

Statlig RegnskapsStandard 13

Leieavtaler

Innholdsfortegnelse

Innledning.....	2
Mål	2
Virkeområde.....	2
Definisjoner	3
Klassifisering av leieavtaler	4
Forenklet metode for klassifisering av leieavtaler	4
Ordinær metode for klassifisering av leieavtaler	5
Overføring av økonomisk risiko og kontroll	5
Indikatorer på finansielle leieavtaler	5
Leie av fast eiendom	6
Regnskapsføring av leieavtaler for leietaker	6
Finansielle leieavtaler (leietaker)	6
Noteopplysninger for finansielle leieavtaler (leietaker).....	8
Operasjonelle leieavtaler (leietaker).....	8
Rett til videre leie eller kjøp av leieobjektet	9
Variabel leie	9
Noteopplysninger for operasjonelle leieavtaler (leietaker)	10
Regnskapsføring av leieavtaler for utleier	10
Finansielle leieavtaler (utleier).....	10
Noteopplysninger for finansielle leieavtaler (utleier)	10
Operasjonelle leieavtaler (utleier)	10
Noteopplysninger for operasjonelle leieavtaler (utleier).....	11
Salgs- og tilbakeleietransaksjoner	11
Ikrafttredelse.....	11
Appendiks.....	12
Endringer fra tidligere utgave	12

Innledning

De statlige regnskapsstandardene (SRS) inneholder regler om hvordan statlige virksomheter som følger disse, skal utarbeide og presentere sitt virksomhetsregnskap. De statlige regnskapsstandardene gir et grunnlag for å fremskaffe bedre oversikt over statens inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld, og forvaltningen av ressursene virksomheten disponerer. Regnskapsstandardene er fastsatt av Finansdepartementet med hjemmel i reglement for økonomistyring i staten § 3.

Denne standarden er én av et sett statlige regnskapsstandarder for virksomheter som fører periodisert virksomhetsregnskap, jf. rundskriv R-114 fra Finansdepartementet. Virksomheter som utarbeider virksomhetsregnskapet i henhold til de statlige regnskapsstandardene, skal benytte alle standardene.

Virkeområdet for de statlige regnskapsstandardene er alle statlige forvaltningsorganer, herunder departementer, jf. reglement for økonomistyring i staten § 2. Forvaltningsorganer omfatter ordinære statlige forvaltningsorganer (“bruttobudsjetterte virksomheter”), forvaltningsorganer med særskilte fullmakter til bruttoføring utenfor statsbudsjettet (“nettobudsjetterte virksomheter”) og statens forvaltningsbedrifter. Disse er heretter kalt virksomheter. Standardene kan også benyttes ved forvaltning av statlige fond. Forvaltningsbedriftene skal følge reglene i de statlige regnskapsstandardene som gjelder for bruttobudsjetterte virksomheter der ikke annet er omtalt spesifikt for forvaltningsbedriftene.

Regnskapsreglene i SRS kommer i tillegg til de bestemmelser som er gitt om bokføring og rapportering i reglement for økonomistyring i staten og bestemmelser om økonomistyring i staten av 12. desember 2003 med senere endringer. SRS kan aldri legitimere disposisjoner som ligger utenfor de fullmakter virksomheten er gitt.

I denne standarden er **fet skrift** benyttet for å fremheve hovedprinsippene, men all tekst har samme autoritet.

Mål

Målet med denne standarden er å regulere regnskapsføring av leieavtaler for virksomheter som utarbeider virksomhetsregnskapet i henhold til SRS.

Virkeområde

1. **Denne standarden skal benyttes ved den regnskapsmessige behandlingen av avtaler som overfører retten til å bruke en eiendel mot betaling for en nærmere angitt periode.**
2. **Standarden gjelder ikke**
 - a) **rettigheter til å lete etter eller utnytte naturressurser, slik som olje, gass, tømmer, metaller eller andre mineralrettigheter**

- b) **rettigheter knyttet til avtaler om film, teater, video, patenter og kopieringsrettigheter eller lignende**
 - c) **investeringseiendommer**
 - d) **kjøpsavtaler**
3. Standarden kommer ikke til anvendelse på avtaler om rene tjenesteleveranser hvor det ikke overføres bruksrett til en eiendel fra en part til en annen.
4. Det følger av ettårsprinsippet at staten som regel ikke kan pådra seg fremtidige forpliktelser. I bevilgningsreglementets § 6 første ledd er det fastsatt at staten bare kan pådras forpliktelser som først skal dekkes etter utløpet av budsjettåret når Stortinget har gitt særlig samtykke til dette. I samme paragrafs andre ledd er det fastsatt at Kongen likevel på visse vilkår kan gi bestemmelser om adgang til å inngå leieavtaler og avtaler om kjøp av tjenester utover budsjettåret. Ved kongelig resolusjon 2. desember 2005 er fullmakten med enkelte unntak delegert til Finansdepartementet. I rundskriv R-110 Fullmakter i henhold til bevilgningsreglementet delegerer Finansdepartementet fullmakten videre til departementene. Departementene kan etter rundskrivet enten delegere fullmakten videre til underliggende virksomheter eller beholde den selv. Dersom departementet beholder fullmakten selv, må de underliggende virksomhetene søke departementet om samtykke til å inngå leieavtaler utover budsjettåret.
5. Dersom det oppstår forhold som er av en slik art at de ikke er dekket av bestemmelsene i denne standarden, må spørsmål om den regnskapsmessige behandlingen tas opp med Direktoratet for økonomistyring (DFØ).

Definisjoner

6. Følgende begreper brukes i denne standarden:

Leieavtale er en avtale hvor leietaker mot en eller flere betalinger får bruksrett til leieobjektet for en nærmere angitt periode. Dette innebærer som en underliggende forutsetning at leietaker ved utløpet av leieperioden må levere eiendelen tilbake til utleier eller inngå avtale om videre leie eller kjøp av eiendelen.

Leieobjektet er den eller de eiendeler leietakeren har fått bruksrett til gjennom leieavtalen.

Finansiell leieavtale er en leieavtale som overfører til leietaker det vesentligste av økonomisk risiko og kontroll knyttet til en eiendel uten at eiendomsretten overføres.

Operasjonell leieavtale er en leieavtale som ikke er en finansiell leieavtale.

Rimelig sikkert anvendes i denne standarden i samsvar med beskrivelsen av sannsynlighetsbegreper i SRS 19 Usikre forpliktelser og betingede eiendeler.

Økonomisk levetid er den perioden en eiendel forventes å være økonomisk anvendbar for én eller flere brukere.

Utnyttbar levetid er den perioden en eiendel forventes å være tilgjengelig for bruk i en virksomhet.

Garantert restverdi er den verdi leietaker eller nærstående av leietaker har garantert at en eiendel skal ha ved utløpet av leieperioden. I begrepet inngår alle utgifter ved tilbakelevering av leieobjektet.

Leieperiode er den periode leieforholdet antas å ville strekke seg over, og inkluderer

- den perioden leieavtalen ikke kan sies opp fra leietakers side (minimumsperioden)
- den perioden leietaker har rett, men ikke plikt til å fortsette leieforholdet ut over minimumsperioden, dersom det er rimelig sikkert at leietaker vil benytte seg av denne retten

Leiebetalinger er nominelle leiebeløp over leieperioden, og inkluderer

- avtalte leiebeløp for minimumsperioden, herunder eventuell forskuddsleie
- leiebeløp for leieperiode ut over minimumsperioden, dersom det er rimelig sikkert at leietaker vil benytte seg av retten til videre leie
- tap ved oppfyllelse av restverdigaranti
- kjøpesum dersom leietaker har rett til å kjøpe eiendelen ved utløpet av leieperioden, og det er rimelig sikkert at leietaker vil benytte seg av denne retten

Med **statens kalkulasjonsrente** forstås den kalkulasjonsrenten som følger av Finansdepartementets rundskriv R-109 Prinsipper og krav ved utarbeidelse av samfunnsøkonomiske analyser mv.

Variabel leie (betinget leie) er den del av leiebetalingene som ikke er et fast beløp i henhold til leieavtalen, men som er basert på andre forhold enn tidsfaktoren.

Variabel leie (betinget leie) kan for eksempel fastsettes som en andel av salgsinntekt, bruk av driftsmidlet og tilsvarende. Variabel leie kostnadsføres på det tidspunkt betingelsen for den variable leien inntreffer. Leiebetalinger inkluderer derfor ikke variabel leie.

En fast eiendom regnes som **investeringseiendom** når den ikke eies med henblikk på ordinær produksjons- eller salgsvirksomhet, men med det formål å skaffe virksomheten leieinntekter eller fordel av verdistigning.

Klassifisering av leieavtaler

Forenklet metode for klassifisering av leieavtaler

7. **Statlige virksomheter kan velge å behandle alle leieavtaler som operasjonelle leieavtaler. Dette gjelder både for leietaker og utleier. Det skal opplyses om valgt metode for klassifisering av leieavtaler.** Dersom statlige virksomheter velger å behandle alle leieavtaler som operasjonelle leieavtaler, er det ikke behov for å vurdere om virksomhetens leieavtaler er finansielle eller operasjonelle. For leietaker vil reguleringen i punktene 37 til 50 gjelde, mens reguleringen i punktene 56 til 62, vil gjelde for utleier.

Ordinær metode for klassifisering av leieavtaler

8. En leieavtale klassifiseres som **finansiell eller operasjonell** i samsvar med avtalens reelle innhold. Dersom det vesentligste av økonomisk risiko og kontroll knyttet til det underliggende leieobjektet er gått over på leietaker, klassifiseres leieavtalen som **finansiell og tilhørende eiendeler og forpliktelser balanseføres**. Andre leieavtaler klassifiseres som **operasjonelle**.
9. Klassifisering av leieavtalen som finansiell eller operasjonell skjer på tidspunktet for avtaleinngåelse. Klassifiseringen vurderes ut i fra hvorvidt det har funnet sted en overføring av økonomisk risiko og kontroll. Som hjelpemiddel ved denne vurderingen anvendes indikatorer på finansielle leieavtaler.

Overføring av økonomisk risiko og kontroll

10. Inngåelse av en leieavtale medfører en tidsbegrenset rettighet til bruk av leieobjektet. Dersom avtalen er utformet slik at leietaker er bundet i hele kontraktsperioden, og leien er beløpsmessig fastsatt, har leietaker ved avtaleinngåelsen anskaffet en tidsbegrenset rettighet og pådratt seg en tilhørende forpliktelse i form av fremtidige leiebetalinger. Begrepene økonomisk risiko og kontroll for leieavtaler må knyttes opp mot retten til bruk av det underliggende leieobjektet.
11. For leietaker vil enhver leieavtale innebære en viss økonomisk risiko og kontroll. I en del leieavtaler vil en så stor del av den økonomiske risiko og kontroll være gått over på leietaker at transaksjonen har nære likhetstrekk med kjøp av en eiendel, selv om eiendomsretten formelt ikke er overført. Leietaker vil kunne ha risiko knyttet til verdiendringer av det underliggende leieobjektet ved siden av den økonomiske risiko og kontroll som generelt er knyttet til leieavtaler. Ved vurderingen skal det legges vekt på det reelle økonomiske innhold og ikke på avtalens formelle form.

Indikatorer på finansielle leieavtaler

12. Om en leieavtale er en finansiell leieavtale eller en operasjonell leieavtale avhenger av innholdet i transaksjonene mer enn kontraktens form. Forhold som hver for seg eller i kombinasjon vanligvis vil føre til at en leieavtale blir klassifisert som en finansiell leieavtale, er når
 - a) leieavtalen overfører eierskap til eiendelen til leietaker ved utløpet av leieperioden
 - b) leietaker kan velge å kjøpe eiendelen til en pris som forventes å være så mye lavere enn virkelig verdi på tidspunktet da leietaker kan velge å kjøpe eiendelen, at det ved leieavtalens begynnelse er rimelig sikkert at leietaker vil benytte seg av dette
 - c) leieperioden strekker seg over mesteparten av eiendelens økonomiske levetid, selv om eiendomsretten ikke er overført
 - d) nåverdien av minsteleien overstiger så godt som hele den virkelige verdien av den leide eiendelen ved leieavtalens begynnelse
 - e) de leide eiendelene er av en så spesialisert art at bare leietaker kan benytte dem uten større endringer

13. Indikasjoner på situasjoner som hver for seg eller i kombinasjon med andre også kan føre til at en leieavtale blir klassifisert som en finansiell leieavtale, er
- a) dersom leietaker kan si opp leieavtalen, og utleiers tap i tilknytning til oppsigelsen bæres av leietaker
 - b) når gevinster eller tap fra svingninger i den virkelige verdien av restverdien tilfaller leietaker (for eksempel i form av en leierabatt som tilsvarer mesteparten av salgspromyent ved avslutningen av leieavtalen)
 - c) når leietaker kan fornye leieavtalen i nok en periode til en leie som er vesentlig lavere enn markedsleien
14. Bokstavgpunktene ovenfor er ikke alltid avgjørende. Dersom det er klart ut fra andre omstendigheter at leieavtalen ikke i det vesentlige overfører alle risikoer og fordeler forbundet med eierskap, klassifiseres leieavtalen som en operasjonell leieavtale. Dette kan for eksempel være tilfellet dersom eierskapet av eiendelen overføres ved avslutningen av leieavtalen for en variabel betaling som er lik dens virkelige verdi.

Leie av fast eiendom

15. **Standard leiekontrakter under den statlige husleieordningen som forvaltes av Statsbygg og standard leiekontrakter med Forsvarsbygg, skal for leietaker klassifiseres som operasjonelle leieavtaler etter denne regnskapsstandard.**
16. Andre avtaler om leie av fast eiendom (tomt og bygninger) skal klassifiseres som finansiell eller operasjonell etter de samme kriterier som for andre leieavtaler.
17. Ved vurdering av avtale om leie av tomt må det tas i betraktning at det på grunn av langsiktighet og betydning av beliggenhet, vil være vanskelig å vurdere den økonomiske levetiden. Dersom det ikke er rimelig sikkert at leietaker vil overta den formelle eiendomsretten, vil normalt ikke det vesentligste av risiko og kontroll ved å eie en tomt være overført til leietaker (operasjonell leieavtale).

Regnskapsføring av leieavtaler for leietaker

Finansielle leieavtaler (leietaker)

18. Avtaler om finansiell leie skal behandles regnskapsmessig som om leietaker har kjøpt en eiendel som er finansiert ved lån som skal forrentes og tilbakebetales gjennom betaling av leie.
19. **Leiebetalingene skal fordeles mellom rentekostnad og avdrag på den gjenstående forpliktelse som er knyttet til leieobjektet. Leietaker skal fordele og resultatføre rentekostnaden som finanskostnad over leieperioden og slik at rentesatsen på leieavtalens restforpliktelse er den samme i hver periode.**
20. **Leietaker skal balanseføre en finansiell leieavtale til verdien av vederlaget i leieavtalen. Verdien av vederlaget er nåverdien av leiebetalingene. Ved beregning av nåverdi skal enten implisitt rente i leieavtalen eller statens kalkulasjonsrente legges til grunn.**

21. Ved inngåelse av en finansiell leieavtale skal leietaker balanseføre eiendelen med samme beløp som den tilhørende leieforpliktelse. Tidspunktet for balanseføringen er når leieobjektet er stilt til rådighet for leietaker. Måling skjer på tidspunktet for inngåelse av leieavtalen.
22. En leieavtale vil også kunne inneholde bestemmelser om at leiebetalingene skal justeres med en prisindeks. En prisindeksregulering som er direkte knyttet til de faste leiebetalingene er ikke en variabel leie, men skal estimeres på avtaletidspunktet og inngå i leiebetalinger ved klassifisering og verdsettelse av leieavtalen basert på den informasjon som er tilgjengelig på dette tidspunktet.
23. Anskaffelseskost for eiendelen og tilhørende leieforpliktelse er verdien av vederlaget i leieavtalen, som er nåverdi av leiebetalingene.
24. Det vil normalt påløpe utgifter som er direkte relatert til selve inngåelsen av avtalen. Dette kan for eksempel være utgifter i forbindelse med forhandlinger om leieavtalen. Slike utgifter skal inkluderes som en del av anskaffelseskost.
25. **Avskrivningsprinsippene for avskrivbare leide eiendeler skal være i overensstemmelse med prinsippene som gjelder for avskrivbare eiendeler som virksomheten eier, og avskrivningene som regnskapsføres skal være i samsvar med SRS 17 Anleggsmidler.**
26. Dersom det ikke foreligger noen rimelig sikkerhet for at leietaker vil overta eierskapet ved utløpet av leieperioden, skal eiendelen avskrives over leieavtalens løpetid. Dersom det foreligger en rimelig sikkerhet for at leietaker vil oppnå eierskap ved utløpet av leieperioden, er perioden for forventet bruk lik eiendelens utnyttbare levetid.
27. Leieforpliktelsen nedbetales gjennom leiebeløpene. Rentedelen av leiebeløpet skal regnskapsføres som finanskostnad, mens avdragsdelen reduserer leieforpliktelsen. Rentekostnaden skal fordeles over leieperioden slik at rentesatsen på leieavtalens restforpliktelse er den samme i hver periode.
28. Balanseførte leieavtaler skal føres opp som anleggsmiddel i balansen og skilles fra leietakers egne eiendeler dersom de er vesentlige. Leieforpliktelsen skal klassifiseres som øvrig langsiktig gjeld. Avskrivning, nedskrivning og reversering av nedskrivning skal presenteres på de respektive linjer i resultatregnskapet. Rentedelen av leiebeløpet skal vises som finanskostnad.
29. Det skal foretas vurdering av avskrivningsplanen for balanseførte leieavtaler ved utløpet av hver regnskapsperiode på samme måte som for virksomhetens øvrige eiendeler. Virkningen av en endring i avskrivningsplanen skal følge de prinsipper som anvendes for eide driftsmidler.
30. Endret estimat for tap ved oppfyllelse av restverdigaranti skal innarbeides som en endring av avskrivningsplanen.
31. For en leieavtale som balanseføres vil en endring av implisitt rente i leieavtalen medføre en urealisert gevinst eller et urealisert tap på den balanseførte

leieforpliktelsen.

- 32.** For en leieavtale som balanseføres og hvor statens kalkulasjonsrente er benyttet, skal det ikke gjøres endring i estimater som følge av endringer i kalkulasjonsrenten. Det vil følgelig ikke oppstå urealisert gevinst eller urealisert tap ved leieavtaler hvor statens kalkulasjonsrente er lagt til grunn for nåverdiregningen.
- 33.** Det er ikke krav til resultatføring av urealisert tap på en balanseført leieforpliktelse som følge av endring i implisitt rente i avtalen. Urealisert gevinst skal ikke resultatføres.

Noteopplysninger for finansielle leieavtaler (leietaker)

- 34. Leietaker skal gi følgende tilleggsopplysninger om verdien av finansielle leieavtaler**
- a) **netto bokført verdi for finansielle leieavtaler på rapporteringstidspunktet på hver post under varige driftsmidler**
 - b) **årets avskrivning dersom leieavtalen må regnes som vesentlig**
- 35. Leietaker skal gi følgende tilleggsopplysninger om forpliktelse knyttet til finansielle leieavtaler**
- a) **summen av resterende estimerte leiebetalinger og nåverdien av disse**
 - b) **resterende estimerte leiebetalinger og nåverdien av disse for leieavtaler som på rapporteringstidspunktet forfaller**
 - i. **fra ett til fem år frem i tid**
 - ii. **mer enn fem år frem i tid**
- 36. Leietaker skal gi følgende opplysninger om vesentlige leieavtaler:**
- a) **hvordan en eventuell variabel leie er fastsatt**
 - b) **variabel leie som er kostnadsført i perioden**
 - c) **om det eksisterer rett til forlenget leie eller kjøp av eiendelen**
 - d) **andre utvidelsesklausuler og betingelser knyttet til avtalen**

Operasjonelle leieavtaler (leietaker)

- 37. For leieavtaler som ikke balanseføres er leiebetalingene en driftskostnad som fordeles systematisk over hele leieperioden.**
- 38.** Dersom løpende kostnadsføring av leiebetalingene ikke gir en fornuftig sammenstilling, skal en annen periodisering anvendes. Balanseposter som oppstår når kostnadsføringen ikke er identisk med periodeleien er en vanlig tidsavgrensning, og innebærer ikke en balanseføring av selve leieavtalen.
- 39.** Når en leieavtale ikke balanseføres, foreligger det ikke noen eiendel og gjeldspost å vurdere. Det vil imidlertid måtte gjøres en avsetning for forpliktelse dersom inntjeningen på et leieobjekt faller bort, eller reduseres i så stor grad at resterende estimert forpliktelse knyttet til leieavtalen overstiger inntjeningen på leieobjektet.

Rett til videre leie eller kjøp av leieobjektet

40. I en leieavtale vil det kunne ligge bestemmelser om at leietaker, etter nærmere definerte forutsetninger og betingelser, har rett til å fortsette leieforholdet ut over minimumsperioden og/eller kjøpe eiendelen. Leietaker vil normalt betale en premie for denne typen rettigheter. Premien vil kunne være inkludert i de avtalte leiebeløpene, eller det kan betales en separat premie for rettigheten.
41. **Dersom en leieavtale inneholder en rett for leietaker til å kjøpe eiendelen eller til å fortsette leieforholdet ut over minimumsperioden, skal premien som betales for rettigheten inngå i leiebetalingene.**
42. Foruten selve premien for rettigheten vil det også være fremtidige utgifter forbundet med å utøve retten til å kjøpe eiendelen eller retten til å fortsette leieforholdet utover minimumsperioden. Slike utgifter skal vurderes sammen med leiebetalingene.
43. Prinsipielt skal rett til videreleie eller kjøp av eiendelen måles og regnskapsføres separat. Ofte vil det imidlertid være komplisert å estimere verdien av slike rettigheter. Det aksepteres derfor at premien for slike rettigheter behandles som en del av leiebetalingene.
44. For en leieavtale som balanseføres vil premie for rett til videreleie utover minimumsperioden eller kjøp av leieobjektet, samt utgifter knyttet til utøvelsen av rettigheten normalt inngå i verdsettelsen av leieavtalen.
45. For en leieavtale som ikke balanseføres vil premie for rett til videreleie ut over minimumsperioden eller kjøp av leieobjektet, samt utgifter knyttet til utøvelsen av rettigheten normalt inngå i de periodisk bokførte leiebetalingene.

Variabel leie

46. En leieavtale vil ikke alltid angi et fast leiebeløp, men kan inneholde bestemmelser om at det totale leiebeløpet skal fastsettes på grunnlag av nærmere fastsatte betingelser, for eksempel kan den totale leien fastsettes på grunnlag av leietakers salgsinntekter eller bruk av leieobjektet. Denne formen for leie kan utgjøre hele leiebeløpet eller komme i tillegg til en fast leie.
47. **Variabel leie skal ikke regnes som leiebetaling ved beregning av anskaffelseskost og estimerte forpliktelser, men resultatføres i den perioden betingelsen for den variable leien inntreffer. Dette gjelder både i forbindelse med klassifisering og verdsettelse av en leieavtale.**
48. Variabel leie vil bare inneholde et driftskostnadselement som er direkte knyttet til betingelsen som ligger til grunn for beregningen av den variable leien. I en leieavtale som inneholder både en fast og en variabel leie, vil det ved klassifisering og verdsetting være naturlig å skille de to formene for leiebetaling.
49. Dersom en leieavtale inneholder en stor andel variable leie, vil avtalen som regel ikke kunne klassifiseres som finansiell.

Noteopplysninger for operasjonelle leieavtaler (leietaker)

50. Leietaker skal gi tilleggsopplysninger om samlet kostnadsført leiebetaling i regnskapsåret for sine operasjonelle leieavtaler og vise fordelingen av totalbeløpet på postene i oppstillingsplanen i balansen, jf. SRS 1 vedlegg 2. I tillegg skal det for hver post opplyses om leieavtalens varighet.

Regnskapsføring av leieavtaler for utleier**Finansielle leieavtaler (utleier)**

51. Avtaler om finansiell leieavtale skal regnskapsmessig behandles som om utleier har gitt leietaker et lån tilsvarende den investering utleier har foretatt i leieobjektet og som skal forrentes og avdras gjennom leieinnbetalingene.
52. Utleier skal presentere en finansiell leieavtale som fordring i sin balanseoppstilling med et beløp som tilsvarer nettoinvesteringen i leieobjektet.
53. Ved en finansiell leieavtale skal utleier dele leieinnbetalingene i en del som utgjør tilbakebetaling av investeringen i leieobjektet og en rentedel. Utleier skal presentere rentedelen som finansinntekt.
54. Rentedelen skal resultatføres over leieperioden slik at rentesatsen på leieavtalens restfordring er den samme for hver periode.

Noteopplysninger for finansielle leieavtaler (utleier)

55. Utleier skal gi følgende opplysninger om fremtidige sikre leieinnbetalinger knyttet til uoppsigelige leieavtaler, samlet og med gjenværende løpetider
- a) mellom ett og fem år
 - b) over fem år

Operasjonelle leieavtaler (utleier)

56. Utleier skal presentere utleide eiendeler i sin balanseoppstilling i samsvar med klassifiseringen av eiendelen.
57. Utleier skal fordele leieinntekter fra operasjonelle leieavtaler på en systematisk måte over hele leieperioden.
58. Leieinntekter ved operasjonelle leieavtaler skal normalt fordeles lineært over leieperioden. Dersom en annen systematisk fordeling av leieinntektene gir en bedre fremstilling av fordelingen av leieinntektene i leieperioden, skal en annen periodisering av leieinntektene brukes.
59. Omkostninger som utleier pådrar seg som følge av leieavtalen, skal resultatføres. Avskrivninger, vedlikeholdskostnader, forsikringer og driftskostnader regnes i denne forbindelse som omkostninger.

-
60. Kostnader som utleier pådrar seg når en operasjonell leieavtale inngås, kan enten utsettes og resultatføres over leieperioden i forhold til leieinntekten, eller resultatføres i den perioden da kostnadene ble pådratt.
61. Utleier skal foreta avskrivning av utleide eiendeler i samsvar med de avskrivningsplaner utleier benytter for tilsvarende eiendeler.

Noteopplysninger for operasjonelle leieavtaler (utleier)

62. Utleier skal gi følgende opplysninger om fremtidig minsteleie knyttet til operasjonelle leieavtaler samlet og hver av de følgende periodene
- a) mellom ett og fem år
 - b) over fem år

Salgs- og tilbakeleietransaksjoner

63. Salg med tilbakeleie er en sammensatt avtale der eieren av en eiendel selger og leier tilbake den samme eiendelen fra kjøperen. Leien og salgsprisen er normalt innbyrdes avhengige ettersom de avtales samtidig, og de representerer nødvendigvis ikke eiendelens verdi.
64. **Dersom tilbakeleien er en finansiell leieavtale, er det økonomiske innholdet i transaksjonen opptak av lån for brukeren, med eiendelen som sikkerhet for lånet. Det oppstår derfor ikke gevinst eller tap ved transaksjonen. Salgsbeløpet skal presenteres som gjeld.**
65. Balanseført verdi av eiendelen endres ikke, og opprinnelig avskrivningsplan skal videreføres med mindre det i forbindelse med transaksjonen avdekkes behov for justering av planen. En eventuell merverdi som kommer til uttrykk i transaksjonen blir inntektsført gjennom lavere avskrivninger på eiendelen enn det ellers ville blitt dersom en ren leietransaksjon på samme vilkår hadde funnet sted. Eventuell mindreverdi som blir synliggjort i transaksjonen skal kostnadsføres.
66. Dersom tilbakeleien er en operasjonell leieavtale, og leien og salgsprisen er markedsmessig fastsatt, er det i realiteten en normal salgstransaksjon. Eventuell gevinst eller tap resultatføres på transaksjonstidspunktet. I de tilfeller hvor tap kompenseres ved at fremtidig leie ligger under markedsprisen, skal tapet periodiseres over leietiden. Dersom salgsprisen er høyere enn markedsverdien, skal det overskytende beløp periodiseres over den perioden eiendelen forventes anvendt hos denne brukeren.

Ikrafttredelse

67. **Denne regnskapsstandarden gjelder for regnskapsår som starter 1. januar 2019 og senere.**

Appendiks

- Status: Statlig regnskapsstandard
- Forholdet til NRS: NRS 14 Leieavtaler dekker regnskapsføring av leieavtaler for leietaker. Bestemmelsene i denne standarden som gjelder regnskapsføring av leieavtaler for leietaker bygger på bestemmelsene i NRS 14 Leieavtaler.
- Forholdet til IPSAS: Bestemmelsene om regnskapsføring av leieavtaler for utleier i standarden er basert på IPSAS 13 Leases.
- Spesielle forhold: I avsnittet valg av regnskapsprinsipp for behandling av leieavtaler fremgår det at virksomheten kan velge å behandle alle leieavtaler som operasjonelle leieavtaler. Dette er en forenkling som avviker fra NRS 14 og IPSAS 13.

Under omtalen av indikatorer på finansielle leieavtaler, er det presisert at kriteriene som nevnes er forhold som hver for seg eller i kombinasjon vanligvis vil føre til at en leieavtale blir klassifisert som en finansiell leieavtale. I NRS 14 er dette punktet formulert slik at det er tilstrekkelig at ett av kriteriene er til stede for at leieforholdet skal anses som en finansiell leieavtale.

Endringer fra tidligere utgave

- Standarden er forenklet ved at statlige virksomheter kan velge å behandle alle leieavtaler som operasjonelle leieavtaler. Dette gjelder både for leietaker og utleier.
- Det er presisert at standard leiekontrakter under den statlige husleieordningen som forvaltes av Statsbygg og standard leiekontrakter med Forsvarsbygg for leietaker, skal klassifiseres som operasjonelle leieavtaler etter denne regnskapsstandarden.
- Det er presisert at leietaker skal gi tilleggsopplysninger i note om samlet kostnadsført leiebetaling i regnskapsåret for sine operasjonelle leieavtaler og vise fordelingen av totalbeløpet på postene i oppstillingsplanen i balansen jf. SRS 1 vedlegg 2.