

IDÉSKRIFT

Redovisning av leasing- och hyresavtal

December 2020

RKR

RÅDET FÖR KOMMUNAL REDOVISNING

Förord

Svenska kommuner och regioner använder i varierande omfattning leasing för att finansiera och få tillgång till resurser som krävs i verksamheten. Redovisning av dessa leasing- och hyresavtal påverkar i stor utsträckning kommunernas och regionernas redovisade resultat och ställning. Den normgivning som finns på området syftar till att skapa en neutral och jämförbar redovisning, oavsett hur kommuner och regioner väljer att finansiera resursanskaffningen. Praxisstudier och andra uppföljningar har emellertid visat att praxis är splittrat vad gäller redovisning av leasing- och hyresavtal. Rådet för kommunal redovisning har därför låtit utarbeta denna skrift med förhoppning om att den ska hjälpa till att stödja en förändring av praxis och en utveckling i linje med god redovisningssed.

Till sin hjälp i arbetet med att ta fram denna skrift har expertgruppen haft Marcus Johansson, redovisningsexpert vid ASPIA, som genom åren i rollen som konsult och utbildare har haft kontakt med många företag och kommuner i frågor rörande redovisning av leasing- och hyresavtal. Idéskriften är inte direkt normerande, men är praktisk vägledning om hur tillämpning av rekommendationer och reglering kan ske i olika situationer. Ambitionen har varit att redogöra för de grundläggande utgångspunkterna och huvudsakliga principiella frågorna, men också att lämna vägledning om hur vanliga praktiska utmaningar och fallgropar vid redovisning av finansiell leasing ska hanteras.

Nicholas Prigorowsky

Rådet för kommunal redovisning

Innehållsförteckning

Bakgrund och syfte med redovisning av olika leasingavtal	5
Allmänt om leasingavtal/hyresavtal	5
God redovisningssed och normgivning	6
RKR R 5 Leasing	6
Lag (2018:597) om kommunal bokföring och redovisning – LKBR	6
K3/ÅRL	7
Finansiell leasing vs operationell leasing	7
Kännetecken/bedömningar	7
Klassificeringen	7
Exempel på olika typer av leasingavtal	9
Komponenter att överväga avseende finansiell leasing	10
Definitioner/förklaringar	10
Bedömning av implicit ränta/marginell låneränta	10
Bedömning av leasingperiodens längd	11
Beräkning av minimileaseavgifter	11
Verkligt värde	11
Bedömning av övriga vanligt förekommande villkor	12
Variabla avgifter	12
Fastighetsskatt	13
Optioner	13
Restvärde – garanterat restvärde	13
Leasing av mark och byggnad	14
Sale and lease back	14
Mindre värde och korttidsinventarier	16
Operationella leasingavtal	17
Finansiella leasingavtal	17
Ändringar i leasingavtal	19
Leasetagarens redovisning efter det första redovisningstillfället	20
Övergångsregler	21
Notupplysningar	23
Not om finansiella leasingavtal	23
Not om operationella leasingavtal	23
Not om sale-and-lease-back-avtal	23
Leasegivarens redovisning och värdering av leasingavtal vid det första redovisningstillfället – finansiell leasing (allmänt råd 20.15–20.17 med kommentarer i K3)	24
Leasegivarens redovisning och värdering av leasingavtal efter det första redovisningstillfället – finansiell leasing (allmänt råd 20.18–20.21 i K3)	25
Leasegivarens redovisning vid ett operationellt leasingavtal	25

Bakgrund och syfte med redovisning av olika leasingavtal

Denna idéskrift syftar till att belysa de redovisningsfrågor som uppstår i samband med att en kommun leasar eller hyr en tillgång (exempelvis lokaler, tåg/bussar, röntgenutrustning, kaffemaskiner, bilar). Skriften är en vägledning för läsaren till lagstiftning och relevant normgivning där sådan finns och ger några exempel på hur beräkningarna kan se ut i samband med finansiella leasingavtal. Syftet är också att lämna vägledning om hur vanliga praktiska utmaningar och fallgropar vid redovisning av finansiell leasing ska hanteras.

Redovisningslagstiftningen och god redovisningssed syftar till att åstadkomma en enhetlig och jämförbar redovisning i landets kommuner. Därför är det viktigt att förstå skillnaden mellan finansiell och operationell leasing och deras effekt på redovisningen.

Skriften tar sin utgångspunkt i Rådet för kommunal redovisning (RKR) rekommendation R5 om leasing från november 2018 men även, i situationer där relevant normgivning från RKR saknas, andra normgivare.

Allmänt om leasingavtal/hyresavtal

Definitionen av ett leasingavtal är "ett avtal enligt vilken en leasegivare på avtalade villkor under en avtalad period ger en leasetagare rätt att använda en tillgång i utbyte mot betalning". Beroende på hur avtalet är utformat, utifrån ekonomiska risker och fördelar, klassificeras avtalet som antingen finansiellt eller operationellt. Den redovisningsmässiga hanteringen skiljer sig väsentligt åt, varför det är viktigt att initialt bedöma huruvida avtalet är ett finansiellt eller operationellt leasingavtal.

Vid ett finansiellt leasingavtal övergår normalt de ekonomiska riskerna och fördelarna med ägandet av det aktuella leasingobjektet till leasetagaren när kontraktperioden börjar. De ekonomiska riskerna kan vara t.ex. förlustrisker på grund av lägre kapacitetsutnyttjande än beräknat, teknisk inkurans samt varierande avkastning på grund av förändringar i de ekonomiska förutsättningarna. De ekonomiska fördelarna kan vara rätten till den löpande avkastning som tillgången genererar eller vinst till följd av värdestegring eller realisation av restvärde.

På ett övergripande plan kan man jämföra ett finansiellt leasingavtal med ett avbetalningsköp. Detta innebär normalt att ett finansiellt leasingavtal är mer omfattande än ett operationellt leasingavtal. Ett operationellt avtal reglerar enbart hyra under en viss period av en tillgång som kommunen därefter kommer att lämna tillbaka. Ett finansiellt leasingavtal innebär däremot, normalt sett, att äganderätt och dito risker kopplade till tillgången bärs av leasetagaren. Bland annat är det vanligt förekommande att tillgången övergår till leasetagaren vid leasingperiodens slut på grund av exempelvis en förmånlig option att köpa ut tillgången, alternativt att leasetagaren bär restvärdesrisken.

Huruvida leasingavtalet ska betraktas som finansiellt eller operationellt beror på avtalets ekonomiska innebörd och inte på avtalets civilrättsliga form. Det spelar med andra ord ingen roll om det står "operationellt leasingavtal" på avtalets förstasida, om de ekonomiska effekterna av avtalet uppfyller kriterierna för finansiell leasing. Ett sådant avtal ska i redovisningen hanteras som ett finansiellt avtal.

Ett finansiellt leasingavtal ska, utifrån ett redovisningsperspektiv, jämföras med en investering som finansieras med lån. I många fall rör det sig om betydande belopp och långa hyresavtal. Skillnaden i förhållande till om man köper tillgången är att handlingsalternativen vad gäller att avyttra tillgången är mer begränsade. Detta innebär också att tecknande av ett finansiellt leasingavtal bör hanteras i enlighet med den process som normalt gäller i samband med investeringar och upptagande av lån.

God redovisningssed och normgivning

RKR R 5 Leasing

Rekommendationen RKR R 5 Leasing ska tillämpas vid redovisning av leasingavtal (hyresavtal).

Rekommendationen gäller för redovisningsskyldiga enligt lagen (2018:597) om kommunal bokföring och redovisning (LKBR).

Rekommendationen om leasing behandlar inte redovisning av leasingavtal hos leasegivaren. Om kommunen är leasegivare, ska redovisning ske enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), populärt kallat K3. I denna idéskrift beskrivs leasegivarens redovisning endast översiktligt genom hänvisning till relevanta avsnitt i K3.

Lag (2018:597) om kommunal bokföring och redovisning – LKBR

Kommunal redovisning regleras i lagen om kommunal bokföring och redovisning (LKBR). I LKBR 1:4 stadgas att bokföring och redovisning ska fullgöras på ett sätt som överensstämmer med god redovisningssed. Redovisning av leasingavtal är inte särskilt reglerad i LKBR. Vägledning får därför hämtas i RKR R5 om leasing samt denna idéskrift.

Förenklat kan man säga att innehållet i god redovisningssed bestäms av:

- a) lagar
- b) rekommendationer från normgivande organ
- c) de svar man får, om man tolkar de mer konkreta bestämmelserna i redovisningslagarna med normala, juridiska tolkningsmetoder, eller
- d) en etablerad praxis som är förenlig med lag och normgivning och som håller en god kvalitet.

I LKBR 4:3 anges: ”Årsredovisningens delar ska upprättas som en helhet och ge en rättvisande bild av verksamhetens resultat och kommunens eller regionens ekonomiska ställning. Om det behövs för att bilden ska bli rättvisande, ska ytterligare upplysningar lämnas i en not”. Om avvikelser görs från rekommendationer från normgivande organ på det kommunala området, ska upplysning om detta och skälen för avvikelserna anges i årsredovisningen, enligt LKBR 4:3–4. Rättighet att avvika föreligger emellertid enbart då man kan visa att en viss regel i det specifika fallet leder till en icke-rättvisande bild.

I proposition 2017/28:149 (En ändamålsenlig kommunal bokföring och redovisning) framgår också klart att regeringen anser att lagen tillsammans med RKR:s normering ger en rättvisande bild av resultat och ställning. Införandet av kravet på rättvisande bild ger ingen rätt att frångå lag eller god redovisningssed.

Normgivande organ på det kommunala området är Rådet för kommunal redovisning (RKR). Allmänna råd och rekommendationer från övriga normgivare, t.ex. Bokföringsnämnden och IASB, kan också ge vägledning vid bedömningen av vad som är god redovisningssed. Eftersom det inte ingår i Bokföringsnämndens och IASB:s uppdrag att beakta kommunal redovisning är det dock inte självklart att denna normgivning är direkt tillämplig på kommunal redovisning. Avvikelse kan till exempel vara befogad på grund av skillnader i lagstiftning, skillnader i förutsättningarna för redovisningen i verksamheten eller hos intressenter, dvs. det finns en kommunal särart. Vid bedömningen av vad som är god redovisningssed, i avsaknad av rekommendationer från normgivare, ter det sig naturligt att utgå från de grundläggande redovisningsprinciper som återges i LKBR 4:4.

K3/ÅRL

I K3-normeringen behandlas den redovisningsmässiga hanteringen av leasingavtal i ett separat kapitel. Klassificeringen av ett leasingavtal som finansiellt eller operationellt är inte ett val, utan görs utifrån villkoren i varje enskilt avtal. Enligt K3 ska leasetagare i sin koncernredovisning redovisa alla finansiella leasingavtal i balansräkningen som en tillgång och en skuld. I juridisk person får alla leasingavtal (både finansiella och operationella) redovisas som operationella. Skälet till denna avvikelse för juridisk person vilar på skatteteknisk grund och är därmed inte relevant för kommuner.

Finansiell leasing vs operationell leasing

Kännetecken/bedömningar

Ett leasingavtal kan klassificeras som antingen ett finansiellt eller ett operationellt leasingavtal. Definitionen av operationella leasingavtal är att de alla är avtal som inte uppfyller definitionen av ett finansiellt leasingavtal. Vid bedömningen av om ett avtal är finansiellt eller operationellt måste det avgöras huruvida de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren eller inte. Finansiell leasing är en vanlig finansieringsform och är att likställa med ett avbetalningsköp. Därav ställs det höga krav på upplysningarna i den finansiella rapporten. Användaren av rapporten ska kunna bedöma risker och åtaganden som organisationen iklätt sig genom ingångna avtal.

Klassificeringen

Ett leasingavtal klassificeras som ett finansiellt leasingavtal, om det innebär att de ekonomiska

fördelar och risker som förknippas med ägandet av objektet i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren.

Klassificeringen av avtalet görs vid leasingavtalets början. Parterna kan ibland under leasingperioden komma överens om att ändra villkoren. Vid en överenskommelse om ändrade villkor i leasingavtalet ska klassificeringen omprövas. Det förändrade villkoren kan i många fall leda till att det uppdaterade leasingavtalet ska hanteras som ett nytt avtal.

Omklassificering av leasingavtalet ska inte göras vid ändrade uppskattningar eller förändrade omständigheter. Ändrade uppskattningar kan bl.a. gälla nyttjandeperiod eller restvärde. Förändrade omständigheter kan t.ex. vara att leasetagaren inte har uppfyllt de avtalade betalningsvillkoren.

Sammanfattningsvis innebär en förlängning eller förnyelse av avtalet inte att en omklassificering får göras, om inte villkoren samtidigt ändras.

Om en kommun historiskt redovisat alla sina finansiella leasingavtal som operationella, ska skrivningen ovan inte tolkas som att man inte behöver ändra i sin redovisning. I dessa fall rör det sig om rättelse av fel. Hur detta ska justeras redovisningsmässigt framgår av RKR R12.

Nedan följer några exempel på situationer som normalt leder till att leasingavtalet klassas som finansiellt:

- **Köptioner eller andra tecken på överföring av ägandet vid slutet av leasingperioden**
Priset för förvärv av tillgången efter leasingperioden är så lågt att det är rimligt säkert att leasetagaren kommer att köpa tillgången vid leasingperiodens slut.
- **Leasingperiod jämfört med objektets ekonomiska livslängd**
Leasingperioden omfattar större delen av tillgångens ekonomiska livslängd.
- **Diskonterat nuvärde för avgifterna jämfört med objektets verkliga värde**
Nuvärdet av minimileaseavgifterna vid leasingperiodens början uppgår i allt väsentligt till tillgångens verkliga värde. I de fall nuvärdet av minimileaseavgifterna överstiger **80 procent** av leasingobjektets verkliga värde vid leasingperiodens början, redovisas leasingavtalet **alltid som ett finansiellt leasingavtal**. Denna regel är digital, dvs. även om kommunen inte planerar att köpa ut exempelvis fastigheten, men hyran är satt till en sådan nivå att nuvärdet av dessa betalningar överstiger 80 procent av verkligt värde vid leasingperiodens början, ska leasingen redovisas som en finansiell lease. Detsamma gäller om kommunen hyr en del av en fastighet (exempelvis nedersta våningen hos en bostadsrättsförening). Är nuvärdet av hyresbetalningarna i nivå med (80 procent eller mer) vad det skulle ha kostat att förvärva bostadsrätten, blir avtalet ett finansiellt leasingavtal.

Exempel på andra situationer som enskilt eller tillsammans tyder på att ett finansiellt leasingavtal föreligger:

- **Specialutförande på objektet**
Tillgången är av sådan speciell karaktär att enbart leasetagaren kan använda tillgången utan att väsentliga ändringar görs (exempelvis badhus, skolbyggnader, äldreboenden, specialanpassade fordon).

- **Annuleringsbestämmelser**
Leasetagaren kan säga upp avtalet, men får då bära de förluster som leasegivaren åsamkas.
- **Garanterat restvärde**
Vinster och förluster som hänför sig till förändringar i tillgångens restvärde tillfaller leasetagaren.
- **Förlängningsmöjligheter**
Leasetagaren har en möjlighet att förlänga avtalet mot en avgift som är väsentligt lägre än en marknadsmässig avgift.

Exempel på olika typer av leasingavtal

Förmånlig köpoption

En kommun leasar en ismaskin till den lokala ishallen. Vid leasingavtalets utgång den 31/12 år 10 äger kommunen (leasetagaren) rätt att köpa ut ismaskinen till ett förutbestämt pris om 50 000 kronor. Det förväntade verkliga värdet vid leasingavtalets utgång 31/12 år 10 är lika högt eller högre än det förutbestämda priset. Ett sådant förhållande indikerar att avtalet är ett finansiellt leasingavtal.

Lång leasingperiod

En kommun leasar en byggnad för ett äldreboende under en period av 25 år. Byggnadens ekonomiska livslängd bedöms uppgå till 25–30 år. Att avtalsperioden är i paritet med byggnadens ekonomiska livslängd indikerar att det är ett finansiellt leasingavtal, trots att det på kontraktets framsida står "operationellt leasingavtal".

Nuvärdesberäkning av framtida minimileaseavgifter

En region leasar en röntgenutrustning över en period om fem år. Initialt betalas en första förhöjd avgift om 1 500 tkr när kontraktet träder i kraft. De löpande leasingavgifterna uppgår till 500 tkr per år och betalas i förskott. Regionen har också garanterat finansbolaget ersättning, om det inte kan avyttra röntgenutrustningen för minst 400 tkr vid leasingperiodens slut (garanterat restvärde). Den implicita räntan i avtalet är 5 %.

Betalningstidpunkt	Minimi- leaseavgift	Nuvärdes- faktor (5 %)	Nuvärde vid start
1/1 år 1	2 000	1,0000	2 000
1/1 år 2	500	0,9524	476
1/1 år 3	500	0,9070	454
1/1 år 4	500	0,8638	432
1/1 år 5	500	0,8227	411
31/12 år 5	400	0,7835	313
	Summa		4 086

Första årets avgift om 500 tkr samt den första förhöjda avgiften 1 500 tkr = 2 000 tkr.

Enligt beräkningen ovan är nuvärdet av framtida minimileaseavgifter 4 086 tkr. Om regionen hade förvärvat en röntgenutrustning den 1/1 år 1, hade priset varit 5 000 tkr. Relationen mellan nuvärdet och verkligt värde blir 81,73 % (4 086/5 000). Avtalet är ett finansiellt leasingavtal eftersom nuvärdet av framtida minimileaseavgifter överstiger 80 % av leasingobjektets verkliga värde vid leasingperiodens början.

Komponenter att överväga avseende finansiell leasing

Definitioner/förklaringar

Bedömning av implicit ränta/marginell låneränta

Den implicita räntan är den ränta som gör att nuvärdet av minimileaseavgifterna och ej garanterat restvärde är lika stort som leasingobjektets verkliga värde och leasegivarens direkta utgifter för att ingå kontraktet.

Leasingobjektets verkliga värde och leasegivarens direkta utgifter för att ingå kontrakten	=	Nuvärdet av minimileaseavgifterna och ej garanterade restvärden.
--	---	--

Det är således leasegivarens effektiva avkastningsränta som leasetagaren ska använda vid sina beräkningar. Det är i många fall svårt eller omöjligt för leasetagaren att känna till eller beräkna denna räntesats. I situationer där detta inte är möjligt ska leasetagaren i stället använda sin egen marginella låneränta.

För att kunna beräkna den implicita räntan behövs följande uppgifter:

- Minimileaseavgifterna inklusive det restvärde som leasetagaren garanterar (detta framgår av leasingkontraktet).
- Ej garanterat restvärde, dvs. det belopp som leasegivaren sannolikt kan sälja objektet för efter leasingperiodens slut. Restvärdet garanteras inte av leasetagaren, utan beloppet uppskattas.
- Objektets verkliga värde vid kontraktets början: i stort sett det belopp som leasetagaren skulle ha betalat, om objektet hade förvärvats kontant.
- Leasegivarens direkta utgifter för att ingå kontraktet (beloppet uppskattas).

Marginell låneränta är den räntesats som leasetagaren skulle ha betalt enligt ett motsvarande leasingavtal. Kan den räntesatsen inte fastställas, är den marginella låneräntan den räntesats som, vid leasingavtalets ingång, leasetagaren skulle ha betalt för att genomföra ett förvärv genom en lånefinansiering under motsvarande period och med motsvarande säkerhet: alltså en fast ränta som kommunen skulle ha fått betala för att låna till motsvarande investering över leasingperioden.

I kommuner sker normalt ingen upplåning för speciella ändamål, utan kommunen har en låneportfölj som omsätts löpande under en rullande 3–5-årsperiod. Detta innebär att fokus vid beräkningen av lämplig räntenivå är leasingavtalets längd och lånens löptid. Kommun Invests ”långa lån” sträcker sig 10 år framåt i tiden. I många fall sträcker sig det finansiella leasingavtalet betydligt längre fram. I dessa fall får kommunen göra en bedömning av vilken ytterligare justering av räntenivån som bedöms lämplig utifrån det aktuella avtalets längd. Vår erfarenhet visar också att många kommuner använder privata aktörer på marknaden som tillhanda håller programvaror för hantering av beräkningar av finansiella leasingavtal. Kommunen kan då även få hjälp med beräkning av lämpliga räntenivåer (kanske även den implicita räntan). I större kommuner finns ofta en ”internbank” som sköter upplåningen. I dessa fall kan lämplig räntenivå med fördel diskuteras med denna enhet.

Bedömning av leasingperiodens längd

Leasingperioden är den period som leasetagaren avtalat att leasa en tillgång. Eventuella ytterligare perioder som leasetagaren, med eller utan tillkommande betalningar, har rätt att fortsätta att leasa tillgången ingår i leasingperioden, om det vid leasingperiodens början framstår som rimligt säkert att rätten till förlängning kommer att nyttjas.

Det förekommer att kommuner till exempel har rullande 3-åriga hyresavtal för exempelvis äldreboende. När avtalet ingås får kommunen i dessa fall, utifrån historisk erfarenhet, göra en bedömning av hur många år den beräknar ”rulla” detta avtal. Det är denna bedömning, byggt på historisk erfarenhet som sedan ligger till grund för leasingperiodens längd och beräkning av den initiala leasingkulden.

Beräkning av minimileaseavgifter

Minimileaseavgifter är de betalningar som leasetagaren är förpliktigad att betala till leasegivaren enligt leasingavtalet. Minimileaseavgifterna inkluderar inte variabla avgifter, serviceutgifter eller skatter, men inkluderar eventuellt belopp som garanteras av leasetagaren vid leasingperiodens slut (garanterat restvärde). I många fall är effekten av ett garanterat restvärde att leasetagaren i praktiken är skyldig att förvärva leasingobjektet för detta värde vid leasingperiodens slut.

I de fall leasetagaren har option på att köpa leasingobjektet till ett pris som, då optionsrätten träder i kraft, väntas understiga det verkliga värdet i sådan utsträckning att det vid leasingavtalets början framstår som rimligt säkert att rätten kommer att utnyttjas, utgörs minimileaseavgifterna av summan av de lägsta avgifter som ska betalas under leasingperioden fram till det datum då denna option/möjlighet väntas bli utnyttjad och det belopp som krävs för att utnyttja optionen, dvs. förvärva tillgången i fråga.

Verkligt värde

Det belopp till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas eller en skuld skulle kunna regleras mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

I många fall står kommunen inför ett val att antingen förvärva en befintlig byggnad, leasa en befintlig byggnad eller bygga en ny byggnad med hjälp av en entreprenör. I dessa sammanhang tas det fram en investeringsbudget som bör kunna vara till ledning för att fastställa ett verkligt värde i de fall kommunen väljer att leasa byggnaden i stället för att bygga själv.

Vi bedömer att de flesta kommuner besitter kompetensen för att bedöma vad som är verkligt värde på en tillgång, för att utifrån detta göra en affärsmässig bedömning av huruvida tillgången ska ägas direkt eller indirekt via ett finansiellt leasingavtal.

Bedömning av övriga vanligt förekommande villkor

Variabla avgifter

Variabla avgifter är den del av leasingavgiften som inte är fast och som beräknas med utgångspunkt från andra faktorer än enbart att tid förflutit. Avgifterna kan exempelvis avse omsättningsbaserade avgifter eller avgifter som är baserade på nyttjandegrad, prisindex eller marknadsräntor. Definitionen av variabel avgift överensstämmer med K3:s definition, men inte med definitionen i IFRS16. Om ytterligare vägledning behövs, ska den följaktligen sökas i K3 – och inte i IFRS – när det gäller variabla avgifter.

Variabla avgifter kostnadsförs löpande.

I de fall leasingavgifterna baseras på en rörlig ränta ingår avgifterna i minimileaseavgifterna enligt den vid avtalets början gällande räntan. Framtida förändringar av räntan är variabla avgifter och ingår inte i minimileaseavgifterna, utan kostnadsförs löpande.

Sammanfattningsvis bestäms minimileaseavgiften till den nivå som de variabla delarna (exempelvis marknadsränta, nyttjandenivå, index m.m.) ger vid leasingperiodens början och ligger därefter fast. Framtida justeringar går direkt via resultaträkningen dvs. påverkar varken den tillgång eller den skuld som är hänförlig till det finansiella leasingavtalet.

Exempel: Hyra av idrottshall

Kommunen väljer att låta en privat entreprenör bygga en ny idrottshall som sedan kommunen hyr under 20 år, med möjlighet till 5 års förlängning genom en förmånlig option. Vi utgår ifrån att avtalet uppfyller kriterierna för ett finansiellt leasingavtal. I avtalet ingår också att driften av idrottshallen, däribland den personal som tidigare var anställd inom kommunen, övergår till den privata aktören. I det avtal som tecknas framgår inte klart vad som är hyra för anläggningen och vad som är löpande drift. I detta fall får kommunen göra en uppskattning utifrån historiska fakta rörande vad som ska brytas ut som en variabel avgift och då löpande kostnadsförs respektive vad som ska ingå i beräkningen av tillgången och skulden.

Exempel: Hyra av lokal till en förskola

Kommunen hyr en del av en fastighet för att kunna bedriva förskoleverksamhet. Den kvarvarande nyttjandeperioden för den aktuella lokalen kan uppskattas till 20–30 år. Verkliga värdet på den aktuella delen av fastigheten uppskattas till 20 000 tkr.

Leasingavtalet löper på 20 år, med en årshyra på 1 200 tkr. Finansbolaget räknar med att restvärdet på lokalen efter leasingperiodens kommer att vara noll. I årshyran ingår fastighetsservice (drift och underhåll). Kommunen har gjort en uppskattning av avgiften utifrån avgiften i liknande förskolor. Uppskattningen om 100 tkr årligen, som är en variabel avgift, bryts ut från årshyran. Variabla avgifter ingår inte i minimileaseavgifterna, utan ska i stället redovisas som kostnad i resultaträkningen enligt de grundläggande reglerna för förutbetalda och upplupna kostnader. Finansbolagets implicita ränta är 2,5 %.

Om årshyran på 1 100 tkr (årshyran med avdrag för uppskattad variabel avgift) nuvärdiskonteras med 2,5 %, blir nuvärdet 17 150 tkr, vilket är 86 % av verkliga värdet när leasingperioden påbörjas. Baserat på denna beräkning klassificeras avtalet som en finansiell lease i kommunens redovisning. Klassificeringen av hyran av lokalen som ett finansiellt leasingavtal är dessutom rimligt mot bakgrund av att hyresavtalets längd motsvarar huvuddelen av byggnadens kvarvarande nyttjandeperiod för att kunna bedriva förskoleverksamhet.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten ska inte ingå i minimileaseavgiften, utan hanteras som en variabel avgift, dvs. som löpande driftskostnad i verksamheten. Beloppet ska anges i not.

Optioner

I de fall leasetagaren har option på att köpa leasingobjektet till ett pris som, då optionsrätten träder i kraft, väntas understiga det verkliga värdet i sådan utsträckning att det vid leasingavtalets början framstår som rimligt säkert att rätten kommer att utnyttjas, utgörs minimileaseavgifterna av summan av de lägsta avgifter som ska betalas under leasingperioden fram till det datum då denna option väntas bli utnyttjad och det belopp som krävs för att utnyttja optionen, dvs. förvärva tillgången i fråga.

Restvärde – garanterat restvärde

Restvärde utgör det leasade objektets bedömda värde (det man kan förväntas erhålla vid en försäljning) vid utgången av leasingperioden, efter avdrag för kostnader i samband med avyttringen.

Garanterat restvärde är det maximala belopp som leasetagaren kan bli skyldig att ersätta leasegivaren med, om denne inte kan avyttra objektet efter leasingperiodens slut, för ett visst förutbestämt pris. I många fall är innebörden av ett garanterat restvärde att leasetagaren i praktiken är skyldig att förvärva leasingobjektet för detta värde vid leasingperiodens slut. Detta restvärde ska inkluderas vid beräkningen av minimileaseavgiften.

Ej garanterat restvärde är det belopp som leasegivaren sannolikt kan sälja objektet för efter kontraktets slut, men som inte garanteras av leasegivaren: med andra ord ett uppskattat värde.

Exempel: Hyra av dialysutrustning med restvärde

Finansbolaget (leasegivaren) leasar ut en dialysutrustning till regionen (leasetagaren) under en treårsperiod.

Villkoren i leasingavtalet utgår från finansbolagets (leasegivarens) antagande om ett restvärde om 3 000 tkr vid slutet av leasingperioden. Historiska data visar på att det troliga intervallet för restvärdet på en begagnad dialysutrustning om tre år kommer att ligga på mellan 2 800 tkr och 3 500 tkr. Regionen (leasetagaren) kommer enligt avtalet att ersätta finansbolaget (leasegivaren) för minskningar i restvärdet från det förväntade värdet på 3 000 tkr ner till 1 000 tkr. Leasegivaren (finansbolaget) står för förluster till följd av att restvärdet understiger 1 000 tkr.

Fördelningen av förlustrisken till följd av att restvärdet minskar är inte jämnt fördelad mellan leasegivare och leasetagare, då det inte är sannolikt att restvärdet kommer att falla under 1 000 tkr. Den risk som finansbolaget (leasegivaren) tar är högst begränsad. Det är i stället regionen som står risken för förändring i restvärdet. Regionen garanterar nedgångar i restvärdet från 3 000 tkr till 1 000 tkr. Den ska därför inkludera det garanterade beloppet 2 000 tkr i minimileaseavgifterna.

Leasing av mark och byggnad

I ett leasingavtal innehållande både mark och byggnad bedöms dessa var för sig vid klassificeringen av avtalet. Detta synsätt överensstämmer också med IFRS:s.

Mark har en obegränsad nyttjandeperiod och klassificeras vanligen som ett operationellt leasingavtal, såvida inte äganderätten väntas övergå till leasetagaren i slutet av leasingperioden.

Sale and lease back

En sale-and-lease-back-transaktion är en försäljning av en tillgång enligt ett köpeavtal och en efterföljande lease/hyra enligt ett leasingavtal med den ursprungliga ägaren som leasetagare.

Om försäljningspriset vid en sale-and-lease-back-transaktion överstiger tillgångens redovisade värde (bokförda värde), ska mellanskillnaden inte omedelbart redovisas som vinst i säljarens/ leasetagarens resultaträkning. Vinsten ska i stället periodiseras över leasingperioden. Detta gäller oavsett om leasingavtalet är operationellt eller finansiellt. I det fall försäljningspriset understiger det redovisade värdet ska den uppkomna förlusten redovisas den period som försäljningen sker.

Exempel: Sale- and lease-back

Kommunen äger en fastighet där den bedriver ett äldreboende. Fastigheten är bokförd till 20 mnkr. Kommunen behöver stärka upp likviditeten i sin övriga verksamhet och ingår ett sale-and-lease-back-avtal med ett lokalt fastighetsföretag på orten. Leasingavtalet är finansiellt och löper under 20 år. Kommunen erhåller 41 mnkr för fastigheten

Försäljningspriset överstiger med andra ord bokfört värde med 21 mnkr och ska periodiseras över hyrestidens längd (21/20, dvs. med 1,05 mnkr per år).

Kommunen betalar en leasinghyra på 2,5 mnkr per år och den marginella låneräntan uppgår till 2%.

Fastighet			
IB	20	1	20
2	40,9	4	2

Bank			
1	41	3	1,7
		3	0,8

Förutb intäkt			
5	1,05	1	21

Räntekostnad			
3	0,8		

Skuld			
3	1,7	2	40,9

Avskrivning			
4	2		

Övrig intäkt			
		5	1,05

- 1) Avyttring av fastigheten för 41 mnkr, vilket ger en reavinst på 21 mnkr.
- 2) Tillgång och skuld bokas upp utifrån beräkning av leasingskulden – se beräkning nedan.
- 3) Årshyran betalas och fördelas dels som amortering (1,7 mnkr) och dels som ränta (0,8 mnkr).
- 4) Avskrivningen beräknas och bokas.
- 5) Den förutbetalda intäkten (reavinsten) börjar lösas upp dvs intäktsredovisas.

Utdrag från beräkning av leasingskulden, avskrivningar, ränta mm

Finansiell leasing - ett exempel

	Disk faktor	1,02	År		År		
	Ränta	2,00%	1	2	19	20	Total
Leasingavgift			2,5	2,5	2,5	2,5	50
Nuvärde			2,5	2,4	1,7	1,7	40,9
Nuvärde IB			40,9	39,2	4,9	2,5	
Leasingavgift			-2,5	-2,5	-2,5	-2,5	-50
Ränta			0,8	0,8	0,1	0,0	9,1
Nuvärde UB			39,2	37,5	2,5	0,0	
Balansräkning							
<i>Leasingskuld IB</i>			40,9	39,2	4,9	2,5	
<i>Amortering</i>			-1,7	-1,7	-2,4	-2,5	-40,9
<i>Leasingskuld UB</i>			39,2	37,5	2,5	0,0	
<i>Tillgång IB</i>			40,9	38,8	5,7	3,6	
<i>Avskrivning</i>			-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-40,9
<i>Tillgång UB</i>			38,8	36,8	3,6	1,6	
Resultaträkning							
<i>Avskrivning</i>			-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-40,9
<i>Räntekostnad</i>			-0,8	-0,8	-0,1	0,0	-9,1
<i>Total kostnad</i>			-2,9	-2,8	-2,1	-2,1	-50,0
<i>Periodiserad intäkt</i>			1,05	1,05	1,05	1,05	21,0
<i>Nettoeffekt i resultaträkningen</i>			-1,8	-1,8	-1,1	-1,0	-29,0
* Beräkning avrundad till en decimal varför vissa summeringar ser lite märkliga ut.							

Mindre värde och korttidsinventarier

Leasingavtal som uppfyller kriterierna för korttidsinventarier eller inventarier av mindre värde ska redovisas som operationella leasingavtal. Bedömningen av vad som är korttidsinventarier eller inventarier av mindre värde ska göras utifrån samma grunder som gäller vid bedömning av om förvärvade inventarier ska tas upp i balansräkningen. Se nedanstående utdrag från RKR R4 Materiella anläggningstillgångar:

Med korttidsinventarier avses inventarier som kan antas ha en ekonomisk livslängd om högst tre år.

Med inventarier av mindre värde avses normalt inventarier med ett anskaffningsvärde som understiger ett halvt prisbasbelopp. Som huvudregel gäller principen om post-för-post-värdering (se 4 kap. 4 § första stycket 5 p. LKBR). För anskaffningar av inventarier som har ett naturligt samband med varandra, eller som kan anses ingå som ett led i en större investering, bör bedömningen av vad som ska räknas som inventarier av mindre värde göras utifrån inventariernas sammanlagda anskaffningsvärde.

Med naturligt samband mellan flera inventarier bör avses inventarier som har funktionellt samband och som förvärvats för att användas tillsammans som en enhet.

Valet för korttidsleasingavtal ska göras för det underliggande tillgångsslaget som leasingavtalet avser (principval). Med underliggande tillgångsslag avses en grupp underliggande tillgångar som har liknande beskaffenhet och användning i en kommuns verksamhet. När det gäller leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde kan valet göras från avtal till avtal.

Typexempel på avtal som i många fall kan hamna i denna kategori är: hyra av entrémattor, akvarier, kaffemaskiner, Ipad:er och liknande. De kännetecknas alla av en kort ekonomisk livslängd och i många fall en betydande servicekomponent.

Operationella leasingavtal

- Leasingavgiften redovisas linjärt.
- Undantag när betalningen är beroende av antalet producerade enheter.
- I de fall en särskild förhöjd leasingavgift erläggs vid tecknandet av ett operationellt leasingavtal, utgör denna avgift en förskottsbetalning. Avgiften ska periodiseras över hela leasingperioden.

Finansiella leasingavtal

För att kunna göra beräkningen av ett finansiellt leasingavtal behöver man tillgång till följande tre parametrar:

- Hyresbeloppet + eventuellt garanterat restvärde
- Hyrestidens längd
- Ränta (marginella låneräntan eller implicita räntan).

Balansräkningen

Leasetagaren ska redovisa objekt som innehas enligt ett finansiellt leasingavtal som anläggningstillgång i balansräkningen. Förpliktelsen att i framtiden betala leasingavgifter redovisas som en skuld i balansräkningen.

Vid leasingperiodens början redovisas tillgångens anskaffningsvärde och skulden till leasingobjektets verkliga värde eller till nuvärdet av minimileaseavgifterna, om detta är lägre. Nuvärdet beräknas utifrån leasingavtalets implicita ränta, om den är känd. I annat fall används leasetagarens marginella låneränta.

Även direkta utgifter som är direkt hänförliga till tecknandet av ett finansiellt leasingavtal ska räknas in i objektets anskaffningsvärde. Det kan exempelvis röra sig om utgifter för advokater och konsulter som varit med i framtagande av avtal. Det kan också röra sig om direkta utgifter för egen personal som varit med vid framtagande av avtal eller förhandlingar. Här finns det en skillnad vid en jämförelse med IFRS, som talar om "incremental costs". Med detta avses sådana utgifter som inte skulle ha uppkommit, om avtalet inte hade framförhandlats.

Fast lön till egen personal är normalt inte "incremental costs". K3 har dock en mjukare tolkning och talar endast om direkta utgifter.

Även beräknade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där tillgången varit installerad eller uppförd ska medtas i beräkning, till den del de beräknade utgifterna uppfyller kriterierna för när en avsättning ska redovisas i balansräkningen. Se vidare i RKR R4 om materiella anläggningstillgångar och RKR R9 om avsättningar och ansvarsförbindelser.

Leasingbetalningar utgörs av och redovisas som ränta och amortering. Röntan fördelas över leasingperioden på så sätt att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats på den redovisade skulden under respektive period.

Exempel på hur tillgång och skuld "byggs upp" i balansräkningen

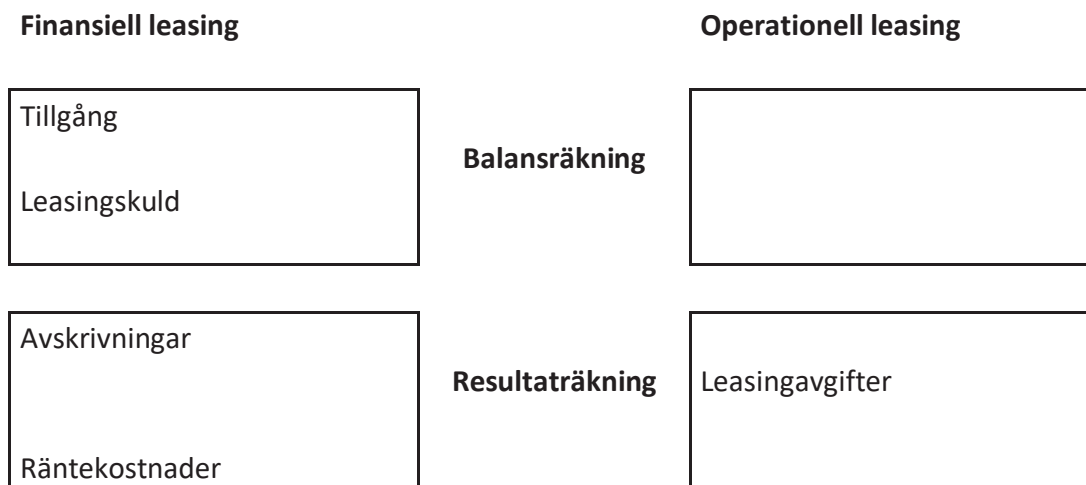
Leasingtillgång =	Leasingskuld =
Leasingskuld	Minimileaseavgifter/ diskonteringsränta
Direkta utgifter	
Återställnings- utgifter RKR R4	Avsättningar RKR R9

Resultaträkningen

Ett finansiellt leasingavtal medför avskrivningar och räntekostnader som ska redovisas i resultaträkningen. Tillgången ska skrivas av enligt samma princip som gäller för andra tillgångar av samma slag.

Om det inte med rimlig grad av säkerhet kan fastställas att äganderätten övergår till leasetagaren vid slutet av leasingperioden, skrivs objektet av helt under leasingperioden – eller nyttjandeperioden, om denna är kortare.

Summan av en periods avskrivningar och räntekostnader är endast undantagsvis samma belopp som periodens leasingbetalningar. Det är därför inte korrekt att redovisa leasingbetalningarna som periodens kostnad i resultaträkningen. Följaktligen är det inte heller troligt att tillgången och skulden efter leasingperiodens början uppgår till samma belopp. De regler som gäller för nedskrivning av materiella anläggningstillgångar gäller även för leasingobjekt som redovisas som anläggningstillgångar enligt ett finansiellt leasingavtal.



Ändringar i leasingavtal

Leasingperioden definieras i RKR R5 som den period som leasetagaren avtalat att leasa en tillgång. Eventuella ytterligare perioder som leasetagaren, med eller utan tillkommande betalningar, har rätt att fortsätta att leasa tillgången ingår i leasingperioden, om det vid leasingperiodens början framstår som rimligt säkert att rätten till förlängning kommer att nyttjas.

För vanliga finansiella leasingavtal, exempelvis bilar, är detta möjligen ingen större fråga, men i de fall kommuner klassar sina hyresavtal av lokaler och byggnader som finansiella kan en bedömning av huruvida rätten till förlängning kommer att utnyttjas möjligen behöva göras redan vid avtalets ingång.

Exempel: Kommunen hyr en lokal på 20 år, med en option att förlänga med ytterligare 10 år. När kommunen ingår avtalet gör den bedömningen att den inte kommer att förlänga det, dvs. hela beräkningen baseras på 20 år. År 16 gör kommunen en ny bedömning och bestämmer sig för att utnyttja optionen med en förlängning med 10 år. Beräkningen görs då av nuvärdet av minimileaseavgifterna för de 14 kvarvarande åren, till den ränta som gäller vid det aktuella tillfället, dvs. år 16. Detta nuvärde blir den nya leasingskulden. Skillnadsbeloppet mellan ny och gammal leasingskuld ökar också värdet på den leasade tillgången.

Leasetagarens redovisning efter det första redovisningstillfället

Nedan redovisas ett exempel som bygger på att en kommun leasar/hyr en laserskrivare till kommunhuset. Leasingavgifter uppgår till 100 tkr per år och leasingperioden uppgår till 5 år. Den marginella låneräntan uppgår till 1,0 %.

Av exemplet framgår hur leasingkulden utvecklas, hur tillgången skrivs av över nyttjandeperioden, samt vilka effekter som uppstår i resultaträkningen.

Det framgår tydligt att ett finansiellt leasingavtal är "framtungt", dvs. högre kostnader (avskrivning + räntekostnad) initialt än för ett operationellt leasingavtal (leasingavgiften). Detta jämnar dock ut sig i längden, i takt med att räntekostnaden minskar p.g.a. amortering av skulden.

Finansiell leasing – ett exempel

	Disk.-faktor	1,01						
	Ränta	0,01	1	2	3	4	5	Total
Leasingavgift			100	100	100	100	100	500
Nuvärde			99,0	98,0	97,1	96,1	95,1	485,3
Nuvärde IB			485,3	390,2	294,1	197,0	99,0	
Leasingavgift			-100	-100	-100	-100	-100	-500
Ränta			4,9	3,9	2,9	2,0	1,0	14,7
Nuvärde UB			390,2	294,1	197,0	99,0	0,0	

Balansräkning

<i>Leasingkund IB</i>	485,3	390,2	294,1	197,0	99,0	
Amortering	-95,1	-96,1	-97,1	-98,0	-99,0	-485,3
<i>Leasingkund UB</i>	390,2	294,1	197,0	99,0	0,0	

<i>Tillgång IB</i>	485,3	388,3	291,2	194,1	97,1	
Avskrivning	-97,1	-97,1	-97,1	-97,1	-97,1	-485,3
<i>Tillgång UB</i>	388,3	291,2	194,1	97,1	0,0	

Resultaträkning

Avskrivning	-97,1	-97,1	-97,1	-97,1	-97,1	-485,3
Räntekostnad	-4,9	-3,9	-2,9	-2,0	-1,0	-14,7
Total kostnad	-101,9	-101,0	-100,0	-99,0	-98,1	-500,0
Operationell leasingavgift	-100	-100	-100	-100	-100	-500,0

Finansiell leasing – ett exempel med första förhöjd avgift och garanterat restvärde

	Disk- faktor	1,02		31/12 år	31/12 år	31/12 år	31/12 år	31/12 år	
	Ränta	0,02	1/1 år 1	1	2	3	4	5	Total
Leasingavgift			100	50	50	50	50	125	425
Nuvärde			100	49,0	48,1	47,1	46,2	113,2	403,6
Nuvärde IB			403,6	303,6	259,7	214,9	169,2	122,5	
Leasingavgift			-100	-50	-50	-50	-50	-125	-425
Ränta				6,1	5,2	4,3	3,4	2,5	21,4
Nuvärde UB				259,7	214,9	169,2	122,5	0,0	
Balansräkning									
Leasingskuld IB			100	303,6	259,7	214,9	169,2	122,5	
Amortering			-100	-43,9	-44,8	-45,7	-46,6	-122,5	-403,6
Leasingskuld UB				259,7	214,9	169,2	122,5	0,0	
Tillgång IB				403,6	322,9	242,2	161,4	80,7	
Avskrivning				-80,7	-80,7	-80,7	-80,7	-80,7	-403,6
Tillgång UB				322,9	242,2	161,4	80,7	0,0	
Resultaträkning									
Avskrivning				-80,7	-80,7	-80,7	-80,7	-80,7	-403,6
Räntekostnad				-6,1	-5,2	-4,3	-3,4	-2,5	-21,4
Total kostnad				-86,8	-85,9	-85,0	-84,1	-83,2	-425,0
Operationell leasingavgift			-100	-50	-50	-50	-50	-125	-425,0

I nästa exempel har vi tagit med en första förhöjd avgift som betalas den 1 jan. år 1 på 100 samt ett garanterat restvärde som betalas 1 jan. år 6, dvs. diskonteras med 5 år. Räntan har här höjts till 2 %. Leasingavgiften betalas i slutet av varje år.

Övergångsregler

Även innan RKR R5 trädde i kraft, var det god redovisningssed att skilja på operationell och finansiell leasing. Praxisundersökningar har dock visat att många kommuner och regioner felaktigt redovisar finansiella leasingavtal som om de vore operationella, i strid mot gällande normering. Om ett leasingavtal felaktigt redovisats som operationellt i stället

för finansiellt, innebär det att kommunen avviker från god redovisningssed. Det kan då finnas anledning att rätta till denna felaktiga redovisning och övergå till en praxis som uppfyller lagens krav på god redovisningssed. I en sådan situation bör man följa RKR R12, Byte av redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt rättelser av fel.

Nedan anges en kort sammanfattning av hur rättelse av fel hanteras i de finansiella rapporterna.

Fel utgörs av utelämnande eller felaktighet i de finansiella rapporterna för ett eller flera tidigare räkenskapsår på grund av underlåtenhet att använda, eller felaktig användning av, tillförlitlig information som

- fanns tillgänglig när de finansiella rapporterna avgavs, och
- rimligen kunde förväntas ha erhållits och beaktats när de finansiella rapporterna upprättades och utformades.

Fel omfattar även effekterna av t.ex. räknefel, misstag vid tillämpning av redovisningsprinciper, förbiseende eller feltolkningar av fakta samt bedrägeri.

Fel som inte är väsentliga ska rättas i de finansiella rapporter som avser den period då felet upptäcks. Rättelsen påverkar alltså resultat och ställning enbart för denna period.

Väsentliga fel under tidigare perioder ska, om det är möjligt, retroaktivt rättas i de första finansiella rapporter som godkänns för utfärdande efter upptäckten av felet. Rättelse görs genom omräkning av jämförelsetalen för den tidigare period eller de tidigare perioder där felet finns.

Upplysning ska lämnas, om rättelse av väsentligt fel görs. Av upplysningen ska framgå:

- karaktären av felet i den tidigare perioden,
- rättelsebeloppet för varje påverkad post i de finansiella rapporterna för varje tidigare redovisad period, om det är praktiskt möjligt att rätta de tidigare redovisade perioderna, samt
- om detta inte är praktiskt möjligt: skälen till detta samt hur, och från och med när, felet har rättats.

I undantagsfall kan det röra sig om ändringar i uppskattningar och bedömningar. I så fall ska justering ske enligt nedan:

Effekten av en ändrad uppskattning och bedömning ska redovisas i resultaträkningen för

- den redovisningsperiod då ändringen sker, om ändringen påverkar endast perioden i fråga; eller
- den period då ändringen sker, och för framtida perioder, om ändringen påverkar både den period då ändringen sker och framtida perioder.

Notupplysningar

Not om finansiella leasingavtal

Leasetagare ska för finansiella leasingavtal lämna följande upplysningar i not:

- a. Redovisat värde per balansdagen för varje tillgångsslag.
- b. En avstämning per balansdagen mellan totala minimileaseavgifter och deras nuvärden. Dessutom ska de nuvärdesberäknade minimileaseavgifterna fördelas på förfallotidpunkter enligt följande;
 - inom ett år;
 - senare än ett år, men inom fem år;
 - senare än fem år.
- c. Variabla avgifter som ingår i periodens resultat.

Härutöver gäller upplysningsskyldighet som följer av rekommendation om Materiella anläggningstillgångar.

Not om operationella leasingavtal

Leasetagare ska för ej uppsägningsbara operationella leasingavtal lämna följande upplysningar i not:

- a. Det sammanlagda beloppet per balansdagen av framtida minimileaseavgifter, fördelade på förfallotidpunkter enligt följande;
 - inom ett år;
 - senare än ett år, men inom fem år;
 - senare än fem år.
- b. Vilka kriterier som har använts för det fall att leasingavtal har hänförs till operationella avtal enbart med hänsyn till avtalets värde, dvs. inventarier av mindre värde och korttidsinventarier.

Not om sale-and-lease-back-avtal

Ett sale-and-lease-back-avtal innefattar ett leasingavtal som kan vara operationellt eller finansiellt med tillhörande upplysningskrav.

Upplysning i not ska lämnas om;

- försäljningspris,

- sale-and-lease-back-avtalets längd, och
- huvudsakliga villkor i sale-and-lease-backavtalet.

Sale-and-lease-back-transaktioner kan innebära att upplysning ska lämnas enligt rekommendation om Extraordinära och jämförelsestörande poster.

Leasegivarens redovisning och värdering av leasingavtal vid det första redovisningstillfället – finansiell leasing (allmänt råd 20.15–20.17 med kommentarer i K3)

20.15

En leasegivare ska, vid det första redovisningstillfället, redovisa en tillgång enligt ett finansiellt leasingavtal som fordran i balansräkningen. Det redovisade beloppet ska motsvara nettoinvesteringen i ett leasingavtal. Direkta utgifter som uppkommer i samband med att ett finansiellt leasingavtal ingås ska periodiseras över leasingperioden.

20.16

Bruttoinvestering i ett leasingavtal är summan av

- a) de minimileaseavgifter som leasegivaren erhåller enligt ett finansiellt leasingavtal, och
- b) eventuellt ej garanterat restvärde som tillfaller leasegivaren.

Nettoinvestering i ett leasingavtal är bruttoinvesteringen i ett leasingavtal diskonterat till leasingavtalets implicita ränta.

20.17 Minimileaseavgifter är för leasegivaren de betalningar, exklusive variabla avgifter, serviceutgifter och skatter, som ska betalas av leasetagaren till leasegivaren under leasingperioden med tillägg av eventuella restvärden som garanterats av leasetagaren eller av denne närstående part eller av oberoende tredje part som har ekonomiska förutsättningar att fullfölja åtagandet.

Kommentar

Exempel på direkta utgifter som uppkommer i samband med att ett finansiellt leasingavtal ingås är provisioner och arvoden för juridiska tjänster. Vad som gäller för en leasegivare som är tillverkare eller återförsäljare framgår under egen rubrik.

Leasingavtalets implicita ränta respektive marginell låneränta definieras i punkterna 20.7 och 20.8.

Leasegivarens redovisning och värdering av leasingavtal efter det första redovisningstillfället – finansiell leasing (allmänt råd 20.18- 20.21 i K3)

20.18

En leasegivare ska fördela den finansiella intäkten enligt ett finansiellt leasingavtal så att en jämn förräntning erhålls på under varje period redovisad nettoinvestering i ett leasingavtal. Finns en indikation på att det uppskattade, ej garanterade restvärdet som använts vid beräkningen av leasegivarens bruttoinvestering i ett leasingavtal har minskat väsentligt, ska de finansiella intäkterna under den återstående leasingperioden ändras och effekten redovisas i resultaträkningen.

20.19

En tillverkare eller en återförsäljare ska vid leasingperiodens början redovisa en försäljningsintäkt till följd av ett finansiellt leasingavtal till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna beräknat till marknadsränta. Den leasade tillgångens redovisade värde minskat med nuvärdet av ej garanterat restvärde ska redovisas som kostnad för såld vara vid leasingperiodens början.

20.20

Används osedvanligt låg ränta ska försäljningsintäkten redovisas till det belopp som skulle ha uppkommit om en marknadsmässig ränta avtalats. Utgifter i samband med ingående och upplägg av ett finansiellt leasingavtal ska redovisas som en kostnad när vinsten från försäljningen redovisas.

20.21

En leasegivare som är ett större företag ska lämna följande upplysningar om finansiella leasingavtal: a) ej intjänade finansiella intäkter

b) ej garanterade restvärden som tillfaller leasegivaren

c) reservering för osäkra fordringar som avser minimileaseavgifter

d) variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat

e) en allmän beskrivning av ingångna väsentliga leasingavtal.

Leasegivarens redovisning vid ett operationellt leasingavtal

20.22

En leasegivare ska redovisa leasingavgifter, inklusive första förhöjd hyra men exklusive inkomster för tjänster som försäkring och underhåll, från operationella leasingavtal som intäkt linjärt över leasingperioden. Trots det som sägs i första stycket får leasingavgifterna fördelas på ett annat systematiskt sätt om det bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

20.23

Det redovisade värdet på en tillgång som leasas ut ska ökas med direkta utgifter som uppkommer till följd av att ett operationellt leasingavtal ingås. Utgifterna ska kostnadsföras över leasingperioden utifrån samma grund som leasingintäkten.

Kommentar

Avskrivningsbara leasade tillgångar ska skrivas av enligt samma principer som leasegivaren tillämpar för liknande tillgångar. En leasegivare ska också tillämpa kapitel 27 om nedskrivningar.

20.24

En tillverkare eller återförsäljare som är leasegivare ska inte redovisa en försäljning när ett operationellt leasingavtal ingås.

Kommentar

Eftersom de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång inte överförs i ett operationellt leasingavtal är det inte att jämföra med försäljning. Tillgången ska då klassificeras om från omsättningstillgång till anläggningstillgång.

20.25

En leasegivare som är ett större företag ska lämna följande upplysningar om operationella leasingavtal:

- a) Summan av framtida minimileaseavgifter per balansdagen avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal a. inom ett år, b. senare än ett år men inom fem år, och c. senare än fem år.
- b) Summan av variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat.
- c) En allmän beskrivning av ingångna väsentliga leasingavtal.