

IFRS 16 - WAS SIE BIE DER BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN KÜNFTIG BEACHTEN MÜSSEN

Mag Klemens Eiter (BDO Austria)

Graz, 19. September 2018

AGENDA

Der neue Leasingstandard: Motivation und Snapshot	3
Anwendungsbereich	6
Definition eines Leasingverhältnisses	7
Leasingzeitraum	11
Bewertung Leasingverbindlichkeiten	12
Bewertung Nutzungsrecht	16
Neubewertung	18
Modifikationen	21
Erstanwendung und Übergangsvorschriften	22
Auswirkung auf Bilanz und Kennzahlen	25
Auswirkungen auf die Finanzierung	29
Organisatorische Herausforderungen	32

DER NEUE LEASINGSTANDARD: MOTIVATION UND SNAPSHOT

- Motivation der Standardsetter
- Ausgangspunkt 2005: Identifizierung „off Balance“ Finanzierungsinstrumente im Auftrag der SEC
- SEC schätzt off balance lease commitments auf 1,25 Billionen USD
- Retailer in Insolvenz: off balance sheet leases bis zu 66 x Finanzschulden

Kritikpunkte an bisherigen Standards

Es ist für Investoren ua schwierig

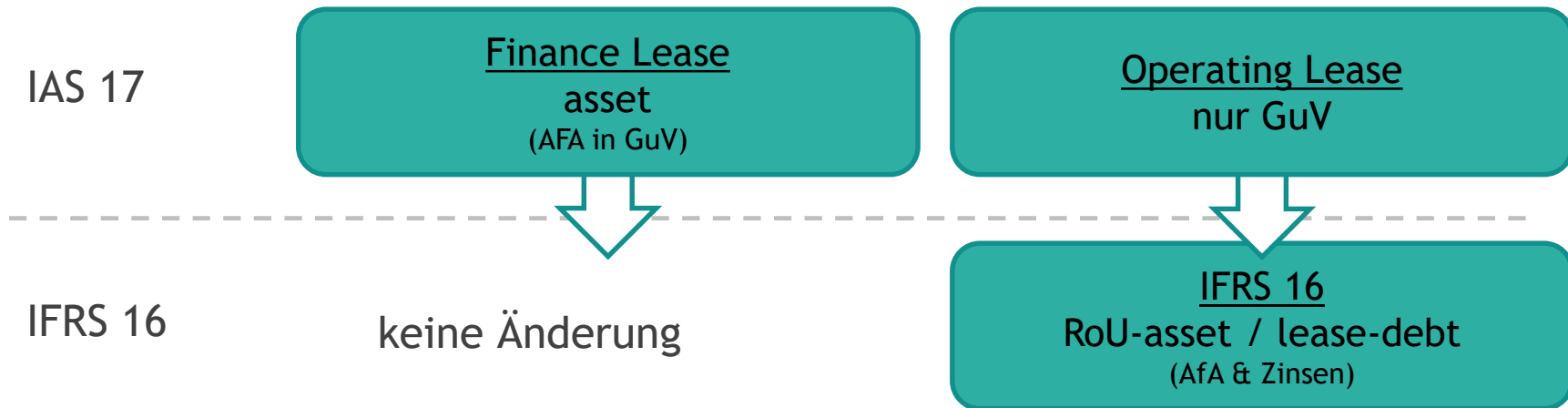
- sich ein genaues Bild von den Leasing-Vermögenswerten und Verbindlichkeiten eines Unternehmens zu machen;
- Unternehmen zu vergleichen die Vermögenswerte leasen mit denen, die Vermögenswerte kaufen;
- die Höhe der außerbilanziellen Verpflichtungen zu schätzen

Über 85 % dieser Leasingverpflichtungen sind nicht über die Bilanz abgebildet

- IFRS 16
- Am 14.1.2017 durch IASB veröffentlicht, ab 1.1.2019 anzuwenden
- EU-Endorsement: EFRAG (European Financial Reporting Advisory Group) Empfehlung am 27.3.2017
- Auf Basis **Studie European Economics** (286 Teilnehmer/186 Leasingnehmer, 90 Leasinggeber)

DER NEUE LEASINGSTANDARD: MOTIVATION UND SNAPSHOT

ÄNDERUNGEN BILANZIERUNG LEASINGNEHMER



Ausweis nach IFRS 16:

Bilanz	zusätzliche Erfassung von	GuV	getrennter Ausweis von
	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsrecht am Leasinggegenstand (ROU-asset) Leasingverbindlichkeit (lease-debt) 		<ul style="list-style-type: none"> Abschreibungsaufwendung und Zinsaufwendungen Tilgung im Finanzierungs-Cashflow Zinszahlungen (gem IAS 7)
		CF	

DER NEUE LEASINGSTANDARD: MOTIVATION UND SNAPSHOT

BILANZIERUNG BEIM LEASINGNEHMER - WAS WIRD AUSGESCHLOSSEN?

Leasing von geringwertigen Vermögensgegenständen (low value assets)

Kurzfristige Leasingverhältnisse (< 12 Monate)

Variable Leasingzahlungen (umsatz - oder nutzungsabhängig)

Optionale Zahlungen (nicht „reasonably certain“)

Wahlrecht:
müssen nicht
in Leasingverbindlichkeiten
enthalten sein

werden zur Gänze
ausgeschlossen

“low value assets”

- BC 100: bis 5.000 USD (Neuwert)
- unabhängig von Unternehmensgröße
- Nutzung unabhängig von anderen Assets
- Typisch: Tablet, PC, kleine Büromöbel

kurzfristige Leasingverhältnisse

- WR je Anlagenklasse
- Schädlich
- Kaufoption
- Verlängerungs- /Kündigungsoption:
Ausübung/Nichtausübung „reasonably certain“

ANWENDUNGSBEREICH

IFRS 16 ist auf alle Leasingverhältnisse anzuwenden, ...

... außer auf:

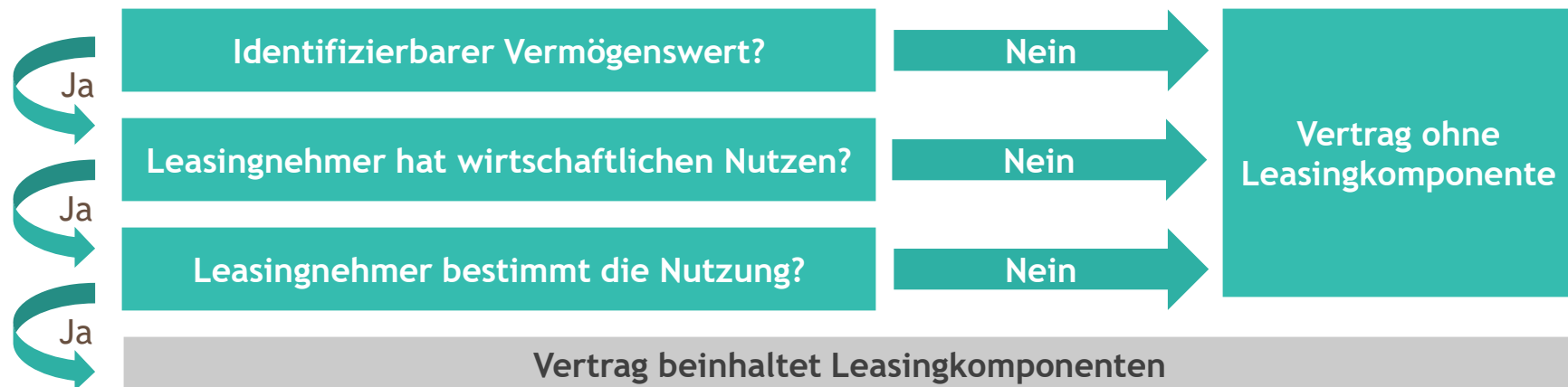
- Leasingverhältnisse, die das Recht auf Entdeckung und Verarbeitung natürlicher Ressourcen (z.B. Mineralien, Öl, Erdgas und ähnliche nicht regenerative Ressourcen) übertragen,
- Leasingverhältnisse über biologische VW,
- Leasingverhältnisse über Dienstleistungskonzessionen, die in den Anwendungsbereich von IFRIC 12 Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen fallen,
- Gewährte Lizenzen über geistiges Eigentum, welche in den Anwendungsbereich von IFRS 15 fallen,
- Lizenzvereinbarungen über Filme, Videos, Theaterstücke, Manuskripte, Patente und Urheberrechte u.Ä., die als immaterielle VW gelten (IAS 38).

Der LN hat für eine Nutzungsvereinbarung über einen immateriellen VW nach IFRS 16.4 ein **Wahlrecht**, IFRS 16 statt IAS 38 anzuwenden.

→ Dieses Wahlrecht gilt nicht für Patente, Filme, Manuskripte und ähnliche urheberrechtlich geschützte Güter

DEFINITION EINES LEASINGVERHÄLTNISSSES

- Unternehmen beurteilt das Vorliegen eines Leasing at inception of the lease.
- Ein Leasing liegt insbesondere dann vor, wenn
„the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.“



DEFINITION EINES LEASINGVERHÄLTNISSES

IDENTIFIZIERBARER VERMÖGENSWERT (IFRS 16.B13-20)

- Abhängigkeit des Vertrags von einem **identifizierbaren VW** als wesentlicher Bestandteil der Leasingdefinition.
- Ein VW kann entweder ex- oder implizit bestimmt werden.

Beispiel - Kapazitätsanteile

Eine Ausnahme vom Leasing stellen Kapazitätsanteile dar, d.h. wenn A einen Anteil von 25% an der Kapazität einer Pipeline mietet, erfüllt dies nicht die Anforderungen an einen identifizierbaren VW. Somit enthält die Vereinbarung keine Leasingkomponente.

- Zudem führt die explizite Spezifizierung des VW nicht unbedingt zu einem Leasingverhältnis, wenn der Leasinggeber (LG) (*at inception*) substantielle Austauschrechte hinsichtlich des Leasingobjekts besitzt:
 - LG besitzt die praktische **Fähigkeit** den Vermögenswert auszutauschen
 - LG würde wirtschaftlich von der Ausübung des Austauschrechts **profitieren**

DEFINITION EINES LEASINGVERHÄLTNISSES

KONTROLLE DER NUTZUNG

- Kontrolle der Nutzung eines identifizierbaren VWs wird dann übertragen, wenn der Leasingnehmer (LN) während der Laufzeit des Vertrages das Recht
 - zur Nutzenbestimmung hat und
 - im Wesentlichen den gesamten („*substantially all*“) möglichen wirtschaftlichen Nutzen aus der Verwendung des Vermögenswerts zieht.

Bestimmung der Nutzung

- Nutzenbestimmung liegt beim LN, wenn dieser
 - die Art der Verwendung und
 - den Zweck der Verwendung über die Vertragslaufzeit bestimmen kann.
- I.d.R. sollte dies der Fall sein, wenn der LN die Entscheidungen treffen kann, die den wirtschaftlichen Nutzen aus der Verwendung am stärksten („*most relevant*“) beeinflussen, u.a.
 - Wie wird der Vermögenswert eingesetzt?
 - Wann wird der Vermögenswert eingesetzt?
 - Wo wird der Vermögenswert eingesetzt?

Dies setzt nicht notwendigerweise den Betrieb des VWs in Eigenregie voraus!

DEFINITION EINES LEASINGVERHÄLTNISES

IDENTIFIZIERUNG VON KOMPONENTEN

Geschlossenes Dauerschuldverhältnis

lease component

non-lease component

Keine Komponente der Vereinbarung

Zuteilung der Gegenleistung des Vertrags

Aktivitäten, die dem Leasingnehmer keine Güter oder Dienstleistungen übertragen

Beispiel

- U mietet eine Immobilie von I an. Als Teil der Vereinbarung wird U auch verpflichtet, I die Kosten für die Grundsteuer und die abgeschlossene Gebäudeversicherung zu erstatten.
- Anteilige Aufteilung der von U geschuldeten (Miet-)Zahlung auf die Erstattungen scheidet aus.
- Anderes gilt für eine Zahlungsverpflichtung für Erhaltungsaufwendungen, die I bezogen auf die von U angemietete Immobilie übernimmt.
- U empfängt sonstige (Dienst-)Leistungen, die als *non-lease component* des *lease* anzusehen ist.

LEASINGZEITRAUM

BESTIMMUNG DES LEASINGZEITRAUMES

Grundmietzeit

Leasingdauer

Hinreich. wahrscheinliche Verlängerung

Verlängerung

Hinreich. wahrscheinliche Verkürzung

Kündigung

Keine hinreich. wahrscheinliche Verlängerung

Option

Keine hinreich. wahrscheinliche Verkürzung

Option

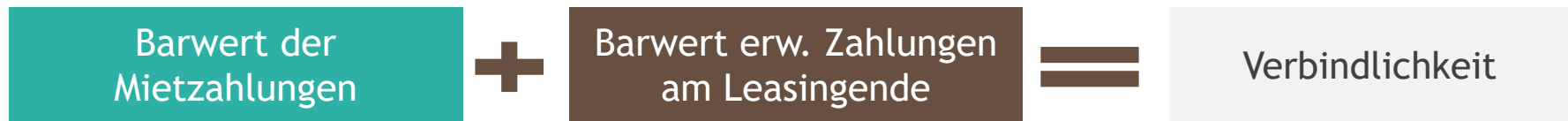
Zu berücksichtigen sind:

- unkündbarer Zeitraum für die der LN das Nutzungsrecht am Leasingobjekt hat;
- Zeiträume gem. Verlängerungsoption (sofern LN die Option ausübt);
- Zeiträume gem. Kündigungsoption (sofern LN diese ausübt).
- Optionen des LG sind unbeachtlich.
- Leasing beginnt mit zur Verfügungstellung des VW durch den LG und berücksichtigt auch mietfreie Perioden (IFRS 16.B36).
- Beachtung aller Fakten/Umstände, die einen ökonom. Anreiz zur Optionsausübung darstellen (IFRS 16.B37).

BEWERTUNG LEASINGVERBINDLICHKEITEN

ZUGANGSBEWERTUNG

- Zu Beginn des Leasingverhältnisses bewertet der LN die *lease liability* mit dem Barwert der zukünftigen Leasingzahlungen (IFRS 16.26).
- Die *lease liability* setzt sich zusammen aus (IFRS 16.27):



- Zu berücksichtigende Komponenten:
 - Leasingdauer (*lease term*)
 - Höhe der Zahlungen (*lease payments*)
 - Abzinsungsfaktor (*discount rate*).
- Die *lease liability* ist eine finanzielle Verbindlichkeit, die jedoch nach IFRS 16 bewertet wird und nicht in den Anwendungsbereich von IFRS 9 fällt, d.h. für Vertragsoptionen ist kein *split accounting* notwendig.

BEWERTUNG LEASINGVERBINDLICHKEITEN

ZUGANGSBEWERTUNG

Bestimmung der Leasingzahlung

Ausgangspunkt ist fest, vertraglich determinierte Zahlung (IFRS 16.27(a))

- +** quasi-fixe Zahlungen (IFRS 16.27(a))
- bestehende Ansprüche auf geschuldete Anreiz (IFRS 16.27(a))
- +** variable Zahlungen (an Entwicklung von Index oder Kurs geknüpft) (IFRS 16.27(b))
- +** erwartete aus abgegebenen Restwertgarantien (IFRS 16.27(c))
- +** Ausübungspreis aus Kaufoption (Ausübung hinreichend wahrscheinlich) (IFRS 16.27(d))
- +** Zahlung aus Beendigung des *lease* (IFRS 16.27(e))

= **Summe der zu zahlenden Leasingrate**

BEWERTUNG LEASINGVERBINDLICHKEITEN

BEISPIEL

Beispiel - variable Leasingzahlungen Staffelmiete vs. CPI

Ein Leasingvertrag mit einer jährlich nachschüssig zu leistenden Leasingrate beginnt am 01.01.2017. Die Laufzeit beträgt 5 Jahre. Die Parteien vereinbaren einen jährlichen Anstieg der Miete um mind. 5% (Staffelmiete). Ist der Anstieg des CPI in einem Jahr > 5%, wird dieser als Faktor für die Anpassung der Leasingrate in diesem Jahr verwendet.

Beurteilung

Der initiale Zahlungsplan zum 01.01.2017 wird unter Verwendung der jährlichen Steigerungsrate aus der Staffelmiete aufgestellt (5%), da der zukünftige Anstieg des CPI in diesem Zeitpunkt nicht bestimmbar ist. Der zum 31.12.2019 einschlägige Anstieg des CPI gegenüber dem Vorjahr beträgt 9% und übersteigt somit den in der Staffelmiete vereinbarten Anstieg von 5%. Die zum 31.12.2019 zu zahlende Leasingrate (572 T€) ist somit höher als im ursprünglichen Zahlungsplan vorgesehen (525 T€). Aufgrund der Unsicherheit über die Entwicklung des CPI Anstiegs in den Folgejahren, wird für den (neuen) Zahlungsplan von einer Erhöhung der Leasingrate in den Folgejahren (2020, 2021) auf Basis der Staffelmiete (5%) ausgegangen.

Datum	Rate	Anstieg relativ	Anstieg absolut
31.12.2017	500	-	-
31.12.2018	525	5%	25
31.12.2019	572	9%	47
31.12.2020	601	5%	29
31.12.2021	603	5%	30

BEWERTUNG LEASINGVERBINDLICHKEITEN

DISKONTIERUNGSZINSSATZ

Zur Ermittlung des internen Zinsfußes muss der LN die spezifischen Verhältnisse des LG kennen, d.h.

- die vom LG eingegangene Finanzierung;
- die beim LG vorliegenden steuerlichen Vorteile;
- die *initial direct cost* des LG;
- den Restwert des VW.



Kann der LN den internen Zinsfuß nicht bestimmen, muss dieser auf den Grenzfremdkapitalzinssatz zurückgreifen.



Der Grenzfremdkapitalzinssatz bezieht sich auf Fremdkapital mit ähnlicher Ausgestaltung in

- Höhe,
- Laufzeit,
- Sicherheiten,
- ähnlicher ökonomischer Umgebung.

Praxis

Wohl regelmäßiger Rückgriff auf Grenzfremdkapitalzinssatz, da die notwendigen Informationen zur Bestimmung des internen Zinsfußes nicht zugänglich sind.

BEWERTUNG NUTZUNGSRECHT

ZUGANGSBEWERTUNG

Erstbewertung des Nutzungsrechtes

- Startpunkt für die Erstbewertung des Nutzungsrechtes zu Beginn des Leasingverhältnisses ist die Leasingverbindlichkeit:



BEWERTUNG NUTZUNGSRECHT

FOLGEBEWERTUNG

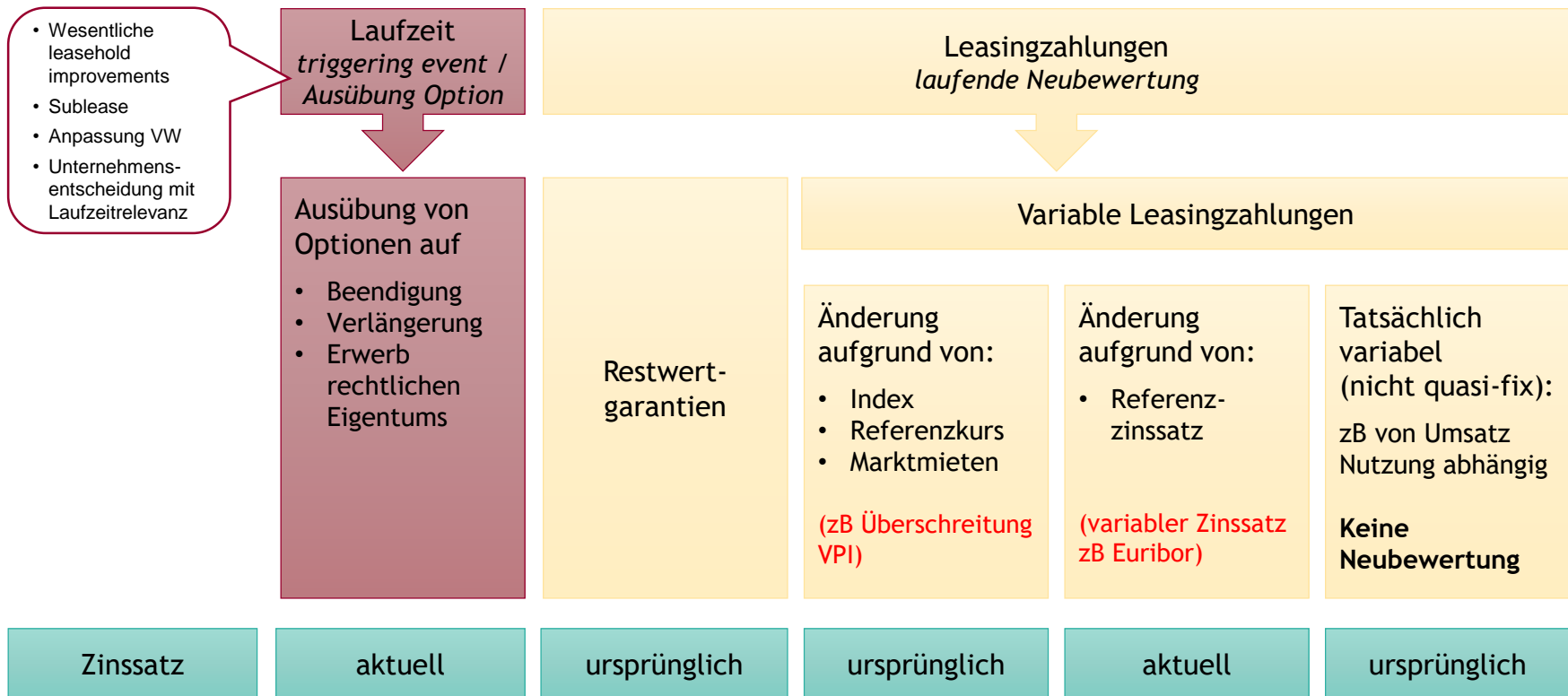
- LN schreibt das Nutzungsrecht im Einklang mit den Vorgaben des IAS 16 ab, dabei ist auf den Nutzenverbrauch abzustellen:
 - Die vorherrschende Abschreibungsmethode ist linear.
 - Abschreibung beginnt mit dem Zeitpunkt des Beginns des Leasingverhältnisses.

Bestimmung des Abschreibungszeitraums

Hinreichende Sicherheit der Ausübung einer Kaufoption oder automatische Eigentumsübertragung	wirtschaftliche ND
Alle anderen Fälle	früherer Zeitpunkt aus: <ul style="list-style-type: none">• Beendigung des Leasing und• wirtschaftlicher ND

NEUBEWERTUNG

„Horizontale Bewertungseinheit“: Anpassung Lease Liability = Anpassung RoU Asset (bis Null, darüber hinaus GuV)
 Ausnahme: tatsächlich variable Leasingzahlungen (GuV)



NEUBEWERTUNG

- LN nimmt eine Neubewertung (*remeasurement*) der Leasingverbindlichkeit vor, um Änderungen in den Leasingzahlungen zu berücksichtigen:

Remeasurement auf Basis angepasster Leasingzahlungen und...

...einem unveränderten Zinssatz, wenn:

- eine Veränderung des erwarteten zu zahlenden Betrags aus der Restwertgarantie vorliegt;
- sich zukünftige Zahlungen in Abhängigkeit von Marktänderungen oder aufgrund der Änderung eines Indizes oder einer Rate anpassen (ausgenommen Änderungen aufgrund von *floating interest rates*);
- sich die Variabilität von Zahlungen auflöst, so dass quasi-fixe Zahlungen vorliegen.

...einem veränderten Zinssatz, wenn:

- sich zukünftige Leasingraten als Resultat einer Änderung variabler Zinsen ändern;
- sich die Leasinglaufzeit ändert; oder
- die Einschätzung über die Ausübung einer Kaufoption sich ändert.

NEUBEWERTUNG

Beispiel: variable Leasingzahlungen

LN schließt einen Mietvertrag über Ladenflächen mit LG zu folgenden Konditionen ab:

- Laufzeit: 5 Jahre,
- Jährl. Mietzahlung: 120 GE,
- Grenzfremdkapitalzinssatz des LN: 5%,
- Veränderung der Mietzahlungen basierend auf Vorjahresanstieg des Verbraucherpreisindex,
- Verbraucherpreisindex zu Beginn des Mietverhältnisses: 150.

Buchungen Jahr 1

per	Nutzungsrecht	519.537	an	Leasingverbindlichkeit	519.537
per	Abschreibung	103.907	an	Nutzungsrecht	103.907
per	Zinsaufwand	25.976	an	Kasse	120.000
per	Leasingverbindlichkeit	94.024			

NEUBEWERTUNG

Buchungen Jahr 2 - Neubewertung

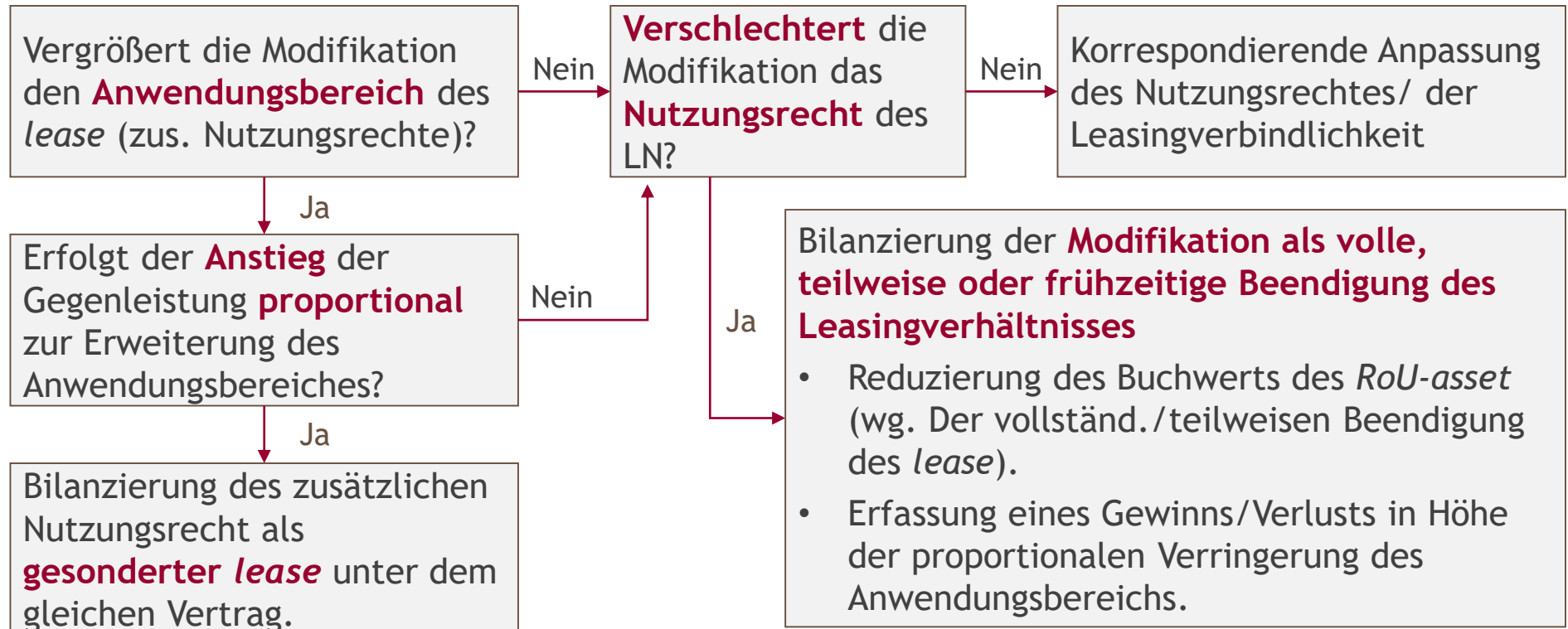
- (a) Der Verbraucherpreisindex steigt auf 155 an → Erhöhung der Miete auf 124 GE (120 GE x 155/150).
- (b) Die Leasingzahlungen sind variable Zahlungen, die von der Änderung eines Indexes abhängen. Die Anpassung ergibt sich aus der Differenz zwischen der ursprünglichen Miete (120 GE) und der neuen Miete (124 GE) über die verbleibende Laufzeit der Mietvereinbarung, abgezinst mit dem ursprünglichen Zinssatz (5%) und beträgt 14.184 GE.

per	Nutzungsrecht	14.184	an	Leasingverbindlichkeit	14.184
-----	---------------	--------	----	------------------------	--------

MODIFIKATION

Veränderung des Anwendungsbereichs oder der Gegenleistung, die nicht Bestandteil der ursprünglichen Leasingvereinbarung war.

Bspw. Hinzufügung/Beendigung des Rechts zur Nutzung der zugrundeliegenden Vermögenswerte.



ERSTANWENDUNG UND ÜBERGANGSVORSCHRIFTEN

IFRS 16 Leasingverhältnisse ersetzt den bisherigen Leasingstandard IAS 17 und die ergänzenden Interpretationen IFRIC 4, SIC 15 und SIC 27 und ist ab 1.1.2019 anzuwenden

Für den Übergang bestehen Erleichterungsvorschriften für die Identifikation bestehender Leasingverhältnisse. Vereinbarungen, die sich bereits nach IAS 17 als Leasingverhältnis qualifizieren, müssen nicht noch einmal anhand der Kriterien in IFRS 16.9ff. überprüft werden.

Modified retrospective approach beim LN

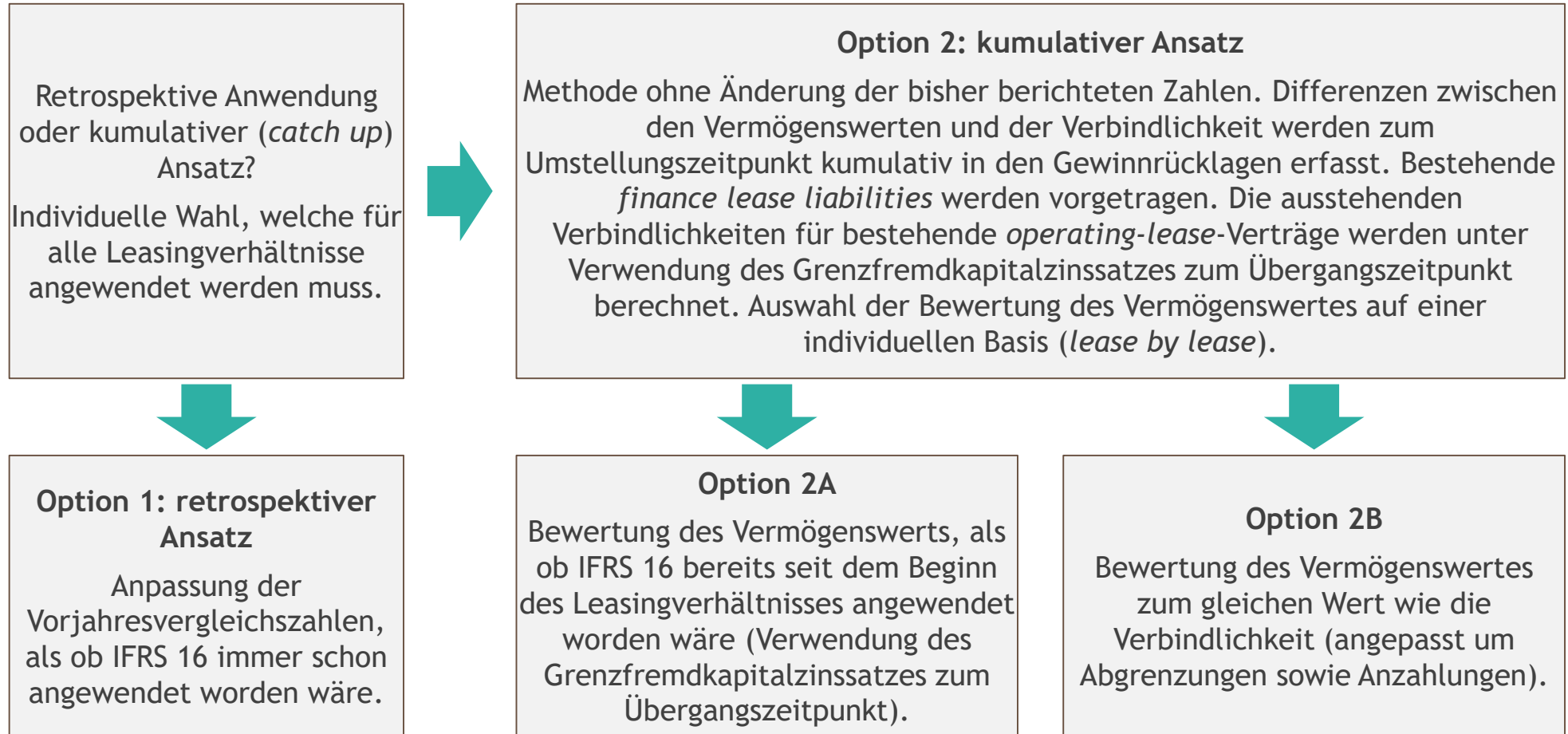
- Kein *restatement* von Vergleichsangaben.
- Erfassung des kumulativen Effekts aus der Erstanwendung direkt im Eigenkapital.

Operating lease		Finance lease	
<u>RoU-asset</u> <ul style="list-style-type: none">• IFRS 16; ODER• <i>lease liability</i>	<u>Leasingverb.</u> Barwert der verbleibenden Leasingraten	<u>RoU-asset</u> Vorheriger Buchwert des Vermögenswerts aus <i>finance lease</i>	<u>Leasingverb.</u> Vorheriger Buchwert der Leasingverb. aus <i>finance lease</i>

Hinweis: Die Entscheidung über die Bewertung des *RoU-asset* erfolgt durch den LN auf einer *lease-by-lease*-Basis

ERSTANWENDUNG UND ÜBERGANGSVORSCHRIFTEN

ÜBERGANGSLEITLINIEN LEASINGNEHMER

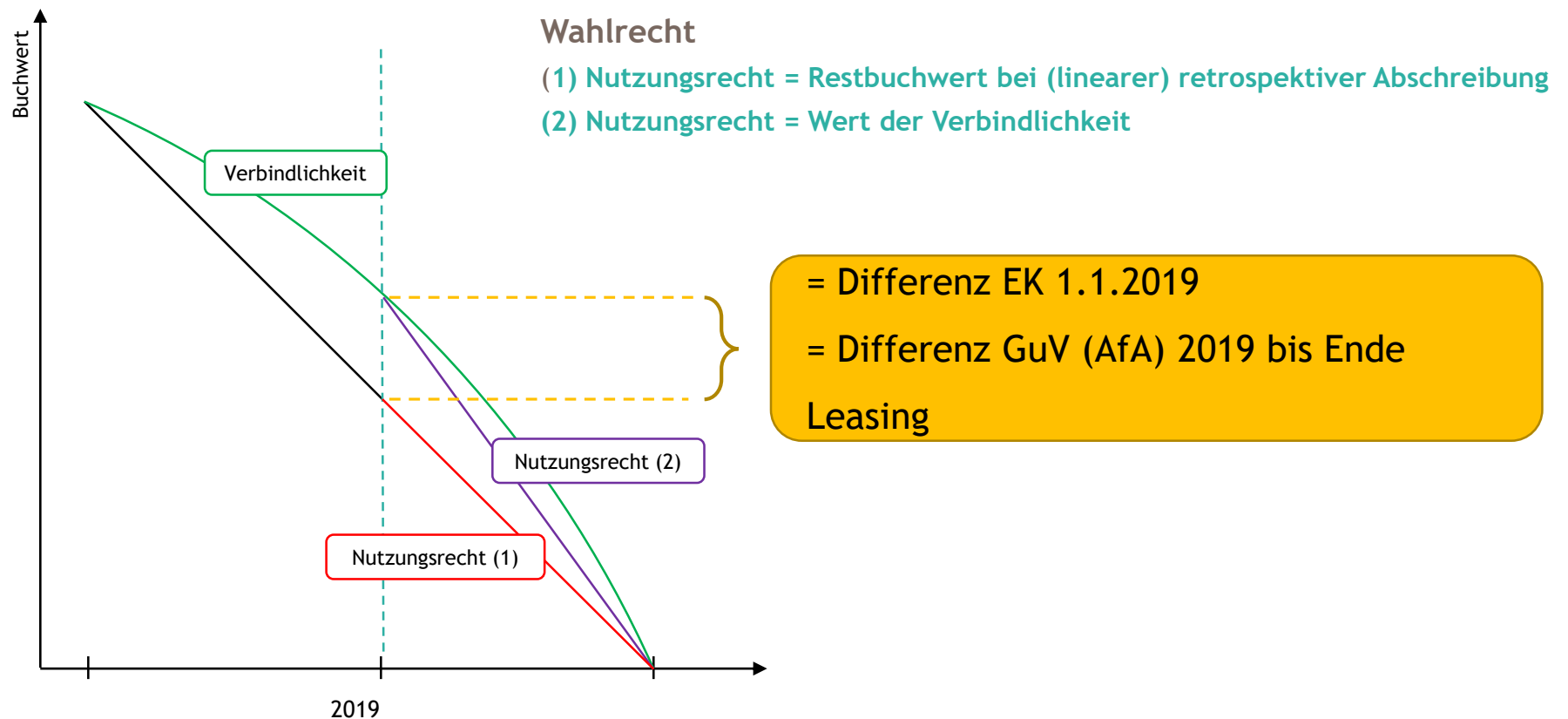


ERSTANWENDUNG UND ÜBERGANGSVORSCHRIFTEN

GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN - WAHLRECHTE

Erstanwendung grds. Retrospektiv:

A) voll retrospektiv / B) kumulativ ohne Anpassung VJ 1.1.2019 durch Abzinsung lease liability mit Zinssatz



AUSWIRKUNGEN AUF BILANZ UND KENNZAHLEN

PERFORMANCE-KENNZAHLEN (LEASINGNEHMER)

- Key ratios, die zur Analyse von Kapitalstrukturen und Performances verwendet werden, werden nunmehr von neuen Anforderungen beeinflusst

Kennzahl	zur Beurteilung von...	Berechnung	Auswirkung
Eigenkapitalquote	Krisenresilienz	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	Abnahme
Statischer Verschuldungsgrad	Zahlungsfähigkeit	$\frac{\text{Verbindlichkeiten}}{\text{Eigenkapital}}$	Zunahme
Dynamischer Verschuldungsgrad	Krisenresilienz	$\frac{\text{Verzinsliche Verbindlichkeiten}}{\text{EBITDA}}$	Zu- / Abnahme
Kapitalumschlag	Rentabilität	$\frac{\text{Umsatz}}{\text{Gesamtvermögen}}$	Abnahme
Schuldendienstdeckungsgrad	Zahlungsfähigkeit	$\frac{\text{EBITDA}}{\text{(Zinsen + Tilgungszahlungen)}}$	Zunahme
EBIT Marge	Rentabilität	$\frac{\text{EBIT}}{\text{Umsatz}}$	Zunahme
EBITDA	Rentabilität	Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	Zunahme
EBITDAR	Rentabilität	Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Leasingkosten	Keine Veränderung

AUSWIRKUNGEN AUF BILANZ UND KENNZAHLEN

EBITDA Veränderung nach Branchen

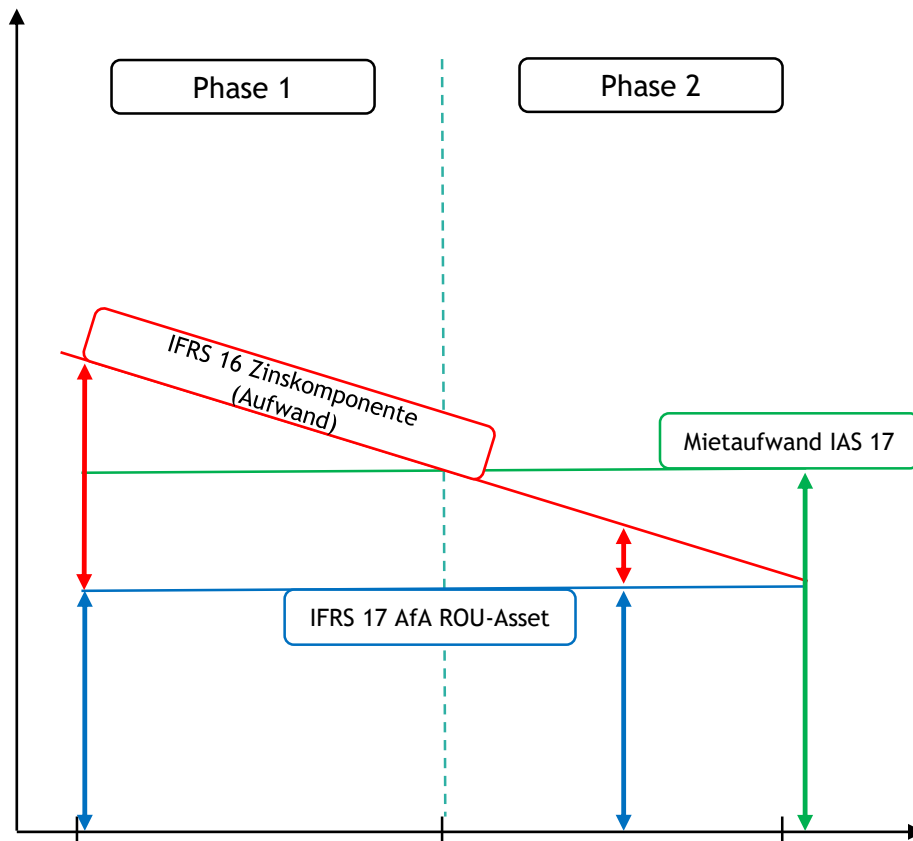
Sector	0-10%	10-25%	25-50%	50-100%	>100%
Airlines	7%	36%	7%	21%	29%
Automobiles & Parts	83%	10%	5%	0%	3%
Basic Resources	83%	10%	3%	1%	3%
Chemicals	88%	8%	2%	2%	0%
Construction & Materials	64%	23%	7%	4%	2%
Energy	70%	11%	7%	5%	7%
Food & Beverage	77%	15%	6%	0%	2%
Health Care	64%	18%	7%	7%	4%
Industrial Goods & Se	49%	26%	13%	7%	5%
Media	53%	26%	10%	6%	6%
Personal & Household	50%	18%	16%	9%	7%
Real Estate	64%	4%	13%	6%	13%
Retail	17%	15%	30%	24%	13%
Technology	36%	32%	20%	6%	6%
Telecommunications	66%	26%	8%	0%	0%
Travel & Leisure	45%	15%	19%	13%	9%
Total	55%	20%	12%	7%	6%

Source: Bloomberg LLP and Europe Economics calculations.

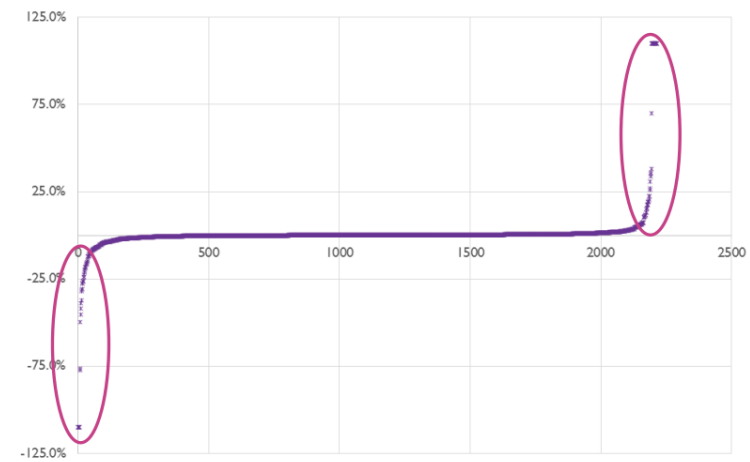
AUSWIRKUNGEN AUF BILANZ UND KENNZAHLEN

Aufwand bisher (IAS 17) = Mietaufwand (operating lease)

Aufwand neu (IFRS 16) = Abschreibung RoU-Asset + Zinsaufwand lease-liability



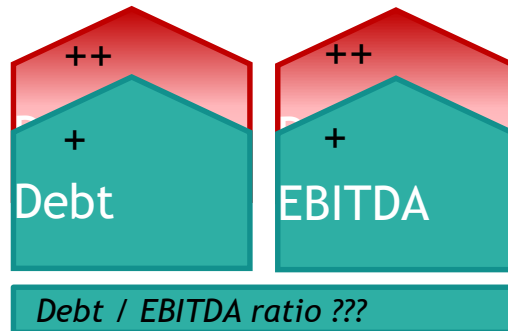
Phase 1: Aufwand IFRS 16 > bisheriger Aufwand
Phase 2: Aufwand IFRS 16 < bisheriger Aufwand
EBT-Effekt abh. von (Entwicklung) lease-Portfolio



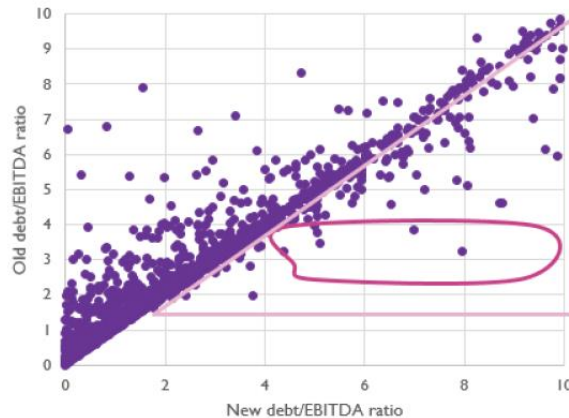
Source: Bloomberg LLP and Europe Economics calculations.

AUSWIRKUNGEN AUF BILANZ UND KENNZAHLEN

DEBT/EBITDA RATIO



Veränderung Debt/EBITDA ratio



Source: Bloomberg LLP and Europe Economics calculations.

Table 4.2: Operating leases obligations by sector (2015)

Sector	PV of operating leases to total borrowing	Number of companies	Aggregate operating lease obligations (€m)
Airlines	44%	15	33,502
Retail	43%	114	135,581
Travel & Leisure	41%	101	58,694
Personal & Household Goods	23%	141	46,508
Industrial Goods & Services	18%	466	84,612
Technology	18%	232	12,056
Media	15%	93	21,909
Real Estate	15%	130	28,513
Health Care	15%	162	29,058
Telecommunications	13%	39	70,595
Energy	10%	150	97,833
Construction & Materials	9%	116	16,242
Food & Beverage	7%	114	14,546
Chemicals	7%	65	8,988
Insurance	7%	39	12,598
Financial Services	4%	129	12,161
Basic Resources	4%	71	9,966
Automobiles & Parts	3%	42	17,477
Banks	1%	75	40,986
Total	8%	2,294	751,827

Note: The sectoral classification is based on ICB classification.
Source: Bloomberg LLP, Europe Economics' calculations.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE FINANZIERUNG

Analysten und Finanzierungskosten

Leverage ratios

- Studie: Debt/Equity ratio steigt von 0.8 auf 1
- signifikanter Anstieg bei Airlines, Retail und Travel & Leisure industries
- Individuelle Situation relevant (zB borderline companies)

Equity Analysts

- Lease Adjustments (operating lease Multiple) zumindest für größere (börsennotierte) Unternehmen
- Auswirkungen auf Net Debt & Entity Value (EV) / EBITDA

Credit Rating Agencies

- tw Berücksichtigung - andere Formeln (zB Barwert “minimum lease commitments”)
- Bond-Studie (760 Corp Bonds, > 200 Unt) belegen Auswirkung operating lease liabilities auf bond yields

	Coefficient	95% Confidence Interval	
Capitalised operating lease	5.19**	1.95	8.43
Debt	5.97***	4.51	7.43
Interest coverage	-0.01*	-0.01	0.00
Margin	-0.75**	-1.28	-0.21
Sector dummies	Jointly significant***		
Country dummies	Jointly significant***		
Bond characteristics	Jointly significant ***		

Note: * p<0.05, ** p<0.01, *** p<0.001. Number of observations = 732.

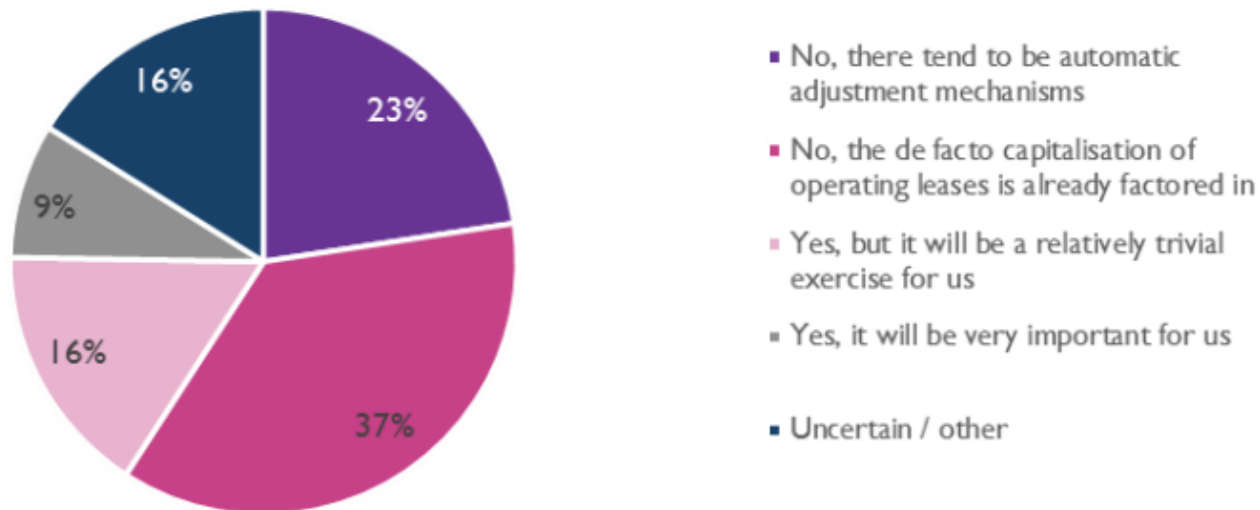
Source: Bloomberg, EE's analysis.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE FINANZIERUNG

Auswirkungen auf Covenants

- Neuverhandlung?
- “frozen GAAP” - Nachteil: Doppelbilanzierung

Figure 5.4: The importance of debt covenant renegotiation



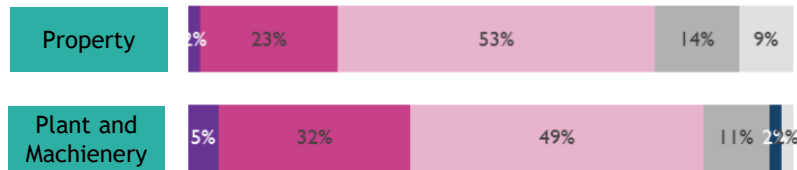
Source: YouGov Survey (186 observations) and Europe Economics calculations.

GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN

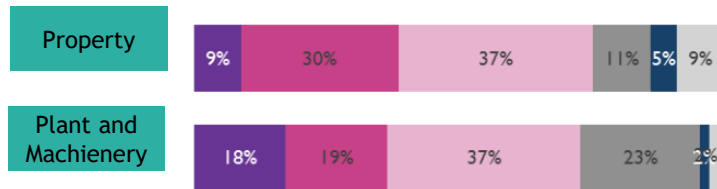
Nichtaktivierung/passivierung (operating) Leasingnehmer

- ✓ lease vs. service
- ✓ short term
- ✓ low value
- ✓ variable payments

Erwartete Nachfrage nach variable payment agreements:

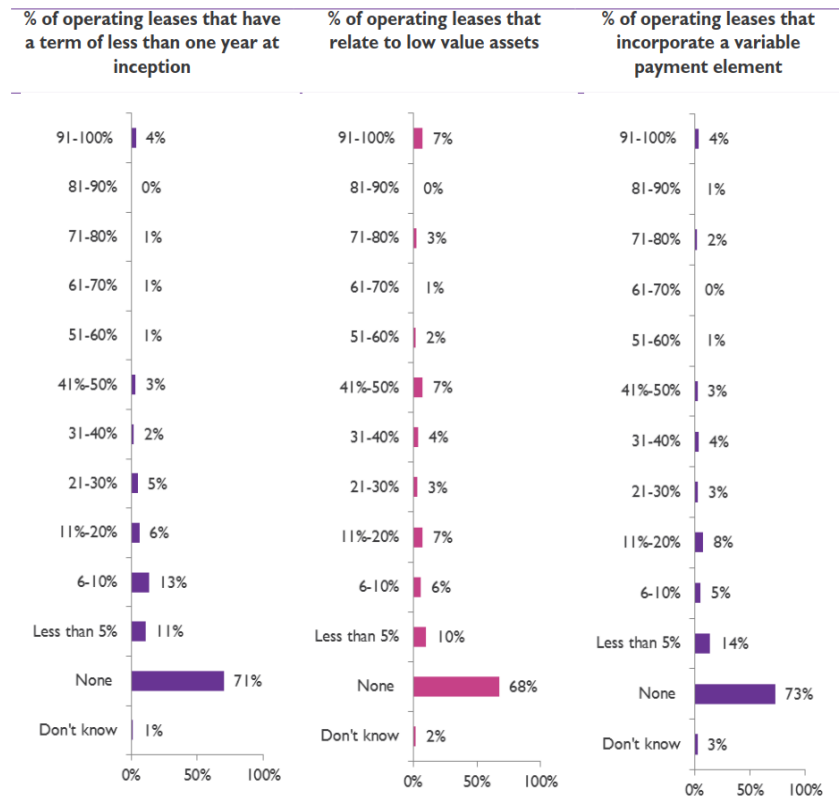


Erwartete Nachfrage nach shorter lease terms:



■ Significant increase ■ Slight increase ■ Stay the same ■ Slight decrease ■ Significant decrease ■ Don't know

Penetration of short term, low value and variable payment operating leases



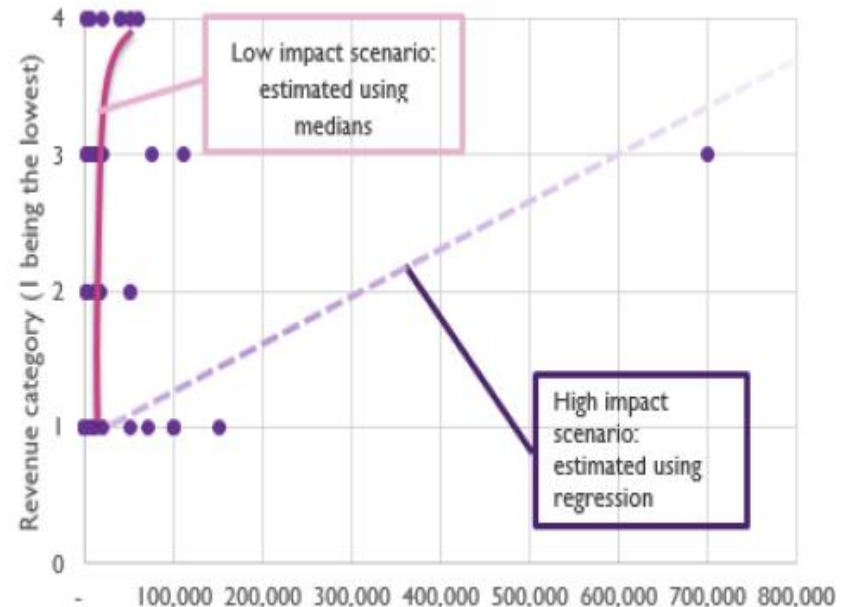
Source: YouGov.

ORGANISATORISCHE HERAUSFORDERUNGEN

BUCHHALTUNGS- UND IT-SYSTEME

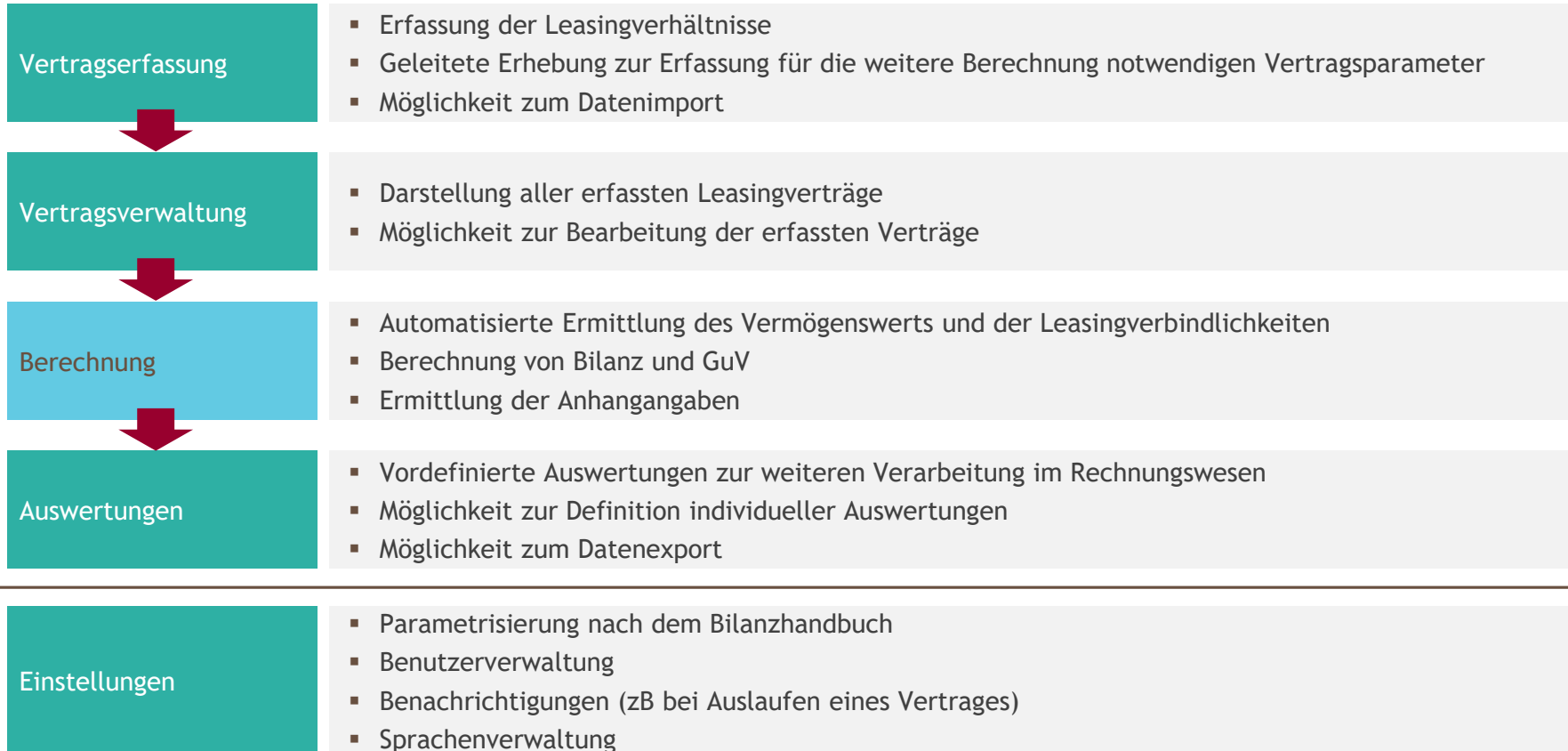
Herausforderungen/Prozesse

- Analyse bestehender Verträge
 - Trennung von Nicht-lease-Komponenten
 - Parametrisierung
 - zB Entgeltbestandteile, Nebenkosten, Laufzeiten
 - Klassifizierung (low value, short term, sonstige)
 - Clusterbildung
 - Vertragserfassung und Verwaltung
 - (automatisierte) Bewertungen und Auswertungen
 - Bilanz, GuV, Cash flow, Controlling
 - Wahlrechte, Simulationen
 - IT: Neue Software/Customizing - Schnittstellen
- **Cost impact-study**
 - 66% der Unternehmen erwarten „low-impact“
 - Erwartete Gesamtkosten in Europa rd 175 MEUR
 - Laufende Kosten rd 60% = 45 MEUR/Jahr
 - Kosten abh von Org und Grad der Zentralisierung
 - externe Ressourcen steigen mit Zeitdruck



ORGANISATORISCHE HERAUSFORDERUNGEN

IT PROGRAMMFUNKTIONEN



MAG. KLEMENS EITER



BDO Austria WP & StB GmbH

Mag. Klemens Eiter
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Geschäftsführer und Partner
Leiter IFRS Competence Center

Am Belvedere 4
1100 Wien
Telefon: +43 1 537 37-401
Mobil:+43 664 800 37 401
klemens.eiter@bdo.at

- Spezialist für internationale Rechnungslegung, Enforcementberatung
- Wirtschaftsprüfung
- Mergers & Acquisitions, Kapitalmarkttransaktionen

Sonstige berufliche Funktionen:

- Mitglied im AFRAC (Austrian Financial Reporting and Auditing Committee)
- Mitglied im Fachsenat für Unternehmensrecht und Revision
- Lektor an der FH Wiener Neustadt



Controllerforum 2018 IFRS 16 - Implementierung

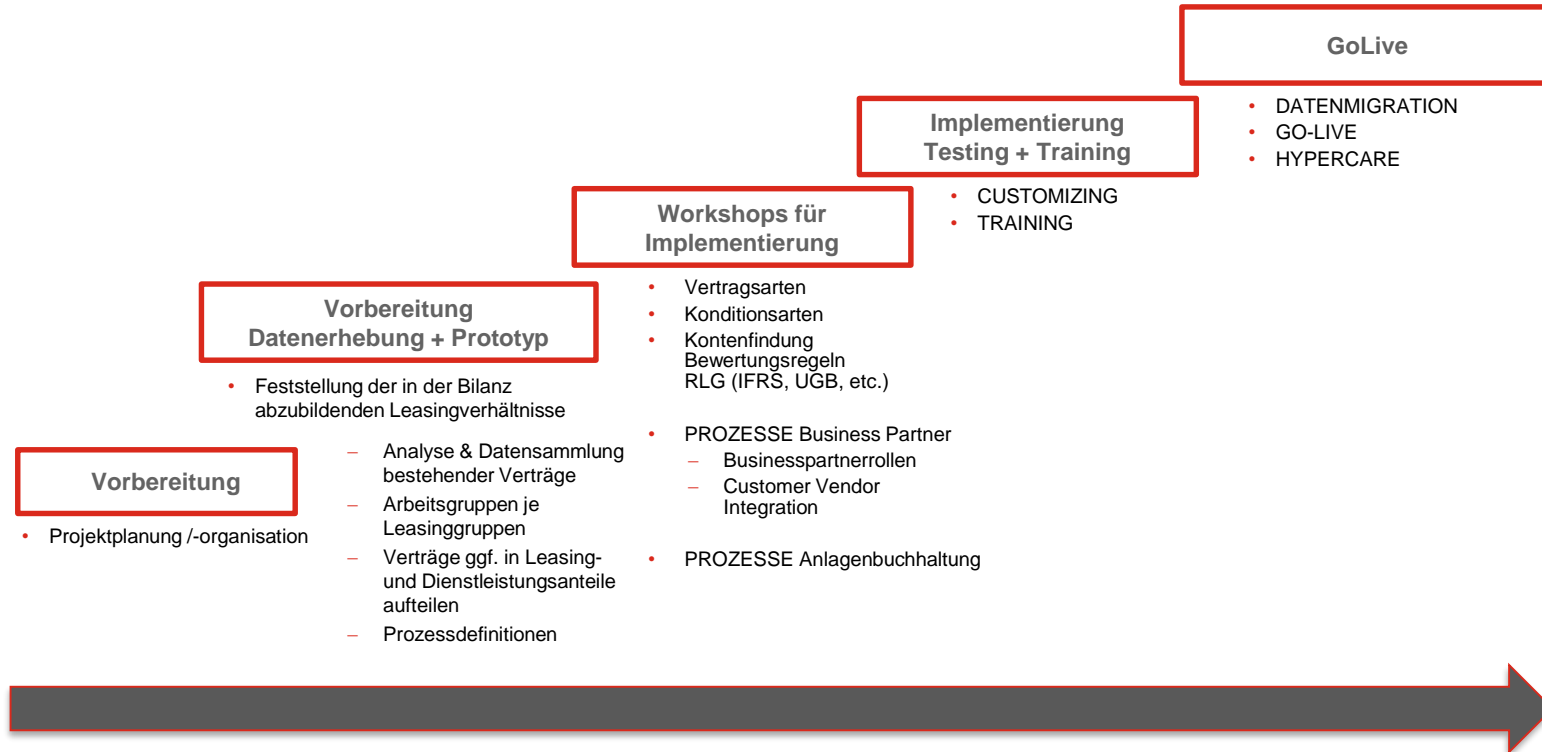
Magna Steyr Fahrzeugtechnik AG & Co. KG

- **Anforderungen aus IFRS 16**
- **Projektplan**
- **Vertragserhebung**
- **Umsetzung im SAP**
- **Sonderthemen**
- **Live Demo**

- Frühzeitige Analyse und zentrale Sammlung relevanter Verträge zum 01.01.2018 (Informationen für *Restatement* Periode)
- Organisatorische Arbeitsteilung im Projekt- und operativen Betrieb definieren
 - Legal/Einkauf/Finanz
- Arbeitsgruppe je Leasinggruppen (Immobilien, EDV-Geräte, Fuhrpark etc.)
- Vertragskonditionen erfassen
 - Aufteilung Leasing- und Dienstleistungs- bzw. Wartungsanteile
 - Zahlungskonditionen (Zahlungsströme und Termine)
 - Definition Abzinsungsfaktor
- Tool-/Software Auswahl für die Verbuchung der Geschäftsfälle
- Berücksichtigung im Budget/Plan 2019

- Neubilanzierung sämtlicher Leasingverhältnisse zum Stichtag 01.01.2019 (früher möglich – gemeinsam mit IFRS15)
- Feststellung der in der Bilanz abzubildenden Leasingverhältnisse
- Frühzeitige Analyse und Datensammlung bestehender Verträge
- Arbeitsgruppen je Leasinggruppen (Immobilien, EDV-Geräte, Fuhrpark etc.)
- Verträge müssen ggf. in Leasing- und Dienstleistungsanteile aufgeteilt werden.
- Oftmals sind Verträge auf verschiedene Abteilungen und Tochtergesellschaften verteilt, so dass die Informationen erst beschafft und aufbereitet werden müssen.
- Verantwortlichkeiten zu Vertragsereignissen und Vertragskonditionen müssen festgelegt und umgesetzt werden – Leasingprozess gestalten und implementieren!
- Automatisierung der Bilanzierung der Leasinggegenstände mittels ausgewählter Tools

01/2018 02/2018 03/2018 04/2018 05/2018 06/2018 07/2018 08/2018 09/2018 10/2018 11/2018 12/2018

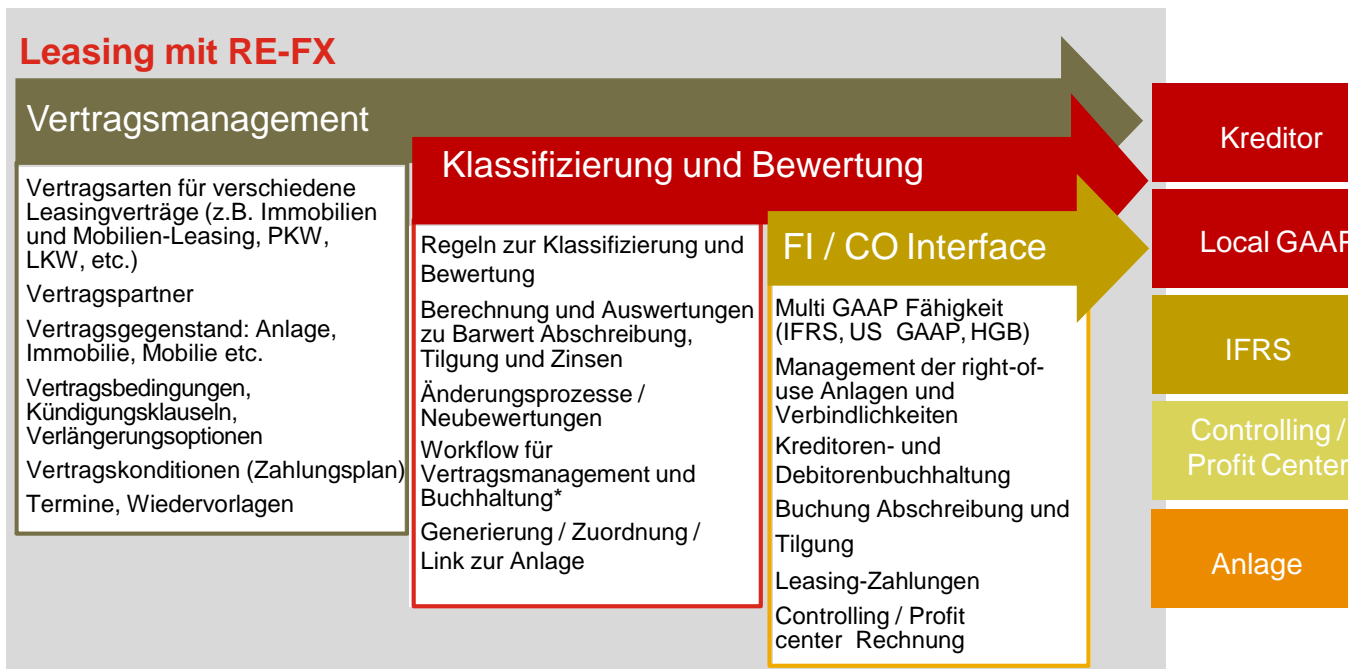


- Vertragskonditionen
 - Leasingzahlungen linear
 - Inkludierte Servicegebühren im Vertrag
 - Konditions-(Zins-)Änderungen (zeitabhängig)
 - IFRS/US-GAAP Anforderungen
 - Aktivierung ROU in allen Rechnungslegungsvorschriften
 - Aktivierung nur nach einer Rechnungslegungsvorschrift (IFRS/US-GAAP)
- Vertragstransaktionen:
 - Anlage Vertrag und Hinterlegung Vertragsdaten
 - Hinterlegung Bewertungs- / Buchungsparameter zum Vertrag
- Integration Anlagenbuchhaltung
 - Anlagenstammsätze
 - Bewertungsvorschriften sicherstellen
 - Latente Steuern
- Integration Controlling Planung
 - Planung
- Integration Kreditorenbuchhaltung
 - laufende Zahlungen

- Initialkosten
- Verzinsung
 - In der Leasingvereinbarung impliziter Zinssatz
 - Alternativ Grenzfremdkapitalzinssatz
- Rückkaufswert
- Restwertgarantie
- Rückbauverpflichtung
- Strafzahlung/Pönale
- Berücksichtigung von Intercompany Geschäftsfällen
 - Leasinggeber und –nehmer innerhalb eines Konzerns
- Laufzeit (Basis Durchsetzbarkeit des Vertrages)
 - Kündigungsmöglichkeiten

- Latente Steuern
 - RoU und Leasingverbindlichkeit als eine „unit of accounting“
 - Saldierte Behandlung für Zwecke der latenten Steuern

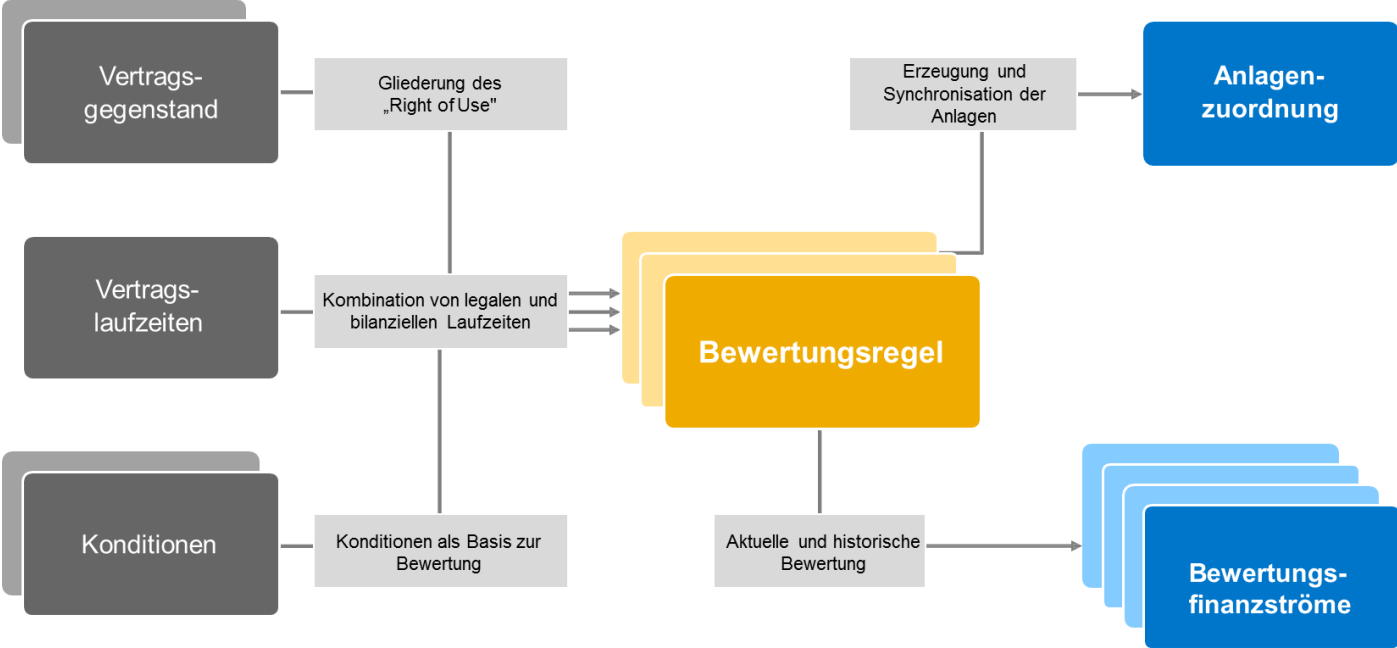
- Grandfathering
 - Keine Neubeurteilung



*Option, kunden-/projektspezifisch

„Right of Use Anlage“

Quelle: SCC

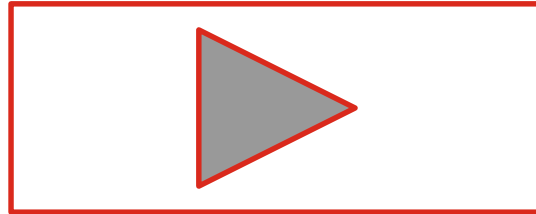


Quelle: SCC

Vertragsart	Anlagenklasse	AHK	WB	Afa
Gebäude	101	12102050	12102550	48106000
PKW	700	12111050	12111550	48106000
IT Equipment	810	12112150	12112650	48106000
Software/Lizenzen	821	12115050	12115550	48106000
Logistik Equipment	412	12117050	12117550	48106000

Festlegungen Kontenfindung

		Kontenfindung Ledgertechnik			Kontenfindung / Vertragsart				
		Konten- findung AA	Kreditoren- konto	Kontensymbol shared	VA Gebäude	VA PKW	VA IT Equip	VA Software/Lizenzen	VA Logistik
RoU Asset Konto	Kontensymbol	x			12102050	12111050	12112150	12115050	12117050
RoU Asset Korrekturkonto	Kontensymbol	x			12102550	12111550	12112650	12115550	12117550
AfA	Kontensymbol	48106000							
Lease Kreditor	Kontensymbol		K*						
Clearing Vendor	Kontensymbol			vendor_clearing					
Clearing Vendor	Konto			21100399					
Lease Clearing (IFRS und Local)	Kontensymbol			Clearing					
Lease Clearing (IFRS und Local)	Konto			21100398					
Asset Clearing	Kontensymbol			Asset_Clear					
Asset Clearing	Konto			12119950					
Leasing Verbindlichkeiten (IFRS)	Kontensymbol			Leasliab					
Leasing Verbindlichkeiten (IFRS)	Konto		Ext. Inland	21100300					
Leasing Verbindlichkeiten (IFRS)	Konto		Ext. Ausland	21100310					
Leasing Verbindlichkeiten (IFRS)	Konto		IC Inland	71000300					
Leasing Verbindlichkeiten (IFRS)	Konto		IC Ausland	71100300					
Zinsen	Kontensymbol			Interestexp					
Zinsen	Konto			47800020					
Service Aufwand	Kontensymbol			Z120					
Service Aufwand	Konto			47800010					
Lease Aufwand	Kontensymbol			Z100					
Lease Aufwand	Konto				47803000	47801000	47802000	47802000	47805000
x = wird von AA Customizing gezogen									



SAP RE-FX Prototyp
Einstieg

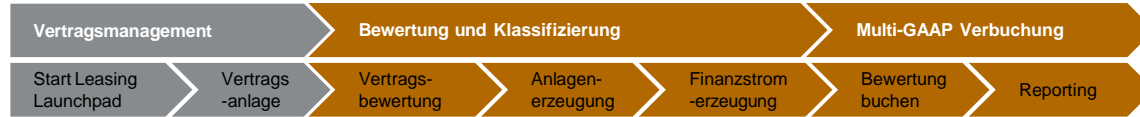
Generelle Anforderungen

- Vertragsdokumentation und Vertragsarten definieren
- Integration mehrerer Abteilungen (Einkauf, Recht und Finanz) für die Vertragsbeurteilung
- Dokumentation Change Management von Verträgen, wie z.B. Indexanpassung

Bewertungsanforderungen

- Definition von Bewertungsregeln je Rechnungslegungsvorschrift und Vertragsgegenstand
- Automatische Berechnung und Multi GAAP Verbuchung der Bewertungsfinanzströme
- Verschiedener Übergangsszenarien (Retrospektiv, nicht-Retrospektiv, Vergleichsperioden) beachten

Back - Up

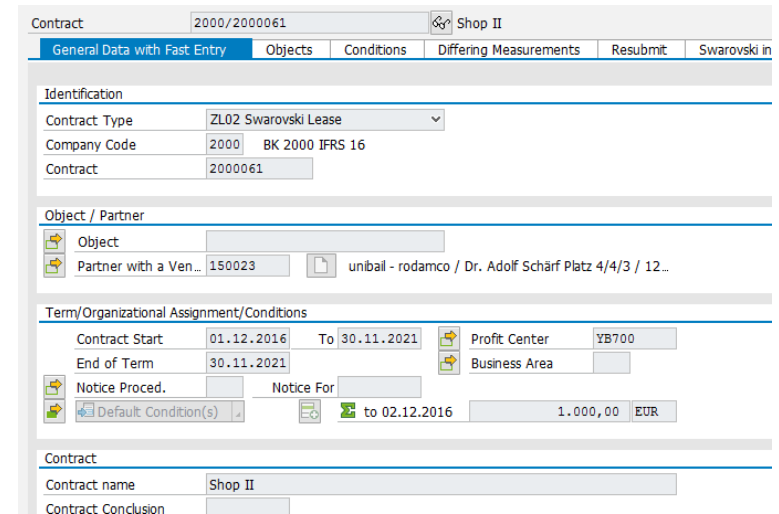


Vertrag anlegen

- Vertrag
- Partner / Leasinggeber / Vermieter
- Mietobjekt
- Vertragslaufzeit
- Zusätzliche Bedingungen (Verlängerung, Beendigung, CPI,
- Konditionen (monatliche Rate, Gebühren, init. Kosten...)

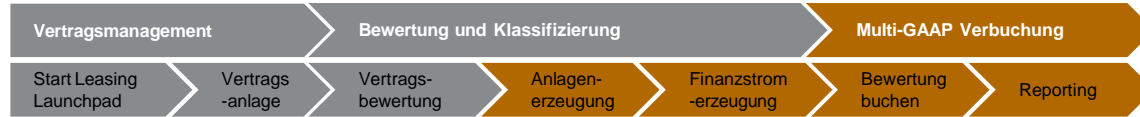
- Verknüpfung des Vertrag im PDF-Format mit SAP
- Statusveränderung auf „bereit zur Bewertung“
- Aktivierung des Vertrages

- Danach wird in die Buchhaltung übergeleitet.
- Translation – und hinzufügen d. Vertrages in EN zu ERP Vertrag - optional



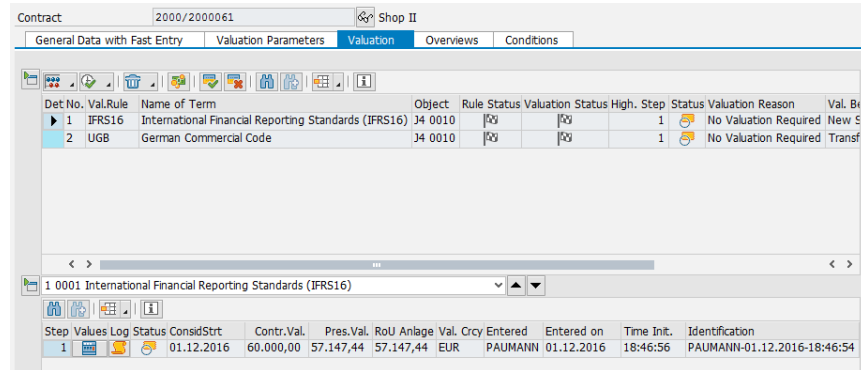
The screenshot shows the SAP Contract Creation form for contract 2000/2000061. The contract is titled 'Shop II'. The form is divided into several sections:

- General Data with Fast Entry:** Includes tabs for 'Objects', 'Conditions', 'Differing Measurements', 'Resubmit', and 'Swarovski in'.
- Identification:** Contract Type is 'ZL02 Swarovski Lease', Company Code is '2000 BK 2000 IFRS 16', and Contract is '2000061'.
- Object / Partner:** Object is 'unibal - rodamco / Dr. Adolf Schärf Platz 4/4/3 / 12...'. Partner with a Ven... is '150023'.
- Term/Organizational Assignment/Conditions:** Contract Start is '01.12.2016' to '30.11.2021'. End of Term is '30.11.2021'. Profit Center is 'YB700'. Business Area is empty. Notice For is 'to 02.12.2016' with a value of '1.000,00 EUR'.
- Contract:** Contract name is 'Shop II'.



Bewertung mit verschiedenen GAAPs ..

- Bewertungsregeln per GAAP
- Bewertungssimulation
- Buchhaltungswissen ist erforderlich



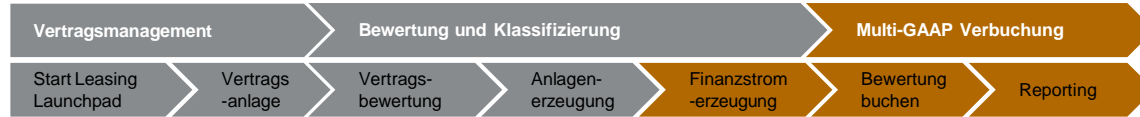
Contract: 2000/2000061 Shop II

General Data with Fast Entry | Valuation Parameters | Valuation | Overviews | Conditions

Det. No.	Val. Rule	Name of Term	Object	Rule Status	Valuation Status	High. Step	Status	Valuation Reason	Val. B...
1	IFRS16	International Financial Reporting Standards (IFRS16)	J4 0010			1		No Valuation Required	New S
2	UGB	German Commercial Code	J4 0010			1		No Valuation Required	Transf

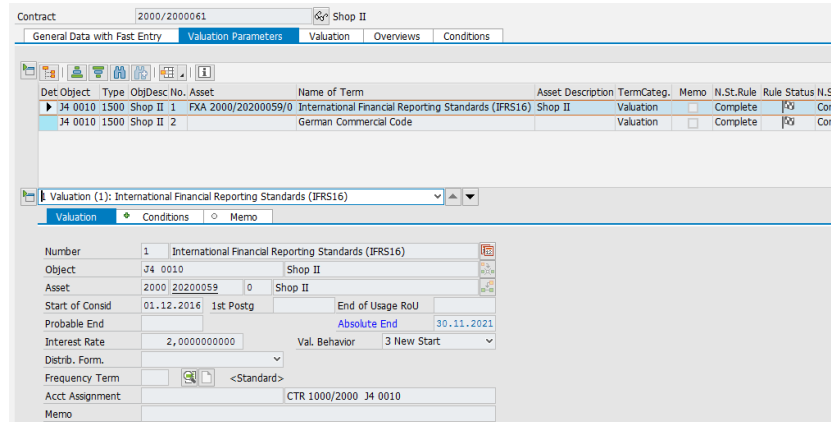
1 0001 International Financial Reporting Standards (IFRS16)

Step	Values Log	Status	ConsidStrt	Contr.Val.	Pres.Val.	RoU Anlage	Val. CrCY	Entered	Entered on	Time Init.	Identification
1			01.12.2016	60.000,00	57.147,44	57.147,44	EUR	PAUMANN	01.12.2016	18:46:56	PAUMANN-01.12.2016-18:46:54



Anlagenerzeugung

- Vertrag wird als „Abgeschlossen“ markiert
- Automatische Anlagenerzeugung
- Massenverarbeitung möglich

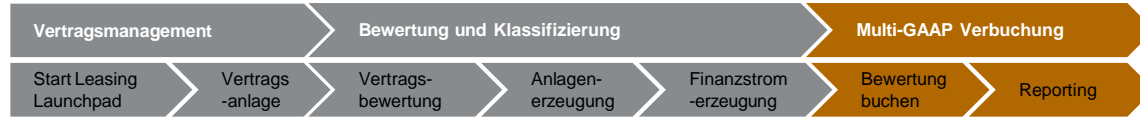


The screenshot shows the SAP ERP Valuation Parameters screen for a contract. The contract number is 2000/2000061 and the shop is Shop II. The screen displays a table of valuation parameters and a detailed view of the selected parameter.

Det Object	Type	ObjDesc	No. Asset	Name of Term	Asset Description	TermCatag.	Memo	N.St.Rule	Rule Status	N.Sta
J4 0010	1500	Shop II	1	FXA 2000/20200059/0	International Financial Reporting Standards (IFRS16)	Shop II	Valuation	<input type="checkbox"/>	Complete	Comp
J4 0010	1500	Shop II	2		German Commercial Code		Valuation	<input type="checkbox"/>	Complete	Comp

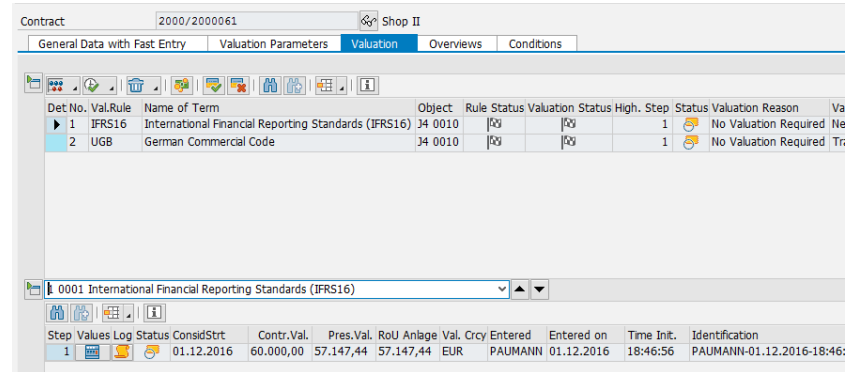
Valuation (1): International Financial Reporting Standards (IFRS16)

Number	1	International Financial Reporting Standards (IFRS16)
Object	J4 0010	Shop II
Asset	2000 20200059	0 Shop II
Start of Consid	01.12.2016	1st Postg
Probable End		Absolute End 30.11.2021
Interest Rate	2,0000000000	Val. Behavior 3 New Start
Distrib. Form.		
Frequency Term		<Standard>
Acct Assignment		CTR 1000/2000 J4 0010
Memo		



Bewertung

- Bewertungslauf
- Finanzstrom wird erzeugt
- Massenverarbeitung ist vorgesehen



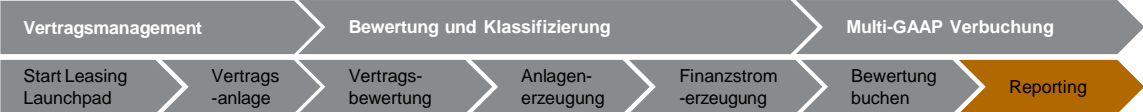
The screenshot shows the SAP ERP Valuation Parameters screen for Contract 2000/2000061, Shop II. The 'Valuation' tab is active, showing two valuation rules:

Det No.	Val.Rule	Name of Term	Object	Rule Status	Valuation Status	High. Step	Status	Valuation Reason	Va
1	IFRS16	International Financial Reporting Standards (IFRS16)	J4 0010	☑	☑	1	☑	No Valuation Required	Ne
2	UGB	German Commercial Code	J4 0010	☑	☑	1	☑	No Valuation Required	Tr

The dropdown menu shows '0001 International Financial Reporting Standards (IFRS16)'. Below the table, a summary table provides details for the selected rule:

Step	Values Log	Status	ConsidStrt	Contr.Val.	Pres.Val.	RoU Anlage Val.	Crcy	Entered	Entered on	Time Init.	Identification
1			01.12.2016	60.000,00	57.147,44	57.147,44	EUR	PAUMANN	01.12.2016	18:46:56	PAUMANN-01.12.2016-18:46:

Lease Building Example SAP ERP / WEB / FIORI

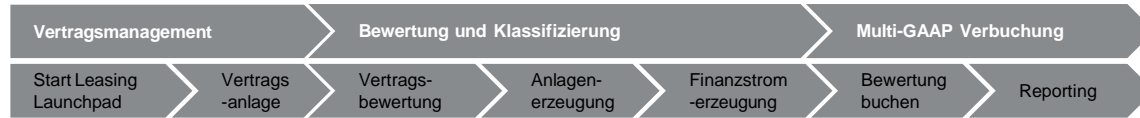


Periodische Buchungen

- Bewertungsbuchung
- FI-Kreditor Buchung

Posting Log

Status	AccP	CoCd	Year	DocumentNo	HeaderText	Doc. Date	Posting Date	Reference	Amount	Crcy	G/L Acc	Acct/Cust./Vendor	Text	Object ID
OC	IFRS	2000	2017	23820	Valuation: JAN 17	01.01.2017	01.01.2017	000002382016REEP						
				9500000134					57,147,44	EUR		20200062/0 Shop SCS	*01.01.2017-31.12.2021-RoU/Present Value (AA)	CTR_1000/2000
									1,000,00	EUR	449000	RE Leasing Liabilities	*01.01.2017-31.01.2017-Lease Payment	
									1,000,00-	EUR	671990	Leasing Offsetting	*01.01.2017-31.01.2017-Lease Payment	
				9500000135										
									93,58	EUR	751000	Bank interest expenses	*01.01.2017-31.01.2017-Interest Interest Expense	
									93,58-	EUR	449000	RE Leasing Liabilities	*01.01.2017-31.01.2017-Interest Interest Expense	
	IF...								57,147,44	EUR				
OC	UGB	2000	2017	100000061	Valuation: JAN 17	01.01.2017	01.01.2017	000002382016REEP						
									1,000,00	EUR	671000	Leasing	*01.01.2017-31.01.2017-Cred.-side basic rent trans	CTR_1000/2000
									1,000,00-	EUR	671990	Leasing Offsetting	*01.01.2017-31.01.2017-Cred.-side basic rent trans	REC_2000/2000062
	U...								0,00	EUR				
									= 57,147,44	EUR				



Reporting

Beispiele:

- Cash Flow
- Offene Posten
- Kostenstellen Reporting

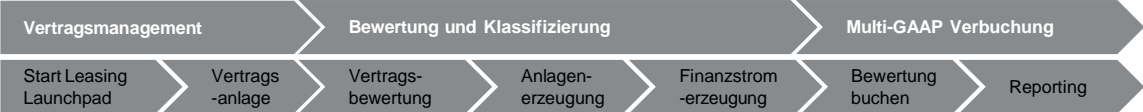
Contract: 2000/2000061 Shop II

General Data with Fast Entry | Valuation Parameters | Valuation | **Overviews** | Conditions

Overview: 0000360000 Valuation Cash Flow

No.	Val.Rule	Year	Period	Contr.Val.	Transfer Posting	Pres.Val.	Acquisition	Opening Balance	Depreciation	Closing Balance	Opening Balance	Payment
1	IFRS16	2016	12	60.000,00		57.147,44	57.147,44	57.147,44	952,46	56.194,98	57.147,44	1.000,00
		2017	01					56.194,98	952,46	55.242,52	56.241,02	1.000,00
			02					55.242,52	952,45	54.290,07	55.333,09	1.000,00
			03					54.290,07	952,46	53.337,61	54.423,65	1.000,00
			04					53.337,61	952,46	52.385,15	53.512,69	1.000,00
			05					52.385,15	952,45	51.432,70	52.600,21	1.000,00
			06					51.432,70	952,46	50.480,24	51.686,21	1.000,00
			07					50.480,24	952,46	49.527,78	50.770,69	1.000,00
			08					49.527,78	952,45	48.575,33	49.855,64	1.000,00

Lease Building Example SAP ERP / WEB / FIORI

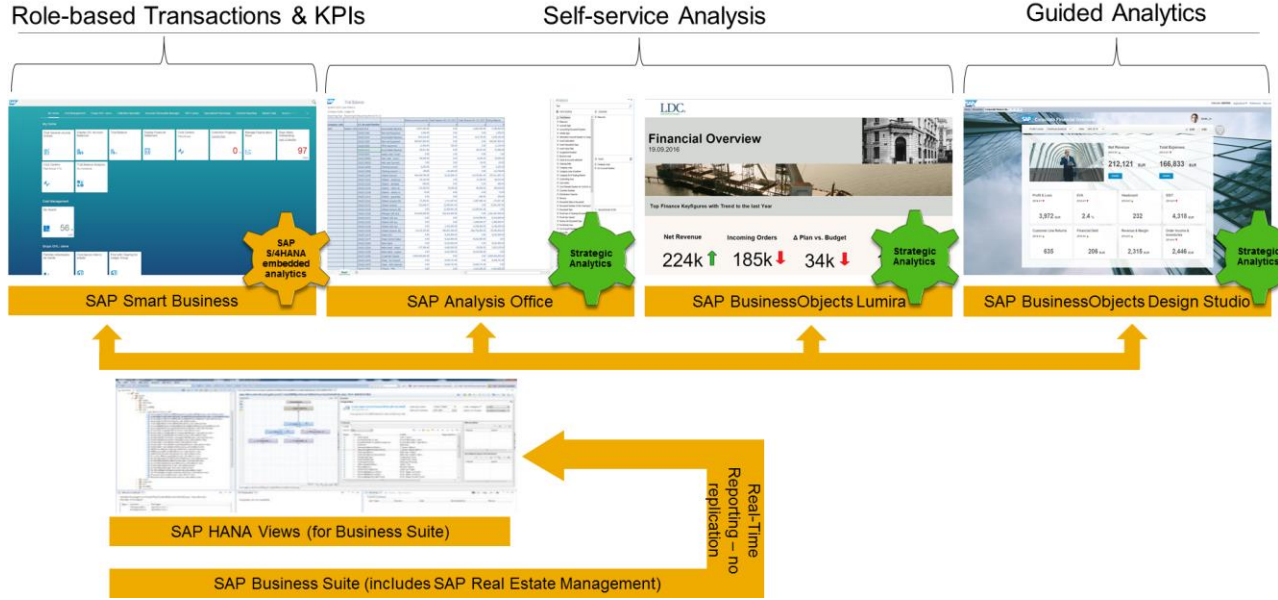
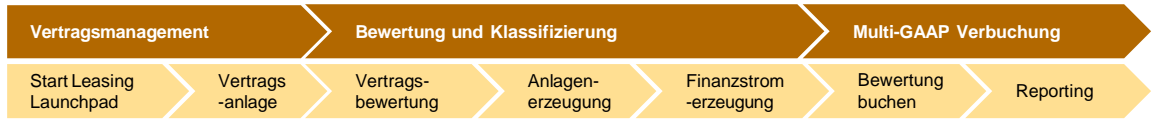


Überblick Verträge und Änderungen

Info System: Valuation Rules in Contracts [Unlimited]

1 [Display All Periods] Key Date 02.12.2016

CoCd	Contract	Object	Object Description	CoCode	Asset	SN	Val.Rule	Rule St.	N.St.Rule	Val.Stat.	N.Sta.V...	Valuation Behavior	Start of Consid	Interest Rate
2000	2000000	J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 001	2000	20200000	0	IFRS16	☑	Complete	☑	Complete	New Start	01.01.2016	2,0080000000
		J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 001				UGB	☑	Complete	☑	Complete	New Start	01.01.2016	0,0000000000
	2000001	J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 002	2000	20200001	0	IFRS16	☑	Complete	☑	Complete	New Start	01.01.2016	2,0080000000
		J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 002				UGB	☑	Complete	☑	Complete	New Start	01.01.2016	0,0000000000
	2000002	J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 003	2000	20200002	0	IFRS16	☑	Complete	☑	Complete	New Start	01.01.2016	2,0080000000
		J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 003				UGB	☑	Complete	☑	Complete	New Start	01.01.2016	0,0000000000
	2000003	J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 004	2000	20200003	0	IFRS16	✗	Incomplete	☑	Open	New Start	01.01.2016	2,0080000000
		J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 004				UGB	☑	Complete	☑	Complete	New Start	01.01.2016	0,0000000000
	2000004	J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 001	2000	20200004	0	IFRS16	☑	Complete	☑	Complete	New Start	01.01.2016	2,9050000000
		J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 001				UGB	☑	Complete	☑	Complete	New Start	01.01.2016	0,0000000000
	2000006	J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 001	2000	20200006	0	IFRS16	✗	Incomplete	☑	Open	New Start	01.01.2016	2,1000000000
		J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 001				UGB	☑	Complete	☑	Complete	New Start	01.01.2016	0,0000000000
	2000007	J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 001	2000	20200007	0	IFRS16	✗	Incomplete	☑	Open	New Start	01.01.2016	2,9050000000
		J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 001				UGB	☑	Complete	☑	Complete	New Start	01.01.2016	0,0000000000
	2000008	J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 001	2000	20200008	0	IFRS16	✗	Incomplete	☑	Open	New Start	01.01.2016	2,0080000000
		J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 001				UGB	☑	Complete	☑	Complete	New Start	01.01.2016	0,0000000000
		J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 001	2000	20200008	0	IFRS16	✗	Incomplete	☑	Open	Absolute Difference Consideration	01.02.2016	2,0100000000
	2000009	J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 001	2000	20200009	0	IFRS16	✗	Incomplete	☑	Open	New Start	01.01.2016	2,0080000000
		J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 001				UGB	☑	Complete	☑	Complete	New Start	01.01.2016	0,0000000000
		J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 001	2000	20200009	0	IFRS16	✗	Incomplete	☑	Open	New Start	01.01.2016	2,0050000000
		J4 0010	RoU Asset 1 - LKW 001				UGB	☑	Complete	☑	Complete	New Start	01.01.2016	0,0000000000
	2000010	J4 0010	RoU 5 Stück Renault Master Kastenwagen	2000	20200010	0	IFRS16	✗	Incomplete	☑	Open	New Start	01.12.2015	2,9115000000
		J4 0010	RoU 5 Stück Renault Master Kastenwagen	2000	20200010	0	IFRS16	✗	Incomplete	☑	Open	Relative Difference Consideration	01.03.2016	2,8800000000
	2000011	J4 0010	RoU 5 Stück Renault Master Kastenwagen	2000	20200011	0	IFRS16	☑	Complete	☑	Complete	New Start	01.12.2015	2,9115000000
		J4 0010	RoU 5 Stück Renault Master Kastenwagen				UGB	☑	Complete	☑	Complete	New Start	01.12.2015	0,0000000000
		J4 0010	RoU 5 Stück Renault Master Kastenwagen	2000	20200011	0	IFRS16	☑	Complete	☑	Complete	Absolute Difference Consideration	01.03.2016	2,8800000000
		J4 0010	RoU 5 Stück Renault Master Kastenwagen				UGB	☑	Complete	☑	Complete	New Start	01.03.2016	0,0000000000



- **Übergangsmethode:**
 - Annahme des neuen Standards in Geschäftsjahr 2019
 - Geänderter retrospektiver Übergangsansatz - Anpassung relevanter Umfänge für das Geschäftsjahr 2018
- **Leasing mit geringem Wert:**
 - US \$ 5.000 und EUR 5.000 als Mindestschwelle für die Aktivierung von Leasingverträgen
 - 5.000 USD und 5.000 EUR, die sich nach dem Gesamtmietwert und nicht nach den einzelnen Vermögenswerten richten