

**COVERNOTE TIL
DEPARTEMENTSCHEFEN**

8. januar 2009

Eksp.nr. 600973

/rns-dep

Departementschefens godkendelse og evt. bemærkninger:

Sagen vedrører:

Notat om leasingaftaler i relation til IT-Factory A/S

Indstilling:

Det indstilles, at departementschefen orienterer sig i vedlagte notat.

Bemærkninger:

Notatet er en bestilling fra departementschefen i forlængelse af den megen presseomtale om leasingarrangementerne i IT-Factory A/S.

NOTAT

8. januar 2009

/jcn

Sag

Notat om leasing

Dette notat indeholder en beskrivelse af regnskabsreglerne for leasing, samt nogle betragtninger i forhold til sagen omkring IT Factory A/S.

Regnskabsmæssig behandling af leasing under årsregnskabsloven

Det skal indledningsvis bemærkes, at "leasing" blot er et populært udtryk for en lejeaftale.

Årsregnskabsloven indeholder ikke særlige regler for indregning og måling (værdiansættelse) af leasing i balancen. Leasingaftaler skal således behandles efter lovens grundlæggende regler om indregning og måling af aktiver og forpligtelser. Lovens bestemmelser udfyldes dog af den internationale regnskabsstandard IAS 17 om leasingkontrakter, som i det væsentligste er i overensstemmelse med årsregnskabsloven¹. IAS 17 beskrives nærmere nedenfor.

Regnskabsreguleringen skelner mellem operationel og finansiell leasing. Ved finansiell leasing skal de dertil knyttede aktiver og forpligtelser indregnes i balancen, jf. nedenfor under beskrivelsen af IAS 17.

Årsregnskabsloven indeholder i § 64, stk. 2, krav til oplysninger om leasingaftaler. Efter denne bestemmelse skal forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter oplyses særskilt, medmindre kontrakterne er indregnet i balancen. Der oplyses normalt den årlige ydelse samt det antal år, kontrakten løber.

Hvis virksomheder har indregnet finansielt leasede aktiver i balancen, skal det oplyses hvilke aktiver, det er tale om og til hvilken værdi, de er indregnet, jf. årsregnskabslovens § 60.

ERHVERVS- OG SELSKABSSTYRELSEN

Kampmannsgade 1
1780 København V

Tlf. 33 30 77 00
Fax 33 30 77 99
CVR-nr 10 15 08 17
eogs@eogs.dk
www.eogs.dk

ØKONOMI- OG ERHVERVSMINISTERIET

¹ Dog har små virksomheder i regnskabsklasse B ikke pligt til at indregne finansielle leasingkontrakter i balancen. De skal dog fortsat oplyse om leasingkontrakterne efter de almindelige regler i § 64, stk. 2. Reglerne for regnskabsklasse B er ikke omtalt yderligere, da IT Factory A/S har aflagt årsrapporten for 2007 efter reglerne for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Det er således helt klart, at alle leje- og leasingforpligtelser skal fremgå af årsrapporten.

Regnskabsmæssig behandling af leasing efter de internationale regnskabsstandarder, IFRS²

IAS 17 operer med to former for leasing – finansiell leasing og operationel leasing.

En finansiell leasingkontrakt er en leasingkontrakt, hvorved alle væsentlige risici og afkast forbundet med ejendomsretten til et aktiv overdrages til leasingtager. En finansiell leasingkontrakt kan således sammenlignes med køb på kredit med ejendomsforbehold. Ved finansiell leasing har leasingtager således alle væsentlige risici og fordele ved aktivet – f.eks. værditab eller værdistigninger på aktiver – mens leasinggiver beholder den formelle ejendomsret til aktivet som sikkerhed for, at leasingtager opfylder sine forpligtelser til at betale leasingydelser.

I en finansiell leasingkontrakt kan f.eks. ejendomsretten til et aktiv overdrages til leasingtager ved slutningen af leasingperioden. Et andet eksempel kan være, at leasingtager har en købsret til aktivet til en pris, der forventes at være så meget lavere end dagsværdien på tidspunktet, hvor købsretten kan udnyttes, at det ved leasingkontraktens indgåelse er rimeligt sikkert, at købsretten vil blive udnyttet.

Operationel leasing er derimod ofte kendetegnet ved, at leasingtager betaler en leje for at anvende et aktiv i en periode, hvorefter det leveres tilbage til leasinggiver. Dette kan f.eks. være en normal lejekontrakt på et erhvervslejemål eller en 3-årig lejeaftale på en ny firmabil.

Ved finansiell leasing skal leasingtager behandle aktivet som om, det er købt på kredit. Dvs. nutidsværdien af de samlede leasingydelser m.v. indregnes som en forpligtelse i balancen. Samtidig indregnes aktivet (typisk til samme værdi). Resultatet er, at aktivet fremstår i balancen på samme måde, som hvis det var købt på kredit. Finansiell leasing foretages typisk af eksempelvis ejendomme og maskiner. Finansiell leasing kan være særligt anvendelig der, hvor aktivet i meget stor udstrækning er tilpasset kundens behov, og det ikke er hensigtsmæssig at tilbagelevere aktivet til leasinggiver med henblik på fornyet udlejning eller salg.

Ved operationel leasing optages der derimod ikke noget aktiv i balancen, men der skal alene gives oplysninger om forpligtelsen til at betale leasingydelser.

Leasinggiver skal ved finansiell leasing ikke indregne det aktiv, f.eks. en ejendom, som juridisk er dennes ejendom. Leasinggiver skal derimod betragte ejendommen som solgt og alene indregne et tilgodehavende.

² Nyere standarder benævnes "IFRS", mens ældre standarder er benævnt "IAS".

vende herfor. Tilgodehavendet opgøres til dagsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Ved operationel leasing skal leasinggiver derimod indregne aktivet, f.eks. en erhvervsejendom, i sin balance.

Som det ses af ovenstående, har det stor betydning både for leasinggiver og leasingtager, om en leasingkontrakt betragtes som finansiel eller operationel.

Ovenstående er kun en meget overordnet gennemgang af reglerne. Det skal også anføres, at IAS 17 indeholder en række oplysningskrav.

Standarden indeholder også nogle særlige regler for såkaldt sale-and-lease back. De er ikke beskrevet, da de ikke synes relevant for den konkrete sag.

IASB, der udsteder de internationale regnskabsstandarder, har startet et arbejde med en total gennemgang af reglerne for regnskabsmæssig behandling af leasing. Det forventes at de vil fremkomme med et diskussionsoplæg i første kvartal af 2009. Den endelige ændring af reglerne forventes gennemført i 2011. Projektet er en del af samarbejdsaftalen med den amerikanske udsteder af regnskabsstandarder FASB.

Nogle betragtninger i forhold til IT Factory A/S

Nedenstående er alene nogle generelle betragtninger ud fra offentliggjort information om transaktionerne i IT Factory A/S. Fokus er på processen omkring indgåelse af en leasingkontrakt – herunder leasinggivers naturlige kontrolfunktion i forhold til leasingtager.

Leasinggivere kan være en række forskellige virksomheder – alt fra banker og deres dattervirksomheder til ejendomsselskaber, som udlejer lejligheder m.v.

Senest når der indgås en leasingkontrakt, får leasinggiver ejendomsretten over et aktiv. Dette sker ved, at leasinggiver fremstiller eller køber aktivet.

Det må i denne forbindelse være leasinggiver, som skal sikre sig, at aktivet eksisterer, har en værdi som mindst svarer til købesummen, og at ejendomsretten rent faktisk overgår til leasinggiver. Dette adskiller sig ikke fra ethvert andet køb af aktiver.

Leasinggiver lejer herefter aktivet ud til leasingtager, som betaler en leasingydelse for at benytte aktivet.

Leasinggiverne kan i øvrigt opdeles i flere grupper. F.eks. er der den leasinggiver, som producerer et produkt og herefter leaser det ud. Her er formålet med leasingen ikke at få finansielle indtægter, men derimod

at få solgt flere produkter. Dette kendes f.eks. fra de leasingvirksomheder, som kontrolleres af bilfabrikkerne.

Modsat dette, vil bankerne typisk indgå i leasingaftaler alene med henblik på at opnå renteindtægter på selve kontrakten.

Efter at leasinggiver har sikret aktivets tilstedeværelse m.v., skal leasinggiver naturligvis også sikre sig, at leasingtager har den fornødne kreditværdighed m.v. I denne forbindelse skal der tages hensyn til, om det aktuelle aktiv kan bruges af andre end den påtænkte leasingtager. Hvis aktivet ikke kan bruges af andre, kan leasinggivers ejendomsret ikke tillægges stor betydning – her kan lejekontrakten eventuelt betragtes som et lån uden sikkerhed.

I den konkrete sag med IT Factory A/S hævdes det, at banker har købt fiktive aktiver fra IT Factory A/S eller fra andre virksomheder kontrolleret af Stein Bagger. Disse aktiver er så leaset ud til IT Factory A/S.

Umiddelbart kan dette tyde på, at der er en svaghed i kontrolprocedurerne hos leasinggiverne. Hvorledes har de f.eks. sikret sig, at de aktiver, de køber, eksisterer, at værdien er korrekt (markedsværdien) og hvorledes har de sikret sig ejendomsretten? Dette er spørgsmål, som er relevante at stille.

En andens sag er, at en virksomhed af IT Factorys størrelse burde have interne kontroller, som normalt kunne afsløre den omtalte svindel. Dette beskrives dog ikke yderligere her.

Det væsentlige for sagen er dog, at svindelen ikke er muliggjort på grund af svagheder i regnskabsreglerne, men på baggrund af manglende kontrolforanstaltninger hos såvel IT Factory som leasinggiverne (bankerne).

Den aktuelle sag minder meget om de udlån, som visse banker har ydet i stor stil, og som har medført, at bankerne er krakket. I de tilfælde har det været tale om, at ejendomme har været handlet i lukkede kredse og til stadig stigende priser. Bankerne har så mere eller mindre ukritisk belånt ejendommene f.eks. ved at erhverve pantebreve i dem. Bankerne har ikke sikret sig, at ejendommenes reelle værdier mindst svarede til de belånte værdier. Derfor er bankerne blevet påført store tab, når ejendomsinvestorerne ikke har kunnet betale renter og afdrag på pantebrevene.

De forskellige svindelnumre med pantebreve, leasing m.v. har det til fælles, at der i en periode kan svindles for betydelige beløb, men samtidig vil karrusellen på et tidspunkt stoppe, og tabene vil komme for en dag.

En særlig ting med IT Factory A/S er, at de ikke i årsrapporten for 2007 har oplyst leje- og leasingforpligtelser. Dette kan undre, ikke mindst da de tilsyneladende heller ikke ejer nogle bygninger. Der burde således i det mindste oplyses om forpligtelsen til at betale husleje, medmindre alle har arbejdet hjemmefra. Der er tilsyneladende heller ikke leaset firmabiler, computere eller lignende.