

MRSJS 13—NAJEMI

Potrditev

Ta mednarodni računovodski standard za javni sektor izhaja predvsem iz mednarodnega računovodskega standarda (MRS) 17 (spremenjen 1997) – Najemi, ki ga je izdal Odbor za mednarodne računovodske standarde – SMRS (International Accounting Standards Committee – IASC). Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde – UOMRS (International Accounting Standards Board – IASB) in Fundacija Odbora za mednarodne računovodske standarde – FOMRS (International Accounting Standards Committee Foundation - IASCF) sta bila ustanovljena leta 2001 in tako nadomestila SMRS. Mednarodni računovodski standardi, ki jih je izdal SMRS, ostajajo v veljavi dokler jih UOMRS ne spremeni ali prekliče. Izvlečki iz MRS 17 so v tej publikaciji Odbora za javni sektor, ki deluje v okviru Mednarodnega združenje računovodskih strokovnjakov (Public Sector Committee), povzeti z dovoljenjem UOMRS.

Potrjeno besedilo MRS je tisto, ki ga je UOMRS objavil v angleščini in ga lahko dobite neposredno pri IASB Publications Department, 7th floor, 166 Fleet Street, London EC4A 2DY, United Kingdom.

E-naslov: publications@iasb.org

Internet: <http://www.iasb.org>

Avtorske pravice za MRS, osnutke za razpravo ter druge publikacije SMRS in UOMRS si pridržuje Fundacija Odbora za mednarodne računovodske standarde (International Accounting Standards Committee Foundation - IASCF).

MRSJS 13—NAJEMI**VSEBINA**

	Člen
Namen	
Področje	1–6
Opredelitve pojmov	7–9
Pogodbe o najemnem nakupu	8
Predpostavljena obrestna mera za sposojanje.....	9
Razvrstitev najemov.....	10–16
Najemi in ostale pogodbe.....	17–19
Najemi v računovodskih izkazih najemnikov	20–36
Finančni najemi	20–33
Poslovni najemi	34–36
Najemi v računovodskih izkazih najemodajalcev	37–61
Finančni najemi	37–53
Poslovni najemi	54–61
Prodaja in povratni najemi	62–70
Prehodne določbe.....	71–74
Datum uveljavitve.....	75–76
Priloga 1—Razvrstitev najema	
Priloga 2—Obračunavanje finančnega najema pri najemodajalcu	
Priloga 3— Obračunavanje finančnega najema pri najemniku	
Priloga 4— Prodaja in povratni najemi, katerih izid je poslovni najem	
Priloga 5—Izračun obrestne mere povezane s finančnim najemom	
Primerjava z MRS 17	

Člene tega standarda, ki so natisnjeni s krepkimi črkami, je treba brati v povezavi s pojasnjevalnimi členi tega standarda, ki so natisnjeni v običajni pisavi, ter Uvodom v mednarodne računovodske standarde za javni sektor. Mednarodni računovodski standardi za javni sektor niso namenjeni za uporabo pri nepomembnih postavkah.

Namen

Namen tega standarda je predpisati računovodske usmeritve in razkritja v zvezi z finančnimi in poslovnimi najemi za najemnike in najemodajalce.

Področje

1. **Subjekt, ki pripravlja in predstavlja računovodske izkaze na osnovi računovodenja, zasnovanega na nastanku dogodkov, mora uporabljati ta standard pri obračunavanju vseh najemov razen:**
 - (a) **najemnih pogodbah o iskanju in izkoriščanju naravnih virov kot so nafta, plin, les, kovine in druge rudnine;**
 - (b) **licenčnih pogodbah za postavke, kot so filmi za predvajanje v kinematografih, videoposnetki, gledališke igre, rokopisi, patenti in avtorske pravice.**

Ta standard pa se ne uporablja za merjenje pri:

- (a) **najemnikih naložbenih nepremičnin v finančnem najemu; ali**
 - (b) **najemodajalcih naložbenih nepremičnin v poslovnem najemu (glej mednarodni računovodski standard za javni sektor (MRSJS) 16 - Naložbene nepremičnine).**
2. **Ta standard se uporablja za vse subjekte javnega sektorja razen za podjetja pod nadzorom države.**
 3. Ta standard velja za pogodbe, s katerimi se prenašajo pravice do uporabe sredstev, čeprav se od najemodajalca lahko zahtevajo pretežno storitve v zvezi z delovanjem ali vzdrževanjem takšnih sredstev. Na drugi strani ta standard ne velja za pogodbe o storitvah, s katerimi se pravice do uporabe sredstev ne prenesejo z ene pogodbene stranke na drugo. Subjekti javnega sektorja lahko sklepajo zapletene pogodbe za opravljanje storitev, ki lahko vključujejo najeme sredstev ali pa ne. Takšni dogovori so obravnavani v 17. - 19. členu.
 4. Ta standard ne velja za najemne pogodbe o iskanju in izkoriščanju naravnih virov kot so nafta, plin, les, kovine in druge rudnine ter licenčne pogodbe za takšne postavke, kot so filmi za predvajanje v kinematografih, videoposnetki, gledališke igre, rokopisi, patenti in avtorske pravice. Temu

je tako zato, ker lahko tovrstne pogodbe povzročajo zapletena računovodska vprašanja, ki jih je treba obravnavati posebej.

5. Ta standard ne velja za naložbene nepremičnine. Naložbene nepremičnine merijo najemodajalci in najemniki v skladu z določbami MRSJS 16.
6. Podjetja pod nadzorom države morajo ravnati v skladu z mednarodnimi računovodskimi standardi (MRS), ki jih izdaja Odbor za mednarodne računovodske standarde. Smernica odbora za javni sektor številka 1, »Računovodsko poročanje podjetij pod nadzorom države« določa, da morajo MRS upoštevati vsa podjetja, ne glede ali delujejo v zasebnem ali v javnem sektorju. Skladno s tem smernica številka 1 priporoča, da morajo podjetja pod nadzorom države predstavljati računovodske izkaze v vseh bistvenih pogledih v skladu z MRS.

Opredelitve pojmov

7. V tem standardu so uporabljeni naslednji izrazi, katerih pomeni so opredeljeni:

Pogojna najemnina je tisti del najemnine, katerega znesek ni določen, temveč je odvisen od kakega drugega dejavnika, ne le od minevanja časa (na primer odstotka prihodkov od prodaje, uporabljene količine, indeksov cen, tržne obrestne mere).

Doba koristnosti je bodisi:

- (a) doba v kateri se pričakuje, da bo sredstvo prinašalo gospodarske koristi ali možne storitve enemu ali več uporabnikom;
- (b) doba, v kateri je mogoče pričakovati, da bo en ali več uporabnikov s sredstvom pridobil(o) pričakovano število proizvodnih ali podobnih enot.

Finančni najem je najem, pri katerem se prenesejo vse pomembne oblike tveganja in koristi, povezanih z lastništvom sredstva. Lastninska pravica lahko preide na drugo stran ali pa tudi ne.

Kosmata naložba v najem je celota najmanjših najemnin pri finančnem najemu s stališča najemodajalca in morebitna nezajamčena preostala vrednost, ki pripada najemodajalcu.

Zajamčena preostala vrednost je:

- (a) pri najemniku tisti del preostale vrednosti, za katerega jamči najemnik ali z njim povezana oseba (znesek jamstva je največji znesek, ki ga bo v vsakem primeru treba plačati); in
- (b) pri najemodajalcu tisti del preostale vrednosti, za katerega jamči najemnik ali tretja oseba, ki ni povezana z najemnikom in je finančno sposobna poravnati obveznosti iz jamstva.

Začetek najema je datum najemne pogodbe ali datum, na katerega pogodbeni stranki sprejmeta glavne določbe o najemu – tisti, ki je zgodnejši.

Z najemom povezana obrestna mera je razobrestovalna mera, ki na začetku najema povzroči, da je sedanja vrednost seštevka:

- (a) najmanjše vsote najemnin; in
- (b) nezajamčene preostale vrednosti enaka pošteni vrednosti v najem danega sredstva.

Najem je dogovor, s katerim najemodajalec prenese na najemnika v zameno za plačilo ali niz plačil pravico do uporabe sredstva za dogovorjen čas.

Trajanje najema je nepreklicno obdobje, za katero najemnik po pogodbi najame sredstvo, skupaj z vsemi morebitnimi dodatnimi obdobji, za katera ima najemnik možnost podaljšati najem sredstva za dodatno plačilo ali brez njega; pri tem je na začetku najema precej gotovo, da bo najemnik to možnost izrabil.

Najemnikova predpostavljena obrestna mera za sposojanje je obrestna mera, ki bi jo najemnik moral plačati za podoben najem, ali – če te ni mogoče določiti – obrestna mera, ki bi jo najemnik moral plačati na začetku najema, če bi si za podoben rok in na podlagi podobnega jamstva sposodil denar, potreben za nakup sredstva.

Najmanjša vsota najemnin je znesek, ki ga najemnik mora ali ga bo najverjetneje moral plačati med trajanjem najema – razen pogojne najemnine, stroškov storitev in, kjer je to potrebno davkov, ki jih mora plačati najemodajalec, kasneje pa jih dobi povrnjene) – skupaj z:

- (a) pri najemniku – vsemi zneski, za katere jamči najemnik ali z njim povezana oseba; ali
- (b) pri najemodajalcu – vso preostalo vrednostjo, za katero najemodajalcu jamči bodisi:
 - (i) najemnik;

- (ii) z njim povezana oseba; ali
- (iii) neodvisna tretja oseba, ki je finančno sposobna izpolniti jamstvo.

Če pa ima najemnik možnost kupiti sredstvo po ceni, ki je po pričakovanju dovolj manjša od poštene vrednosti na dan, ko je to možnost mogoče izrabiti, da je na začetku najema precej gotovo, da bo najemnik to možnost izrabil, vsebuje najmanjša vsota najemnin najmanjše zneske plačil med trajanjem najema in plačila, potrebna uveljavitev te možnosti nakupa.

Čista naložba v najem je kosmata naložba v najem, zmanjšana za nezasluženi finančni prihodek.

Nepreklicni najem je najem, ki ga je mogoče preklicati samo:

- (a) ko se pojavi kak malo verjeten pojav;
- (b) z dovoljenjem najemodajalca;
- (c) če najemnik sklene z istim najemodajalcem nov najem za isto ali enako sredstvo; ali
- (d) če najemnik plača dodaten znesek, ki že na začetku upravičeno zagotavlja nadaljevanje najema.

Poslovni najem je najem, ki ni finančni najem.

Nezasluženi finančni prihodek je razlika med:

- (a) najmanjšo vsoto najemnin pri finančnem najemu s stališča najemodajalca in morebitno nezajamčeno preostalo vrednostjo, ki pripada najemodajalcu; in
- (b) sedanjo vrednostjo postavke (a) po obrestni meri, vključeni v najemu.

Nezajamčena preostala vrednost je tisti del preostale vrednosti v najem danega sredstva, katerega uveljavitev najemodajalcu ni zagotovljena ali jo jamči zgolj oseba, ki je povezana z najemodajalcem.

Doba koristnosti (najema) je ocenjena preostala doba od začetka trajanja najema brez omejitve trajanja najema, v kateri se pričakuje, da bo subjekt izrabil gospodarske koristi ali možne storitve sredstva.

Izrazi, opredeljeni v drugih mednarodnih računovodskih standardih za javni sektor imajo enak pomen tudi v tem standardu in so povzeti v razlagalnem slovarju, ki je objavljen posebej.

Pogodbe o najemnem nakupu

8. Opredelitev najema vključuje pogodbe o najemu sredstva, v katerih je določba, da ima najemnik ob izpolnitvi dogovorjenih pogojev možnost pridobiti lastninsko pravico na tem sredstvu. Take pogodbe so včasih označene kot pogodbe o najemnem nakupu.

Predpostavljena obrestna mera za sposojanje

9. Če ima subjekt posojila za katera jamči država, mora določitev predpostavljene obrestne mere za sposojanje odražati obstoj morebitnega državnega jamstva in morebitnih s tem povezanih plačil. To ponavadi vodi k uporabi nižje predpostavljene obrestne mere za sposojanje.

Razvrstitev najemov

10. Razvrstitev najemov, uporabljena v tem standardu, je zasnovana na obsegu, v katerem tveganja in koristi, povezani z lastništvom v najem danega sredstva, bremenijo najemodajalca ali najemnika. Med tveganji so možnosti izgub zaradi neizrabljene zmogljivosti, tehnološke zastarelosti ter nihanj donosa zaradi spreminjanja pogojev gospodarjenja. Koristi pa so lahko povezane s pričakovanjem dobičkonosnega delovanja v dobi koristnosti sredstva in dobička iz povečane vrednosti ali iztržene preostale vrednosti.
11. Najem se razvrsti kot finančni najem, če se pri njem prenesejo skoraj vsa tveganja in koristi, povezani z lastništvom. Najem se razvrsti kot poslovni najem, če ne pride do pomembnega prenosa tveganj in koristi, povezanih z lastništvom.
12. Ker je posel med najemodajalcem in najemnikom zasnovan na najemni pogodbi med njima, je prav, da se pri tem uporabljajo dosledne opredelitve pojmov. Uporaba teh opredelitev v različnih okoliščinah, v katerih delujeta obe strani, včasih povzroči, da najemodajalec in najemnik razvrstita isti najem vsak na svoj način.
13. Ali je najem finančni najem ali poslovni najem, je odvisno bolj od vsebine posla kot od oblike pogodbe. Čeprav se v nadaljevanju prikazani primeri običajno obravnavajo kot finančni najem, najem ne rabi izpolnjevati vseh teh kriterijev, da bi bil obravnavan kot finančni najem:
 - (a) z najemom se na koncu trajanja najema prenese lastništvo sredstva na najemnika;
 - (b) najemnik ima možnost kupiti sredstvo po ceni, ki je po pričakovanju dovolj manjša od poštene vrednosti na dan, ko je to možnost mogoče izrabiti, da je na začetku najema precej gotovo, da bo najemnik to možnost izrabil;

- (c) trajanja najema se ujema z večjim delom dobe koristnosti sredstva, čeprav njegovo lastništvo ni preneseno;
 - (d) na začetku najema je sedanja vrednost najmanjše vsote najemnin enaka vsaj skoraj celotni pošteni vrednosti najetega sredstva; in
 - (e) najeta sredstva so tako posebne vrste, da jih samo najemnik lahko uporablja brez večjih sprememb
 - (f) najetih sredstev se ne da preprosto nadomestiti z drugim sredstvom.
14. Drugi znaki, ki posamično ali skupaj lahko prav tako vodijo do razvrstitve najema kot finančnega najema, so:
- (a) če najemnik lahko odpove najem, najemodajalčeve izgube zaradi odpovedi bremenijo najemnika;
 - (b) dobički ali izgube zaradi spreminjanja poštene preostale vrednosti pripadajo najemniku (na primer v obliki povračila najemnine, ki je enako večini prihodkov od prodaje ob koncu najema); in
 - (c) najemnik lahko podaljša najem v naslednje obdobje za najemnino, ki je pomembno nižja od tržne.
15. Najem se razvrsti na začetku najema. Če se najemnik in najemodajalec kadar koli sporazumeta o spremembi določb o najemu, ki ne pomeni obnovitve najema, zaradi katere bi bilo treba po sodilih iz 5. do 9. člena najem razvrstiti drugače, če bi spremenjene določbe veljale na začetku najema, se spremenjena pogodba šteje kot nova pogodba o najemu. Zaradi spremembe ocen (na primer spremembe ocen dobe koristnosti ali preostale vrednosti v najem danega sredstva) ali spremembe okoliščin (na primer najemnikovega neizpolnjevanja obveznosti) pa se najem za računovodske namene ne prerazvrsti.
16. Najemi zemljišč in zgradb se uvrščajo med poslovne ali finančne najeme na enak način kot najemi drugih sredstev. Vendar je za zemljišča značilno, da imajo praviloma neomejeno dobo koristnosti, in če ni pričakovati, da bo na koncu najema lastninska pravica prešla na najemnika, ta ne prevzame skoraj vseh tveganj in koristi, povezanih z lastništvom. Znesek, ki ga je treba plačati za tako dolgoročno najemno pravico, pomeni dolgoročno razmejene stroške najema, ki se amortizirajo med trajanjem najema v skladu s pridobljenimi koristmi.

Najemi in druge pogodbe

17. Pogodba je lahko sestavljena le iz sporazuma o najemu sredstva. Kljub temu je lahko najem ena od sestavin v širšem sklopu sporazumov s subjekti zasebnega sektorja za gradnjo, posedovanje, poslovanje in/ali za prenos

sredstev. Subjekti javnega sektorja pogosto sklepajo takšne sporazume, posebej za stvarno premoženje z dolgo življenjsko dobo in infrastrukturna sredstva. Na primer, subjekt javnega sektorja bo zgradil cestninsko postajo. Kasneje jo da v najem subjekt zasebnega sektorja kot del sporazuma, pri čemer se subjekt zasebnega sektorja strinja, da bo:

- (a) vzel cestninsko postajo v najem za daljše obdobje (z ali brez opcije nakupa);
- (b) upravljal z cestninsko postajo in;
- (c) izpolnil obsežne zahteve glede vzdrževanja, z rednim posodabljanjem tako cestninske površine kot tehnologije za nadzor prometa.

Drugi sporazumi lahko vključujejo, da subjekt javnega sektorja najame infrastrukturo od zasebnega sektorja.

- 18. Če sporazum vsebuje določen poslovni najem ali finančni najem, kot ga določa ta standard, se morajo določbe tega standarda uporabiti pri obračunavanju najemnih sestavin sporazuma.
- 19. Subjekti javnega sektorja lahko sklepajo različne sporazume za zagotavljanje dobrin in/ali storitev, ki obvezno vključujejo uporabo namenjenih sredstev. V nekaterih od teh sporazumov ni jasno ali je prišlo do najema, kot ga določa ta standard. V teh primerih se izvede strokovna presoja in če je prišlo do najema, se uporablja ta standard; če pa do najema ni prišlo, subjekti obračunajo te sporazume z uporabo določb ostalih ustreznih mednarodnih računovodskih standardov za javni sektor in v primeru, da le-teh ni, druge ustrezne mednarodne in/ali lokalne računovodske standarde.

Najemi v računovodskih izkazih najemnikov

Finančni najemi

- 20. **Najemnik pripozna sredstva pridobljena s finančnim najemom kot sredstva in s tem povezane obveznosti najema kot obveznosti. Sredstva in obveznosti se pripoznajo v znesku, ki je na začetku najema enak pošteni vrednosti v najem vzetega sredstva ali sedanji vrednosti najmanjše vsote najemnin, če je ta manjša. Pri izračunavanju sedanje vrednosti najmanjše vsote najemnin je diskontni količnik (razobrestovalni množitelj) z najemom povezana obrestna mera, če jo je mogoče določiti; sicer se uporabi predpostavljena obrestna mera za sposojanje, ki bi jo moral plačati najemnik.**

21. Posle in druge poslovne dogodke je treba obračunavati in predstavljati glede na njihovo bistvo in finančno stvarnost, ne pa zgolj glede na pravno obliko. Medtem ko pravna oblika najemne pogodbe lahko najemniku odreka možnost pridobitve lastništva nad najetim sredstvom, pa sta pri finančnih najemih bistvo in finančna stvarnost taka, da najemnik pridobi gospodarske koristi in možne storitve od uporabe najetega sredstva v večini njegove dobe koristnosti, v zameno pa prevzame obveznost, da bo za to pravico plačal znesek, ki je blizu pošteni vrednosti sredstva, in z njim povezane finančne stroške.
22. Če najemnikovi računovodski izkazi ne kažejo omenjenih poslov najema, so sredstva in obveznosti subjekta podcenjeni, kar popači računovodske kazalnike. Zaradi tega je treba finančni najem prikazati v najemnikovih računovodskih izkazih kot sredstvo in kot obveznost za plačevanje prihodnjih najemnin. Na začetku najema se sredstvo in obveznost za plačevanje prihodnjih najemnin pripoznata v računovodskih izkazih v enakih zneskih.
23. Obveznosti za najeta sredstva ni ustrezno prikazati v računovodskih izkazih kot odbitno postavko od vrednosti najetih sredstev.
24. Če so v izkazu prihodkov in odhodkov pri predstavljanju obveznosti ločene kratkoročne in nekratkoročne obveznosti, je treba enako ločevati obveznosti za najemnine.
25. Začetni neposredni stroški se pogosto pojavljajo v zvezi s posebnim delovanjem pri najemu, na primer s pogajanjem in zavarovanjem najema. Stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno najemnikovemu delovanju pri finančnem najemu, so vključeni v znesek, pripoznan kot sredstvo pri takšnem najemu.
26. **Najemnino je treba porazdeliti med finančne stroške in zmanjšanje neporavnanih obveznosti. Finančne stroške je treba razporediti na obdobja med trajanjem najema, da se dobi stalna obrestna mera za preostalo stanje dolga za vsako obdobje.**
27. Navadno je pri razporejanju finančnih stroškov na obdobja med trajanjem najema mogoče uporabiti kako približno vrednost, da se izračunavanje poenostavi.
28. **Finančni najem povzroča stroške amortizacije amortizirljivih sredstev in finančni odhodek v vsakem obračunskem obdobju. Usmeritev za amortiziranje amortizirljivih najetih sredstev mora biti usklajena z usmeritvijo za lastna amortizirljiva sredstva, pripoznano amortizacijo pa je treba obračunati na podlagi, ki jo določata mednarodni**

računovodski standard za javni sektor (MRSJS) 17 - Opredmetena osnovna sredstva in katerikoli mednarodni in/ali nacionalni standard, ki ga je sprejel subjekt. Če ni utemeljenega zagotovila, da bo najemnik prevzel lastništvo do konca trajanja najema, je treba tako sredstvo povsem amortizirati bodisi med trajanjem najema bodisi v dobi koristnosti sredstva, odvisno od tega, kaj je krajše.

29. Amortizirljivi del vrednosti najetega sredstva se razporedi strogo dosledno med vsa obračunska obdobja v pričakovanem času njegove uporabe, postopki pa morajo biti v skladu z najemnikovimi usmeritvami za amortiziranje amortizirljivih sredstev v njegovi lasti. Če je zelo gotovo, da bo sredstvo na koncu trajanja najema prešlo v najemnikovo last, je pričakovani čas njegove uporabe enak njegovi dobi koristnosti; sicer pa je treba sredstvo amortizirati bodisi med trajanjem najema bodisi v dobi koristnosti sredstva, odvisno od tega, kaj je krajše.
30. Vsota odhodkov za amortizacije sredstva in finančnih odhodkov v obdobju je redko enaka najemnini, ki jo je treba plačati v tistem obdobju, zato ni pravilno, če se v plačilo zapadle najemnine preprosto pripoznajo v izkazu prihodkov in odhodkov kot odhodki. Potemtakem vrednost sredstva in z njim povezane obveznosti po začetku najema praviloma nista enaki.
31. Da bi subjekt ugotovil, ali je najeto sredstvo oslabiljeno, uporabi ustrezne preizkuse oslabitve v mednarodnih in lokalnih računovodskih standardih, ki obravnavajo oslabitve sredstev.
32. **Najemniki morajo pri finančnih najemih razkriti:**
 - (a) **za vsako vrsto sredstev čisto knjigovodsko vrednost na dan poročanja;**
 - (b) **uskladitev najmanjše vsote najemnin na dan poročanja in sedanje vrednosti obveznosti za najemnine,**
 - (c) **poleg tega mora subjekt razkriti najmanjšo vsoto najemnin na dan poročanja in sedanjo vrednost obveznosti za najemnine za vsako od naslednjih obdobj:**
 - (i) **v največ letu dni;**
 - (ii) **v več kot letu dni in ne več kot petih letih;**
 - (iii) **v več kot petih letih;**
 - (d) **pogojne najemnine, pripoznane v izkazu prihodkov in odhodkov obdobja;**

- (e) **vse prihodnje najmanjše podnajemnine, za katere se pričakuje, da bodo prejete iz nepreklicnih podnajemov na dan poročanja; in**
- (f) **splošen opis najemnikovih bistvenih najemnih dogovorov, ki vključujejo, a niso omejeni na:**
 - (i) **podlago za opredelitev plačil pogojnih najemnin;**
 - (ii) **obstoj in pogoje možnosti obnovitve ali nakupa in določb o postopnem povečevanju najemnin; in**
 - (iii) **omejitve, ki jih postavljajo določbe o najemu, kot so tiste, ki se nanašajo na donos na čisti presežek, donos na kapitalske vloške, dividende, dodatno zadolževanje in nadaljnje najeme.**

33. Poleg tega se zahteve o razkrivanju neopredmetenih sredstev in oslabitve sredstev, ki jih je sprejel subjekt po MRSJS 16, MRSJS 17 in katerikoli drugih mednarodnih in/ali nacionalnih računovodskih standardih, nanašajo na zneske v finančni najem vzetih sredstev, ki so pri najemniku obračunana kot pridobitve sredstev.

Poslovni najemi

34. **Pri poslovnem najemu je treba najemnine pripoznati v izkazu prihodkov in odhodkov kot odhodek po enakomerni časovni metodi v celotni dobi najema, razen če kaka druga dosledna podlaga bolj ustreza časovni razporeditvi uporabnikovih koristi.**
35. Pri poslovnih najemih se najemnine (brez stroškov storitev, na primer zavarovanja in vzdrževanja) pripoznajo kot odhodek v izkazu prihodkov in odhodkov po enakomerni časovni metodi, razen če kaka druga dosledna podlaga bolj ustreza časovni razporeditvi uporabnikovih koristi, četudi se plačila ne izvršujejo na tej podlagi.
36. **Najemniki morajo pri poslovnih najemih razkriti:**
- (a) **najmanjšo vsoto najemnin pri nepreklicnih poslovnih najemih za vsako od naslednjih obdobj:**
 - (i) **v največ letu dni;**
 - (ii) **v več kot letu dni in ne več kot petih letih; in**
 - (iii) **v več kot petih letih;**
 - (b) **vse prihodnje najmanjše podnajemnine, za katere se pričakuje, da bodo prejete iz nepreklicnih podnajemov na dan poročanja;**

- (c) **najemnine in podnajemnine, pripoznane v izkazu prihodkov in odhodkov obdobja z ločenimi zneski najmanjših najemnin, pogojnih najemnin in podnajemnin; in**
- (d) **splošen opis najemnikovih bistvenih najemnih dogovorov, ki vključujejo, a niso omejeni na:**
 - (i) **podlago za opredelitev plačil pogojnih najemnin;**
 - (ii) **obstoj in pogoje možnosti obnovitve ali nakupa in določb o postopnem povečevanju najemnin; in**
 - (iii) **omejitve, ki jih postavljajo določbe o najemu, kot so tiste, ki se nanašajo na donos čistega presežka, donos kapitalskih vložkov, dividende, dodatno zadolževanje in nadaljnje najeme.**

Najemi v računovodskih izkazih najemodajalcev

Finančni najemi

37. Ta standard opisuje obravnavo finančnih prihodkov zasluženih s finančnimi najemi. Izraz »proizvajalec ali trgovec kot najemodajalec« se v tem standardu uporablja za vse subjekte javnega sektorja, ki proizvajajo ali trgujejo s sredstvi ter nastopajo kot najemodajalci teh sredstev, ne glede na stopnjo njihovih najemnih, trgovskih in proizvodnih dejavnosti. Glede na to, da je subjekt lahko proizvajalec ali trgovec kot najemodajalec, standard prav tako opisuje obravnavo dobičkov in izgub nastalih pri prenosu sredstev.
38. Subjekti javnega sektorja lahko sklepajo finančne najeme kot najemodajalci zaradi različnih okoliščin. Nekateri subjekti javnega sektorja redno trgujejo s sredstvi. Na primer, vlade lahko ustanovijo subjekte s posebnim namenom, ki so odgovorni za centralno preskrbovanje sredstev in dobave vsem ostalim subjektom. Centralizacija nabavne funkcije lahko zagotavlja večje možnosti pridobiti trgovinske popuste ali druge ugodne pogoje. V nekaterih državah lahko centralni nabavni subjekt kupi dobrine za druge subjekte, pri tem se vsi posli izvedejo v imeni teh drugih subjektov. V drugih državah lahko centralni nabavni subjekt kupi dobrine v svojem imenu, njegove naloge pa lahko vključujejo:
- (a) preskrbovanje s sredstvi in dobrinami;
 - (b) prenos sredstev s prodajo ali finančnim najemom; in /ali
 - (c) upravljanje s portfeljem sredstev, kot je vozni park podjetja, za uporabo drugih subjektov in zagotavljanje teh sredstev za kratkoročne ali dolgoročne najeme, ali nakupe.

39. Drugi subjekti javnega sektorja lahko sklepajo najemne posle v bolj omejenem obsegu in redkeje. Posebej v nekaterih državah subjekti javnega sektorja, ki so običajno posedovali in upravljali z infrastrukturnimi sredstvi kot so ceste, jezi in obrati za oskrbo z vodo, ne prevzemajo več popolnega lastništva nad temi sredstvi in poslovne odgovornosti za ta sredstva. Subjekti javnega sektorja lahko prenesejo obstoječa infrastrukturna sredstva na subjekte zasebnega sektorja s prodajo ali finančnim najemom. Poleg tega lahko subjekti javnega sektorja gradijo nova opredmetena in infrastrukturna sredstva, ki imajo dolgo življenjsko dobo, v sodelovanju s subjekti zasebnega sektorja z namenom, da bodo subjekti privatnega sektorja prevzeli odgovornost za sredstva bodisi z neposrednim nakupom ali finančnim najemom, ko bodo le-ta končana. V nekaterih primerih sporazumi določajo obdobje obvladovanja s strani zasebnega sektorja, preden se prenese lastništvo in obvladovanje nad sredstvom v javni sektor - na primer, lokalna uprava bo zgradila bolnico in jo dala v najem podjetju zasebnega sektorja za dvajset let, po tem obdobju pa bo objekt ponovno pripadel javnemu sektorju.
40. **Najemodajalci pripoznajo najemnine za sredstva dana v finančni najem kot sredstva v izkazu prihodkov in odhodkov. Takšna sredstva se predstavijo kot terjatev v vrednosti, ki je enaka čisti naložbi v najem.**
41. Pri finančnem najemu se skoraj vsa tveganja in koristi, ki so povezani z lastništvom, prenesejo z najemodajalca na najemnika, zato najemodajalec obravnava najemnino kot vračilo glavnice in finančni prihodek, ki je nadomestilo in zaslužek za njegovo naložbo in storitve.
42. **Pripoznavanje finančnih prihodkov mora biti zasnovano tako, da odseva stalno obdobjno stopnjo donosnosti nevrnjene čiste najemodajalčeve naložbe, ki se nanaša na finančni najem.**
43. Najemodajalec si prizadeva finančne prihodke dosledno in preudarno razporediti na celotno dobo trajanja najema. Razporeditev teh prihodkov je zasnovana na metodi, ki kaže stalni obdobjni donos na najemodajalčeve nevrnjeno čisto naložbo, ki se nanaša na finančni najem. Najemnine za posamezno obračunsko obdobje brez stroškov opravljenih storitev se uporabljajo za zmanjšanje tako glavnice kosmate vrednosti naložbe v najem kot tudi nezaslužene finančne prihodke.
44. Ocenjene nezajamčene preostale vrednosti, uporabljene pri izračunu kosmate vrednosti najemodajalčeve naložbe v najem, je treba redno preverjati. Če se zmanjša ocenjena nezajamčena preostala vrednost, je treba popraviti razporeditev prihodkov v dobi trajanja najema in takoj pripoznati vsako zmanjšanje, ki se nanaša na že vračunane zneske.

45. Začetni neposredni stroški, kot so provizije in nadomestila za pravne storitve, pogosto nastanejo pri najemodajalcu med pogajanjem in dogovarjanjem o najemu. Pri finančnih najemih takšni začetni neposredni stroški nastanejo zato, da se ustvarijo finančni prihodki, in se bodisi takoj pripoznajo kot odhodki bodisi razporedijo na prihodke v celotni dobi trajanja najema.
46. **Proizvajalci ali trgovci kot najemodajalci pripoznavaajo dobiček ali izgubo od prodaje sredstev v izkazu prihodkov in odhodkov za obdobje, v skladu z usmeritvijo, ki jo subjekti upoštevajo pri neposredni prodaji.**
47. **Če gre za ponudbo umetno nizkih obrestnih mer, se mora dobiček ali izguba iz prodaje sredstev omejiti na tisto, ki bi veljala v primeru komercialnih obrestnih mer. Začetni neposredni stroški se pripoznajo kot odhodki v izkazu prihodkov in odhodkov na začetku najema.**
48. Subjekti javnega sektorja, ki proizvajajo ali trgujejo s sredstvi lahko ponudijo potencialnim kupcem možnost izbire med nakupom ali najemom sredstva. Finančni najem sredstva, pri katerem je najemodajalec proizvajalec ali trgovec, prinaša dve vrsti prihodkov:
- (a) dobiček ali izgubo, ki ustreza dobičku ali izgubi iz neposredne prodaje v najem danega sredstva na podlagi običajnih prodajnih cen, ki odsevajo tudi morebitne količinske ali trgovinske popuste; in
 - (b) finančne prihodke med trajanjem najema.
49. Prihodek od prodaje, ki ga na začetku finančnega najema zabeleži proizvajalec ali trgovec kot najemodajalec, je poštena vrednost sredstva ali, če je manjša, sedanja vrednost najmanjše vsote najemnin, ki jo izkazuje najemodajalec, izračunana na podlagi komercialne obrestne mere. Nabavna vrednost sredstva, pripoznana na začetku najema, je nabavna vrednost v najem danega sredstva ali njegova knjigovodska vrednost, če se ta razlikuje od prve, zmanjšana za sedanjo vrednost nezajamčene preostale vrednosti. Razlika med prihodka od prodaje in nabavno vrednostjo prodaje je dobiček ali izguba iz prodaje, pripoznan/a v skladu z usmeritvijo, ki jo upošteva subjekt pri prodaji sredstev.
50. Proizvajalci ali najemodajalci včasih ponujajo nižje obrestne mere od običajnih, da bi pritegnili odjemalce. Zaradi uporabe takšne obrestne mere bi bil prevelik del celotnega prihodka pripoznan že v času prodaje. Če je obrestna mera umetno nizka, mora biti prihodek, ki je pripoznan kot dobiček ali izguba omejen na tistega, ki bi nastal, če bi subjekt uporabil običajno obrestno mero za posojanje za tovrstni posel.

51. Začetni neposredni stroški se pripoznajo kot odhodki na začetku najema, ker se v glavnem nanašajo na pridobivanje proizvajalčevega ali trgovčevega dobička ali izgube iz prodaje.
52. **Najemodajalci morajo pri finančnih najemih razkriti:**
- (a) **uskladitev vsote kosmate naložbe v najemu na dan poročanja in sedanje vrednosti terjatev za najmanjšo vsoto najemnin na dan poročanja. Poleg tega mora subjekt razkriti vso kosmato naložbo v najemu in sedanjo vrednost terjatev za najmanjšo vsoto najemnin na dan poročanja za vsako od naslednjih obdobj:**
 - (i) **v največ letu dni;**
 - (ii) **v več kot letu dni in ne več kot petih letih; in**
 - (iii) **v več kot petih letih;**
 - (b) **nezaslužene finančne prihodke;**
 - (c) **nezajamčene preostale vrednosti, pripisane v korist najemodajalca;**
 - (d) **popravek vrednosti neizterljivih terjatev za najmanjše najemnine;**
 - (e) **pogojne najemnine, pripoznane v izkazu prihodkov in odhodkov in**
 - (f) **splošen opis bistvenih najemodajalčevih najemnih dogovorov.**
53. Kot kazalnik rasti dejavnosti najema je pogosto koristno razkriti tudi kosmate naložbe, zmanjšane za nezaslužene prihodke, v novo poslovanje, dodane v obračunskem obdobju, po odštetju ustreznih zneskov odpovedanih najemov.

Poslovni najemi

54. **Najemodajalci prikažejo sredstva, ki so predmet poslovnega najema, v bilanci stanja glede na vrsto sredstva.**
55. **Prihodki od najemnin se pri poslovnih najemih pripoznavaajo med prihodki enakomerno med trajanjem najema, razen če kaka druga dosledna podlaga bolj ustreza časovni razporeditvi zmanjševanja koristi, ki izhajajo iz sredstva, danega v najem.**
56. Stroški, tudi amortizacija, ki nastanejo pri ustvarjanju prihodkov od najemnin, se pripoznavaajo kot odhodki. Prihodki od najemnin (razen plačil, prejetih za opravljene storitve, kot sta zavarovanje in vzdrževanje) se

pripoznavajo kot prihodki enakomerno med trajanjem najema, celo če se plačila ne prejemajo na tej podlagi, razen če kaka druga podlaga bolj ustreza časovni razporeditvi zmanjševanja koristi, ki izhajajo iz sredstva, danega v najem.

57. Začetni neposredni stroški, ki nastanejo posebej v zvezi z ustvarjanjem prihodkov od poslovnega najema, se bodisi časovno razmejujejo in pripoznajo kot odhodki med trajanjem najema v razmerju s pripoznavanjem prihodkov od najemnin bodisi pripoznajo kot odhodki v izkazu prihodkov in odhodkov za obdobje, v katerem nastanejo.
58. **Amortiziranje amortizirljivih sredstev, danih v najem, mora biti usklajeno z najemodajalčevimi običajnimi usmeritvami za amortiziranje za podobna sredstva, strošek amortizacije pa je treba izračunati na podlagi, ki jo določa MRSJS 17, in katerikoli mednarodni in/ali nacionalni računovodski standard, ki obravnava neopredmetena sredstva, ki ga je sprejel subjekt.**
59. Da bi subjekt ugotovil, ali je najeto sredstvo oslabiljeno, uporabi ustrezne preizkuse oslabilitve v mednarodnih in/ali nacionalnih računovodskih standardih, ki obravnavajo oslabilitev sredstev.
60. Proizvajalec ali trgovec kot najemodajalec ob sklenitvi poslovnega najema ne pripozna nobenega dobička iz prodaje, ker najem ni enakovreden prodaji.
61. **Najemodajalci morajo pri poslovnih najemih razkriti:**
- (a) **prihodnje najmanjše najemnine iz nepreklicnih poslovnih najemov v celoti in za vsako od naslednjih obdobj:**
 - (i) v največ letu dni;
 - (ii) v več kot letu dni in ne več kot petih letih; in
 - (iii) v več kot petih letih;
 - (b) **skupne pogojne najemnine, pripoznane v izkazu prihodkov in odhodkov in**
 - (c) **splošen opis bistvnih najemodajalčevih najemnih dogovorov.**

Prodaja in povratni najemi

62. Pri prodaji in povratnem najemu prodajalec proda sredstvo in ga nato vzame nazaj v najem. Najemnina in prodajna cena sta običajno odvisni druga od druge, ker so pogajanja o njiju hkratna. Računovodsko obravnavanje prodaje in povratnega najema je odvisno od vrste najema.

63. **Če na podlagi prodaje in povratnega najema pride do finančnega najema, se presežek prihodkov od prodaje nad knjigovodsko vrednostjo ne sme takoj pripoznati kot prihodek v računovodskih izkazih prodajalca - najemodajalca. Namesto tega ga je treba odložiti in postopno vključevati ves čas trajanja najema.**
64. Če je povratni najem finančni najem, je tak posel za najemodajalca način financiranja najemnika, pri čemer je sredstvo jamstvo. Zaradi tega ne bi bilo ustrezno obravnavati presežka prihodka od prodaje nad knjigovodsko vrednostjo kot prihodek. Tak presežek se odloži in se postopoma obračunava med trajanjem najema.
65. **Če na podlagi posla prodaje in povratnega najema pride do poslovnega najema in je jasno, da je posel sklenjen po pošteni vrednosti, je treba vsak dobiček ali izgubo pripoznati takoj. Če je prodajna cena manjša od poštene vrednosti, je treba morebitni dobiček ali izgubo pripoznati takoj, razen če se izguba nadomesti s prihodnjimi najemnini, ki so manjše od tržne cene; v takem primeru se izguba razmeji in postopoma poravnava v skladu z najemnino, dobljeno v obdobju, v katerem naj bi se sredstvo uporabljalo. Če je prodajna cena večja od poštene vrednosti, je treba presežek razmejiti in postopoma obračunavati v obdobju, v katerem se bo sredstvo po pričakovanju uporabljalo.**
66. Če je povratni najem poslovni najem in se najemnina in prodajna cena določita po pošteni vrednosti, gre dejansko za običajen prodajni posel, vsak dobiček ali izguba pa se navadno pripozna takoj.
67. **Pri poslovnih najemih je treba takoj pripoznati izgubo, ki je enaka razliki med knjigovodsko in pošteno vrednostjo, če je poštena vrednost sredstva v trenutku prodaje in povratnega najema manjša od knjigovodske.**
68. Pri finančnih najemih opisana prilagoditev ni potrebna, razen če pride do oslabitve vrednosti, ta oslabitev pa se mora pripoznati v skladu z mednarodnimi in/ali nacionalnimi računovodskimi standardi, ki obravnavajo oslabitev sredstev in ki jih je sprejel subjekt.
69. Zahteve po razkrivanju pri najemniku in najemodajalcu veljajo na enak način pri poslih prodaje in povratnega najema. Zahtevani opis bistvenih najemnih dogovorov vodi do razkritja enkratnih ali nenavadnih določb v pogodbi ali določb o poslih prodaje in povratnega najema.

70. Posli prodaje in povratnega najema se morajo posebej razkriti v skladu z MRSJS 3 - Čisti presežek ali primanjkljaj v obdobju, bistvene napake in spremembe računovodskih usmeritev.

Prehodne določbe

71. **Vse določbe tega standarda se uporabljajo od datuma prvega sprejema, razen v povezavi z najetimi sredstvi, ki se niso pripoznala zaradi prehodnih določb drugega mednarodnega računovodskega standarda za javni sektor. Določbe tega standarda se ne uporabljajo za takšna sredstva, dokler prehodne določbe drugega mednarodnega računovodskega standarda za javni sektor ne prenehajo. V nobenem primeru obstoj prehodnih določb v drugih standardih ne izključuje popolne uporabe tega standarda v obdobju daljšem od petih let po datumu prvega sprejema tega standarda.**
72. Ne glede na obstoj prehodnih določb drugega mednarodnega računovodskega standarda za javni sektor, se subjekte, ki so v procesu sprejemanja računovodenja, zasnovanega na nastanku dogodkov, vzpodbuja k čimprejšnjemu celotnemu izpolnjevanju določb tega drugega standarda.
73. **Uporaba tega standarda za subjekte, ki so že sprejeli računovodenje, zasnovano na nastanku dogodkov, in ki nameravajo uporabljati mednarodne računovodske standarde za javni sektor, ko bodo le-ti izdani, za nazaj, je priporočljiva, vendar ne obvezna. Če se standard ne uporablja za nazaj, se šteje, da je bilo stanje katerega koli prej obstoječega finančnega najema pri najemodajalcu ugotovljeno pravilno, zato ga je treba od tedaj obračunati v skladu z določbami tega standarda.**
74. Subjekti, ki so že sprejeli računovodenje, zasnovano na nastanku dogodkov, in ki nameravajo uporabljati mednarodne računovodske standarde za javni sektor, ko bodo le-ti izdani, lahko imajo že prej obstoječe finančne najeme, ki so bili pripoznani kot sredstva in obveznosti v bilanci stanja. Uporaba tega standarda za obstoječe finančne najeme za nazaj je priporočljiva. Uporaba za nazaj lahko vodi do prenovljenega prikaza takšnih sredstev in obveznosti. Takšna sredstva in obveznosti se morajo prikazati v prenovljeni obliki le, če se standard uporablja za nazaj.

Datum uveljavitve

75. **Ta mednarodni računovodski standard za javni sektor se začne uporabljati za letne računovodske izkaze za obračunska obdobja, ki se začnejo 1. januarja 2003 ali kasneje. Njegova uporaba pred tem datumom je priporočljiva.**

76. Ko subjekt uporablja računovodenje, zasnovano na nastanku dogodkov, kot je opredeljeno v mednarodnih računovodskih standardih za javni sektor za poročevalske namene po tem datumu uveljavitve, se ta standard uporablja za računovodske izkaze subjekta za obdobja, ki veljajo od ali po datumu uporabe.

Priloga 1—Razvrstitev najema

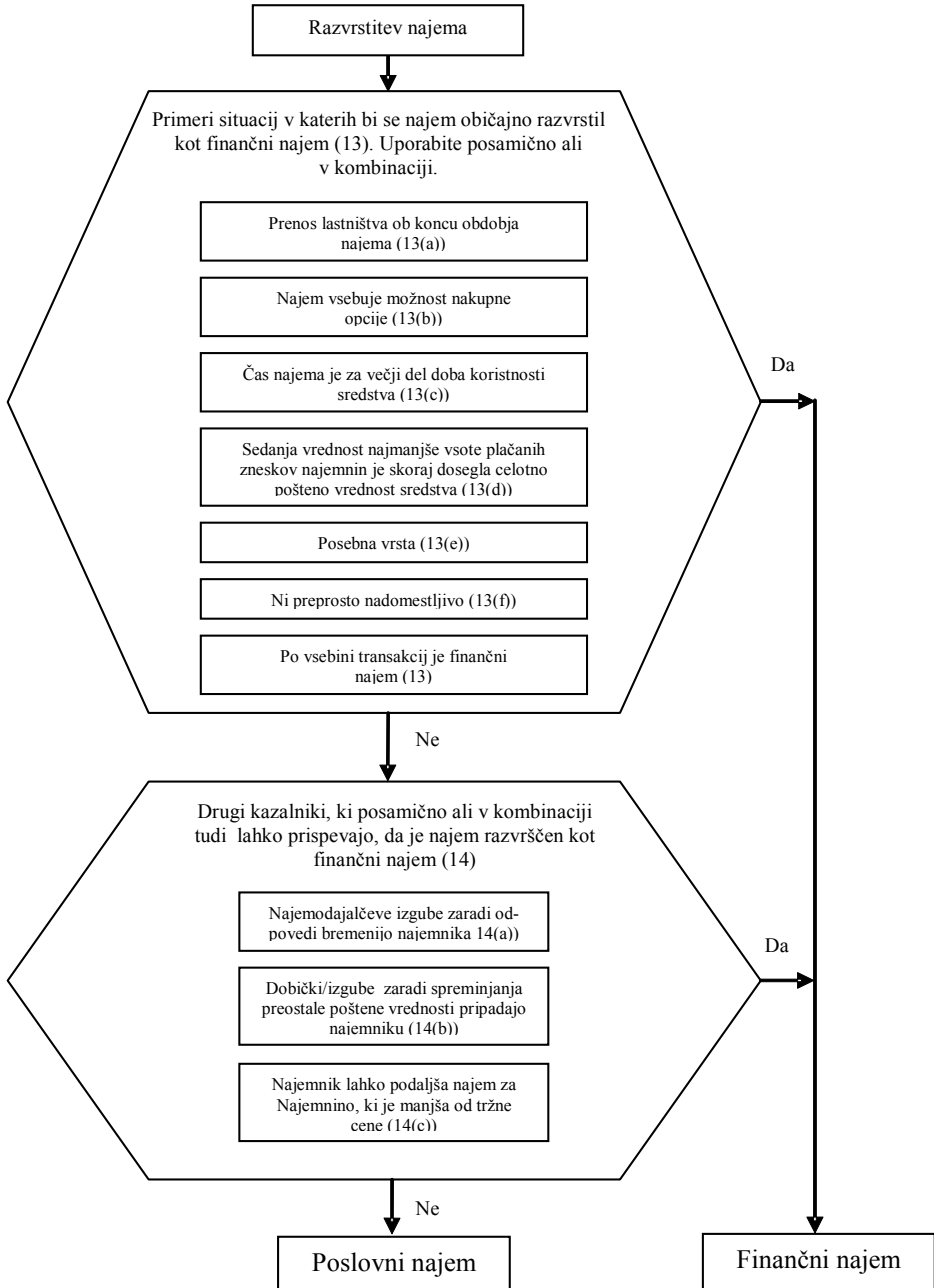
Ta priloga je ponazoritev in ni del standardov. Kljub temu jo je treba razlagati v skladu s standardi. Namen priloge je ponazoriti uporabo standarda, da bi bilo lažje razumeti njegov pomen.

Namen grafikona na naslednji strani je pomagati pri razvrstitvi najema bodisi kot finančni ali poslovni najem. Finančni najem je najem, pri katerem se prenesejo skoraj vse vrste tveganja in koristi, povezanih z lastništvom sredstva. Poslovni najem je najem, ki ni finančni najem.

Primeri na tem grafikonu ni nujno, da odražajo vse možne situacije v katerih se najem lahko razvrsti kot finančni najem, niti se najem nujno ne razvršča kot finančni zaradi sledenja smeri tega grafikona. Ali je najem finančni ali poslovni najem je bolj odvisno od vsebine posla, kot pa od oblike pogodbe (13. člen).

Številke v oklepaju na grafikonu se nanašajo na številke členov v standardu.

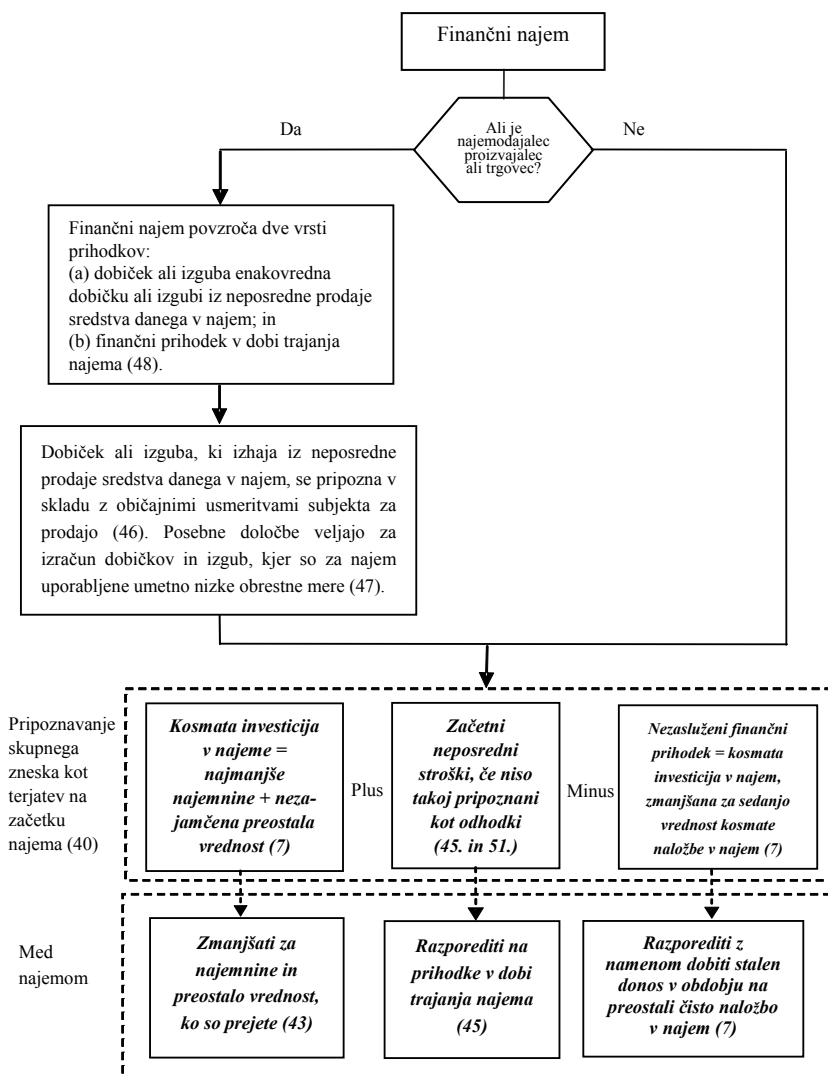
NAJEMI



Priloga 2—Obračunavanje finančnega najema pri najemodajalcu

Priloga je ponazoritev in ni del standardov, vendar jo je kljub temu treba razlagati v skladu s standardi. Namen priloge je ponazoriti uporabo standarda, da bi bilo lažje razumeti njegov pomen.

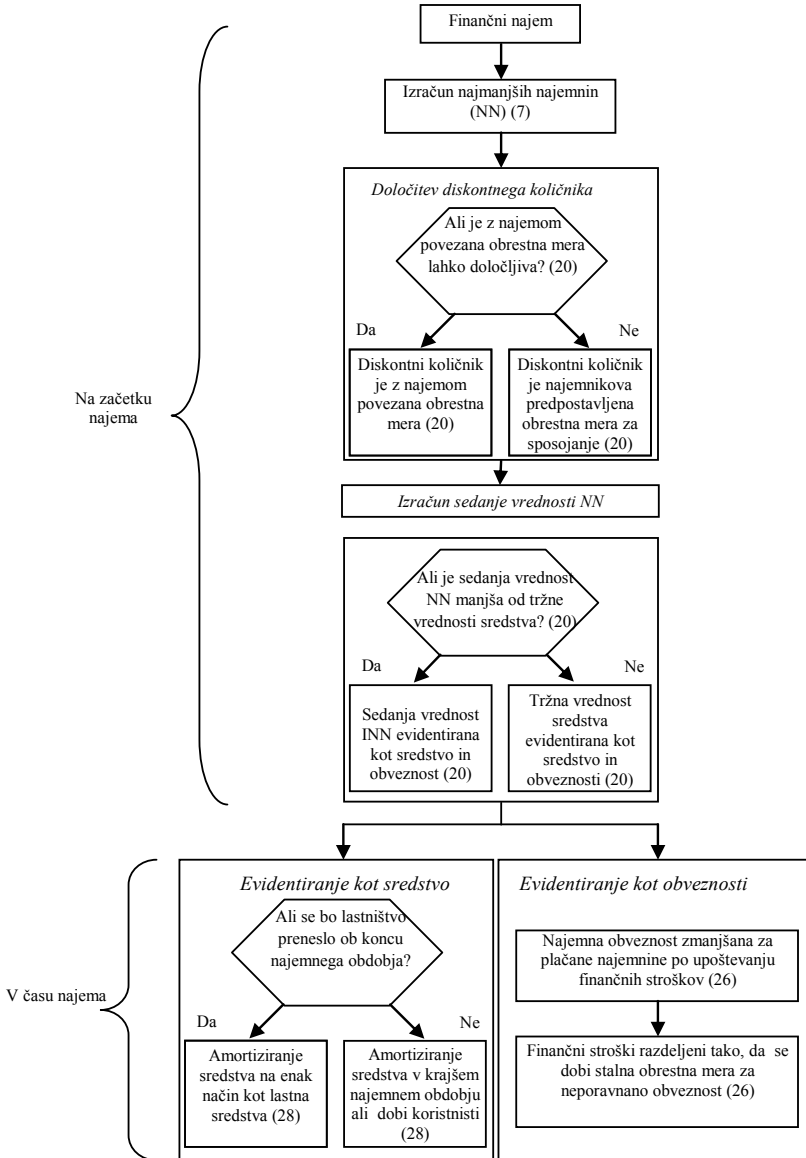
Številke v oklepaju na diagramu se nanašajo na številke členov v standardu.



Priloga 3—Obračunavanje finančnega najema pri najemniku

Priloga je ponazoritev in ni del standardov, vendar jo je kljub temu treba razlagati v skladu s standardi. Namen priloge je ponazoriti uporabo standarda, da bi bilo lažje razumeti njegov pomen.

Številke v oklepaju na diagramu se nanašajo na številke členov v standardu.



Priloga 4— Prodaja in povratni najemi, katerih rezultat je poslovni najem

Priloga je ponazoritev in ni del standardov, vendar jo je kljub temu treba razlagati v skladu s standardi. Namen priloge je ponazoriti uporabo standarda, da bi bilo lažje razumeti njegov pomen.

Posel prodaje in povratnega najema, na podlagi katerega pride do poslovnega najema, lahko povzroči dobiček ali izgubo katere(ga) ugotovitev in obravnava sta odvisni od knjigovodske vrednosti najetega sredstva, njegove poštene vrednosti in prodajne cene. Razpredelnica na naslednji strani kaže zahteve standarda v različnih okoliščinah.

Prodajna cena, določena po pošteni vrednosti (65. člen)	Knjigovodska vrednost, enaka pošteni vrednosti	Knjigovodska vrednost, manjša od poštene vrednosti	Knjigovodska vrednost, višja od poštene vrednosti
Dobiček	Ni dobička	Takoj pripoznati dobiček	Ni dobička
Izguba	Ni izgube	Ni izgube	Takoj pripoznati izgubo
Prodajna cena pod pošteno vrednostjo (65. člen)	Knjigovodska vrednost, enaka pošteni vrednosti	Knjigovodska vrednost, manjša od poštene vrednosti	Knjigovodska vrednost, višja od poštene vrednosti
Dobiček	Ni dobička	Takoj pripoznati dobiček	Ni dobička (Pojasnilo 1)
Izguba <u>ni</u> poravnana s prihodnjimi najemninami pod tržno ceno	Takoj pripoznati izgubo	Takoj pripoznati izgubo	(Pojasnilo 1)
Izguba je poravnana s prihodnjimi najemninami pod tržno ceno	Razmejiti in postopno poravnnavati izgubo	Razmejiti in postopno poravnnavati izgubo	(Pojasnilo 1)
Prodajna cena nad pošteno vrednostjo (65. člen)	Knjigovodska vrednost, enaka pošteni vrednosti	Knjigovodska vrednost, manjša od poštene vrednosti	Knjigovodska vrednost, višja od poštene vrednosti
Dobiček	Razmejiti in postopno obračunavati dobiček	Razmejiti in postopno obračunavati dobiček (Pojasnilo 2)	Razmejiti in postopno obračunavati dobiček (Pojasnilo 3)
Izguba	Ni izgube	Ni izgube	(Pojasnilo 1)

Pojasnilo 1 Ti deli razpredelnice predstavljajo okoliščine, ki so bile obravnavane v 67. členu standarda. 67. člen zahteva, da se knjigovodska vrednost odpiše do poštene vrednosti, če gre za prodajo in povratni najem.

Pojasnilo 2 Če je prodajna cena nad tržno vrednostjo, se znesek nad tržno vrednostjo odloži in postopno obračuna v obdobju, v katerem se pričakuje, da se bo sredstvo uporabljalo (65. člen).

Pojasnilo 3 Dobiček je razlika med pošteno vrednostjo in prodajno ceno, ker je bila knjigovodska vrednost odpisana do poštene vrednosti v skladu s 67. členom.

Priloga 5—Izračun obrestne mere povezane s finančnim najemom

Priloga je ponazoritev in ni del standardov, vendar jo je kljub temu treba razlagati v skladu s standardi. Namen priloge je ponazoriti uporabo standarda, da bi bilo lažje razumeti njegov pomen.

Standard (20. člen) določa, da morajo najemniki sredstev pridobljenih s finančnim najemom izračunati obrestno mero povezano z najemom, če je to ustrezno. 26. člen določa, da morajo najemniki porazdeliti najemnine med finančne stroške in zmanjšanje neporavnanih obveznosti z uporabo obrestne mere povezane z najemom. Mnogi sporazumi o najemu izrecno določajo obrestno mero povezano z najemom, nekateri pa ne. Če sporazum o najemu ne določa obrestne mere povezane z najemom, mora najemnik izračunati obrestno mero s pomočjo enačbe sedanje vrednosti. Finančna računala in preglednice samodejno izračunajo obrestno mero povezano z najemom. Če le-ti niso na voljo, lahko subjekti uporabijo enačbo sedanje vrednosti za ročen izračun obrestne mere. Ta priloga ponazarja naslednji dve običajni metodi za izračun obrestne mere: poskusi in napake in interpolacija. Obe metodi uporabljata enačbo sedanje vrednosti za izpeljavo obrestne mere.

Izpeljave enačb sedanje vrednosti so dosegljive v računovodskih in finančnih učbenikih. Sedanja vrednost (SV) najmanjših najemnin (NN) se izračuna s pomočjo naslednje enačbe:

$$SV(NN) = \frac{S}{(1+r)^n} + \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

Kjer je:

“S” zjamčena preostala vrednost

“A” redno obročno plačilo

“r” obrestna mera za obdobje povezana z najemom izražena v decimalkah

“n” število obrokov v obdobju najema

Primer

Oddelek X sklene pogodbo o pridobitvi motornega vozila z finančnim najemom. Tržna vrednost motornega vozila na začetku najema je 25.000 enot valute, letna najemnina znaša 5.429 enot valute in se plača za nazaj, obdobje najema znaša 4 leta, zjamčena preostala vrednost znaša 10.000 enot valute. Pogodba o najemu ne zagotavlja nobenih dodatnih storitev razen dobave motornega vozila. Oddelek X prevzame vse tekoče stroške vozila, vključno s stroški zavarovanja, bencina in vzdrževanja. Najemna pogodba ne določa obrestne mere povezane z najemom. Predpostavljena obrestna mera za sposojanje znaša za oddelek 7 % letno. Več

finančnih institucij oglašuje posojila zavarovana z motornimi vozili po obrestnih merah med 7,5 % in 10 %.

Metoda poskusov in napak

Izračun predstavlja proces ponavljanja — to pomeni, da mora najemnik kar se da najbolje oceniti obrestne mere in izračunati sedanjo vrednost najmanjših najemnin in primerjati ta rezultat s pošteno vrednostjo sredstva v najemu na začetku najema. Če je rezultat nižji od poštene vrednosti, je bila izbrana obrestna mera previsoka, če pa je rezultat višji od poštene vrednosti, je bila izbrana obrestna mera prenizka. Obrestna mera povezana z najemom je obrestna mera, pri kateri je sedanja vrednost najmanjših najemnin enaka tržni vrednosti sredstva v najemu na začetku najema.

Oddelek X začne s preračunavanjem ob upoštevanju najboljše ocene — na primer predpostavljene obrestne mere za sposojanje 7 % letno, kar je prenizko. Nadalje uporabi največjo možno obrestno mero — na primer 10 % letno, ki se ponuja za posojila zavarovana z motornimi vozili, kar bi se izkazalo za previsoko. Po nekaj opravljenih izračunih pride do pravilne 8,5 % letne obrestne mere.

Za izračun obrestne mere uporabi oddelek zgornjo enačbo sedanje vrednosti, kjer je:

$S = 10.000$ $n = 4$ $r =$ obrestna mera izražena v decimalkah

$A = 5.429$ Ciljna $SV(NN) = 25.000$

Pri predpostavljeni obrestni meri 7 % (0,07) letno (zneski so zaokroženi):

$$\begin{aligned} SV(NN) &= \frac{10,000}{(1 + 0.07)^4} + \frac{5,429}{0.07} \left[1 - \frac{1}{(1 + 0.07)^4} \right] \\ &= 7.629 + 18.390 \\ &= 26.019 \end{aligned}$$

SV (NN) je ob uporabi predpostavljene obrestne mere za posojanje višja od tržne vrednosti sredstva v najemu, torej je višja obrestna mera povezana z najemom. Oddelek mora opraviti izračune še pri drugih obrestnih merah, da lahko določi dejansko obrestno mero (zneski so zaokroženi):

SV(NN) pri 7,5 %	= 25.673	Obrestna mera je prenizka
SV(NN) pri 10 %	= 24.040	Obrestna mera je previsoka
SV(NN) pri 9 %	= 24.674	Obrestna mera je previsoka
SV(NN) pri 8 %	= 25.333	Obrestna mera je prenizka
SV(NN) pri 8,5 %	= 25.000	Pravilna obrestna mera

Oddelek bo torej uporabil obrestno mero 8,5 % za porazdelitev najemnin med finančne stroške in zmanjšanje najemne obveznosti, kot prikazuje tabela spodaj.

Metoda interpolacije

Izračun obrestne mere povezane z najemom pomeni za najemnike izračun sedanje vrednosti za obrestno mero, ki je previsoka in obrestno mero, ki je prenizka. Razlika (absolutna) med dobljenima rezultatoma in dejansko neto sedanjo vrednostjo se uporabi za interpolacijo pravilne obrestne mere. Ob uporabi zgornjih podatkov in rezultatov za 7 % in 10 %, se lahko dejanska obrestna mera interpolira tako (zneski so zaokroženi):

SV pri 7 % = 26.019, razlika = 1.019 (t.j., 26.019 – 25.000)

SV pri 10 % = 24.040, razlika = 960 (t.j., 24.040 – 25.000)

$$r = 7\% + (10\% - 7\%) \frac{1,019}{(1,019 + 960)}$$

$$= 7\% + (3\% \times 0,5)$$

$$= 7\% + 1,5\%$$

$$= 8,5\%$$

NAJEMI

Oddelek X bo sedaj uporabil obrestno mero 8,5 % za evidentiranje najema v poslovnih knjigah in za porazdelitev najemnin med finančne stroške in zmanjšanje najemne obveznosti, kot prikazuje tabela spodaj.

Porazdelitev najemnine (zneski so zaokroženi)

	Leto 0	Leto 1	Leto 2	Leto 3	Leto 4
Začetna sedanja vrednost najemne obveznosti	25.000	25.000	21.696	18.110	14.221
Odhodki za obresti	-	2.125	1.844	1.539	1.209
Zmanjšanje obveznosti	-	3.304	3.585	3.890	14.221*
Končna najemna obveznosti	25.000	21.696	18.110	14.221	-

* Vključuje plačilo zajamčene preostale vrednosti.

Primerjava z MRS 17

Mednarodni računovodski standard za javni sektor (MRSJS) 13 - Najemi je izpeljan predvsem iz mednarodnega računovodskega standarda (MRS) 17, (popravljen 1997) - Najemi. Glavne razlike med MRSJS 13 in MRS 17 so naslednje:

- V času izdaje tega standarda odbor javnega sektorja ni preučil uporabnosti mednarodnega računovodskega standarda (MRS) 41 - Kmetijstvo za subjekte javnega sektorja, zato MRSJS 13 ne odraža dopolnil, ki jih vsebuje MRS 17 po izdaji MRS 41.
- V MRSJS 13 so bile dodane dodatne razlage, ki jih ni v MRS 17 z namenom razjasniti uporabnost standardov za računovodenje subjektov javnega sektorja.
- MRSJS 13 v nekaterih primerih uporablja drugačno izrazoslovje kot MRS 17. Najpomembnejši primeri so uporaba izrazov »subjekt«, »prihodek« in, »izkaz prihodkov in odhodkov« v MRSJS 13. Ustrezni izrazi v MRS 17 so »podjetje«, »dohodek« in, »izkaz poslovnega izida«.
- MRS 17 vsebuje definicijo »poštene vrednosti« med svojim strokovnim izrazoslovjem, MRSJS 13 ne vsebuje te definicije, saj je vključena v Razlagalni slovar, ki je objavljen posebej (7. člen).
- MRSJS 13 vsebuje dodatne priloge, ki ponazarjajo razvrstitev najemov, obravnavo finančnega najema pri najemniku in najemodajalcu in izračun obrestne mere povezane s finančnim najemom.