



MSFI 16 „Najmovi“

Sadržaj

1. Klasificiranje ugovora o najmu



2. Računovodstvo najmovi kod korisnika najma



3. Računovodstvo najmovi kod davatelja najma



4. Drugi zahtjevi iz MSFI-ja 16



5. Rekapitulacija točaka za razmatranje



1. cjelina

Klasificiranje ugovora o najmu

Pitanja

Je li došlo do promjene definicije najma?

Što je komponenta najma?

Trebam li ponovno provjeriti klasifikaciju svih postojećih ugovora o najmu?



Može li ugovor imati i komponentu najma i komponentu koja nije najam?

Postoje li neka izuzeća?



Djelokrug

MSFI 16 primjenjuje se na sve najmove, uključujući najam imovine s pravom uporabe u sklopu podnajma, osim:



najmova s ciljem istraživanja ili eksploatacije **prirodnih resursa**,



najma **biološke imovine**,



sporazuma o koncesiji usluga iz djelokruga Tumačenja IFRIC br.12 „Sporazumi o koncesijama za usluge”,



licenci za intelektualno vlasništvo koje davatelj najma daje i potpadaju u djelokrug MSFI-ja 15 „Prihodi po ugovorima s klijentima” i



prava koja pripadaju korisniku najma prema ugovorima o licencama iz djelokruga MRS-a 38 „Nematerijalna imovina” na predmete kao što su igrani filmovi, video-snimke, igre, rukopisi, patenti i autorska prava.

1.1 Prepoznavanje ugovora o najmu

Prepoznavanje ugovora o najmu



Što je najam (zakup)?

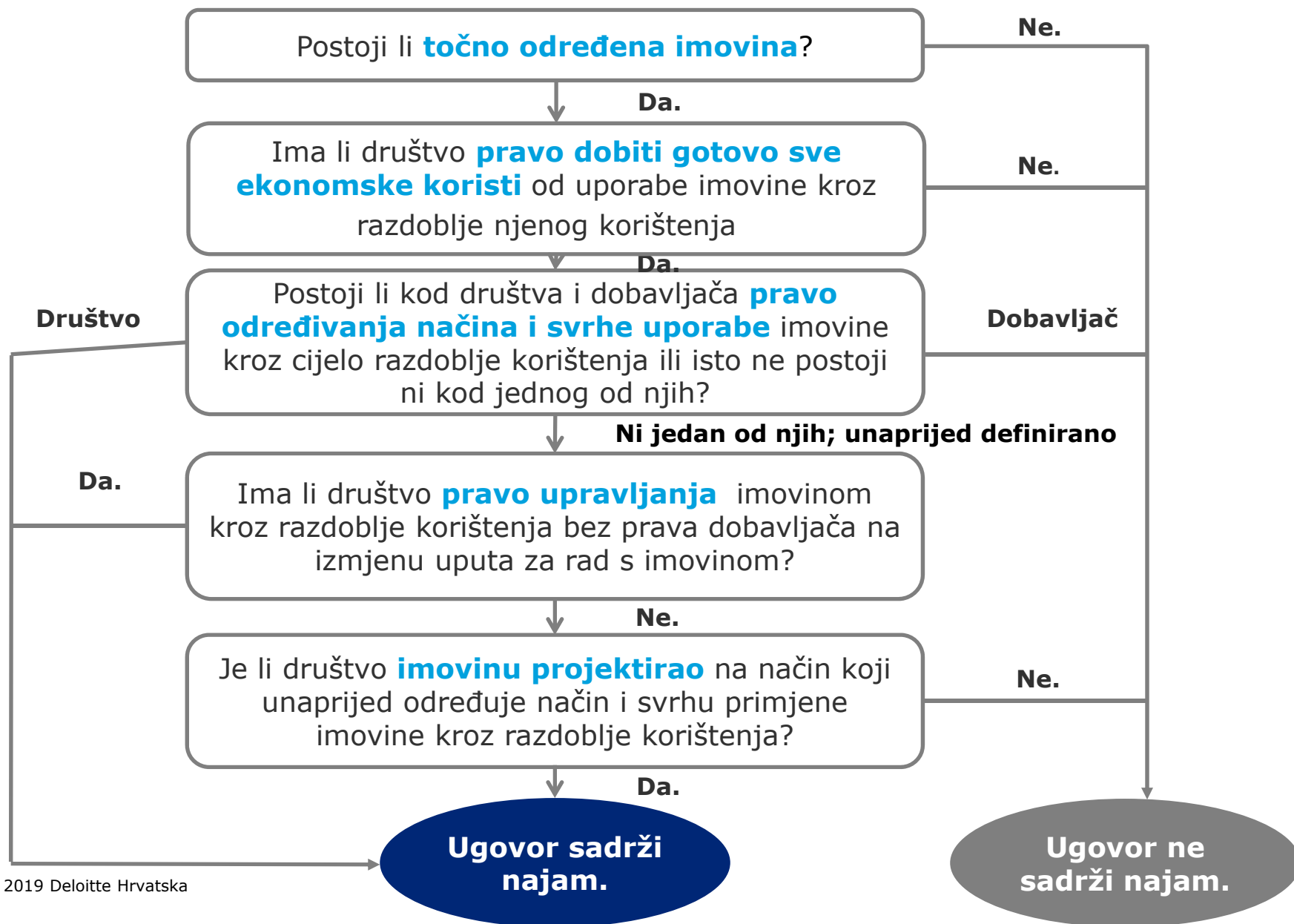
Najam je definiran kao ugovor ili dio ugovora kojim se prenosi **pravo na kontrolu** nad uporabom **točno određene imovine** u određenom razdoblju u zamjenu za naknadu.

Kako ocijeniti prenosi li se ugovorom pravo na kontrolu nad uporabom točno određene imovine?

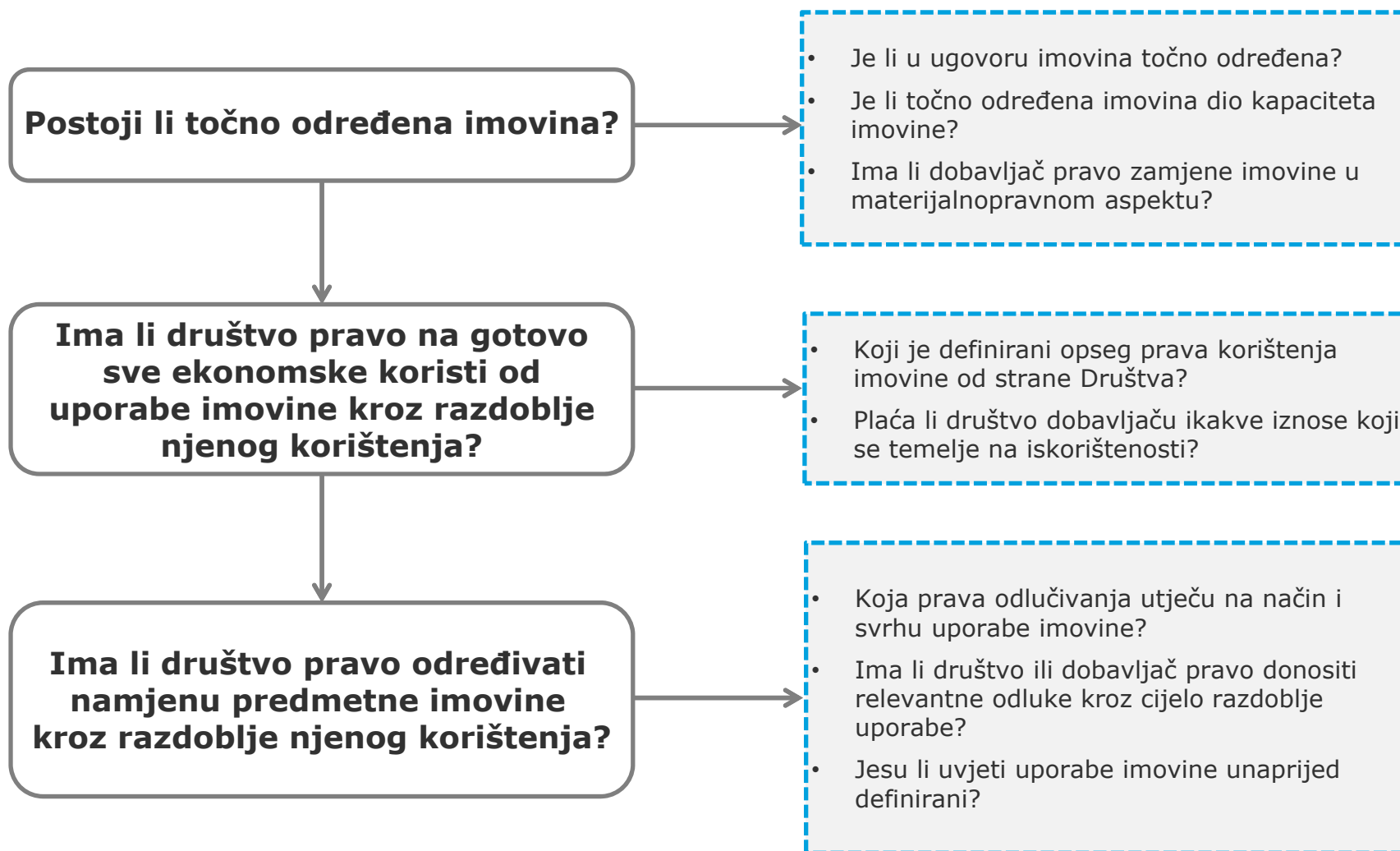
Subjekt, da bi ocijenio prenosi li se ugovorom pravo na kontrolu nad uporabom točno određene imovine kroz određeno razdoblje, provjerava kroz cijelo razdoblje uporabe postojanje obaju sljedećih prava društva:

- a) pravo dobivanja gotovo svih ekonomskih koristi od uporabe te imovine
i
- b) pravo određivanja namjene te imovine.

Dijagram toka za prepoznavanje najma



Glavne točke za razmatranje



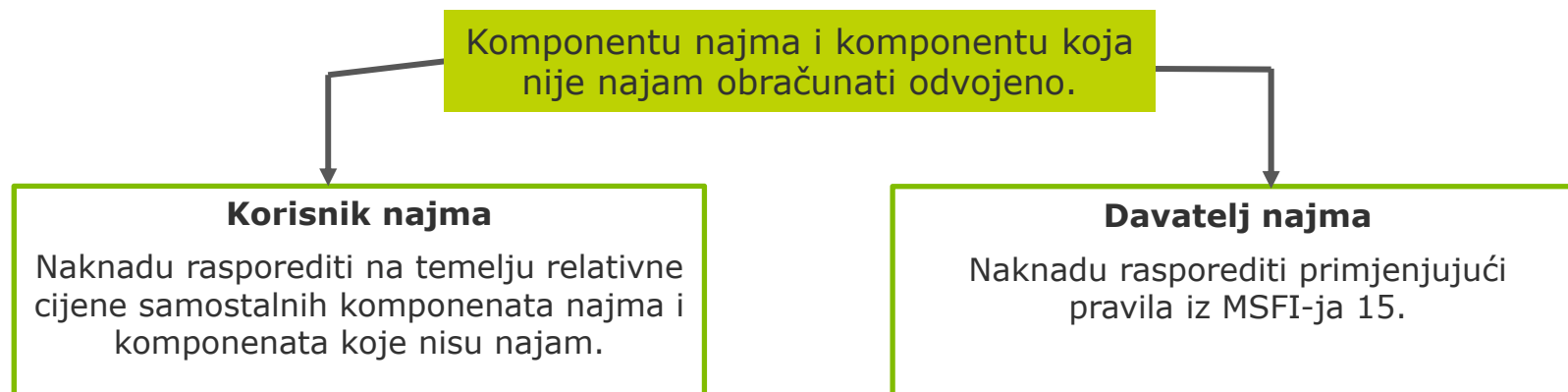
1.2 Ugovori s nekoliko komponentata

Ugovori s nekoliko komponenata



Obračunavanje ugovora s više komponenata

Davatelj i korisnik najma



Komponente ugovora	Održavanje (komp. koja nije najam)  		Najam  		Ukupno kuna
Prodajne cijene:	5 tisuća kuna	15 tisuća kuna	30 tisuća kuna	50 tisuća kuna	100 tisuća kuna
Ukupna naknada iz ugovora					90 tisuća kuna
Raspodjela naknade za komponentu najma			27 tisuća kuna (30 tisuća kuna * 90/100)	45 tisuća kuna (50 tisuća kuna * 90/100)	72 tisuća kuna
Raspodjela naknade za komponentu koja nije najam					18 tisuća kuna

Obračunavanje ugovora s više komponentata

Praktični prečac



MRS 17 i MSFI 16 različito pristupaju obračunavanju komponentata koje nisu najam.

MRS 17

- Sličan postupak za operativne najmove i komponentu usluge.
- Moguće je da se društva nisu fokusirala na prepoznavanje komponente usluge (tj. one koje nisu najam).

MSFI 16

- Predviđa odvojeno obračunavanje komponente najma i komponente koja nije najam (tj. usluga).
- Društva trebaju utvrditi komponente koje nisu najam, osim kod primjene praktičnih prečaca.

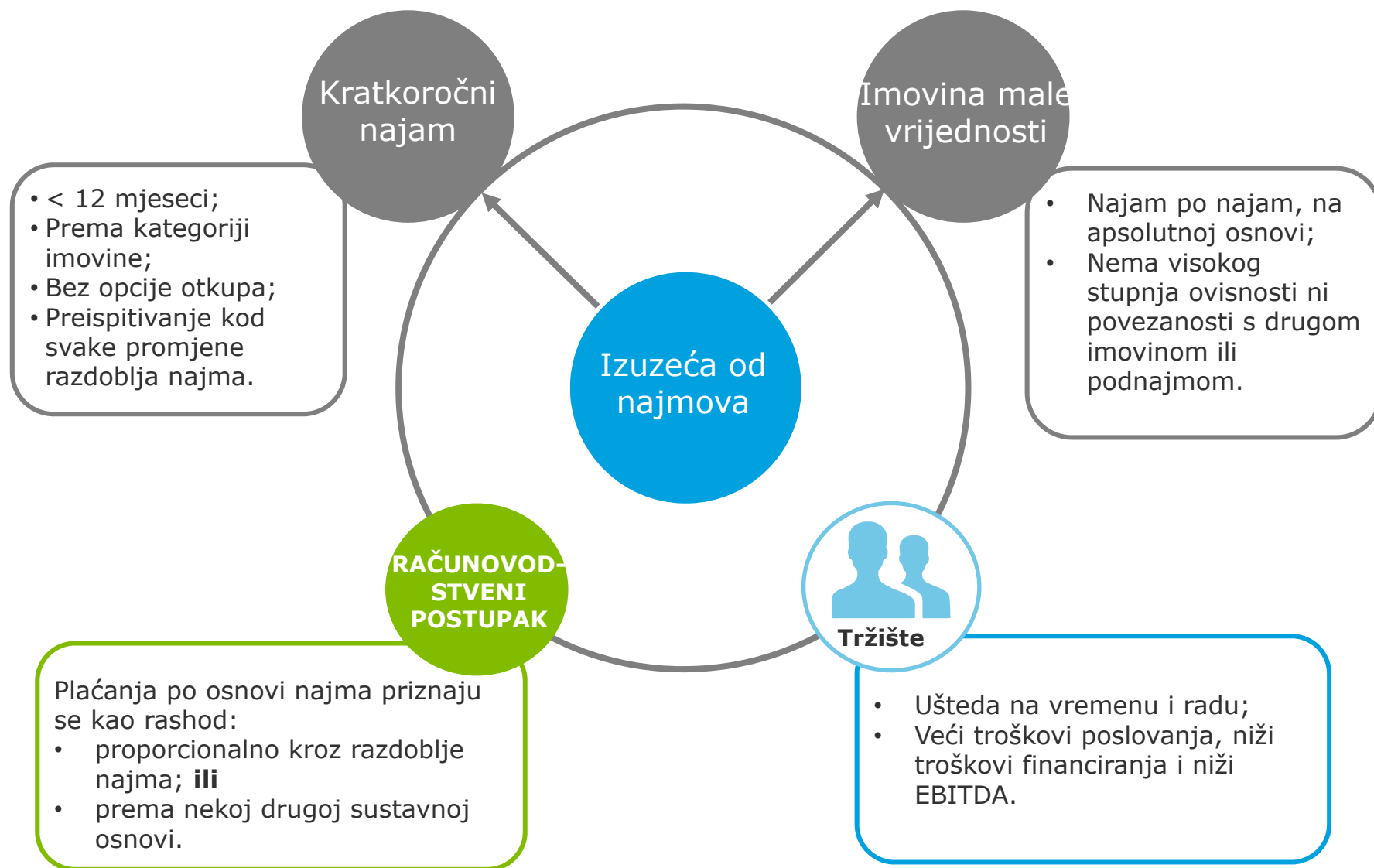
Praktični prečac:

- ❖ Mogućnost korisnika najma da odabere politiku prema kojoj komponente koje nisu najam neće odvajati od komponentata najma (*prema klasi imovine*).
- ❖ Komponenta najma i komponenta koja nije najam obračunavaju se kao jedna komponenta najma.

Napomena: Ne primjenjuje se na ugrađene izvedenice.

1.3 Izuzeća od priznavanja

Izuzeća od obveze priznavanja



Praktični prečac: Portfeljni pristup

Subjekt može MSFI 16 primijeniti na portfelj najmove sličnih obilježja ako ima **realno očekivanje** da se posljedice primjena standarda na portfelj na njegove financijske izvještaje neće materijalno značajno razlikovati od primjene standarda na pojedine najmove iz portfelja.



Ne postoje nikakva pravila o tome kako razvrstati najmove u određeni portfelj, već se u ovom slučaju primjenjuje **prosudba**.

1.4 Datum stupanja na snagu i prijelazne odredbe

Datum stupanja na snagu i prijelazne odredbe te klasifikacija ugovora o najmu u prijelaznom razdoblju

Ključna područja za razmatranje

Subjekti su dužni MSFI 16 primijeniti retroaktivno od obračunskih godina koje započinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019. godine.



Kako se pripremiti za nove kriterije klasifikacije iz MSFI-ja 16?



- ☐ Utvrditi dostupne informacije.
- ☐ Ocijeniti relevantnost, potpunost i točnost utvrđenih informacija.
- ☐ Pregledati računovodstvene i poslovne sustave: izvlačenje podataka i njihovu usklađenost s novim zahtjevima.
- ☐ Provesti osposobljavanje odgovarajućih članova tima u odjelu financija.
- ☐ Članove drugih odjela obavijestiti o promjenama i njihovom utjecaju.



Koje informacije će društva trebati pripremiti u vezi s reklasifikacijom ugovora o najmu/zakupu?

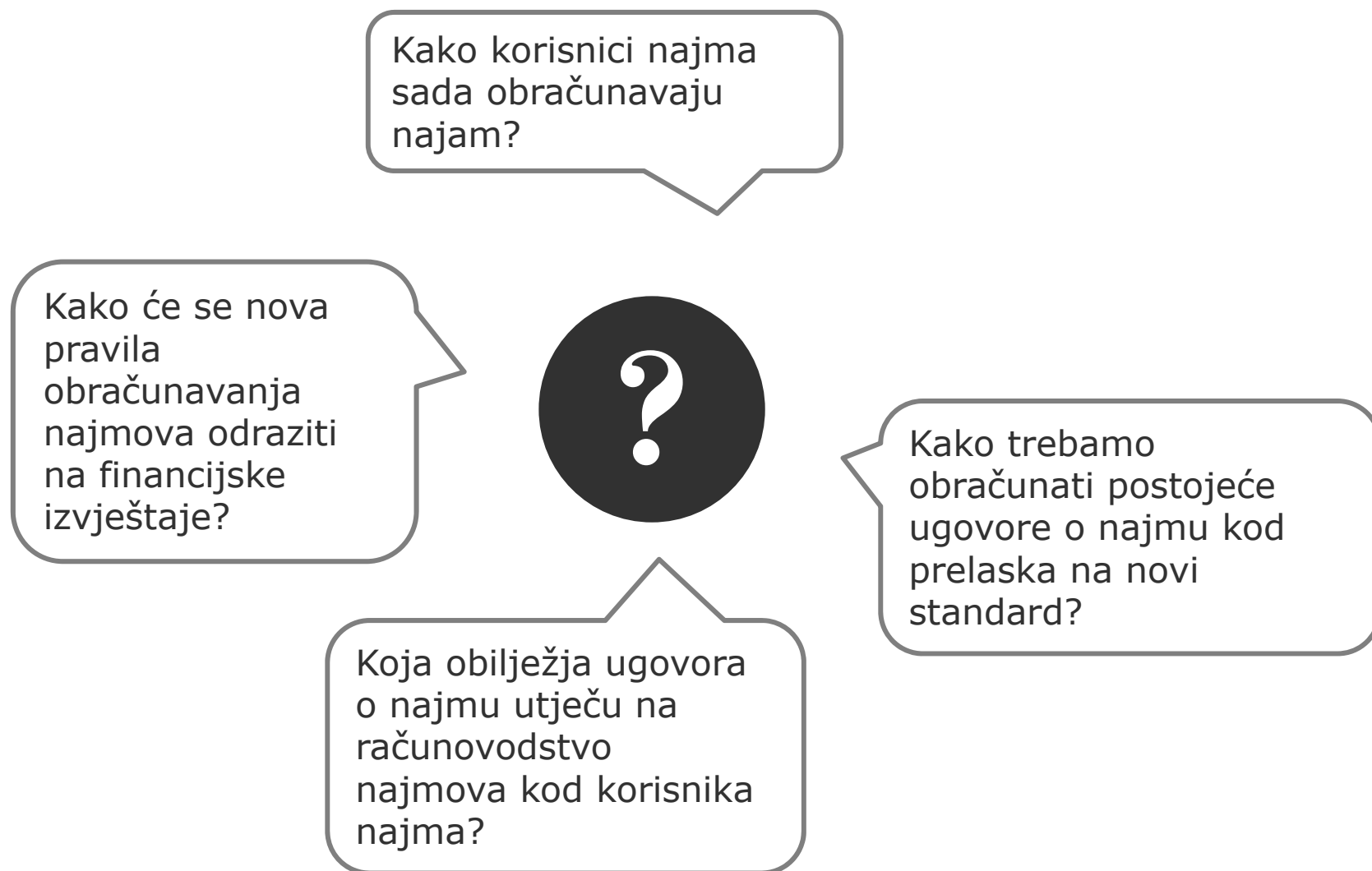


- ☐ Pristup ugovorima.
- ☐ Dokumentacija o provjeri s ciljem klasifikacije.
- ☐ Dokumentacija o primijenjenim izuzećima i praktičnim prećacima.
- ☐ Argumenti u prilog definiranog praga za predmete male vrijednosti.

2. cjelina

Računovodstvo najмова kod korisnika najma

Pitanja?



2.1 „Bilanční“ přístup

Jedinstveni model mjerenja

Svi najmovi sklopljeni na rok dulji od 12 mjeseci iskazuju se u bilanci.



Odražava pravo korisnika najma na uporabu unajmljenog predmeta.

Odražava obvezu korisnika najma po osnovi plaćanja za najam.

Bilanca	kuna
Nekretnine, postrojenja i oprema	44.521
Imovina u najmu	18.757
Drugo	26.703
Ukupna dugotrajna imovina	89.981
Ukupna kratkotrajna imovina	38.086
Ukupna imovina	128.067
Obveze po zajmovima i kreditima	22.533
Obveze po najmovima	21.233
Ostale obveze	57.264
Ukupne obveze	101.030
Kapital (vlasnička glavnica)	27.037
Ukupne obveze i kapital	128.067

Prvo mjerenje

Kako mjeriti najam kod prvog knjiženja?

Trošak imovine s pravom uporabe obuhvaća:

- iznos prvog mjerenja obveze po najmu,
- sva plaćanja najma izvršena na datum početka najma ili prije njega umanjena za eventualne poticaje primjene za sklapanje najma,
- sve inicijalne direktne troškove korisnika najma i
- procjenu troškova koji će nastati kod korisnika najma prilikom rastavljanja i uklanjanja predmetne imovine, dovođenja lokacije ili predmetne imovine u stanje prema zahtjevu davatelja najma, bilo na datum početka najma, bilo kao posljedica korištenja imovine kroz određeno razdoblje.

Kasnije mjerenje

Kako obvezu za najam mjeriti kasnije?

	Izvještaj financijskom položaju		Izvještaj o dobiti ili gubitku (RDG)	
	Sredstvo s pravom uporabe	Obveza za najam	Trošak amortizacije	Financijski troškovi
Prvo mjerenje	Po trošku	SV otvorenih plaćanja za najam	neprimjenjivo	neprimjenjivo
Kasnije mjerenje	Trošak manje akumulirana amortizaciju i gubici od umanjenja vrijednosti		Priznati u troškove poslovanja Utvrđiti razdoblje amortizacije	

- Amortizacija se mjeri sukladno MRS-u 16.
- Umanjenje vrijednosti procjenjuje se sukladno MRS-u 36.

Hoće li korisnik najma doći u posjed imovine na kraju najma?

- **Da.** – Amortizaciju obračunavati do kraja korisnog vijeka imovine.
- **Ne.** – Amortizaciju obračunavati do kraja korisnog vijeka imovine ili isteka razdoblja najma ako je kraće.

Kasnije mjerenje

Obveza za najam i troškovi kamata

	Izvještaj o financijskom položaju		Izvještaj o dobiti ili gubitku (RDG)	
	Sredstvo s pravom uporabe	Obveza za najam	Trošak amortizacije	Financijski troškovi
Prvo mjerenje	Po trošku	SV otvorenih plaćanja za najam	neprimjenjivo	neprimjenjivo
Kasnije mjerenje	Trošak manje akumulirana amortizacija i gubici od umanjenja vrijednosti	Amortizirani trošak	Priznati u troškove poslovanja Utvrđiti razdoblje amortizacije	Priznati u financijske troškove

Obveza za najam **povećava se** za kamatu na tu obvezu i **umanjuje** za plaćanja po osnovi najma izvršena kroz obračunsko razdoblje.

Klasifikacija priljeva i odljeva novca

Odljev novca po plaćanjima za najam dijeli se na **glavnicu** i **kamate**. Te se stavke u izvještaju o tijeku novca iskazuju kako slijedi:

- Plaćanja po kratkoročnom najmu;
- Plaćanja po najmu predmeta male vrijednosti;
- Varijabilna plaćanja za najam ne uključuju se u mjerenje obveze po osnovi najma.

Odljev novca po osnovi plaćanja glavnice obveze za najam.

Tijek novca iz poslovnih aktivnosti

Tijek novca iz ulagateljskih aktivnosti

Tijek novca iz aktivnosti financiranja

Primjer: Usporedba MRS-a 17 i MSFI-ja 16

Izvještaj o financijskom položaju

	Godina					
	0.	1.	2.	3.	4.	5.
MRS 17 (<i>poslovni najam</i>)	← Ne priznaje se nikakva imovina i nikakva obveza. →					
MSFI 16 (<i>bilančni model</i>)						
SV od 50.000 @4,25 %						
- obveza za najam	221.036	180.430	138.099	93.968	47.962	-
- imovina s pravom uporabe	221.036	176.829	132.622	88.415	44.207	-

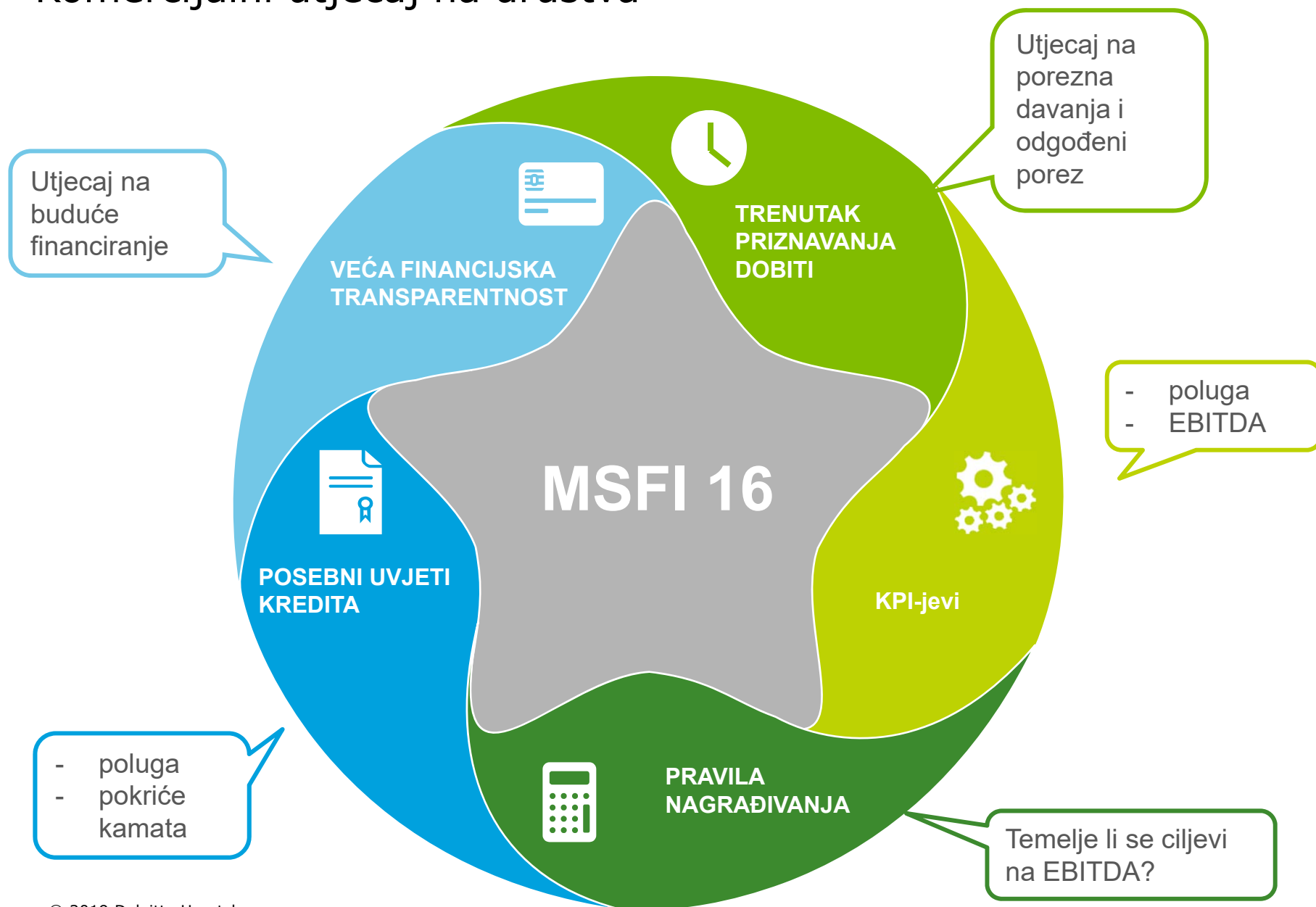
Izvještaj o dobiti ili gubitku i OSD

	Godina					
	0.	1.	2.	3.	4.	5.
MRS 17 (<i>poslovni najam</i>)						
- plaćanja za najam (<i>poslovni rash.</i>)	-	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
MSFI 16 (<i>bilančni model</i>)						
- trošak kamate (<i>financijski rashod</i>)	-	9.394	7.668	5.869	3.994	2.038
- amortizacija (<i>poslovni rash.</i>)	-	44.207	44.207	44.207	44.207	44.207

Imovina s pravom uporabe se amortizira.

Obveza za najam amortizira se kroz razdoblje najma.

Komercijalni utjecaj na društva



2.2. Zajednička obilježja ugovora o najmu

Zajednička obilježja ugovora o najmu



Razdoblje najma

Što je razdoblje (rok) najma?



Razdoblje odnosno rok najma utvrđuje se s datumom početka na temelju neopozivog razdoblja najma, uključujući:

- razdoblja obuhvaćena opcijom produljenja najma ako je korisnik najma **realno siguran** da će opciju izvršiti i
- razdoblja obuhvaćena opcijom raskida najma ako je korisnik najma **realno siguran** da tu opciju neće izvršiti.



PROSUDBA

- ❖ Procjena „realne sigurnosti“ stvar je **prosudbe**.
- ❖ Treba razmotriti sve relevantne **činjenice i okolnosti** koje proizvode ekonomski poticaj za korisnika najma (npr. ugovoreni uvjeti i rokovi, značajna ulaganja u imovinu koja je predmetom najma, troškovi raskida ugovora itd.).

Razdoblje najma

Druga područja za razmatranje

Razdoblje bez plaćanja zakupnine

Najam počinje s datumom početka, uključujući razdoblje bez obračunavanja zakupnine.

Kada revidirati razdoblje najma?

Kad se mijenja neopozivo razdoblje najma.

Kada preispitati „realnu sigurnost“?

Kad dođe do nekog značajnog događaja ili promjena okolnosti na koje:

- korisnik najma može utjecati i
- koje utječu na raniju ocjenu realne sigurnosti.

Plaćanja najma

Plaćanja najma

Definicija



Plaćanja najma

Primjeri

Koji troškovi su sadržani u plaćanjima za najam?

- ✓ Godišnja fiksna najamnina.
- ✓ Varijabilna plaćanja za najam vezana za porast indeksa potrošačkih cijena (CPI).
- ✗ Varijabilna plaćanja najma vezana za prihode od prodaje ostvarene uporabom.
- ✓ Plaćanja koja se odnose na uporabu imovine.
- ✗ Troškovi pravnika.
- ✗ Troškovi plaća.

Prvo
knjiženje

Obveza za najam

- SV gornjih plaćanja za najam uz primjenu CPI-ja na datum početka najma.
- Primijeniti inkrementalnu stopu na primljene zajmove.

Imovina s pravom uporabe

- Prvo mjerenje obveze za najam.
- Honorar pravicima.

Diskontna stopa

Određivanje diskontne stope

Kamatna stopa sadržana u najmu.

Kamatna stopa kojom se SV plaćanja za najam i nezajamčenog ostatka vrijednosti svodi na iznos koji je jednak zbroju fer vrijednosti imovine koja je predmet najma i inicijalnih direktnih troškova davatelja najma.



Ako implicitnu kamatnu stopu nije moguće utvrditi...

Primijeniti inkrementalnu stopu na zajmove odobrene korisniku najma.

Usklađenje diskontne stope

Diskontna stopa se usklađuje kao posljedica **ponovnog mjerenja** obveze za najam ako je:

- ✓ došlo do promjene razdoblja najma **ILI**
- ✓ došlo do promjene procjene opcije otkupa imovine koja je predmetom najma.



Ako je trenutno utvrdiva...

Primijeniti na preostalo razdoblje najma **kamatnu stopu sadržanu u najmu.**



Ako **nije** trenutno utvrdiva...

Primijeniti na datum ponovne procjene **inkrementalnu stopu na zajmove odobrene korisniku najma.**



2.3. Računovodstvo najмова u prijelaznom razdoblju

Prelazak na MSFI 16: primjena dviju opcija

1. OPCIJA Retroaktivni pristup u cijelosti (MRS 8)

Prepraviti početno stanje zadržane dobiti kao da je MSFI 16 oduvijek u primjeni.

Usporedne informacije za 2019. g. pripremiti sukladno MSFI-ju 16.

Svi iznosi pripremaju se prema MSFI-ju 16.

1.1.2018.

31.12.2018. / 1.1.2019.

31.12.2019

Bez utjecaja na zadržanu dobit (iskazati ju prema MRS-u 17).

Prepraviti početno stanje zadržane dobiti kao da je MSFI 16 bio već u primjeni.

Rezultat za 2019. g. iskazan uzimajući u obzir MSFI 16.
Usporedni iznosi pripremljeni prema MRS-u 17.

2. OPCIJA Djelomično retroaktivna primjena

3. cjelina

Računovodstvo najmovu kod
davatelja najma

Računovodstvo najмова kod davatelja najma

Sažetak glavnih točaka

1>

Računovodstveni postupak za financijske i poslovne najmove uglavnom je ostao nepromijenjen.

2>

Paziti na podnajmove i transakcije prodaje i povratnog najma.

3>

Promjene koje vrijede za korisnika najma (zakupca) također vrijede i za davatelja najma (zakupodavatelja), a to su npr. razdoblje najma, izmjene/preinake najma, prepoznavanje ugovora o najmu.

4. cjelina

Drugi

zahtjevi MSFI-ja 16

Pitanja?



Kakve su promjene
zahtjeva koji se
odnose na transakcije
prodaje i povratnog
najma?

Kako se obračunavaju
izmjene najmova?



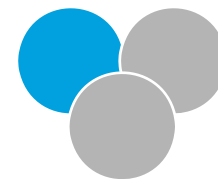
Cjelina 5

Rekapitulacija točaka za razmatranje

Rekapitulacija točaka za razmatranje



Rekapitulacija točaka za razmatranje



Računovodstvo

☐ **Pristup u prijelaznom razdoblju**

- Odlučiti o primjeni praktičnih prečaca u klasifikaciji i mjerenju.

☐ **Odgođeni porez**

- Utjecaj na odgođene poreze.
- Konzultirati se s poreznim stručnjacima.

☐ **Klasificiranje ugovora**

- Utvrditi koji ugovori nisu prethodno bili provjeravani u odnosu na MRS 17 i IFRIC 4.

☐ **Objavljivanje**

- Utvrditi ključne informacije za objavu i stupanj njihovog objedinjavanja.

☐ **Utvrditi glavna obilježja ugovora**

- Utvrditi razdoblja najma, vrijednost tj. visinu plaćanja za najam, implicitnu kamatnu stopu.

☐ **Dokumentacija**

- Nove računovodstvene politike.
- Dokumentacija korištena za izvođenje ključnih prosudbi.

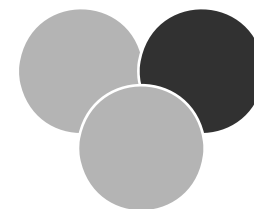
☐ **Ugovori s nekoliko komponenata**

- Utvrditi samostalnu prodajnu cijenu.
- Odlučiti o primjeni praktičnih prečaca.

☐ **Primjena izuzeća**

- Odrediti prag za predmete male vrijednosti.
- Odlučiti o primjeni izuzeća za predmete male vrijednosti i kratkoročne najmove.

Rekapitulacija točaka za razmatranje



Operativni aspekti



Edukacija članova odjela za financije i drugih relevantnih odjela.



Pregled informatičkih sustava.



Utvrđivanje informacija koje su trenutno dostupne.



Provjera potpunosti i točnosti podataka o ugovorima.



Provjera kontrolnih procedura i procesa odobrenja najma.

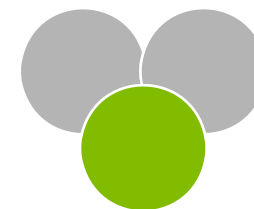


Interne kontrole u procesima i računovodstvu najmovi.



Obavješćavanje o promjenama i postojanje projektnog plana.

Rekapitulacija točaka za razmatranje



Poslovni aspekti





Domagoj Vuković
dvukovic@deloittece.com
+ 385 99 5308 783

Deloitte se odnosi na Deloitte Touche Tohmatsu Limited, pravnu osobu osnovanu sukladno pravu Ujedinjenog Kraljevstva Velike Britanije i Sjeverne Irske (izvorno "UK private company limited by guarantee"), i mrežu njegovih članova, od kojih je svaki zaseban i samostalan pravni subjekt. Molimo posjetite www.deloitte.com/hr/o-nama za detaljni opis pravne strukture Deloitte Touche Tohmatsu Limited i njegovih tvrtki članica.