



Bachelor Scriptie: Externe Verslaggeving

**“De impact van IFRS 16 op consolidaties waarbij entiteiten onderling
onroerende zaken verhuren”**

Naam: Bora Urker

Studentnummer: 455256

Begeleider: dhr. M. van Dongen

Tweede beoordelaar: dhr. T.M. Welten

Datum definitieve versie: 7-10-2022

Aantal woorden: 4988

Abstract:

Het doel van dit onderzoek is om de impact van IFRS 16 te onderzoeken op de geconsolideerde verslaggeving waarbij entiteiten onderling onroerende zaken verhuren. De resultaten van dit literatuuronderzoek dragen bij aan reeds bestaande wetenschap omtrent IFRS 16. Op basis van bestaande literatuur kan worden geconcludeerd dat IFRS 16 alleen voor de lessee impact heeft, in tegenstelling tot de lessor, waarbij geen impact is. Voorts is gebleken dat het consolideren van de lessee en lessor na IFRS 16 geen impact heeft op de geconsolideerde balansratio's en op de performance getallen van de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Het geschrevene in deze scriptie is de opvatting van de auteur en niet noodzakelijk die van de begeleider, tweede beoordelaar, Erasmus School of Economics of Erasmus Universiteit Rotterdam.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Hoofdvraag en deelvragen	3
1.2.	Maatschappelijke relevantie.....	3
1.3.	Wetenschappelijke relevantie.....	4
1.4.	Methodologie.....	4
2.	Theoretisch kader.....	5
2.1.	Accountingstandaarden	5
2.2.	Consolidatiekring	5
2.3.	Holding	5
2.4.	Deelneming.....	6
2.5.	Onroerende zaak bv	6
2.6.	De 403-verklaring.....	6
2.7.	Controlling/non-controlling interest.....	7
2.8.	<i>Lease accounting: IAS 17</i>	7
2.9.	<i>Lease accounting: IFRS 16</i>	8
2.10.	<i>Right-of-use-asset</i>	8
2.11.	Ratio's.....	8
2.12.	Framework.....	8
3.	Literatuuronderzoek	9
3.1.	Het doel van IFRS 16	9
3.2.	Impact.....	10
4.	Empirisch onderzoek	12
4.1.	Impact IFRS 16 op een vliegmaatschappij in Turkije	12
4.2.	Impact IFRS 16 op de retail sector in Turkije	12
4.3.	Verschuiving van ratio's als gevolg van IFRS 16	12
4.4.	IFRS 16 bij intensief gebruik van mobiele factoren	13
4.5.	<i>IFRS 16 Effects on Financial Leverage and Performance</i>	13
4.6.	Intercompany lease verhoudingen binnen de consolidatie	14
5.	Conclusie	16
6.	Discussie	18
7.	Bronnenlijst.....	19
8.	Appendix	21

1. Inleiding

Steeds vaker worden nieuwe “vastgoed bv’s” opgericht in Nederland. Per 11 april 2022 telt het Handelsregister (Kamer van Koophandel, hierna: KvK) 16.388 inschrijvingen met SBI-code 6831. Deze code omschrijft de activiteiten van de inschrijving als volgt: “Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed” (KvK, 2022). Een deel van deze vastgoed houdende bv’s bemiddelt bij of verhuurt onroerende zaken aan derde partijen. Een ander deel van deze bv’s verhuurt onroerende zaken aan een groepsmaatschappij, bijvoorbeeld een moedermaatschappij of dochterdeelneming binnen de eigen consolidatiekring. Dergelijke constructie doet vermoeden dat het recht op gebruik van partijen overgaat, terwijl beide bv's veelal tot dezelfde eigenaar behoren. Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening vereffenen deze transacties zich met elkaar omdat beide bv's in de consolidatie worden opgenomen. Gelet op de recent ingevoerde IFRS 16 – *Leasing* standaarden, waarbij nieuwe richtlijnen zijn opgenomen met betrekking tot *lease accounting*, rijst de vraag wat de nieuwe richtlijnen inhouden en wat voor effecten deze heeft. Dit onderzoek richt zich op de veranderende verslaggeving voor wat betreft operationele huur en verhuur binnen de consolidatiekringen.

1.1 Hoofdvraag en deelvragen

Aangezien dit onderzoek is gericht op het onderzoeken van de impact van IFRS 16 op de verslaggeving van *leasing* binnen de consolidatiekring, staat de volgende onderzoeksvraag centraal:

“Wat is de impact van IFRS 16 op consolidaties, waarbij entiteiten onderling onroerende zaken verhuren?”

Waarbij de centrale onderzoeksvraag wordt beantwoord aan de hand van de volgende drie deelvragen:

1. *Wat is het doel van IFRS 16, als het gaat om leasing binnen consolidatiekringen?*
2. *Wat is de impact van IFRS 16 op financiële ratio's?*
3. *Hoe worden intercompany lease verhoudingen gepresenteerd in de geconsolideerde balans, voor en na IFRS 16?*

1.2. Maatschappelijke relevantie

Dit onderzoek is maatschappelijk relevant, omdat het voor externe gebruikers van de geconsolideerde jaarrekening van belang is op welke wijze de cijfers worden gepresenteerd.

Stakeholders in de vorm van verschaffers van vreemd vermogen, zoals banken of andere kredietverstrekkers, kunnen bepaalde eisen stellen aan hun klanten door bijvoorbeeld een bepaalde mate van solvabiliteit te vereisen. Wanneer niet voldaan wordt aan een minimumgrens aan solvabiliteit, kan de kredietverstrekker de uitstaande vordering opeisbaar stellen (Vietor, 2009). De manier waarop bepaalde zaken gepresenteerd worden, kan dus invloed hebben op de solvabiliteit. Andere stakeholders, in de vorm van institutionele beleggers zoals pensioenfondsen, hebben ook baat bij een juiste waardering van onroerende zaken, omdat deze partijen bijvoorbeeld investeren in onroerende zaken (Bedrijfspensioenfondsen, 2022).

1.3. Wetenschappelijke relevantie

Bestaande literatuur omtrent de impact van IFRS 16 richt zich voornamelijk op de te verwachten effecten. IFRS 16 is in werking getreden in januari 2019. De literatuur omtrent IFRS 16 is dan ook voornamelijk geschreven voor de implementatie. Literatuur na de implementatie is summier. De wetenschappelijke relevantie is dat dit onderzoek wil bijdragen door inzicht te geven op effecten na implementatie van IFRS 16, specifiek in relatie tot consolidaties.

1.4. Methodologie

Het onderzoek begint hierna met de uitwerking van de belangrijkste begrippen en een uitleg op de financiële ratio's van een onderneming. Dat wordt gevolgd door het beschrijven van het doel van IFRS 16, en de impact van IFRS 16 bij huur en verhuur van onroerende zaken. Vervolgens worden *intercompany* verhoudingen binnen de consolidatiekring onderzocht. In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van een literatuurstudie waarbij de data afkomstig zijn van zowel openbare bronnen als de Datastream-service van de Erasmus Universiteit Rotterdam. De data bestaan uit jaarrekeningen waarbij IFRS wordt toegepast. Door middel van de uitkomsten van dit literatuuronderzoek wordt een antwoord gegeven op de centrale onderzoeksvraag: *“Wat is de impact van IFRS 16 op consolidaties, waarbij entiteiten onderling onroerende zaken verhuren?”*. Ten slotte worden de restricties van dit onderzoek toegelicht en wordt er advies gegeven met betrekking tot vervolgonderzoek.

2. Theoretisch kader

2.1. Accountingstandaarden

De Europese Commissie heeft in een verordening vastgelegd dat beursgenoteerde ondernemingen binnen de Europese Unie vanaf 1 januari 2005 verplicht moeten rapporteren volgens IFRS. Voor niet-beursgenoteerde ondernemingen geldt deze verplichting niet en blijft het nationale stelsel van toepassing. In Nederland zijn niet-beursgenoteerde ondernemingen onderworpen aan de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (hierna: RJ), waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen de Richtlijnen voor micro- en kleine rechtspersonen, en de Richtlijnen voor middelgrote en grote rechtspersonen. In Burgerlijk Wetboek, Boek 2, Titel 9, is echter een bepaling opgenomen dat niet-beursgenoteerde ondernemingen in Nederland de mogelijkheid hebben om conform IFRS te rapporteren.

De huidige internationale accountingstandaard die relevant is voor het weergeven van operationele leases op de balans is IFRS 16. IFRS 16 is door de IASB in het leven geroepen in 2016 en vervangt daarmee IAS 17, IFRIC 4, SIC-15, en SIC-27 (IFRS, 2022). Met ingang van 1 januari 2019 geldt de nieuwe standaard voor alle ondernemingen die onderworpen zijn aan de verslaggeving conform IFRS.

Voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is IFRS 10 de relevante accountingstandaard (Iasplus, 2015). IFRS 10 is op 1 januari 2013 in werking getreden en definieert wanneer en hoe de geconsolideerde verslaggeving dient plaats te vinden.

2.2. Consolidatiekring

De consolidatiekring, hierna ook wel “de groep” genoemd, wordt volgens de Nederlandse wet gedefinieerd als een economische eenheid waarin vennootschappen en rechtspersonen organisatorisch verbonden zijn (artikel 2:24b BW). De holding vormt, samen met haar werkmaatschappijen, de economische eenheid. Binnen de consolidatiekring dienen de activa, passiva, eigen vermogen, opbrengsten, kosten, en kasstromen van de holding en de werkmaatschappijen als één geheel te worden gepresenteerd (Iasplus, 2015).

2.3. Holding

Een holding, ook wel een moeder, moedermaatschappij, houdstermaatschappij, of controlemaatschappij genoemd, beheert de regie en het aandelenbezit van haar werkmaatschappij(en). De holding is, ondanks de organisatorische verwevenheid met haar deelneming(en), een juridisch losstaande entiteit. Opbrengsten in de deelneming worden

doorgerekend naar de holding door middel van *management fee's*. De holding vormt een managementovereenkomst met haar deelneming waarin beide entiteiten overeenkomen dat de holding managementpersoneel verhuurt aan de deelneming. Het ingehuurd managementpersoneel neemt dan de leiding in de werkmaatschappij. Het managementpersoneel bestaat vaak uit dezelfde personen die de holding bezitten. De deelneming betaalt voor deze dienst managementvergoeding aan de holding, waarna de holding de winsten behoudt.

2.4. Deelneming

Een deelneming, ook wel dochter, dochteronderneming, werkmaatschappij, *subsidiary* (bij 100% belang), of *associate* (bij minder dan 100% belang) genoemd, is een losstaande entiteit waarbij alle dagelijkse werkzaamheden worden uitgevoerd en zaken en transacties met de buitenwereld wordt gedaan. Indien meerdere deelnemingen op gelijke hoogte naast elkaar bestaan zonder onderlinge aandelenbezit, is sprake van zusterondernemingen, of zusterbedrijven. De enige relatie tussen deze deelnemingen is de gemeenschappelijke relatie die iedere dochter tot de moeder heeft (Stapleton, 2022).

2.5. Onroerende zaak bv

Onroerende zaak bv's, ofwel vastgoed bv's, zijn entiteiten waarin nauwelijks tot geen activiteiten worden verricht, anders dan het beheren van en bemiddelen in de onroerende zaken binnen de groep. De onroerende zaak bv kan zowel een holding, een werkmaatschappij, als een tussenhoudstermaatschappij zijn en kent geen strikte voorkeur. Aangezien de onroerende zaak geen onderdeel vormt van de dagelijkse activiteiten, kiezen bepaalde groepen ervoor om onroerende zaken weg te stoppen in een aparte entiteit, zijnde de vastgoed bv. De groep voorkomt hiermee dat de vastgoed bv juridisch aansprakelijk wordt gesteld voor eventuele claims via andere groepsmaatschappijen waarbij aanspraak wordt gemaakt op de onroerende zaken binnen de groep.

2.6. De 403-verklaring

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening kan een tot de groep behorende rechtspersoon vrijgesteld worden van het publiceren van de enkelvoudige jaarrekeningen. Hiervoor dient voldaan te worden aan artikel 2:403 BW. Een van de voorwaarden is dat de holding zich aansprakelijk stelt voor de schulden van haar deelnemingen, dit is de 403-verklaring. Het afleggen van deze verklaring vrijwaart de bv echter niet van haar administratieplicht, deze plicht blijft onverwijld van toepassing, al zij het in een sterk verkorte vorm (Werner, 2016). Een 403-verklaring kan op een later moment weer ingetrokken worden,

waarmee de aansprakelijkheid van de holding jegens haar deelneming komt te vervallen (Marges, 2017).

2.7. Controlling/non-controlling interest

Er is sprake van *controlling interest* in een situatie waarbij een aandeelhouder, holding of natuurlijke persoon, beschikt over de *power to control* van een deelneming. Hierbij heeft de aandeelhouder zeggenschap wanneer zij blootgesteld is aan, of recht heeft op variabele opbrengsten uit haar betrokkenheid van de deelneming, en het vermogen heeft om die opbrengsten te beïnvloeden via haar macht over de deelneming. De voornaamste kenmerken van een *controlling interest* zijn onder andere:

1. Het grootste deel van de stemrechten bezitten (waarbij het niet uitmaakt hoeveel aandelen er werkelijk in bezit zijn);
2. Het hebben van significante invloed en zeggenschap over de deelneming;
3. Het primaire recht hebben om operationele en strategische keuzes te maken.

De aandeelhouder die niet beschikt over de *controlling interest*, is in dat geval de *non-controlling interest*. Wanneer er sprake is van enig aandeelhouderschap, heeft de enige aandeelhouder per definitie de *controlling interest* en de *power to control* (Smith, 2021).

2.8. Lease accounting: IAS 17

Voordat IFRS 16 in het leven is geroepen, zijn de richtlijnen voor lease accounting opgenomen onder IAS 17. IAS 17 kenmerkt leases in twee categorieën (IFRS, 2021):

2.8.1. Financial Lease (hierna: FL): Een leaseconstructie waarbij het economisch eigendom en risico in handen van de lessee ligt, en het juridisch eigendom in handen van de lessor (bij huurkoop) of in handen van de lessee ligt (bij geldlening met pandrecht).

2.8.2. Operational lease (hierna: OL): Een leaseconstructie waarbij zowel het economisch als juridisch eigendom en risico in handen van de lessor blijven. De lessee huurt het betreffende object van de lessor zolang de lease loopt.

Bij een FL neemt de lessee het geleasede object op in de balans (activazijde), en schrijft deze veelal af in lijn met de duur van het leasecontract. Het leasecontract wordt eveneens opgenomen in de balans, op de passivazijde. De afschrijvingen van het object worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als afschrijvingskosten. De leasetermijnen, bestaande uit rente en aflossingen, worden ontleed en zodoende apart in de jaarcijfers opgenomen. De rentekosten van het contract dienen als kosten in de resultatenrekening te worden verantwoord. De aflossingen

vormen een mutatie van de balansposten, waarbij zowel de geldmiddelen als de leasewaarde van het contract afnemen door het aflossen van de schuld bij lessor.

Onder IAS 17 diende de lessee bij OL het geleasede object niet op te nemen in de balans, maar alleen in de toelichting daarop, omdat er geen sprake is van economisch eigendom. Ook het leasecontract zelf werd niet opgenomen in de balans, enkel in de toelichting daarop. Wel dienden de leasekosten, zijnde de huurkosten, opgenomen te worden in de resultatenrekening.

2.9. Lease accounting: IFRS 16

De komst van IFRS 16 heeft nieuwe richtlijnen met zich meegebracht voor wat betreft OL-accounting. FL-accounting is daarbij onveranderd gebleven. Onder IFRS 16 is de lessee nu ook bij de OL verplicht om het geleasede object op te nemen in de balans, ondanks het ontbreken van economisch eigendom (IFRS, 2022). Waar bij IAS 17 de OL in de toelichting opgenomen moest worden, dient de OL onder IFRS 16 nu geheel opgenomen te worden in de balans (zowel het leaseobject als het leasecontract), op voorwaarde dat de leaseovereenkomst een duur heeft van ten minste 12 maanden.

2.10. Right-of-use-asset

De lessee heeft gedurende het leasecontract het recht om gebruik te maken van het geleasede object. De *right-of-use-asset*, ofwel het gebruiksrecht op een activa, wordt opgenomen in de balans van de lessee zolang de leaseovereenkomst loopt.

2.11. Ratio's

Om een entiteit of groep te beoordelen op haar performance, worden meerdere financiële ratio's berekend en beoordeeld. Voor wat betreft de balanspositie en het vermogen om de langlopende schulden te kunnen voldoen, wordt de solvabiliteit van een onderneming of groep berekend. De solvabiliteitsratio wordt uitgedrukt als een percentage van het eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen. Naast de solvabiliteitsratio kan een onderneming gewaardeerd worden op D/E-, D/A-ratio's, leverages, en performance getallen zoals EBIT/EBITDA (Appendix A).

2.12. Framework

Ten behoeve van dit onderzoek wordt bestaande literatuur bestudeerd en als fundament gebruikt. Door middel hiervan wordt de gebruikte empirie in dit onderzoek ondersteund. Eerst zal de situatie voor de komst van IFRS 16 onderzocht worden, vervolgens wordt het doel van IFRS 16 en de situatie na IFRS 16 onderzocht. Ten slotte wordt de geconsolideerde situatie bestudeerd.

3. Literatuuronderzoek

In dit literatuuronderzoek worden diverse casestudies en onderzoeken nader onder de loep genomen en geanalyseerd. Hiermee wordt gezocht naar antwoorden op de deelvragen. Deze antwoorden bieden ondersteuning bij het beantwoorden van de onderzoeksvraag.

3.1. Het doel van IFRS 16

Om de primaire deelvraag te kunnen beantwoorden, dient eerst onderscheid gemaakt te worden tussen de verslaggeving van de enkelvoudige jaarrekening en de consolidatiekringen. Het voornaamste doel van IFRS 16 is het creëren van transparantie voor wat betreft *lease accounting*, ongeacht of er sprake is van *OL* of *FL*. Aan de hand van de volgende papers wordt dit nader toegelicht:

3.1.1. IFRS 16: De nieuwe standaard bij lessees

Waar het onderzoek van Arnold en Tahtah (2017) de effecten van IFRS 16 op de jaarrekening van lessees beschrijft, dient ook gekeken te worden naar het doel van IFRS 16. Arnold en Tahtah leggen het doel van IFRS 16 uit als volgt: “Het vergroten van de transparantie omtrent de solvabiliteit en de gebruikte activa voor het genereren van omzet en de risico’s samenhangend met leases” (Arnold & Tahtah, 2017, p. 2).

3.1.2. Het doel van IFRS 16 bij lessees en lessors

De bevindingen van 3.1.1. sluiten aan op wat Carlier en Cauwenberge gepubliceerd hebben voor wat betreft IFRS 16. Volgens Carlier en Cauwenberge introduceert de nieuwe standaard één unieke boekhoudkundige verwerking voor lessees/huurders om huurovereenkomsten op te nemen in de balans en resultatenrekening, waarbij er geen *off-balance* verplichtingen meer zijn in de enkelvoudige jaarrekening. Lessees zijn hierbij verplicht een *right-of-use asset* en *lease liability* te erkennen, zolang de leasetermijn ten minste 12 maanden bedraagt en de waarde van het onderliggende activum voldoende is. Daarentegen brengt IFRS 16 geen veranderingen voor de lessors/verhuurders, hierbij blijft de boekhoudmethode ongewijzigd. De lessor dient hierin nog steeds het onderscheid te maken tussen Financial Lease en Operational Lease (2019).

Gelet op de bronnen en de bijbehorende bevindingen is er meer dan voldoende aanleiding om te zeggen dat IFRS 16 voornamelijk bedoeld is om de vergelijkbaarheid tussen bedrijven te bevorderen en één dezelfde boekhoudmethode te gebruiken bij verschillende leasevormen voor lessees. Daarnaast draagt IFRS 16 bij aan de transparantie van de financiële overzichten en daarmee de financiële positie van de lessee. Voor lessors blijven de regels ongewijzigd. Het

gaat hierbij om de enkelvoudige jaarrekeningen. Voor wat betreft de consolidatierapporten is niet gebleken dat IFRS 16 een opzichzelfstaand doel heeft als het gaat om leasing binnen de eigen consolidatiekringen.

3.2. Impact

Bij het beantwoorden van de secundaire deelvraag wordt gebruik gemaakt van een aantal papers waarbij op verschillende manieren onderzoek is gedaan. Deze onderzoeken bestaan zowel uit berekeningen na tijdsanalyses als schattingen/verwachte impact. Aan de hand van deze bronnen, worden de volgende bevindingen genoteerd:

3.2.1. Impact IFRS 16 op ratio's

In een onderzoek naar de impact van IFRS 16 op de financiële verslaggeving, financiële ratio's, en performance getallen, is gebleken dat er een asymmetrie is ontstaan tussen de verslaggeving van lessor en lessee. Door de nieuwe regelgeving is het onderscheid tussen FL en OL voor lessees niet meer relevant, maar voor de lessor is daar geen verandering in gekomen. Waar voor de lessor geen veranderingen zijn geconstateerd in de verslaggeving, ratio's, of performance getallen, is voor de lessee een aantal veranderingen zichtbaar. Door het *on-balance* brengen van de OL, stijgt enerzijds de D/E-ratio, net als de leverage, de EBIT, en de operating cash flow. De eerste twee stijgen omdat de totale schulden toenemen en inherent hieraan het eigen vermogen afneemt. De laatste twee stijgen omdat enerzijds de lease- en/of huurkosten vervangen worden met afschrijvingen en interestkosten. De interestkosten zorgen voor een verschuiving van de operating cash flow naar de financing cash flow op het kasstroomoverzicht. De stijging van de EBIT wordt als volgt uitgelegd: bij het vaststellen van de EBIT is reeds rekening gehouden met afschrijvingen en amortisatie, wanneer huurkosten worden vervangen door deels afschrijvingen en deels interestkosten, zal de EBIT toenemen omdat de afschrijvingen afnemen. Anderzijds dalen de current ratio en de asset turnover. De current ratio neemt af omdat de kortlopende schulden toenemen terwijl de vlottende activa constant blijft. De kortlopende schulden nemen toe omdat het kortlopende deel van het contract, ofwel de komende 12 maanden van de leaseovereenkomst, niet onder langlopende schulden geclassificeerd mag worden. De grootte van de impact is afhankelijk van de sector waarin de onderneming opereert (Stancheva-Todorova & Velinova-Sokolova, 2019).

3.2.2. Impact IFRS 16 op de jaarrekening van lessee

Ter aanvulling op het onderzoek van Stancheva-Todorova en Velinova-Sokolova vinden ook Arnold en Tahtah deze uitkomsten naar de impact van IFRS 16 op de jaarrekening van lessees

in hetzelfde onderzoek als 3.1.1. (2017). Naast een verwachte stijging in de (rentedragende) verplichtingen op de balans, nemen de totale activa van de lessee toe. Per saldo heeft dit een negatieve impact op het eigen vermogen, waarbij de daling van het eigen vermogen inherent is aan de stijgende passiva. Voorts wordt gevonden dat IFRS 16 noemenswaardige impact heeft op de resultatenrekening, waarbij de EBITDA aanzienlijk toeneemt, maar de uiteindelijke nettowinst marginaal verandert, als gevolg van de herclassificatie binnen de winst- en verliesrekening. Ten slotte verslechteren de ratio's zoals solvabiliteit (die zowel in absolute als relatieve zin omlaag gaat) en neemt de capaciteit van kasstromen voor de aflossingen van rentedragende verplichtingen af, als gevolg van de herclassificatie binnen de kasstroomoverzichten. De bevindingen in dit onderzoek sluiten aan bij de uitkomsten van 3.2.1.

4. Empirisch onderzoek

Waarbij 3.1. en 3.2. via literatuur onderzoek is gedaan naar de impact van IFRS 16 in zijn algemeenheid, zal hier de impact van IFRS 16 van enkele industrieën onderzocht worden op basis van empirie.

4.1. Impact IFRS 16 op een vliegmaatschappij in Turkije

In een case study naar de impact van IFRS 16 op vliegmaatschappijen in Turkije blijkt dat OL accounting voorheen zorgde voor niet-balans geregistreerde financiering. Dat gaat gepaard met het bedekken en/of minimaliseren van risico's van een onderneming door het niet opnemen van activa, passiva, opbrengsten of kosten in de balans en winst- en verliesrekening. Door niet-geregistreerde financiering ontstaat een positiever beeld op de cijfers, omdat de solvabiliteit hoger ligt dan wanneer alle leases wel op de balans staan. Verder vinden de auteurs dat bij onderlinge vergelijking tussen vliegmaatschappijen die wel of geen IFRS 16 volgen, de investeringskeuzes van derde partijen beïnvloed worden, omdat de leverages veranderen (Ozturk & Sercemeli, 2016).

4.2. Impact IFRS 16 op de retail sector in Turkije

In een onderzoek naar de impact van IFRS 16 op de Turkse retail sector is enerzijds gebleken dat de nieuwe lease standaard een significant effect heeft op de totale bezittingen en totale schulden (Altintas & Sari, 2016). Desondanks is er, tegen verwachting in, geen significante verandering in de D/A-ratio gevonden, ongeacht de ongelijke verandering in de totale bezittingen en schulden door kapitalisatie. Anderzijds is naar verwachting gebleken dat er een significante impact is geweest op de D/E-ratio, met name door een significante stijging in de totale schulden.

4.3. Verschuiving van ratio's als gevolg van IFRS 16

Morales en Zamora vinden in 2018 dat door IFRS 16 over het algemeen nieuwe bezittingen en schulden ontstaan op de balans. Ratio's zoals ROA nemen af, en performance getallen zoals EBITDA nemen toe. Dit onderzoek is gedaan ter aanvulling op een eerder verricht onderzoek door de auteurs in 2017. Uit dat onderzoek bleek dat de impact verschilt per sector waarin de onderneming actief is. Sectoren die het meest getroffen zijn, zijn onder andere retail, vliegmaatschappijen, en hotels. Volgens Morales en Zamora is de oorzaak hiervan te herleiden naar de relatief grote aanwezigheid van geleasede materiële vaste activa.

4.4. IFRS 16 bij intensief gebruik van mobiele factoren

In 2022 is er een onderzoek verschenen naar het effect van IFRS 16 binnen de mijnbouwsector. De onderzoekers hebben specifiek deze sector gekozen gezien het intensief gebruik van mobiele factoren. In de mijnbouwsector wordt veelal gebruik gemaakt van OL en huur/pacht zodat de onderneming zo veel mogelijk mobiele factoren tot beschikking heeft. Voor dit onderzoek zijn 1.002 ondernemingen op de aandelenbeurs van Toronto, Londen, en Sydney, op twee referentiemomenten getoetst. De eerste referentiedatum was op januari 2016, waarop IFRS 16 geopenbaard werd, en de tweede referentiedatum op januari 2019, het moment waarop IFRS 16 daadwerkelijk is toegepast. Beide toetsmomenten zijn vergeleken met elkaar en onderzocht op abnormale rendementen. Variaties op abnormale rendementen wijzen op een effect op de waarde van de ondernemingen door de openbaring en implementatie van IFRS 16. Uit het onderzoek is verder gebleken dat huur- en pachtkosten na implementatie van IFRS 16 verdwenen en plaats hebben moeten maken voor afschrijvings- en interestkosten. De nettowinst is echter gelijk gebleven. Ten slotte zijn er, naar verwachting, geen veranderingen volgens de kasstroomanalyse (Olivo, 2022).

4.5. *IFRS 16 Effects on Financial Leverage and Performance*

Ook in de paper van Magli, Nobolo, en Oglari (2018) wordt onderzoek gedaan naar balansposities en veranderingen in de resultatenrekening door IFRS 16. Uit het onderliggende onderzoek blijkt dat in de balans van de lessee veranderingen ontstaan als gevolg van een toename van de geleasede bezittingen, een toename van de financiële verplichtingen, en een afname van het eigen vermogen. Daarnaast zijn er veranderingen in de resultatenrekening, zoals een toename van de EBITDA en een toename van de financieringskosten. De auteurs beschrijven vervolgens dat de mate van impact van IFRS 16 op verslaggeving van lessees afhankelijk is van het type sector waarin de onderneming actief is. Laatstgenoemde bevinding is in overeenstemming met de resultaten van het onderzoek van Stancheva-Todorova & Velinova-Sokolova en van Ozturk & Sercemeli.

Uit de bevindingen van deze onderzoeken blijkt dat het toepassen van IFRS 16 geen impact heeft op de verslaggeving van de lessor, maar wel op die van de lessee. Bij de lessee worden ratio's aangetast, waarbij bijvoorbeeld zowel de EBIT als EBITDA worden aangepast, maar er per saldo geen significante aanpassingen zijn in de nettowinst van een onderneming. Tevens blijkt dat de toevoegingen van activa en schulden leiden tot verschuivingen in D/E- en D/A-ratio's of verslechtering van de solvabiliteit.

4.6. Intercompany lease verhoudingen binnen de consolidatie

Om een antwoord te kunnen geven op de laatste deelvraag, dient een vergelijking te worden gemaakt tussen twee momenten. Het eerste moment wordt gekenmerkt door de verslaggeving van de consolidatiegroep in afwezigheid van IFRS 16. Het tweede moment, wanneer IFRS 16 wel wordt toegepast op dezelfde verslaggeving, wordt vervolgens vergeleken met het eerste moment. Hierbij is in beginsel de vraag of de implementatie van IFRS 16 enige veranderingen met zich meebrengt voor de consolidatiegroep. Bevindingen uit het beantwoorden van deelvragen 1 en 2 worden gecombineerd met de uitleg in het theoretisch kader, wat leidt tot het volgende:

4.6.1. Consolidaties voor IFRS 16:

Als het gaat om de geconsolideerde jaarrekening, dan is IFRS 10 bij uitstek de te hanteren verslaggevingsstandaard. IFRS 10 bevat de meest recente richtlijnen en is door de IASB in 2013 opgesteld ter vervanging voor IAS 27. Bij het uitgangspunt waarbij IFRS 16 nog niet van toepassing is en de consolidatiekring uit een enkele holding en een enkele 100%-deelneming bestaat, schrijft IFRS 10 voor dat onderlinge transacties (*intercompany transactions*) geëlimineerd kunnen worden. Dit zorgt er voor dat bezittingen, schulden, opbrengsten, en kosten niet dubbel gepresenteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening. In het geval dat de holding een vastgoed-bv is, en een pand als huur (OL) ter beschikking stelt aan de deelneming, dan verschijnt deze als materiële vaste activa op de balans van de holding, in tegenstelling tot de balans van de deelneming, waar deze geheel niet wordt opgenomen. Omdat het een gehuurd object betreft, in de vorm van een operationele lease, mag de lessee deze niet opnemen in haar balans (voor IFRS 16). Bij de consolidatie van beide entiteiten, vinden dan ook geen conflicten plaats. Dat laatste geldt ook voor de geconsolideerde resultatenrekening.

4.6.2. Consolidaties na IFRS 16

Wordt voorgaande situatie vergeleken met na implementatie van IFRS 16, dan zijn er geen veranderingen voor de lessor, maar wel voor de lessee. Na IFRS 16 dient ook de lessee haar geleasede object op te nemen in de balans. Als gevolg hiervan heeft nu niet alleen de holding haar verhuurde vastgoed op de balans, maar ook de deelneming activeert haar *right-of-use-asset*. Wanneer de consolidatie plaatsvindt, dan lijkt deze bevinding te leiden tot een paradox, omdat beide entiteiten het betreffende goed presenteren op de balans. Kanttekening hierbij is dat *intercompany transactions* geëlimineerd dienen te worden, omdat er geen sprake mag zijn van oververtegenwoordiging in de geconsolideerde jaarrekening. Dat houdt in dat bezittingen,

schulden, opbrengsten, of kosten, niet dubbel mogen voorkomen na consolidatie. Wordt er in dit geval een consolidatierapport opgemaakt, dan zal uit de geconsolideerde balans niet blijken dat er verschuivingen in de ratio's hebben plaatsgevonden, omdat er vanuit groepspectief geen veranderingen zijn geweest in de totale bezittingen. Ondanks de herclassificatie van de kosten voor de lessee in de enkelvoudige resultatenrekening en de daarmee gepaarde veranderingen in de performance getallen, zal er in de geconsolideerde resultatenrekening geen impact zijn als gevolg van IFRS 16.

5. Conclusie

In de slotfase van de conclusie wordt het uiteindelijke antwoord gegeven op de centrale onderzoeksvraag: “*Wat is de impact van IFRS 16 op consolidaties, waarbij entiteiten onderling onroerende zaken verhuren?*” Daartoe dient eerst teruggeblikt te worden op de antwoorden van de volgende drie deelvragen:

1. *Wat is het doel van IFRS 16, als het gaat om leasing binnen consolidatiekringen?*

Uit dit onderzoek blijkt dat IFRS 16 als voornaamste doel heeft de vergelijkbaarheid van bedrijven te bevorderen. Door het erkennen van een *right-of-use-asset* en de corresponderende *lease liability* en deze op te nemen in de balans, verdwijnen *off-balance* operationele leases uit de toelichtingen op de balans van de lessee. De bevindingen van Arnold en Tahtah (2017) vormen een aanvulling op die van Carlier en Cauwenberge (2016), hieronder dient te worden verstaan dat de veranderingen enkel voor lessee zijn bedoeld, in tegenstelling tot lessor. Daarbij is binnen IFRS 16 ten slotte geen specifiek doel gevonden voor de verslaggeving van de consolidatiegroep als geheel.

2. *Wat is de impact van IFRS 16 op financiële ratio's?*

Om een antwoord te kunnen geven op deze deelvraag, dient te worden gekeken naar de overeenkomsten van de gebruikte papers. Als het gaat om de D/E-ratio, de leverage, de afschrijvingskosten en de interestkosten, dan vinden zowel Stancheva-Todorova & Velinova-Sokolova als Arnold & Tahtah stijgingen als gevolg van IFRS 16. Ook vinden beide onderzoeken een daling in de huurkosten. Altintas & Sari vinden dezelfde ontwikkeling in de D/E-ratio en leverage, maar doen geen uitspraken over huur-, afschrijvings-, of interestkosten. Wel geven zij aan dat de solvabiliteit verslechtert, wat overeenkomt met de bevindingen van Arnold & Tahtah. Ozurk & Sercemeli vinden enkel een stijging van de leverage, maar geven hierbij aan dat de effecten aanzienlijk verschillen per sector. Laatstgenoemde komt overeen met de bevindingen van Stancheva-Todorova & Velinova-Sokolova en van Magli, Noboro, & Oglari. Uit het onderzoek van laatstgenoemden blijkt dat de EBITDA toeneemt, evenals de interestkosten, maar er worden geen uitspraken gedaan over EBIT of huur-/afschrijvingskosten. Olivo benoemt wel een daling in de huurkosten en toename in de afschrijvingen en interestkosten. Daarbij wordt echter niet aangegeven wat er met EBIT of EBITDA gebeurt, maar wel dat de nettowinst niet of nauwelijks verandert. Dergelijke bevinding kwam ook naar voren in het onderzoek van Arnold & Tahtah. Bovendien worden er in enkele papers uitspraken

gedaan over de ROA (dalend volgens Moralez & Zamora), en de current ratio en de asset turnover (beiden dalend volgens Stancheva-Todorova & Velinova-Sokolova). Hier is echter onvoldoende vergelijkingsmateriaal voor. Ten slotte wordt in de paper van laatstgenoemden beschreven dat de operating cash flow stijgt (en de financing cash flow daalt), wat mogelijk een diepere beschrijving is voor de bevinding van Olivo, die aangeeft dat er geen verwachte veranderingen zijn in de totale kasstroomanalyse.

3. *Hoe worden intercompany lease verhoudingen gepresenteerd in de geconsolideerde balans, voor en na IFRS 16?*

Uit de bevindingen is gebleken dat er geen veranderingen zijn in de *intercompany lease* verhoudingen na IFRS 16. Als gevolg van de vernieuwde boekhoudmethoden voor enkel de lessees, zal in de geconsolideerde jaarrekening geen verandering plaatsvinden.

Worden alle deelvragen en antwoorden samengetrokken, dan kan de onderzoeksvraag “*Wat is de impact van IFRS 16 op consolidaties, waarbij entiteiten onderling onroerende zaken verhuren?*” als volgt worden beantwoord:

In consolidatiekringen waarbij onderling onroerende zaken worden verhuurd, zal IFRS 16 voor de lessor geen verschil maken. De lessee daarentegen, dient na IFRS 16 onderscheid te maken tussen de FL en de OL. Wanneer de lessee een OL aangaat met de lessor, waarbij de holding onroerende zaken verhuurt aan de werkmaatschappij, zal in de geconsolideerde jaarrekening geen verschil merkbaar zijn omdat *intercompany transactions* geëlimineerd worden. De impact kan als volgt worden beschreven voor wat betreft bepaalde ratio's en performance getallen. Met zekerheid kan gezegd worden dat geconsolideerde balansratio's zoals de D/E-ratio en leverage niet veranderen. Voor wat betreft de geconsolideerde performance getallen ook met zekerheid gezegd worden IFRS 16 geen impact heeft op de geconsolideerde resultatenrekening.

6. Discussie

Alhoewel er veelal gebruik is gemaakt van recente papers en informatiebronnen die zo dicht mogelijk bij IFRS/IASB zelf liggen, is ook dit onderzoek onderworpen aan een aantal restricties. Dit onderzoek beperkt zich alleen tot een literatuuronderzoek waarbij bevindingen van eerdere onderzoekers onderling worden vergeleken. Daarmee wordt getracht een antwoord te vinden op de onderzoeksvraag. De resultaten van de gevonden papers komen in hoofdlijnen met elkaar overeen en lijken geen tegenstrijdigheden te bevatten, maar er moet bij vermeld worden dat niet elk reeds bestaand onderzoek exact dezelfde aspecten heeft bestudeerd. De gebruikte papers geven bovendien geen volledig antwoord op de centrale onderzoeksvraag. De verkregen resultaten geven louter een antwoord voor wat betreft de enkelvoudige situatie. Met betrekking tot de geconsolideerde situatie kan, aan de hand van de gevonden papers, geen directe uitspraak worden gedaan, IFRS schrijft immers voor dat *intercompany transactions* geëlimineerd dienen te worden.

Een aanbeveling voor dit onderzoek zou bijvoorbeeld zijn: het gebruiken van statistische methodes door bijvoorbeeld een bepaald aantal geconsolideerde jaarrekeningen van groepen waarbij onderling onroerende zaken worden verhuurd te toetsen op balansratio's, zowel voor als na de inwerkingtreding van IFRS 16. Door statistische gegevens te berekenen op basis van de onderliggende gegevens, kan door middel van data een antwoord worden gegeven op de onderzoeksvraag.

7. Bronnenlijst

- De 403-verklaring; als je het doet, doe het dan goed!* (2016, 10 augustus). Accountant.nl.
Geraadpleegd op 21 april 2022, van <https://www.accountant.nl/vaktechniek/2016/8/de-403-verklaring-als-je-het-doet-doe-het-dan-goed/>
- Arnold, C., & Tahtah, J. (2017). De invloed van IFRS 16 Leases op de jaarrekening van lessees. *Maandblad Voor Accountancy en Bedrijfseconomie*, 91(11/12), 376–391.
<https://doi.org/10.5117/mab.91.24065>
- BDO in Australia. (2018, 18 oktober). *IFRS 16*. BDO. Geraadpleegd op 8 juni 2022, van <https://www.bdo.com.au/en-au/accounting-news/accounting-news-october-2018/ifrs-16>
- Bruins, R. (2018a, augustus 24). *Met IFRS 16 moet hanky panky-accounting tot het verleden horen (flinke impact op solvabiliteit en EBITDA)* - *Executive Finance* -. Executive Finance.
Geraadpleegd op 20 april 2022, van <https://executivefinance.nl/2018/08/met-ifrs-16-moet-hanky-panky-accounting-tot-het-verleden-horen-flinke-impact-op-solvabiliteit-en-ebitda/>
- Bruins, R. (2018b, november 27). *IFRS 16: bent u er echt klaar voor?* - *Executive Finance* -. Executive Finance. Geraadpleegd op 22 april 2022, van <https://executivefinance.nl/2018/11/ifrs-16-bent-u-er-echt-klaar-voor/>
- Corporate Finance Institute. (2022, 28 april). *Financial Ratios*. Geraadpleegd op 22 april 2022, van <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/knowledge/finance/financial-ratios/>
- Documenten beleggingen*. (2022, 8 juni). Bakkers Pensioenfonds. Geraadpleegd op 20 april 2022, van <https://www.bakkerspensioen.nl/node/707>
- Handboek financiële analyse van de onderneming*. (z.d.). Google Books. Geraadpleegd op 21 april 2022, van https://books.google.nl/books?hl=nl&lr=&id=MHBDIMMOaBUC&oi=fnd&pg=PR15&dq=financiele+ratio%27s&ots=JP9QBMM8kj&sig=GWUMJwTF7EbK1x78OZcDYHq-SjA&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false
- IFRS - IAS 17 Leases*. (2001). IAS 17. Geraadpleegd op 14 juni 2022, van <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-17-leases/#:%7E:text=IAS%2017%20classifies%20leases%20into,and%20rewards%20incidental%20to%20ownership>
- IFRS - IFRS 16 Leases*. (2022, 1 januari). IFRS 16. Geraadpleegd op 21 april 2022, van <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-16-leases/>
- IFRS 10 — Consolidated Financial Statements*. (1970, 21 augustus). IFRS 10. Geraadpleegd op 13 april 2022, van <https://www.iasplus.com/en/standards/ifrs/ifrs10>
- Intrekking 403-verklaring en overblijvende aansprakelijkheid*. (2017, 6 april). VBK Legal. Geraadpleegd op 21 april 2022, van <https://www.vbk.nl/legalupdate/intrekking-403-verklaring-en-overblijvende-aansprakelijkheid>

KVK Regiodata - Jouw regio in beeld. (2022, 20 april). Kvk Bedrijventeller. Geraadpleegd op 20 april 2022, van <https://kvkregiodata.nl/content/kvk-bedrijventeller>

Leases. (2019, 22 november). Deloitte Belgium. Geraadpleegd op 25 juli 2022, van <https://www2.deloitte.com/be/en/pages/audit/articles/ifrs16-guide-NL.html>

Magli, F., Nobolo, A., & Ogliari, M. (2018). The Effects on Financial Leverage and Performance: The IFRS 16. *International Business Research*, 11(8), 76. <https://doi.org/10.5539/ibr.v11n8p76>

Maroun, W., & Van Zijl, W. (2016). Isomorphism and resistance in implementing IFRS 10 and IFRS 12. *The British Accounting Review*, 48(2), 220–239. <https://doi.org/10.1016/j.bar.2015.07.003>

Moralez-Diaz, J., & Zamora-Ramirez, C. (2018). IFRS 16 (leases) implementation: Impact of entities' decisions on financial statements. Beschikbaar op: <https://idus.us.es/handle/11441/81282>

Moralez-Diaz, J., & Zamora-Ramirez, C. (2017). Effects of IFRS 16 on Key Financial Ratios: A New Methodological Approach. Beschikbaar op: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=294326

Olivo, R. L. D. F. (2022, 4 januari). *Impacts of the Adoption of IFRS 16 for Companies with Intensive Use of Mobile Assets | American Academic Scientific Research Journal for Engineering, Technology, and Sciences*. Impacts of the Adoption of IFRS 16 for Companies with Intensive Use of Mobile Assets. Geraadpleegd op 25 juli 2022, van https://www.asrjetsjournal.org/index.php/American_Scientific_Journal/article/view/7273

Opeising of weigering van krediet en uitwinning van zekerheden door een bank | NautaDutilh. (2022, 22 maart). NautaDutilh. Geraadpleegd op 20 april 2022, van <https://www.nautadutilh.com/nl/information-centre/nieuws/oepising-of-weigering-van-krediet-en-uitwinning-van-zekerheden-door-een-bank>

Sari, E. S., & Altintas, T. (2016). The effect of the IFRS 16: constructive capitalization of operating leases in the Turkish retailing sector. *Pressacademia*, 5(1), 138. <https://doi.org/10.17261/pressacademia.2016116657>

Subsidiaries Versus Sister Companies. (2022, 17 januari). Investopedia. Geraadpleegd op 21 april 2022, van <https://www.investopedia.com/ask/answers/031915/what-difference-between-subsidiary-and-sister-company.asp>

What Is a Controlling Interest? (2021, 6 december). Investopedia. Geraadpleegd op 22 april 2022, van <https://www.investopedia.com/terms/c/controllinginterest.asp>

8. Appendix

A.1. Formuleblad en ratio berekeningen

Solvabiliteit	Eigen vermogen / Totaal vermogen
D/E-ratio	Vreemd vermogen / Eigen vermogen
D/A-ratio	Vreemd vermogen / Bezittingen
Leverage	Totaal vreemd vermogen / Eigen vermogen
Current Ratio	Vlottende activa / Kortlopende schulden
Asset turnover	Totale verkopen / Gemiddelde activa
ROA	Nettowinst / Totale activa

A.2. Formuleblad en betekenissen

EBITDA	De winst, voor rente, belastingen, afschrijvingen, en afboekingen
EBIT	De winst, voor rente en belastingen
Nettowinst	De winst, na rente, belastingen en overige kosten
OCF (Operational Cash Flow)	Kasstroom uit operationele activiteiten
FCF (Financing Cash Flow)	Kasstroom uit financieringsactiviteiten

B. Schematisch overzicht van de auteurs en de bevindingen in hun papers

	ST&VS	A&T	O&S	A&S	M&Z	O	M&O&Z
D/E-ratio	+	+	n/a	+	n/a	n/a	n/a
D/A-ratio	n/a	n/a	n/a	=	n/a	n/a	n/a
Leverage	+	+	+	+	n/a	n/a	n/a
Solvabiliteit	n/a	-	n/a	-	n/a	n/a	n/a
Current ratio	-	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Asset turnover	-	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
ROA	n/a	n/a	n/a	n/a	-	n/a	n/a
EBIT	+	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
EBITDA	n/a	+	n/a	n/a	+	n/a	+
Nettowinst	n/a	=	n/a	n/a	n/a	=	n/a
Huurkosten	-	-	n/a	n/a	n/a	-	n/a
Afschrijvingen	+	+	n/a	n/a	n/a	+	n/a
Interestkosten	+	+	n/a	n/a	n/a	+	+
OCF	+	n/a	n/a	n/a	n/a	=	n/a
FCF	-	n/a	n/a	n/a	n/a	=	n/a

Waarbij:

- ST&VS = Stancheva-Todorova & Velinova-Sokolova;
- A&T = Arnold & Tahtah;
- O&S = Ozturk & Sercemeli;
- A&S = Altintas & Sari;
- M&Z = Moralez & Zamora;
- O = Olivo;
- M&O&Z = Magli, Noboro & Oglari;
- “N/A” staat voor niet bekend/niet gegeven, “+” voor toename, “-” voor afname, en “=” voor geen of geen significante verandering.