

Reikningsskila- og upplýsinganefnd

**Færsla leigusamninga fasteigna  
og annarra mannvirkja  
í bókhaldi og reikningskilum sveitarfélaga**

**Álit 1/2010**  
Mars 2010



## Færsla leigusamninga í bókhaldi og reikningsskilum sveitarfélaga Álit mars 2010

### Forsaga

Undanfarinn áratug hafa sveitarfélög hér á landi gert talsvert af svokölluðum einkaframkvæmdasamningum. Í þessum samningum felst að sérstök fyrirtæki taka að sér að byggja mannvirki og reka tiltekna starfsemi. Samningarnir hafa einkum tekið til byggingar og rekstrar á fasteignum sem sveitarfélögin hafa tekið á leigu og notað í starfsemi sinni. Einnig hafa samningar um sölu og endurleigu fasteigna og mannvirkja, verið gerðir í nokkru mæli á liðnum árum milli sveitarfélaga og einkafyrirtækja. Sveitarfélögin hafa almennt farið með þessa samninga sem rekstrarleigusamninga, en í því felst að skuldbindingar vegna samninganna eru ekki færðar í efnahagsreikninga og leigugreiðslur eru gjaldfærðar á leigutímanum.

### Efnisleg umfjöllun

#### *Þróun reikningsskilareglna*

Í reglum um reikningsskil hefur lengi verið gerður greinarmunur á fjármögnunarleigusamningum annars vegar og rekstrarleigusamningum hins vegar. Fjármögnunarleigusamningar, sem hér á landi eru oft nefndir kaupleigusamningar, fela það í sér að meginhluti áhættu og ávinnings af eigninni sem leigð er flyst frá leigusala til leigutaka. Rekstrarleigusamningar eru hins vegar samningar milli leigusala og leigutaka, sem ekki fela í sér tilfærslu á meginhluta áhættu og ávinnings milli aðila samningsins.

Í upphafi var bæði rekstrarleigusamningum og fjármögnunarleigusamningum haldið utan efnahagsreiknings með þeim rökum að eignarhald á leigðum eignum væri hjá leigusala. Þegar umfang slíkra samninga jókst voru smám saman settar um þá reikningsskilareglur, sem byggja á því að þegar áhætta og ávinningur af

eign flyst frá leigusala til leigutaka með samningi skuli færa upp eign og skuld vegna eignarinnar hjá leigutaka.

Núgildandi reikningsskilareglur kveða á um að fjármögnunarleigusamningar skuli í upphafi færðir til eignar og skuldar í efnahagsreikningum leigutaka og leigugreiðslum skipt milli fjármagnskostnaðar og til lækkunar á eftirstöðvum skuldarinnar. Hin leigða eign er afskrifuð á líklegum nýtingartíma. Reikningsskilareglurnar kveða jafnframt á um að rekstrarleigusamningar séu ekki færðir í efnahagsreikning, heldur séu utan efnahagsreiknings, og leigugreiðslurnar séu gjaldfærðar á leigutímanum, enda flytjist áhætta og ávinningur af eigninni ekki milli samningsaðila.

Alþjóðlega reikningsskilanefndin, í samvinnu við bandarísku reikningsskilanefndina, vinnur nú að breytingum á alþjóðlegum reikningsskilastaðli um leigusamninga (IAS 17). Meginmarkmið nefndarinnar er að allir leigusamningar skuli færðir í reikningsskil leigutaka. Í því felst að ekki verði lengur gerður greinarmunur á fjármögnunarleigusamningum og rekstrarleigusamningum í reikningsskilum leigutaka. Nefndin gerir ráð fyrir að drög að staðlinum verði gefin út á fyrri helmingi ársins 2010 og staðallinn verði fullbúinn á árinu 2011. Talið er líklegt að lögum um ársreikninga verði í framhaldinu breytt til samræmis við væntanlegan staðal.

Nokkuð hefur verið fjallað um meðferð leigusamninga sveitarfélaga. Í nóvember 2001 sendi Reikningsskila- og upplýsinganefnd sveitarfélaga frá sér álit, sem meðal annars var byggt á álitum Reikningsskilanefndar Félags löggiltra endurskoðenda. Í maí 2005 var síðan birt auglýsing um meðhöndlun leigusamninga í bókhaldi og reikningsskilum sveitarfélaga. Auglýsingin byggir á alþjóðlegum reikningsskilastaðli um leigusamninga (IAS 17), sem enn er í gildi. Í auglýsingunni er meðal

– *Reikningsskila- og upplýsinganefnd* –



annars að finna ákvæði um flokkun leigusamninga í fjármögnunarleigusamninga og rekstrarleigusamninga, sem byggir á staðlinum. Leigusamningur er að jafnaði flokkaður sem fjármögnunarleigusamningur þegar uppfyllt er eitt eða fleiri skilyrði, sem talin eru upp í 3. gr. auglýsingarinnar. Skilyrðin eru eftirtalin:

1. Ákvæði í leigusamningum kveður á um að eignarréttur flytjist til leigutaka í lok leigutímans.
2. Leigutaki á kauprétt á eigninni í lok leigutímans á verði sem vænta má að sé undir gangvirði þegar kauprétturinn er nýttur.
3. Leigutíminn nær yfir meginhluta af áætluðum endingartíma eignarinnar, jafnvel þótt eignarréttur flytjist ekki til leigutaka.
4. Núvirði lágmarksleigugreiðslna svarar sem næst til markaðsvirðis hinnar leigðu eignar.
5. Leigða eignin er í eðli sínu sérhæfð þannig að aðeins leigutakinn getur notað hana án mikilla breytinga.
6. Leigða eignin er svo sérhæfð að það er ekki auðvelt að finna staðgengil fyrir hana.

#### **Sérhæfing eigna og lögbundin verkefni**

Sveitarfélögum eru nokkrar leiðir færar við að koma upp nauðsynlegri aðstöðu fyrir starfsemi sína. Þau geta til dæmis byggt mannvirki, hvort sem er fyrir eigið fé eða lánsfé og þeim er einnig mögulegt að leigja sambærilegar eignir af þriðja aðila með kaupleigusamningi, fjármögnunarleigusamningi eða rekstrarleigusamningi.

Með leigusamningum, einkum um fasteignir og önnur mannvirki, eru sveitarfélög að tryggja aðstöðu fyrir tiltekna starfsemi sveitarfélagsins, sem í mörgum tilvikum er lögbundið að sveitarfélagið sinni. Það er meginefni máls, hvert svo sem formið er. Þannig má segja að

leigusamningar sveitarfélaganna séu einungis eitt form fjármögnunar þeirra og að ekki ætti að skipta meginmáli í reikningsskilum þeirra hvert form fjármögnunarinnar er.

Meðal þeirra skilyrða sem nefnd eru að framan um það hvenær leigusamningar teljast fjármögnunarleigusamningar er að hin leigða eign sé í eðli sínu sérhæfð þannig að aðeins leigutakinn getur notað hana án mikilla breytinga og að hin leigða eign sé svo sérhæfð að það sé ekki auðvelt að finna staðgengil fyrir hana. Það er mat nefndarinnar að almennt falli skólahúsnæði og íþróttamannvirki undir þessi skilyrði. Þó mannvirkið sjálft kunni að vera nýtanlegt fyrir aðra starfsemi verður að taka tillit til þess að rekstur skóla og íþróttamannvirka telst til grunnþjónustu og lögbundinna verkefna sveitarfélaga. Fasteignir sem nýttar eru undir þessa starfsemi verða ekki svo auðveldlega teknar til annarrar notkunar, án þess að útvega þyrfti sambærilegt húsnæði í staðinn. Samkvæmt framangreindu telur nefndin að gild rök séu fyrir því að mannvirki sem þessi séu almennt það sérhæfð að þau falli undir töluliði 5 og 6 í 3. gr. fyrrnefndrar auglýsingar um meðferð leigusamninga í reikningsskilum sveitarfélaga.

Í skipulagi sveitarfélaga eru einstök svæði skilgreind fyrir tiltekna starfsemi. Þannig eru til dæmis sérstakir reitir skipulagðir fyrir starfsemi skóla og getur því önnur starfsemi ekki farið þar fram nema skipulagi verði breytt.

#### **Samræming**

Samræming í reikningsskilum sveitarfélaga er mjög mikilvæg. Starfsemi sveitarfélaga er að miklu leyti fjármögnuð með álagningu skatta og fara þau því með almannafé og ráðstafa því í starfsemi sinni. Nauðsynlegt er sveitarfélögin geri íbúum sínum og öðrum sem besta grein fyrir því hvernig tekna er aflað og hvernig þeim er ráðstafað. Um reikningsskil sveitarfélaga gilda í meginatriðum almennar reikningsskilareglur, en einnig hafa verið settar sérstakar reglur, sem ætlað er að tryggja að reikningsskil séu samanburðarhæf. Á það bæði við um samanburð milli einstakra tímabila hjá hverju sveitarfélagi og samanburð milli



sveitarfélaga. Þar er því eðlilegt að gerðar séu ríkar kröfur til reikningsskila sveitarfélaga. Það er algengt að eftirlitsaðilar með tiltekinni starfsemi geri sérstakar og stundum ríkari kröfur um reikningsskil þessara aðila. Þannig hafa til dæmis gilt sérstakar og sumpart ítarlegri reglur fyrir starfsemi fjármálafyrirtækja, tryggingafélaga og lífeyrissjóða. Þá hafa eins og áður er fram komið verið settar sérstakar reglur um reikningsskil sveitarfélaga, þó þau fylgi í meginatriðum almennum reikningsskilareglum. Sveitarfélög sem hafa keypt eða byggt mannvirki fyrir starfsemi sína hafa fært þau til eignar, en sveitarfélög sem gert hafa einkaframkvæmdarsamninga hafa farið með þá sem rekstrarleigusamninga og gjaldfært leigugreiðslur eftir því sem þær hafa fallið til. Reikningsskil sveitarfélaga hafa því að þessu leyti ekki verið nægilega samanburðarhæf undanfarin ár.

#### Niðurstaða

Sveitarfélögum er skylt að færa í efnahagsreikning sinn alla leigusamninga vegna fasteigna og annarra mannvirkja til lengri tíma en þriggja ára, enda séu þeir ekki uppsegjanlegir af hálfu sveitarfélagsins innan eins árs. Á þetta jafnt við um rekstrarleigusamninga, fjármögnunarleigusamninga og aðra leigusamninga vegna fasteigna og annarra mannvirkja sem sveitarfélög nota í starfsemi sinni. Heimilt er, ef fjárhæð leigusamnings er óveruleg, að færa slíkan samning utan efnahags. Leigðar eignir skulu færðar til eignar í efnahagsreikningi meðal varanlegra rekstrarfjármuna. Bókfært verð þeirra skal ákvarðað út frá fjárhæð skuldbindingar þegar samningarnir voru gerðir að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum frá þeim tíma. Skuldbindingar vegna leigusamninga skulu færðar til skuldar í efnahagsreikningi miðað við framreiknaðar eftirstöðvar þeirra. Eftirstöðvarnar skulu reiknaðar miðað við fjárhæð skuldbindingar þegar samningarnir voru gerðir. Mismunur bókfærðs verðs leigueigna og eftirstöðva skuldbindinga á þeim degi sem eldri

samningar eru færðir í efnahagsreikning, skal færður á eiginfjárreikning.

Leigueignir og leiguskuldir skulu færðar í efnahagsreikning í viðeigandi sjóð sveitarfélagsins eftir sömu reglum og gilda um eignir í eigu sveitarfélagsins og kuldir sem þeim tengjast.

Ekki er gerð krafa um breytingar á samanburðarfjárhæðum fyrri ára.

Að öðru leyti skal meðferð þessara samninga vera í samræmi almennar reikningsskilareglur og eftirfarandi leiðbeiningar um færslu þessara atriða.

Upplýsingar um skuldbindingar sem ekki eru færðar í efnahagsreikning svo sem vegna þjónustusamninga skulu birtar í skýringum í ársreikningi í samræmi við almennar reikningsskilaaðferðir.

Reglur þessar taka þegar gildi og skal þeim beitt við reikningsskil sveitarfélaga fyrir árið 2010. Viðeigandi færslur í efnahagsreikning skulu gerðar í ársbyrjun 2010. Sveitarfélögum er heimilt að beita reglunum við reikningsskil fyrir árið 2009 og gera viðeigandi færslur í efnahagsreikning miðað við árslok 2009. Þau sveitarfélög sem ekki nýta sér fyrrgreinda heimild við gerð ársreiknings 2009, skulu ljúka gerð upphafsefnahagsreiknings 1.01.2010 fyrir 30.06.2010. Gera skal grein fyrir breyttum reikningsskilaaðferðum í skýringum í ársreikningi.

Stjórnendum sveitarfélaga er bent á að yfirfara framsetningu gildandi fjárhagsáætlana með tilliti til þessara reglna og afgreiða viðeigandi breytingar.



## Skilgreiningar og leiðbeiningar um færslu leigusamninga

### *Fjárhæð skuldbindingar*

Fjárhæð skuldbindingar í upphafi er skilgreind sem gangvirði hinnar leigðu eignar í upphafi samningstímans, eða núvirði lágmarksleigugreiðslna sé það lægra.

### *Lágmarksleigugreiðslur*

Lágmarksleigugreiðslur eru greiðslur á samningstíma sem leigutaka er skylt að greiða eða hann kann að verða krafinn um, að undanskilinni skilyrtri leigu, sem og viðhaldi, þjónustukostnaði, tryggingum og sköttum sem leigusali greiðir.

### *Skilyrt leiga*

Skilyrt leiga er sá hluti leigunnar sem ekki er föst fjárhæð, heldur miðast við aðra þætti en framrás tímans eingöngu, t.d. hlutfall af veltu, notkun, verðvísitölur eða markaðsvextir.

### *Afvöxtunarskuld*

Við útreikning á núvirði lágmarksleigugreiðslu skal afvöxtunarskuld miðast við ávöxtunarkröfu leigusala ef það er gerlegt að ákvarða hana, en ef svo er ekki skal nota lánskjör leigutaka af nýju fjármagni á þeim tíma sem samningur er gerður. Vaxtakjör á nýju fjármagni leigutaka miðast við það vaxtahlutfall sem leigutakinn þyrfti að greiða af sambærilegum leigusamningi eða vaxtahlutfall sem leigutaki þyrfti að greiða ef hann tæki að láni nægilegt fjármagn til að kaupa eignina á sama tíma með sambærilegum tryggingum.

### *Bókfært verð leigðra eigna*

Leigðar eignir skulu færðar til eignar í efnahagsreikningi meðal varanlegra rekstrarfjármuna. Bókfært verð þeirra skal ákvarðað út frá fjárhæð skuldbindingar þegar samningarnir voru gerðir að frádregnum uppsöfnuðum afskriftum frá þeim tíma. Leigðar eignir skulu sérgreindar í efnahagsreikningi.

### *Afskriftir*

Leigðar eignir skulu afskrifaðar samkvæmt sömu aðferð og aðrir varanlegir rekstrarfjármunir sveitarfélagsins. Ef það er nokkuð víst að sveitarfélagið eignist hina leigðu eign við lok leigutíma skal eignin afskrifuð á nýtingartíma með sambærilegum hætti og aðrar eignir. Ef ekki er nokkuð víst að sveitarfélagið eignist eignina við lok leigutímans skal afskrifa eignina að fullu á því sem styttra er af leigutíma eða nýtingartíma. Afskriftir vegna leigugeigna skulu gjaldfærðar í rekstrarreikningi.

### *Eftirstöðvar leiguskuldar*

Skuldbindingar vegna leigusamninga skulu færðar til skuldar í efnahagsreikningi á hverjum reikningsskiladegi miðað við eftirstöðvar þeirra. Eftirstöðvarnar skulu reiknaðar miðað við fjárhæð skuldbindinga þegar samningarnir voru gerðir að teknu tilliti til þess hluta leigugreiðslna sem færður hefur verið til lækkunar á leiguskuld. Sé leigusamningur tengdur vísitölu og/eða erlendri mynt skulu eftirstöðvar hans framreiknaðar á hverjum reikningsskiladegi miðað við breytingar frá samningsdegi. Breytingar á eftirstöðvum samnings vegna tengingar við vísitölu og/eða erlenda mynt skal færa meðal fjármunatekna og fjármagnsgjalda í rekstrarreikningi og skal upplýsa um fjárhæðir í skýringum í ársreikningi. Skuldbindingar þessar skulu færðar sem langtímaskuld í efnahagsreikningi, að undanskildum þeim hluta sem kemur til greiðslu á næstu 12 mánuðum frá reikningsskiladegi sem skal færður meðal skammtímaskulda. Skuldbindingar þessar skulu sérgreindar meðal skulda í efnahagsreikningi.

### *Færsla leigugreiðslna*

Færslu leigugreiðslna skal skipt milli fjármagnskostnaðar og til lækkunar á eftirstöðvum skuldarinnar. Fjármagnskostnaði skal skipta á tímabil á leigutímanum á þann hátt að vaxtastig á eftirstöðvar leiguskuldarinnar sé ávallt hið sama. Vaxtastig er þannig ákvarðað í upphafi leigutíma og helst það óbreytt út leigutímann. Upplýsingar skal veita í skýringum í ársreikningnum um heildargreiðslur vegna leigusamninga og hvernig þær eru færðar í ársreikninginn.

– Reikningsskila- og upplýsinganefnd –



**Upplýsingar í skýringum**

Sveitarfélög skulu birta upplýsingar í skýringum í ársreikningi um leigusamninga. Upplýsingar skal veita að lágmarki um eftirtalin atriði umfram það sem að framan greinir:

1. Reikningsskilaaðferðir

2. Leigðar eignir

- Heildarverð, uppsafnaðar afskriftir, bókfært verð og afskriftarhlutfall leigðra eigna

3. Leiguskuldir

- Upphaf og lok leigutíma hvers samnings
- Bókfært verð leiguskuldar vegna hvers leigusamnings á reikningsskiladegi
- Heildar lágmarksleigugreiðslu vegna hvers samnings, bæði núvirt og ónúvirt
- Ónúvirtar lágmarksleigugreiðslur vegna hvers samnings skipt á næstu fimm ár
- Afvöxtunarstuðull hvers samnings

