

# **MSRP 16**

## ***Najemi in spremembe SRS***

---

*Dušan Hartman  
Anita Pavlin*



- 
- I. MSRP 16 – nov standard o najemih**
  - II. Posledice uvedbe MSRP 16**
  - III. MSRP 16 – specifični vidiki**
  - IV. Predlagane spremembe SRS 2016 na področju najemov**
  - V. Primer izračuna in pripoznavanja najema**
-

***I***

# **MSRP 16 – nov standard o najemih**

# Ključne spremembe



Najemnik mora  
pripoznati pravico  
uporabe sredstva in  
obveznosti iz najema

Izjeme so kratkoročni  
najemi in najemi  
sredstev z nizko  
vrednostjo

Amortizacijski stroški v skladu z  
MRS 16 (**metoda enakomernega  
časovnega amortiziranja** ali druga  
metoda)

## Najemnik Bilanca stanja

Pravica  
uporabe  
sredstva

Obveznosti  
iz najema

**Ločena** postavka  
*ali* skupaj z **najetimi sredstvi**  
(trenutno prikazovanje)



1

Najemnik mora pripoznati pravico uporabe sredstva in obveznosti iz najema za skoraj vse najemne pogodbe

2

Najemnik mora prepoznati vse najemne pogodbe (izločitev razvrščanja na poslovni najem in finančni najem)

3

Podjetja morajo vpeljati procese in sisteme, ki omogočajo zbiranje podatkov, potrebnih za pripoznanje in merjenje pogodb

4

Podjetja morajo razkriti posledice novega standarda z namenom zagotavljanja zadostne količine informacij za uporabnike računovodskih izkazov

**Najem =**

Pogodba ali del pogodbe, ki prenaša pravico do uporabe sredstva (predmetno sredstvo) za določeno časovno obdobje v zameno za plačilo.

Vsi najemi spadajo v okvir MSRP 16, razen:

Najem za raziskavo ali uporabo neobnovljivih virov	Zunaj okvira
Biološka sredstva znotraj okvira MRS 41	Zunaj okvira
Dogovori o koncesiji storitev znotraj okvira OPMSRP 12	Zunaj okvira
Dovoljenja za intelektualno lastnino, ki jih dodeli najemodajalec v okviru MSRP 15	Zunaj okvira
Pravice, ki jih imajo najemniki na podlagi določenih licenčnih sporazumov (filmi, patenti, avtorske pravice itd.)	Zunaj okvira
Druška neopredmetena sredstva	Najemnik izbere usmeritev

## MSR 17: Razvrstitev na podlagi tveganja in koristi

Finančni najem



Poslovni najem

Najeto sredstvo

Obveznost iz najema

*Bilanca  
stanja*

Amortizacija

Odhodek za obresti

*Izkaz  
poslovnega  
izida*

Odhodek za najem



## MSRP 16: Vse najemne pogodbe pripoznane v bilanci stanja

Vse najemne pogodbe

Najeto sredstvo

Obveznost iz najema

Amortizacija

Odhodek za obresti

*Bilanca  
stanja*

*Izkaz  
poslovnega  
izida*

# ***II***

## **Posledice uvedbe MSRP 16**

# Vpliv kapitalizacije najema

## Sprememba ključnih kazalnikov (KFK)...

### Spremembe glede na trenutno zunajbilančno knjiženje

#### Bilanca stanja

Sredstva



Obveznosti



#### Izkaz poslovnega izida

Odhodek za najem



Amortizacija



Odhodek za obresti



EBIT



EBITDA



Neto dobiček, čisti dobiček na delnico



#### Izkaz denarnih tokov

Denarni tok iz poslovnih aktivnosti



Denarni tok iz finančnih aktivnosti



### Številni drugi KFK so ponovno opredeljeni:

- likvidnostni količniki
- obrat sredstev
- dolg
- obrestno kritje
- neto dobiček
- donosnost lastniškega kapitala
- poslovni denarni tokovi
- investicijski izdatki

### Možen vpliv na bodoče transakcije:

- (ponovno) financiranje ali zbiranje kapitala
- združitve in prevzemi
- transakcije prodaje in povratnega zakupa
- odločitve glede najema oziroma nakupa
- odločitve o prekinitvi pogodbe

### Vpliv na različne dogovore:

- dogovori in sporazumi o financiranju
- dogovori glede dobave
- sheme prejemkov in sheme za zaposlene
- davčni dogovori
- odloženi davek
- varovanje pred tveganjem

### Potreba po upravljanju interesnih skupin:

- banke / posojevalci
- investitorji / analitiki
- bonitetne agencije
- dobavitelji
- vodstvo in osebje
- davčni organi
- nadzorni organi

# Pričakovani vplivi na industrijo

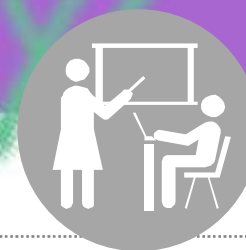
Industrija		Mediana povečanja dolga	Mediana povečanja EBITDA	Mediana spremembe razmerja neto dolg / EBITDA	
				Prej	Potem
<b>Vsa podjetja</b>		<b>22%</b>	<b>13%</b>	<b>2,03</b>	<b>2,14</b>
Trgovci na drobno	V	98%	41%	1,17	2,47
Letalske družbe	V	47%	33%	3,26	3,63
Strokovne storitve	V	42%	15%	0,53	0,96
Zdravstvo	V	36%	24%	2,11	2,92
Veleprodaja	S	28%	17%	2,04	2,31
Prevoz in infrastruktura	S	24%	20%	2,21	2,52
Entertainment	S	23%	15%	1,78	1,30
Telekomunikacije	S	21%	8%	1,65	2,00

Vir: študija PwC Global Lease Capitalisation Study, 2016

Srednji S

Visok V

# Ključni izzivi, s katerimi se sooča najemnik



## ***Ali pogodba izpolnjuje zahteve najemne pogodbe?***

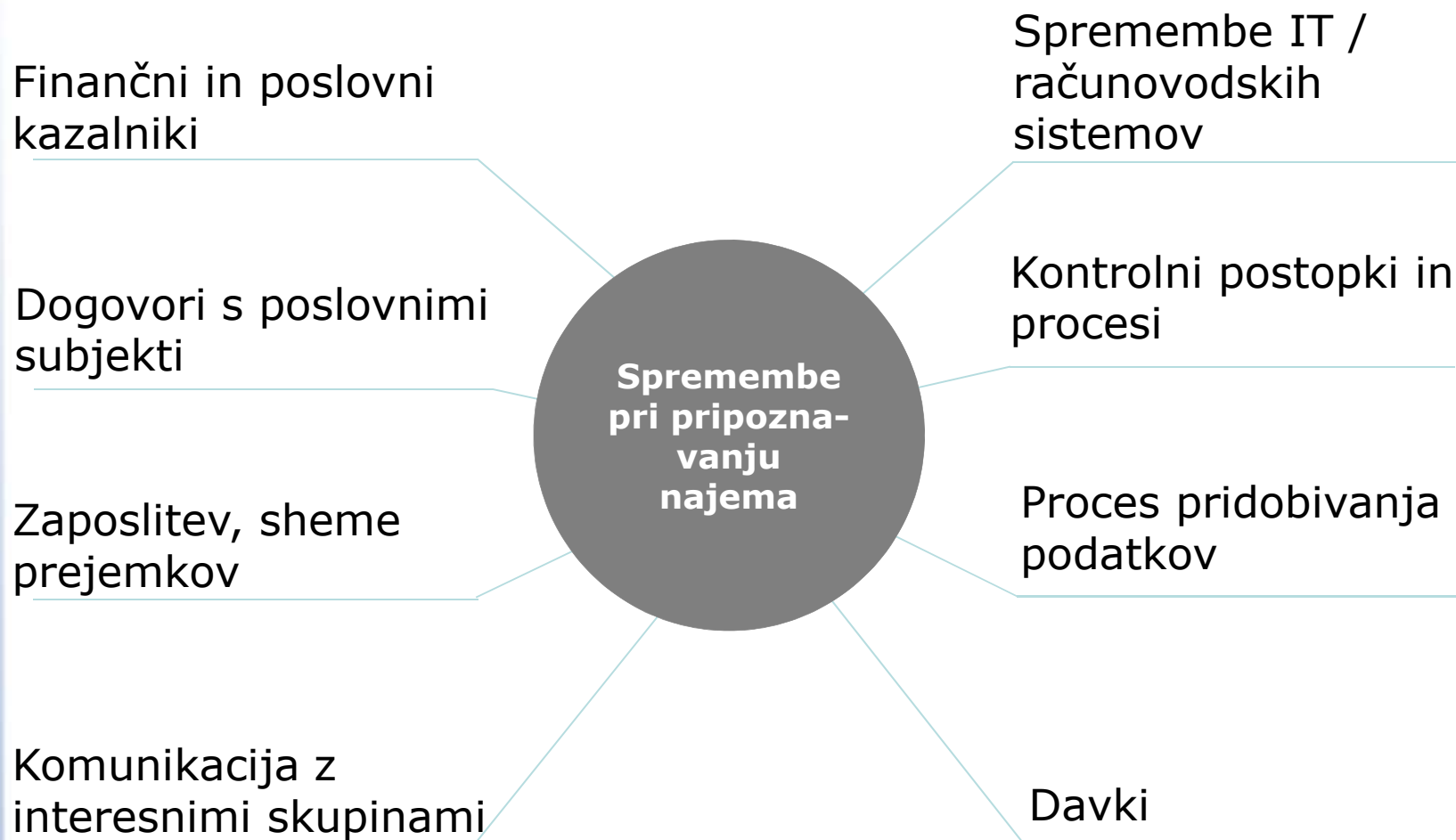
- Poznavanje organizacije in opredelitev najemne pogodbe
- Opredelitev sredstva
- Ocena, kdo ima pravico utemeljeno pridobiti vse gospodarske koristi
- Pravica do neposredne uporabe sredstva

## ***Pridobivanje podatkov od širokega spektra kontaktov – kdo, kdaj, kje?***

- Fiksna plačila, variabilna plačila – potreba po presoji
- Plačila pred podpisom pogodbe
- Garancije za preostalo vrednost (pričakovana plačila, ki jih mora izvršiti najemnik na podlagi garancije)
- Verjetnost uveljavljanja možnosti nakupa
- Kazni za prekinitev pogodbe (v primeru zadostne verjetnosti)
- Ocena diskontne stopnje

## ***Kako sistematično beležiti in izračunati podatke?***

- Obračunavanje na datum pričetka veljavnosti in merjenje na datum uveljavitve MSRP 16
- Obračunavanje v času trajanja najema
- Izračun sprememb in izvedba ustreznih prilagoditev



## *Najemnik*

Retroaktivna uporaba MSR 8

ali

Poenostavljen pristop



Katera metoda  
je boljša?

- KFK  
- Pričakovanja  
tretjih oseb?

## *Poenostavljen pristop*

Retroaktivno, z učinkom pripoznanim kot prilagoditev  
prenesenega čistega dobička na datum uveljavitve

Brez preračunov primerljivih podatkov za nazaj

***III***

**MSRP 16 – specifični vidiki**

# Definicija najema



Ali gre za identificiranje *sredstva*?

**ne**

Sredstvo ni identificirano, če ima dobavitelj *materialno pravico do nadomestila* sredstva:



- *dejanska zmožnost* (pravica do zamenjave; razpoložljivost alternativnih sredstev) in
- *gospodarske koristi*.

Identificirano sredstvo se lahko opredeli *eksplicitno* (npr. serijska številka) ali *implicitno*

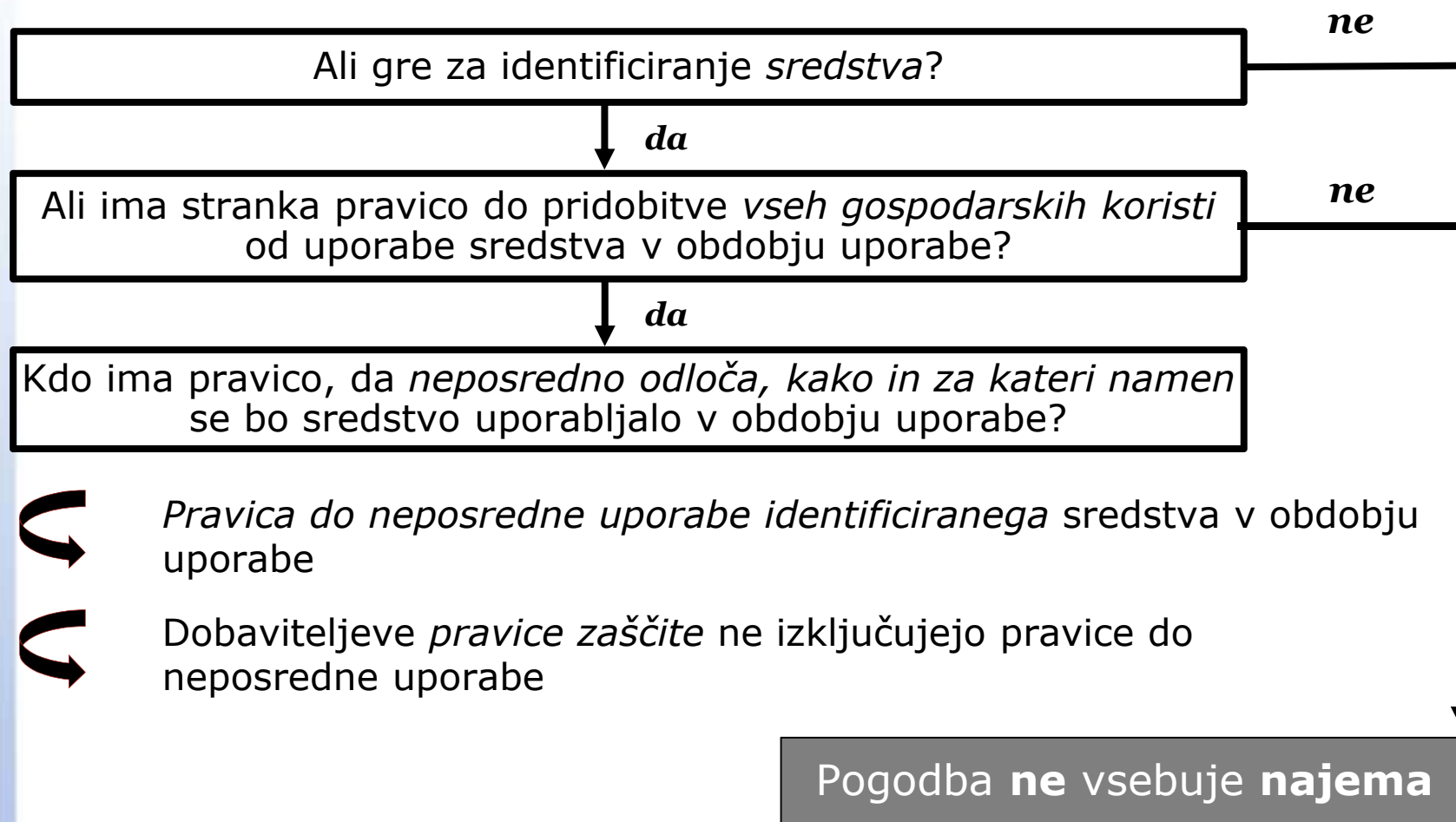
Pravica do zamenjave sredstva *ni bistvena*:

- če sredstvo ne deluje pravilno ali v primeru tehničnih posodobitev
- če se jo lahko uveljavlja le na ali po določenemu datumu oziroma v primeru pojava prihodnjih dogodkov

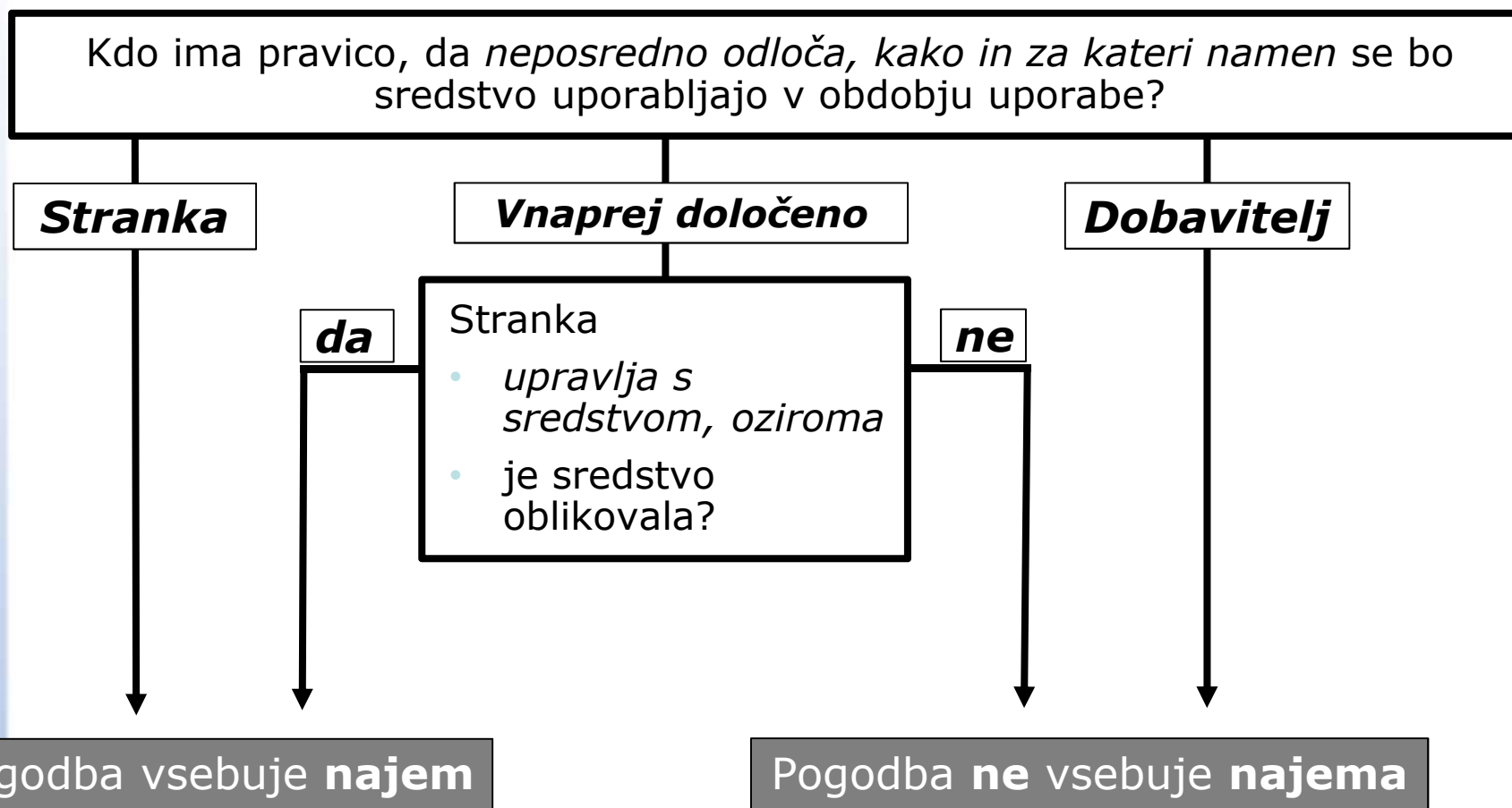


Pogodba **ne** vsebuje **najema**

# Definicija najema



# Definicija najema





## Pravica uporabe sredstva

### ***Obveznosti iz najema***

Plaćila najemnine, izvršena  
pred ali na datum pričetka  
veljavnosti

### ***Stroški obnove***

### ***Začetni neposredni stroški***

## Obveznosti iz najema

### ***Plaćila najemnine Diskontna stopnja***

### ***Provizija***

## Obveznosti iz najema

***Plačila najemnine***

***Diskontna stopnja***

Kako določiti  
**obdobje najema?**

Katera **variabilna  
plačila najemnine**  
je potrebno  
upoštevati?

Katero **diskontno  
stopnjo** uporabiti?



***Fiksna plačila***

+

***Variabilna plačila najemnine***

+

***Garancije za preostalo vrednost***

+

***Uveljavljanje možnosti nakupa***

+

***Kazni za prekinitev***

- Vključno s fiksnimi plačili
- Le če so odvisna od indeksa / stopnje
- Izmerjena z uporabo indeksa / stopnje na datum pričetka veljavnosti
- *Pričakovana* plačila, ki jih mora *najemnik* izvršiti na podlagi garancije

če

Najemnik je razumno prepričan, da bo uveljavil možnost nakupa

če

Obdobje najema vključuje prekinitev s strani najemnika



*Nepreklicno obdobje najema*

Se prične v trenutku, ko je  
predmetno sredstvo na voljo za  
uporabo

+

Obdobja, za katera velja  
*možnost podaljšanja*

če

Najemnik je **razumno prepričan**,  
da bo uveljavil možnost

+

Obdobja, za katera velja  
*možnost prekinitve*

če

Najemnik je **razumno prepričan**,  
da ne bo uveljavil možnosti



Gre za  
spremembo  
v primerjavi  
z MSR 17?

**Obrestna mera, sprejeta pri  
najemu**

*Če stopnje ni moč zlahka  
določiti*

**Predpostavljena obrestna mera za  
sposojanje na datum začetka  
veljavnosti**





## Predpostavljena obrestna mera za sposojanje

Stopnja, po kateri  
si najemnik lahko  
pridobi vir  
financiranja za  
nakup pravice  
uporabe sredstva

Zavarovanje v  
obliki sredstva

Odražati mora  
bonitetno oceno  
najemnika

Nanjo ne sme  
vplivati strošek  
kapitala

Gre za  
spremembo  
v primerjavi  
z MSR 17?



- **Na splošno nespremenjen pristop**

- **MSR 17 – zadeva nakup sredstva**

- **MSRP 16 – zadeva nakup pravice uporabe sredstva**



## *Dve izjemi*

- ***Sredstva z nizko vrednostjo***
  - Ocena absolutne podlage, ne glede na najemno pogodbo
  - Izbira računovodske usmeritve (glede na pogodbo)
  - Predlagana vrednost
  - Primeri: računalniki, mobilni telefoni, oprema
- ***Kratkoročni najemi***
  - Obdobje najema znaša 12 mesecev ali manj
  - Izbira računovodske usmeritve (glede na vrsto sredstva)

***IV***

**Predlagane spremembe SRS  
2016 na področju najemov**

# **Spremenjeni okvir SRS, SRS 1, SRS 2 in SRS 6**

Trimesečna javna razprava (junij-avgust 2018)

Vključitev bistvenih sprememb iz MSRP 16

Izjema za mikro in majhne organizacije

Splošna izjema za najeme majhne vrednosti in  
kratkoročne najeme

Izjema glede transakcij prodaj s povratnim najemom



## **Primer izračuna in pripoznavanja najema**

# Predstavitev MSRP 16 na izbranem primeru

Podjetje A, najemnik, sklene pogodbo za najem prostora za 10 let.

-Opcija podaljšanja za 5 let.

-Najemnik ocenjuje, da ne obstaja večja verjetnost podaljšanja najema.

-Obroki zapadejo v plačilo ob začetku leta.

-Letni strošek najema prvih 10 let je 50.000 EUR, letni strošek najema v naslednjih 5 letih pa je 55.000 EUR.

-Najemnik krije začetne stroške najema v znesku 20.000 EUR. Od tega je 15.000 EUR plačilo nadomestila bivšemu najemniku, 5.000 EUR pa provizija nepremičninskega agenta.

-Najemodajalec se zaveže, da bo stroške provizije v višini 5.000 EUR povrnil najemniku, prav tako se zaveže, da bo plačal stroške obnove in preureditve, kar znese 7.000 EUR.

**Kakšno je obdobje trajanja  
najema?**

**Katero obrestno mero izbrati?**

**Kako evidentirati primer v  
računovodskih evidencah?**





- Obdobje trajanja najema – 10 let
- Obrestna mera – na osnovi primerljivega sredstva (predpostavimo 5%)

### Evidentiranje najema v knjigah:

	Debet	Kredit
<b>Pravica do uporabe</b>	405.391	
<b>Obveznost iz naslova najema</b>		355.391
<b>Denarna sredstva (plačilo obroka za prvo leto)</b>		50.000
<b>Pravica do uporabe</b>	20.000	
<b>Denarna sredstva (plačilo obroka za prvo leto)</b>		20.000
<b>Denarna sredstva (provizija, krita s strani najemodajalca)</b>	5.000	
<b>Pravica do uporabe</b>		5.000



## Obrazložitev rešitve:

Obveznost iz naslova najema oceni na osnovi sedanje vrednosti bodočih plačil posameznih obrokov (9 obrokov), ki jih diskontira po obrestni meri 5 %. Stroškov obnove in preureditve v znesku 7.000 EUR najemnik ne obravnava kot sestavino najema

Leto	Obveznost iz naslova najema				Sredstvo v uporabi		
	Začetno stanje	Znesek plačila	Strošek obresti (upoštevana 5-% diskontna stopnja)	Končno stanje	Začetno stanje	Strošek amortizacije	Končno stanje
<b>1</b>	355.391		17.770	373.161	420.391	42.039	378.352
<b>2</b>	373.161	-50.000	16.158	339.319	378.352	42.039	336.313
<b>3</b>	339.319	-50.000	14.466	303.785	336.313	42.039	294.274
<b>4</b>	303.785	-50.000	12.689	266.474	294.274	42.039	252.235
<b>5</b>	266.474	-50.000	10.824	227.297	252.235	42.039	210.196
<b>6</b>	227.297	-50.000	8.865	186.162	210.196	42.039	168.157

## ... nadaljevanje primera



Kaj pa, če konec 6. leta nastanejo okoliščine, zaradi katerih postane za najemnika ekonomsko upravičena odločitev o podaljšanju najemnega razmerja za 5 let?

**Kakšno je obdobje trajanja najema v tem primeru?**

**Katero obrestno mero izbrati?**

**Kako in kdaj se sprememba odrazi v računovodskih evidencah?**



# Rešitev nadaljevanja primera

Možnost podaljšanja najemnega razmerja postane **zelo verjetna** -> ponovno se izračuna računovodska osnova

Obrestna mera **se prilagodi** glede na spremenjene pogoje

## Izračun:

Konec 6. leta se naredi ponoven izračun **zneska obveznosti**, ki se izračuna kot sedanja vrednost bodočih štirih plačil v znesku 50.000 EUR, h katerim doda pet plačil po 55.000 EUR, kolikor so plačila v obdobju podaljšanja.

Plačila diskontira na spremenjeno obrestno mero, kar znese v kolikor vzamemo 6%, 378.174 EUR.

Obveznost se je s tem povečala za 192.012 EUR (za enak znesek povečamo sredstvo), knjižba je:

- povečanje vrednosti sredstva v uporabi za 192.012 EUR,
- povečanje obveznosti iz naslova najema za 192.012 EUR.
- ni vpliva na rezultat.

Vrednost sredstva v uporabi je po novem 360.169 EUR (168.157 EUR + 192.012 EUR), vrednost obveznosti pa 378.174 EUR (186.162 EUR + 192.012 EUR).

# Rešitev nadaljevanja primera

Leto	Obveznost iz naslova najema				Sredstvo v uporabi		
	Začetno stanje	Znesek plačila	Strošek obresti (upoštevana 6 % diskontna stopnja)	Končno stanje	Začetno stanje	Strošek amortizacije	Končno stanje
<b>7</b>	378.174	-50.000	19.690	347.864	360.169	40.019	320.150
<b>8</b>	347.864	-50.000	17.872	315.736	320.150	40.019	280.131
<b>9</b>	315.736	-50.000	15.944	281.680	280.131	40.019	240.113
<b>10</b>	281.680	-50.000	13.901	245.581	240.113	40.019	200.094
<b>11</b>	245.581	-55.000	11.435	202.016	200.094	40.019	160.075
<b>12</b>	202.016	-55.000	8.821	155.837	160.075	40.019	120.056
<b>13</b>	155.837	-55.000	6.050	106.887	120.056	40.019	80.038
<b>14</b>	106.887	-55.000	3.113	55.000	80.038	40.019	40.019
<b>15</b>	55.000	-55.000	0	0	40.019	40.019	0



## **Hvala vam za pozornost!**



**Dušan Hartman**

PwC, revizija, direktor  
tel. 041-769-370  
[dusan.hartman@pwc.com](mailto:dusan.hartman@pwc.com)



**Anita Pavlin**

PwC, revizija, manager  
tel. 051-342-969  
[anita.pavlin@pwc.com](mailto:anita.pavlin@pwc.com)