



FINANSBOLAGENS FÖRENING

Justitiedepartementet  
103 33 Stockholm

Stockholm 7 februari 2011

## **Redovisningen av leasing går åt fel håll**

### **Leasing har stor betydelse för kapitalförsörjning och investeringar**

I Sverige är leasing och hyra av allt från utrustning till lokaler sedan länge en väl etablerad och en väl fungerande del av näringslivet som skapar effektiv resursanvändning och flexibilitet. Leasing är ett viktigt verktyg i samband med såväl investeringar som avsättning av varor och tjänster både i Sverige och i andra länder där svenska företag bedriver verksamhet eller försäljning.

Det finns inte någon samlad statistik över hur olika typer av företag använder sig av leasing och hyra i Sverige. Leasing och hyra är naturligtvis av särskilt stor betydelse för mindre företag men används i stor omfattning av alla typer av företag. En vedertagen uppskattning är att leasing utgör näringslivets största externa finansieringskälla och den står för ca 20 procent av nyinvesteringarna i maskiner och inventarier. När det gäller nya transportmedel finansieras uppskattningsvis 60 procent genom leasing. Anskaffningsvärdet för nya leasingobjekt som finansieras genom svenska MFI (monetära finansinstitut, dvs. banker och kreditmarknadsbolag som är finansbolag) uppgick 2010 till närmare 85 miljarder kr. Det bokförda värdet av leasingstocken uppgick till drygt 190 miljarder kr varav knappt 60 miljarder kr avsåg utländska leasetagare.

I SCBs statistik ingår inte leasing som erbjuds av finansiella institut eller leasing eller uthyrning av lös egendom som erbjuds av "vanliga" företag i form av säljstödande finansiering eller som ett element i kunderbudanden som även kan innehålla servicetjänster. Tillkommer gör även uthyrning av lokaler. För de internationellt verksamma företagen och exportindustrin tillkommer naturligtvis även övriga marknader där försäljning eller verksamhet bedrivs. Sammantaget handlar det om enormt stora värden där SCBs siffror närmast kan liknas vid "toppen på isberget" .

## **Utvecklingen av ett globalt regelverk för redovisning i noterade företag är positiv**

Koncernredovisningen i noterade företag i Europa ska följa standarder utfärdade av International Accounting Standards Board (IASB) och antagna av EU enligt den s.k. IAS-förordningen (1606/2002/EG). Standarderna kallas International Financial Reporting Standards (IFRS) och benämndes tidigare International Accounting Standards (IAS).

IASB har under de senaste åren samarbetat med den amerikanska redovisningsnormgivaren Financial Accounting Standards Board (FASB) i syfte att ta fram ett gemensamt globalt regelverk för redovisning. Näringslivet stödjer utvecklingen mot ett globalt regelverk för redovisning i noterade företag. Ett av de viktigaste områdena som är föremål för översyn av IASB och FASB är redovisning av leasing.

### **Dagens redovisningsmodell för leasing fungerar väl**

I dag följer redovisningen av leasing i noterade företag IAS 17.<sup>1</sup> Leasingavtal redovisas som finansiella eller operationella leasingavtal både hos leasegivare och leasetagare, beroende på avtalens innebörd. Näringslivet och de företag som erbjuder eller använder sig av leasing och hyra har inrättat sig efter dagens redovisningsmodell. Den anses fungera väl i Sverige.

### **IASBs förslag om ändrad redovisning av leasing har allvarliga brister och kan inte läggas till grund för en ny redovisningsstandard**

IASB och FASB har under flera år arbetat med att ta fram ett förslag till gemensam standard för leasing. Det övergripande syftet är att förbättra informationen för användarna av redovisningen. Huvudmotivet bakom förslaget är dock att begränsa de kringgåenden av nu gällande regelverk som anses ha förekommit framför allt i USA. IASBs och FASBs idé för åtgärda detta problem är att förändra redovisningen så att samtliga avtal ska redovisas som finansiella leasingavtal hos leasetagare.

IASBs Exposure Draft ED/2010/9 Leases presenterades i augusti 2010 och ska enligt IASBs arbetsplan antas som standard under andra kvartalet 2011.<sup>2</sup>

PwC i Nederländerna har tillsammans med Rotterdam School of Management, Erasmus University, genomfört en undersökning under 2010 av bolagens reaktion på och inställning till den nya föreslagna leasingstandarden.<sup>3</sup> Undersökningen bygger på svar från 125 CFOs i IFRS-rapporterande bolag runt om i Europa. Resultaten av undersökningen kan sammanfattas på följande sätt:

- europeiska bolag är ännu inte redo att implementera den nya leasingstandarden
- resultatpåverkan av den nya standarden kan komma som en överraskning
- finansiella nyckeltal och lånevillkor kan komma att påverkas

---

<sup>1</sup> I bilaga 1 beskrivs huvuddragen i dagens redovisningsmodell.

<sup>2</sup> I bilaga 2 beskrivs huvuddragen i förslaget enligt IASB ED Leases.

<sup>3</sup> Se angående undersökningen: <http://www.pwc.com/cz/en/leasing/assets/PwC-Lease-Accounting-European-Impact-Survey.pdf>

- det finns en rädsla för höga implementeringskostnader och kostnader för efterlevnad av den nya standarden
- det kan uppstå stora förändringar på leasingmarknaden

Förslaget från IASB har mött kraftig kritik från ett stort antal intressenter och många avstyrker förslaget. Några gemensamma drag i kritiken är att:

- IASB når inte sina mål för projektet
- förslaget är inte tillräckligt genomarbetat och förankrat
- förslaget lever inte upp till de krav som kan ställas på hög kvalitet på redovisningsstandarder
- det saknas en behovs- och konsekvensanalys

Även vi har en omfattande kritik mot förslaget.<sup>4</sup> Kärnan i vår kritik är att vi anser att all information, inklusive den som finns i noter i årsredovisningen, redan finns tillgänglig för användarna av finansiella rapporter.<sup>5</sup> Därför ser vi inget behov av att stressa fram en ny standard utan en ordentlig behovs- och konsekvensanalys.

### Vad bör regeringen göra?

Regeringen bör aktivt verka för att EU gentemot IASB tydliggör att det krävs en gedigen behovs- och konsekvensanalys samt att intressenterna bör beredas möjlighet att ta ställning till ett mer genomarbetat förslag innan IASB går till beslut. Det bör vidare klargöras att detta bedöms som nödvändigt innan en ny standard för leasing ska kunna antas för tillämpning inom EU.

Regeringen bör dessutom verka för att EU genomför en egen behovs- och konsekvensanalys.

Regeringen bör vidare se över kapitaltäckningsreglerna om nu de kommande redovisningsreglerna för leasing skulle få oönskade effekter på de finansiella företagens kapitaltäckningssituation. Även detta är en fråga som i första hand bör tas upp och lösas på EU-nivå.

Finansbolagens Förening

Svenska Bankföreningen

Svenskt Näringsliv

Tom Ekelund

Kerstin af Jochnick

Jur. dr Claes Norberg

Verkställande direktör

Verkställande direktör

Professor, redovisningsexpert

---

<sup>4</sup> I bilaga 3 utvecklas vår kritik.

<sup>5</sup> Exempel på leasingnot:

[http://www.ericsson.com/thecompany/investors/financial\\_reports/2009/annual09/results-notes-to-the-consolidated-financial-statements-c27-leasing.html](http://www.ericsson.com/thecompany/investors/financial_reports/2009/annual09/results-notes-to-the-consolidated-financial-statements-c27-leasing.html)

## Bilaga 1

### Dagens redovisningsmodell för leasing enligt IAS 17

Leasingavtal enligt IAS 17 är ett begrepp som är mycket omfattande och som bl.a. omfattar vanliga hyresavtal avseende fast och lös egendom. Standarden omfattar allt från hyra av lokaler och industriutrustning till bilar, kopiatorer och kaffemaskiner.

I korthet innebär standarden att såväl leasetagare som leasegivare i redovisningen ska klassificera leaseavtal som antingen operationella eller finansiella. Ett finansiellt leasingavtal definieras som ett leasingavtal vari de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Den juridiska äganderätten kan, men behöver inte, övergå till leasetagaren. Ett avtal som inte är finansiellt är ett operationellt leasingavtal.

Leasetagare ska redovisa finansiella leasingavtal som tillgångar och skulder i sin balansräkning, trots att leasetagaren inte är juridisk ägare till objektet. Vid den efterföljande värderingen redovisar leasetagaren avskrivningar på tillgången och räntekostnader för skulden. Hos leasegivaren ger ett finansiellt leasingavtal upphov till en fordran i balansräkningen. Erhållna betalningar redovisas dels som en betalning av fordringen, dels som en finansiell intäkt.

Vid operationella leasingavtal redovisar leasetagaren leaseavgifterna som en kostnad under avtalsperioden på samma sätt som utgifter för hyra. Leasegivaren redovisar objektet för leasingavtalet som en tillgång i sin balansräkning och gör avskrivningar på tillgången. Leasingavgifterna intäktsredovisas som hyra under avtalets löptid. Utmärkande för de operationella avtalen är att både den juridiska och den "ekonomiska" äganderätten ligger hos leasegivaren.

## Bilaga 2

### **IASBs förslag till ändrad redovisningsmodell för leasing**

IASB gav 2010 ut ett förslag till ändrad redovisning av leasing, Exposure Draft ED/2010/9 Leases. Förslaget innebär i korthet följande väsentliga förändringar i förhållande till IAS 17.

Dagens indelning i finansiella och operationella leasingavtal slopas för leasetagaren. I stället ska alla avtal redovisas som om de vore finansiella avtal. Hos leasetagaren ska värdet av att utnyttja objektet redovisas som en tillgång och åtagandet att betala avgifter enligt leasingavtalet redovisas som en skuld. Detta innebär att företagens redovisade leasingskulder kommer att öka.

Vidare föreslås att leasetagare vid värderingen av aktuell leasingskuld ska ta hänsyn till såväl variabla avgifter (t.ex. baserade på framtida omsättning) som förlängningsklausuler, vilket innebär att företag kan tvingas göra uppskattningar om sannolikheten för att framtida förlängningsoptioner kommer att utnyttjas långt in i framtiden. Även detta kommer att leda till att redovisade leasingskulder ökar.

När det gäller leasegivare föreslås att en modell liknande dagens tvådelade modell införs. Detta innebär således att redovisningen inte, till skillnad mot vad som är fallet i dag, kommer att vara symmetrisk hos leasegivaren och leasetagaren.

Se vidare angående förslaget från IASB:

<http://www.ifrs.org/Current+Projects/IASB+Projects/Leases/ed10/Ed.htm>

## Bilaga 3

### Vår kritik mot processen

När projektet antogs på IASBs och FASBs gemensamma agenda 2006 var ambitionen inledningsvis hög. Målet var att få fram en helt ny standard för både leasetagare och leasegivare 2011. För att klara den snäva tidsplanen valde IASB och FASB en tid in i projektet att endast ta fram ett förslag gällande leasetagarnas/hyrestagarnas redovisning. Förslaget presenterades i en Discussion Paper (DP) 2009. Den omfattande kritik som följde på förslaget ledde till få ändringar i sak. Däremot återupptog IASB och FASB arbetet med leasegivarnas/uthyrarnas redovisning under ännu större tidspress.

IASB och FASB arbetar nu efter ED med att försöka lösa flera grundläggande frågeställningar, t.ex. definitionen av ett leasing- respektive serviceavtal.

Sammanfattningsvis har IASB och FASB så här långt inte nått målet att ta fram ett genomarbetat och kvalitativt bra förslag till en ny internationell redovisningsstandard för leasing och hyra. Det finns flera förklaringar till detta. Några faktorer är följande:

- en orealistisk tidsplan
- att IASBs och FASBs tongivande ledamöter tidigt låste sig vid en helt ny modell för leasetagarnas/hyrestagarnas redovisning i stället för att beakta synpunkter från remissinstanserna
- att IASB och FASB "hoppat över" att presentera ett förslag för både leasetagare och leasegivare i en Discussion Paper - vilket medfört att det saknats underlag för ett genomarbetat och förankrat Exposure Draft

### Vår kritik i sak

1. Förslaget är alltför inriktat på att förhindra kringgående och påverkar redovisningen av kommersiellt motiverade leasingavtal på ett mycket negativt sätt. Missbruk i USA bör inte få driva fram en illa utformad standard i Europa.
2. Förslaget tar inte som nuvarande regler hänsyn till att det finns olika affärsmässiga skäl att ingå leasingavtal. Alla avtal är inte finansiella till sin karaktär. En viktig aspekt som inte beaktats är att företag väljer att leasa i stället för att köpa egendom för att på så sätt ha operativ flexibilitet.
3. Förslaget riskerar att påverka affärsmässiga beslut i stället för att redovisningen ska återspegla de affärsmässiga beslut som tagits av företaget.
4. Förslaget är i vissa delar mycket komplext och svårtillämpat. Det saknas en analys av kostnader och fördelar i förslaget. Vår uppfattning är att kostnaderna kommer att öka väsentligt för företagen utan motsvarande ökning av nytta för användarna av redovisningen. Förslaget står därmed i strid med behovet av att förenkla regelverk.
5. Den nya modellen kommer skapa nya gränsdragningsproblem, t.ex. mellan service- och leasingavtal samt mellan de olika modellerna som ska tillämpas hos leasegivare.
6. Förslaget att beakta variabla avgifter och förlängningsklausuler står i strid med definitionen av skuld i IASBs föreställningsram. Den efterfrågade informationen går dessutom som regel inte att fastställa på ett tillförlitligt sätt.

7. Förslaget kommer att leda till en ökad skuldsättning hos företag. Som ett konkret exempel kan nämnas KappAhl, som beräknas få en fördubblad balansräkning även om man inte räknar med förlängningsoptioner. Tar man dessutom med effekten av förlängningsoptioner blir effekten ännu större.
8. Om förslaget genomförs kommer det i många fall att leda till en redovisning av samma tillgång hos såväl leasegivare som leasetagare. Den totala tillgångsmassan i företagen kommer därmed att blåsas upp på ett felaktigt sätt.
9. Leasing är viktig finansieringskälla för företag. Risken med förslaget är att det kan leda till ett minskat utbud av, högre kostnader för och mer krångel för finansiering, vilket inte bara kan påverka noterade företag utan även små och medelstora företag negativt.
10. Förslaget är illa avpassat för t.ex. hyresavtal avseende lokaler. Redovisningen av kostnader kommer att väsentligt snedvridas hos hyresgäster/leasetagare jämfört med vad som är fallet i dag.<sup>6</sup>
11. Förslaget kan få negativa följd effekter på andra områden. Bl.a. behöver effekterna på kapitaltäckningskraven för finansiella företag analyseras. Hur de föreslagna redovisningsreglerna för leasing kan komma att påverka kapitaltäckningsreglerna vet vi inte med säkerhet. Åtminstone två alternativa utfall framstår dock som sannolika. Det ena utfallet kan få substantiella negativa effekter på företagens kapitaltäckningssituation.<sup>7</sup>

### **Se vidare angående våra remissvar till IASB**

Finansbolagens Förening och Svenska Bankföreningen (inklusive svar till EFRAG):

[http://www.swedishbankers.se/web/bfmm.nsf/lupgraphics/IASB101129.pdf/\\$file/IASB101129.pdf](http://www.swedishbankers.se/web/bfmm.nsf/lupgraphics/IASB101129.pdf/$file/IASB101129.pdf)

[http://www.swedishbankers.se/web/bfmm.nsf/lupgraphics/EFRAG101125.pdf/\\$file/EFRAG101125.pdf](http://www.swedishbankers.se/web/bfmm.nsf/lupgraphics/EFRAG101125.pdf/$file/EFRAG101125.pdf)

Näringslivets redovisningsgrupp (NRG) vid Svenskt Näringsliv:

[http://www.svensktnaringsliv.se/multimedia/archive/00025/Remissvar\\_2010-257\\_25236a.pdf](http://www.svensktnaringsliv.se/multimedia/archive/00025/Remissvar_2010-257_25236a.pdf)

Vi vill dessutom hänvisa till remissvaret från Rådet för finansiell rapportering:

<http://www.radetforfinansiellrapportering.se/UserFiles/filarkivet/7/3Aktuella/RFR-rs%202010.18%20Publ underl %20Exposure%20Draft%20Leases%20ED 2010 9 underskr AU.pdf>

Samtliga remissvar till IASB -inklusive remissvar från European Banking Federation (nr 715), Leaseurope (nr 449) och Business Europe (nr 716)- se:

[http://www.fasb.org/jsp/FASB/CommentLetter\\_C/CommentLetterPage&cid=1218220137090&project\\_id=1850-100](http://www.fasb.org/jsp/FASB/CommentLetter_C/CommentLetterPage&cid=1218220137090&project_id=1850-100)

---

<sup>6</sup> Se vidare bilaga 4 för en illustration av effekten av förslaget.

<sup>7</sup> Vi utvecklar problematiken i bilaga 5.

## **Bilaga 4**

### **Redovisning av hyresavtal avseende lokaler enligt IASBs förslag**

Enligt en i dag vanligt förekommande typ av hyresavtal ökar hyran för kommersiella lokaler med ett index som t.ex. kan vara relaterat till omsättningen. Tio år från nu är kanske omsättningen i butiken 50 % högre jämfört med i dag. Detta innebär att de redovisade intäkterna och kostnaderna för lokalen kommer att utvecklas i samma takt och detta återspeglas också i dagens redovisning enligt IAS 17.

Enligt det nya leasingförslaget blir leasetagare däremot tvungna att redovisa en hög hyra i början av en kontraktperiod och en låg hyra mot slutet. Således kommer med det nya förslaget resultatet för en butik i början att bli dåligt och i slutet av en hyresperiod kommer det att bli mycket bra. Detta strider mot den grundläggande principen att matcha kostnaderna mot intäkterna. Det kommer inte underlätta förståelsen av verksamheten om en enskild butik redovisar en lägre hyreskostnad om 10 år än vad den gör i dag.

## Bilaga 5

### **Kapitaltäckning av fastigheter och lokaler**

#### **Inledning**

IASB ED Leases kan komma att negativt påverka attraktionskraften i leasing som finansieringsform och därmed leasegivarens möjligheter att bedriva sin verksamhet. ED kan även komma att påverka bolagens situation som leasetagare i vissa delar av verksamheten, såsom vid hyra av fastigheter/kontorslokaler. Frågan har därför uppkommit hur bolagets fastigheter och de lokaler (bankens kontorsrörelse) som bolaget bedriver sin verksamhet i kan komma att påverka bolagens kapitaltäckningssituation. De finansiella företag som omfattas av kapitaltäckningsregler utgörs av banker, kreditmarknadsföretag och värdepappersbolag. Kapitaltäckningsreglerna omfattar såväl enskilt institut som finansiell företagsgrupp (koncernen). De risker som omfattas av regelverket är kredit-, marknads- och operativa risker.

I denna bilaga bortses från andra slags innehav av fastigheter som bolaget kan ha, såsom fastigheter övertagna för skydd av fordran, fastigheter som ägs via bolag samt s.k. placeringsfastigheter.

#### **En tänkbar klassificering i redovisningen av fastigheter/lokaler givet att ED blir en ny IFRS**

Utgångspunkten för denna analys är att bolaget har avyttrat sina fastigheter för att därefter återförhyra dessa. Avtalen har en sådan konstruktion att avtalen klassificeras som operationell leasing enligt nuvarande regler.

IASB ED innehåller krav på att bolagen i tilläggsupplysningar till balansräkningen bör presentera en uppdelning mellan dels fastigheter som bolaget äger, dels fastigheter som bolaget hyr. ED innebär att fastigheter och lokaler som idag förhyrs via s.k. operationella leasingavtal kommer in i balansräkningen hos leasetagaren. Detta leder till att bolaget kan komma att få redovisa de fastigheter/lokaler som bolaget för närvarande hyr. Dessa fastigheter/lokaler kan komma att klassificeras som materiell tillgång såsom Fastigheter. Alternativt kan dessa fastigheter/lokaler komma att klassificeras som nyttjanderättighet under immateriella tillgångar såsom Hyresrättigheter.

#### **En tänkbar behandling av fastigheter/lokaler i kapitaltäckningen givet att ED blir en ny IFRS**

Hur bolaget klassificerar nämnda nyttjanderättigheter kan komma att få en avgörande betydelse vid kapitaltäckningen.

Utöver att bolaget i egenskap av leasetagare får in fastigheter/lokaler i balansräkningen så ska även kapitaltäckning beräknas för dessa fastigheter/lokaler. Om de klassificeras som materiella tillgångar i form av Fastigheter så ska dessa enligt 15 kap. 1 §, 3 § och 4 § femtonde punkten samt 16 kap. 45 § Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2007:1) om kapitaltäckning och stora exponeringar kapitaltäckas. Dessa regler innebär åtta procent i kapitalkrav på fastigheternas/lokalernas bokförda värde.

I det andra fallet klassificeras avtalen som immateriella anläggningstillgångar i form av Hyresrättigheter. Dessa ska enligt 3 kap. 2 § andra stycket andra punkten lagen (2006:1371) om kapitaltäckning och stora exponeringar helt dras av från bolagets primära kapital. Denna regel

innebär 100 procent kapitalkrav på fastigheternas/lokalernas bokförda värde. Då det primära kapitalet minskar sjunker även basen för hur mycket supplementärt kapital som bolaget kan ha i kapitalbasen, genom att det primära kapitalet styr hur mycket supplementärt kapital bolaget har utrymme för. Då det är betydande belopp som det här torde vara fråga om kan en sådan tolkning komma att få substantiell negativ påverkan på bolagens kapitaltäckningssituation.

Att helt dra av fastigheternas/lokalernas bokförda värde från det primära kapitalet speglar inte alls den risk som bolaget är utsatt för genom att hyra nämnda fastigheter/lokaler. Att hyra fastigheter/lokaler utgör i realiteten en mindre risk jämfört med att äga motsvarande objekt. Behandlingen enligt dagens kapitaltäckningsregelverk innebär därför en grov överskattning av den risk bolaget har åtagit sig. Till ovan nämnda frågeställningar ska läggas de operationella leasingavtal (enligt nuvarande regler) där bolaget är leasetagare, avseende t.ex. bilar, kontorsutrustning, IT etc.

Givet att ED blir en ny IFRS bör därför snarast en översyn av kapitaltäckningsregelverket ske avseende behandlingen av immateriella tillgångar och materiella tillgångar. Ansvaret för denna översyn ligger hos EU-kommissionen och Baselkommittén för banktillsyn.