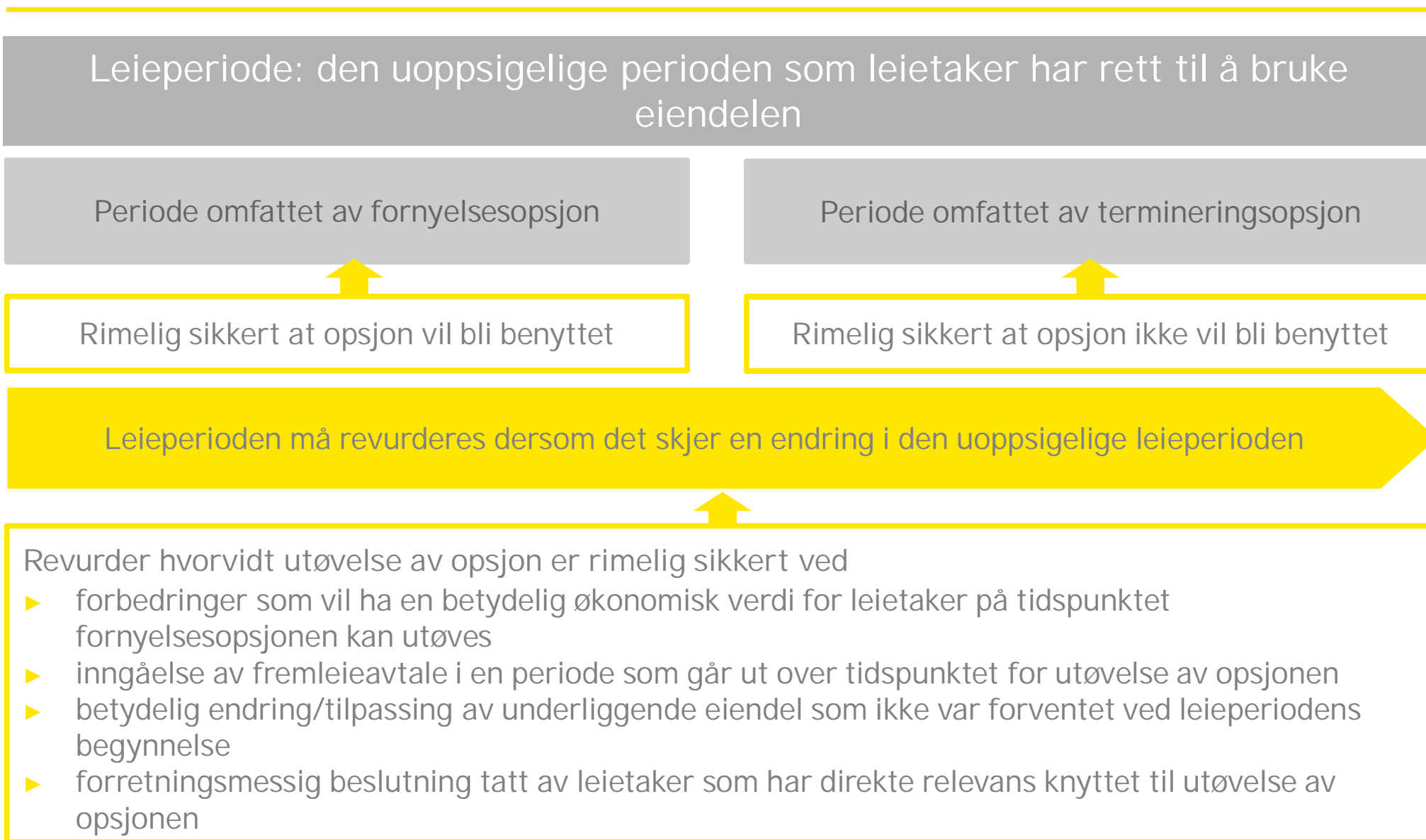
Inngår i leiebeløpet → økning i balanse, samt avskrivning og rente

Variable betalinger

Inngår ikke i leiebeløpet → kostnadsføres løpende i fremtidige perioder når betingelsen inntreffer

Forskjell → EBITDA, egenkapitalandel og andre nøkkeltall

Forlengelsesopsjoner, termineringsrettigheter, ubetingede leieperioder









Diskonteringsrente

Hovedregel: Implisitt rente i leieavtalen

Alternativt, dersom den implisitte renten ikke er kjent: marginal lånerente

à Har direkte betydning for måling og dermed nøkkeltall

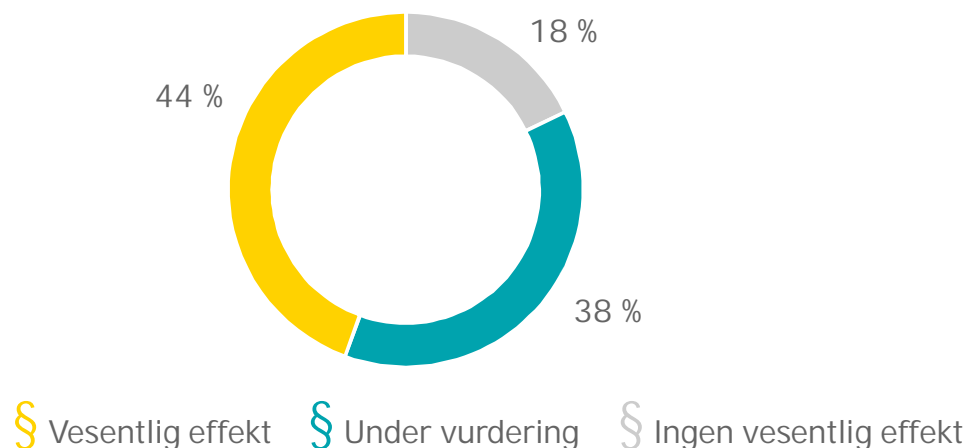
Nøkkeltall	Beregningsmetode	Effekten av <u>økt</u> diskonteringsrente	
Gjeldsgrad	Gjeld / egenkapital		Reduksjon i leieforpliktelser
Likviditetsgrad	Omløpsmidler / kortsiktig gjeld		Reduksjon i kortsiktig gjeld
EBIT	Flere ulike metoder		Lavere avskrivninger
EBITDA	Flere ulike metoder		Avskrivninger og renter ikke inkludert
Kapitalens omløpshastighet	Inntekt / totalkapital		Reduksjon i totale eiendeler
Rentedekningsgrad	EBITDA / rentekostnad		Økt rentekostnad

Analyse av selskaper på Euro Stoxx 50

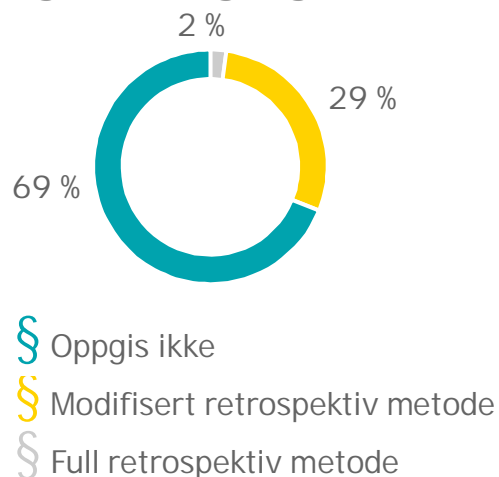


Undersøkelsen er utført av EY Oslo, april 2018, og er basert på noteinformasjon i 2017-årsregnskapene til 45 av selskapene på Euro Stoxx 50

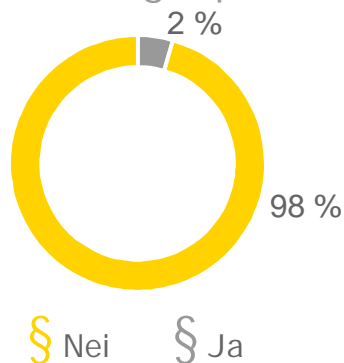
Forventet effekt av IFRS 16



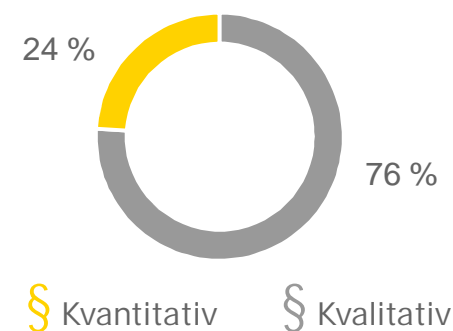
Valg av overgangsmetode



Valg av tidligimplementering



Informasjonsgrunnlag om forventet effekt

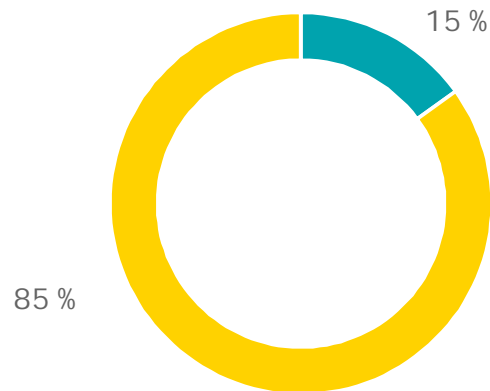


Analyse av norske selskaper



Undersøkelsen er utført av EY Oslo, april 2018, og er basert på noteinformasjon i 2017-årsregnskapene til 26 norske selskaper (herav 21 børsnoterte)

Forventet effekt av IFRS 16



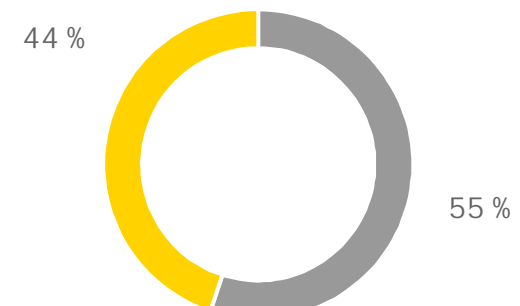
§ Vesentlig effekt § Under vurdering § Ingen vesentlig effekt

Valg av overgangsmetode



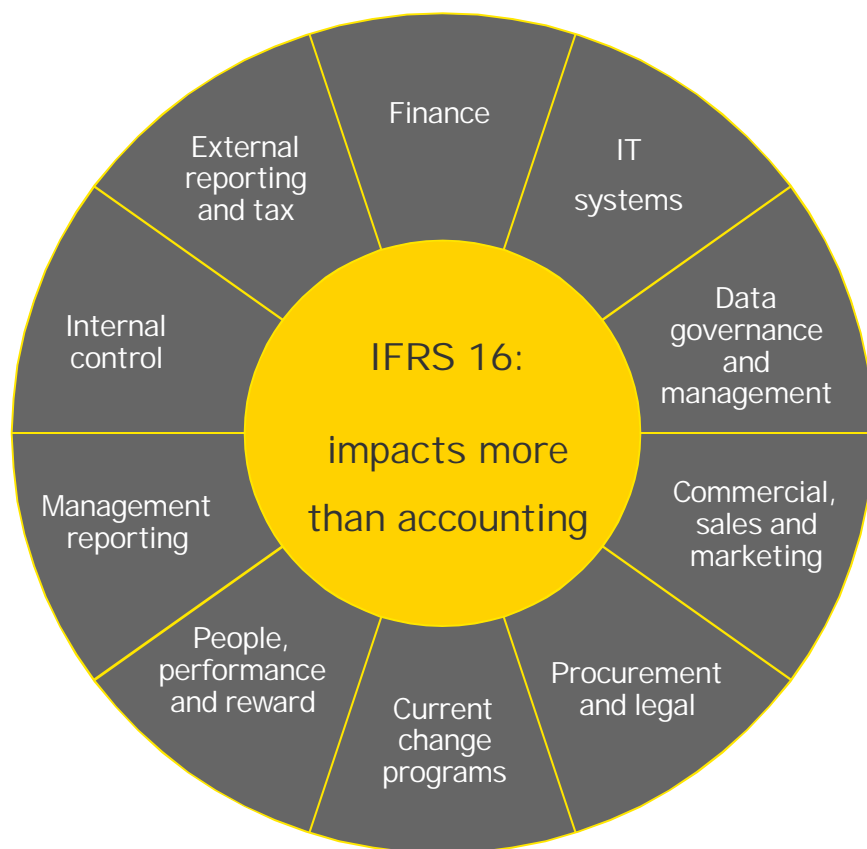
§ Oppgis ikke § Modifisert retrospektiv metode § Full retrospektiv metode

Informasjonsgrunnlag om forventet effekt



§ Kvantitativ § Kvalitativ

IFRS 16: More than an accounting change



1

Compliance with IFRS 16

- Determine requirements of new standard
- Obtain understanding of relevant lease terms & conditions
- Training and awareness

2

Minimize organizational disruption

- Invest in (uniform) IT solution
- Align with other projects and initiatives
- Clear and concise implementation plan

3

Effective Stakeholder management

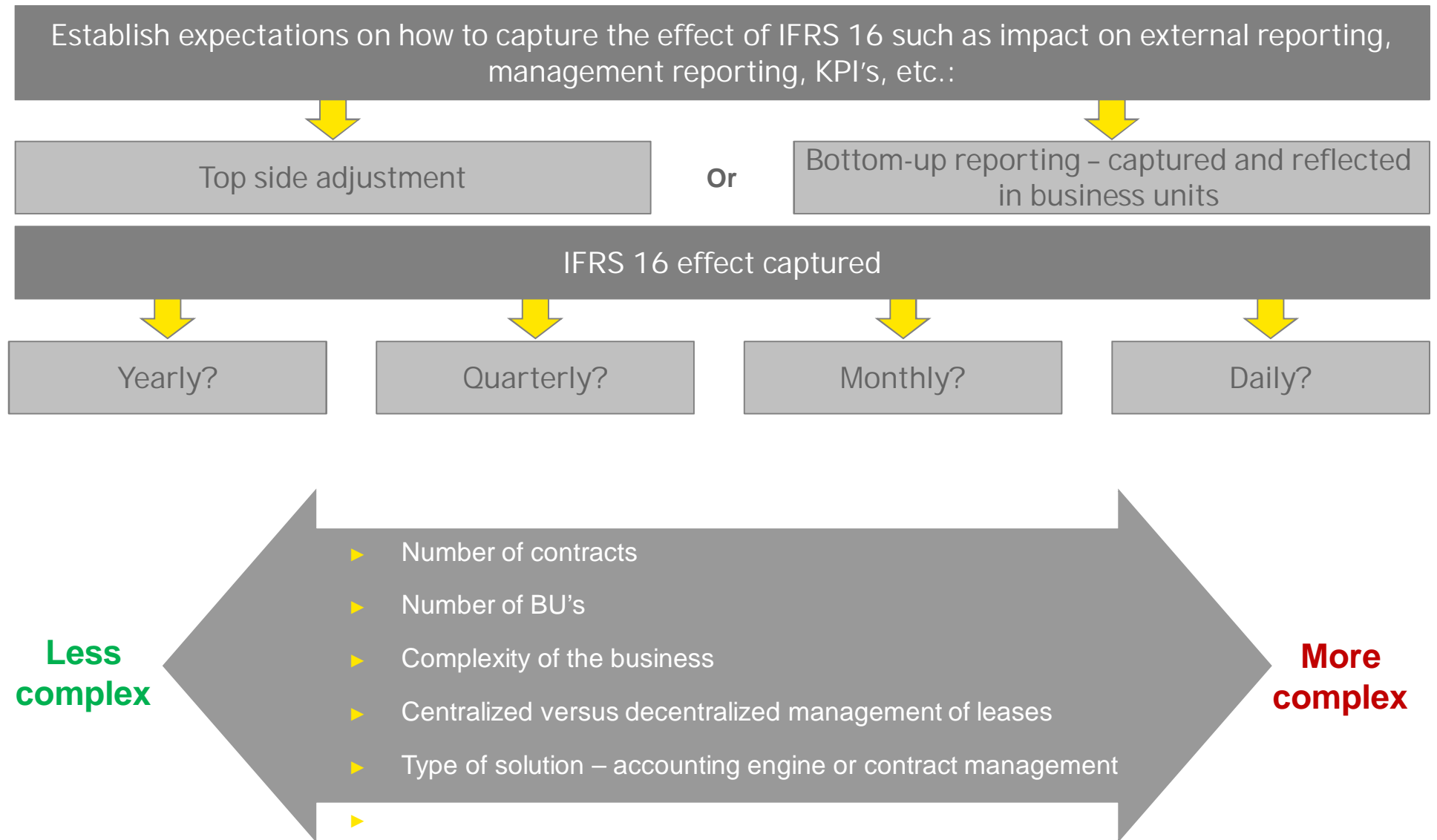
- Align with investor relations
- Monitor impact on financing agreements
- Determine need for external information
- Obtain buy-in of other business areas affected

4

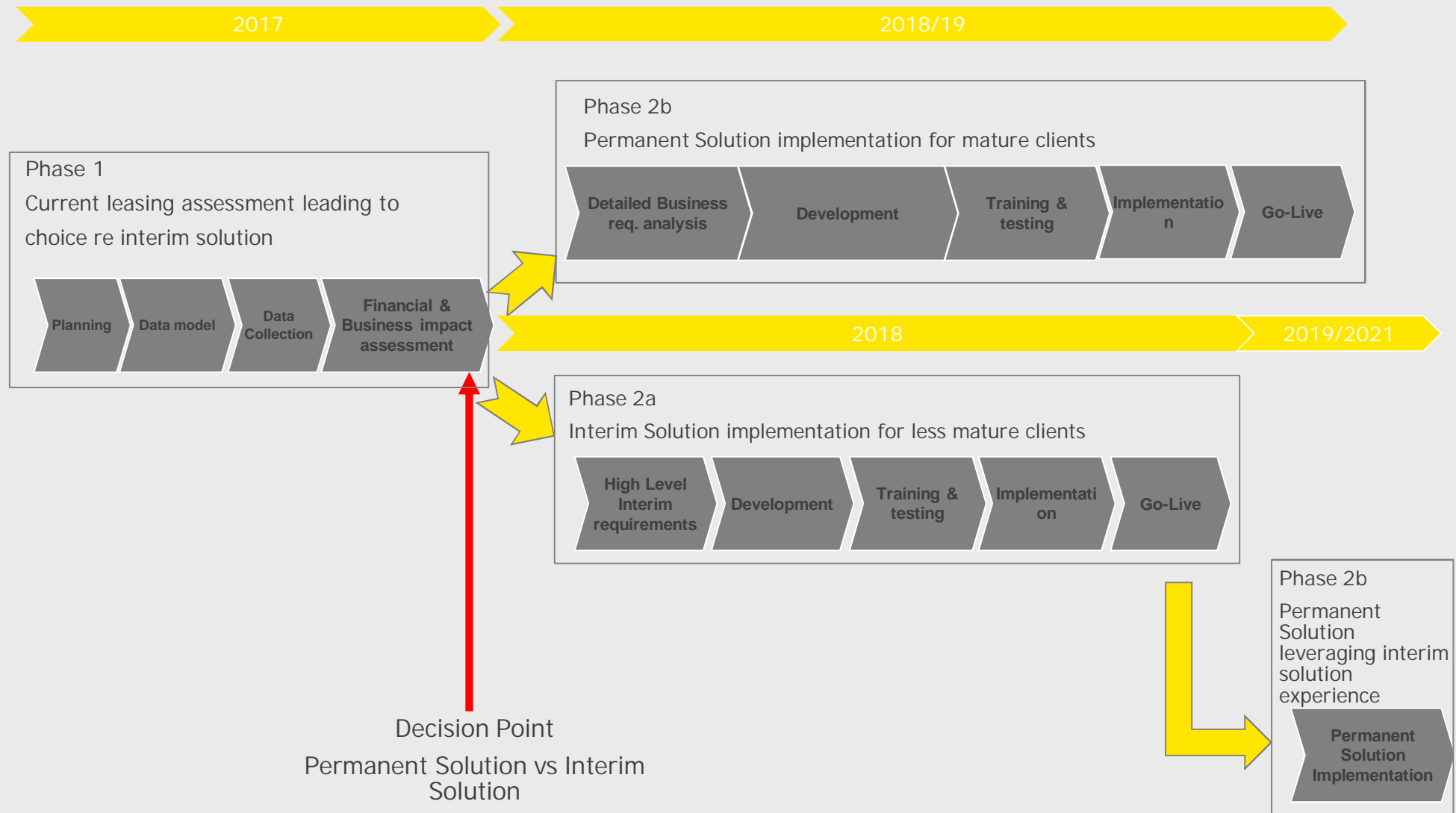
Prevent inappropriate incentives

- Short term and long term incentive plans
- Contract negotiations
- KPIs used for management reporting

Impact considerations



Permanent eller interimsløsning?



Pros and cons of the different solutions

Solution	Pros	Cons
Integrated	<ul style="list-style-type: none">• Standardised integration between subledger and general ledger	<ul style="list-style-type: none">• Require more effort to implement• Introduce risk into current ERP• Many providers are not ready yet so large risk as first-mover and/or large expense for building custom solution
Stand-alone/Cloud	<ul style="list-style-type: none">• High level of plug and play• Ability to follow application road-map	<ul style="list-style-type: none">• Requires additional work to integrate with current ERP (Manual or automatic integration)• Generally less sophisticated solution
Manual	<ul style="list-style-type: none">• Simple implementation and requires limited user training• Resources inhouse	<ul style="list-style-type: none">• High risk of errors in both design, implementation and on-going maintainance• No integration, audit log, security etc.

Implementing IFRS 16 Systems – from Top Tier Vendors



IBM Trirega Real Estate Manager
Maximo Asset Management



SAP Real Estate Management (Classic)
Flexible Real Estate Management (RE-FX)
Nakisa Lease Administration
Ariba Contract Management
SAP FI-LA



Oracle Lease and Finance Management
PeopleSoft Lease Administration
PeopleSoft Contracts
JD Edwards EnterpriseOne Real Estate Management



Soft4Leasing
CoreFin Leasing
NAV Leasing

Implementing IFRS 16 Systems – from Niche Vendors

