



MSFI 16 NAJMOVI U PRAKSI

KAKO IMPLEMENTIRATI MSFI 16 U FINANCIJSKIM IZVJEŠTAJIMA
NAJMOPRIMACA

Sadržaj

1. Uvod	2
2. Područje primjene	3
2.1. Izuzeća primjene	3
3. Određivanje najma	5
3.1. Primjena definicije najma.....	7
3.1.1. Određivanje imovine – definiranje predmeta najma.....	8
3.1.2. Određivanje imovine – definiranje ekonomskih koristi.....	9
3.1.3. Određivanje imovine – pravo usmjeravanja korištenja imovine	10
3.2. Definiranje razdoblja najma	11
3.2.1. Preispitivanje razdoblja najma.....	14
4. Priznavanje i mjerjenje najma.....	15
4.1. Inicialno priznavanje obveza sa naslova najmova	16
4.2. Diskontna stopa prilikom početnog priznavanja.....	19
4.3. Inicialno priznavanje imovine s pravom uporabe	21
4.4. Naknadno mjerjenje obveze s naslova najma	21
4.5. Naknadno mjerjenje imovine s pravom korištenja	22
4.6. Ponovna procjena obveza sa naslova najmova	24
4.7. Izmjene (modifikacije) najma	25
5. Implementacija prve godine primjene	26
6. Prezentacija i objave u finansijskim izvještajima	31
7. Podsjetnik sa koracima prilikom implementacije MSFI 16	33

1. Uvod

Novi *Međunarodni standard financijskog izvještavanja 16 – Najmovi* (nastavno: *MSFI 16*) uvodi značajne promjene prilikom evidentiranja najmova, i to prvenstveno kod najmoprimaca. Primjena ovog standarda je od 01.01.2019. godine, te se danom primjene napuštaju sljedeći standardi i interpretacije vezane uz najmove:

- MRS 17 – „*Najmovi*“;
- Tumačenje IFRIC 4 - „*Utvrđivanje da li sporazum sadrži najam*“
- Tumačenje SIC-15 - „*Poslovni najmovi – poticaji*“
- Tumačenje SIC-27 - „*Procjena sadržaja transakcija uključujući pravni oblik najma*“

Budući da su ključne izmjene vezane uz računovodstveno evidentiranje najmova kod najmoprimaca, ovaj **Vodič odnosi se isključivo na računovodstveno priznavanje najmova kod najmoprimaca**. Budući da se računovodstvo najmova kod najmodavaca značajnije ne mijenja, priznavanje najmova kod najmodavaca ovdje nije obuhvaćeno.

Odnosne izmjene mogu se sažeti u sljedećem:

Najmoprimci

Gotovo svi najmovi (bez obzira da li su sklopljeni kao finansijski najmovi ili operativni najmovi) se u računovodstvu najmoprimaca priznaju u izvještaju o finansijskom položaju (bilanci) kao imovina s pravom uporabe, te obveze sa naslova najmova. Postoje pojedinačno manja izuzimanja ukoliko se radi o najmovima koji su sklopljeni na rok do 12 mjeseci (godina dana), te ukoliko se radi o imovini manje pojedinačne vrijednosti.

Imovina se priznaje početno primjenom modela troška nabave, dok se naknadno može priznavati u skladu sa *MRS 16 – Nekretnine, postrojenja i oprema* primjenom ili modela troška nabave ili modela revalorizacije, odnosno u situacijama primjene *MRS 40 - Ulaganja u nekretnine*, ili primjenom modela fer vrijednosti ili modela revalorizacije.

Nakon početnog priznavanja, imovina s pravom uporabe postepeno se amortizira tijekom trajanja najma, te se priznaju troškovi kamata tijekom razdoblja najma vezani uz financiranje najmova.

Najmodavci

Novi MSFI 16 u velikoj je mjeri nepromijenjen za najmodavce. Najmodavci i nadalje evidentiraju najmove ili kao operativni najam ili kao finansijski najam u ovisnosti da li su značajni rizici i koristi u vezi s vlasništvom predmetne imovine prešli na najmodavca.

Operativni najmovi se i nadalje evidentiraju kao imovina u izvještaju o finansijskom položaju (bilanca), te se priznaju prihodi od najmova u računu dobiti i gubitka, kao i amortizacija od predmetne imovine. Za finansijske najmove, najmodavac je u obvezi prestatи priznavati imovinu, te prznati dobitke / gubitke od prodaje iste. Sa druge strane, priznaju se potraživanja od najma, kao i finansijski prihodi tijekom trajanja najma.

Kao što je ovdje objašnjeno, operativni najmovi od sada će se priznavati u izvještaju o finansijskom položaju i kod najmodavca i kod najmoprimca.

Hrvatsku verziju teksta MSFI 16 – Najmovi, možete downloada-ti sa web-stranica EUR Lex: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32017R1986&from=EN>

2. Područje primjene

Područje primjene MSFI 16 vrlo je slično odredbama MRS 17, te se odnosi na sve najmove izuzev:

- (a) najmove za istraživanje ili uporabu minerala, nafte, prirodnog plina i sličnih neobnovljivih resursa;
- (b) najmove biološke imovine obuhvaćene područjem primjene *MRS 41 – Poljoprivreda* u posjedu najmoprimaca;
- (c) sporazuma o koncesijama za usluge obuhvaćene područjem primjene *IFRIC 12 – Sporazumi o koncesijama za usluge*;
- (d) licence za intelektualno vlasništvo koje je odobrio najmoprimac obuhvaćenih područjem primjene *MSFI 15 – Prihodi na temelju ugovora s kupcima*; i
- (e) prava koja najmoprimac ima na temelju ugovora o licencama obuhvaćenih područjem primjene *MRS 38 – Nematerijalna imovina* o stavkama kao što su filmovi, videozapisi, igrokazi, rukopisi, patenti i autorska prava.

2.1. Izuzeća primjene

Pored prethodno navedenih izuzeća, najmoprimac se može odlučiti ne primjenjivati MSFI 16 za sljedeće najmove:

- (a) kratkoročne najmove;
- (b) najmove čiji je predmet imovina male vrijednosti.

Izuzeće vezano uz kratkoročne najmove mora se dosljedno primjenjivati za svaku vrstu imovine, dok se izuzeće vezano uz najmove s imovinom niske vrijednosti može utvrđivati za svaki pojedinačni ugovor. Ukoliko se najmoprimac odluči za neki od ovih oblika izuzeća, isti se moraju objaviti u bilješkama uz finansijske izvještaje (*Prezentacija i objave u finansijskim izvještajima*).

Kratkoročni najmovi

Kratkoročni najmovi smatraju se najmovima koji se ugavaraju na razdoblje kraće od 12 mjeseci.

Pri tome ključno je pratiti da li se ugovor može definirati kao kratkoročni, ili postoji neki od elemenata (kao npr. mogućnost prolongiranja ugovora), koji onemogućavaju njegovu klasifikaciju kao kratkoročni najam (više o navedenome *Definiranje razdoblja najma*).

Najmovi imovine male vrijednosti

Procjena da li se radi o imovini male vrijednosti trebala bi se bazirati na temelju vrijednosti nove predmetne imovine, bez obzira na njenu starost u trenutku sklapanja ugovora o najmu. Pri tome se vrijednost predmetne imovine male vrijednost definira na njezinoj absolutnoj osnovi, bez obzira da li je ova imovina za najmoprimca značajna u strukturi finansijskih izvještaja ili ne. Dakle, identična imovina kod različitih najmoprimaca biti će tretirana na identičan način, bez obzira na veličinu najmoprimca i/ili okolnosti predmetnog najma.

Imovina se može procijeniti kao imovina male vrijednosti samo onda kada:

- (a) najmoprimac može imati koristi od te imovine same po sebi ili u kombinaciji s drugim resursima koji su mu lako dostupni;
- (b) predmetna imovina nije u velikoj mjeri zavisna ili uzajamno povezana sa drugom imovinom.

Iako MSFI 16 ne definira vrijednosni okvir imovine male vrijednosti, ilustrativni primjeri dani su kao okvir odnosno kao pomoć u definiranju imovine male vrijednosti. Tako se navodi da se automobili ne mogu smatrati imovinom male vrijednosti, budući da vrijednost novih automobila u pravilu nije mala. Sa druge strane, primjeri imovine male vrijednosti mogu biti osobna računala, telefoni, tableti, kao i manji komadi uredskog namještaja dok se serveri (kompjuter) ne mogu se smatrati imovinom male vrijednosti.

Iako definicija imovine male vrijednosti nije definirana u odredbama samog MSFI 16, *Osnova za zaključak* navodi da je prilikom definiranja imovine male vrijednosti IASB imao u vidu iznos od 5.000 USD (približno 32.500 HRK) nabavne vrijednosti novog sredstva.

Ključno je navesti da je MSFI 16 napisan u kontekstu računovodstva za najam jedne jedinice imovine. Navedeno podrazumijeva da iako, primjerice, postoji ugovor o najmu za 100 osobnih računala, promatra se svaka pojedinačna jedinica imovine zbog čega se svih 100 osobnih računala može smatrati imovinom male vrijednosti.

Zaključno, prikazujemo imovinu koja se može i ne može definirati kao imovina male vrijednosti:

Primjeri imovine koja se ne može smatrati imovinom male vrijednosti	Primjeri imovine koja se može smatrati imovinom male vrijednosti
<input type="radio"/> najam poslovnog (uredskog) prostora	<input type="radio"/> najam aparata za vodu
<input type="radio"/> najam skladišnog prostora	<input type="radio"/> najam osobnih kompjutera
<input type="radio"/> najam vozila (uključujući i dostavna i osobna vozila)	<input type="radio"/> najam uredskog namještaja
<input type="radio"/> najam servera	
<input type="radio"/> najam fotokopirnog uređaja velikog kapaciteta	

3.Određivanje najma

Svi najmovi (izuzev onih definiranih u odjeljku *Izuzeća primjene*) evidentira se u sklopu izvještaja o finansijskom položaju (bilanci), a ključno je definirati da li se radi o:

ugovoru, odnosno dijelu ugovora, kojim se tijekom određenog razdoblja prenosi pravo uporabe imovine (odnosna imovina) u zamjenu za naknadu.

Pri tome se nakon početnog priznavanja preispituju uvjeti iz ugovora isključivo ukoliko dolazi do promjena uvjeta ugovora. Dakle, jednom definiran ugovor kao ugovor o najmu, mora se kontinuirano prikazivati sukladno odredbama MSFI 16.

Odvajanje komponenti ugovora o najmu

Za ugovor koji sadrži komponentu najma, najmoprimac obračunava svaku komponentu najma unutar ugovora zasebno od komponenti za koje se ne primjenjuju odredbe ovog MSFI.

Pravo korištenja imovine predstavlja odvojenu komponentu najma ukoliko:

- (a) najmoprimac može imati koristi od korištenja imovine same po sebi ili u kombinaciji s drugim resursima, koji su mu lako dostupni. Lako dostupni resursi podrazumijevaju dobra i usluge koje se zasebno prodaju ili iznajmljuju (od najmodavca ili drugih dobavljača); te
- (b) predmetna imovina nije u velikoj mjeri zavisna ili uzajamno povezana s drugom imovinom iz sporazuma. Tako primjerice, činjenice da bi se najmoprimac mogao odlučiti da ne unajmi predmetnu imovinu bez značajnih posljedica po njegova prava korištenja druge imovine iz sporazuma može biti dobar pokazatelj da predmetna imovina nije u velikoj mjeri uzajamno povezana s tom drugom imovinom.

Međutim, najmoprimac može primijeniti pojednostavljenje prema klasi odnosne imovine, te ignorirati zahtjev za odvajanjem komponenti za koje se ne primjenjuju odredbe ovog MSFI (kao što su primjerice usluge) od komponenti najma. U tim situacijama **dopušteno je evidentirati cjelokupni ugovor kao jedan ugovor o najmu**.

Primjer ovakve situacije je ugovor o najmu, koji uključuje i komponentu održavanja tijekom trajanja najma. Ovakav se ugovor u cijelosti može evidentirati kao ugovor o najmu, te se ne mora odvajati komponenta najma imovine od usluge održavanja. Ovo pojednostavljenje dopušteno je isključivo najmoprimcima, te se ne može primijeniti za najmodavce.

Ukoliko se ne koristi ovo pojednostavljenje, najmoprimac mora ukupnu naknadu iz ugovora razdijeliti na ugovor o najmu i uslugu, a temeljem njihovih relativnih pojedinačnih cijena. Ukoliko u ugovoru pojedinačne cijene nisu dostupne, trebalo bi ih procijeniti. Ova procjena može biti vrlo složena, zbog čega je primjena pojednostavljenog načela u velikom broju slučajeva primjerena za korištenje.

Sa aspekta implementacije pojednostavljeni model predstavlja daleko manje računovodstvenih komplikacija, ali u konačnici dovodi do povećanja vrijednosti imovine s pravom korištenja i obveza u izvještaju o finansijskom položaju (bilanci). Zbog toga preporučamo da se prethodno napravi analiza predmetnih ugovora prije donošenja finalne odluke.

Kombiniranje ugovora o najmu

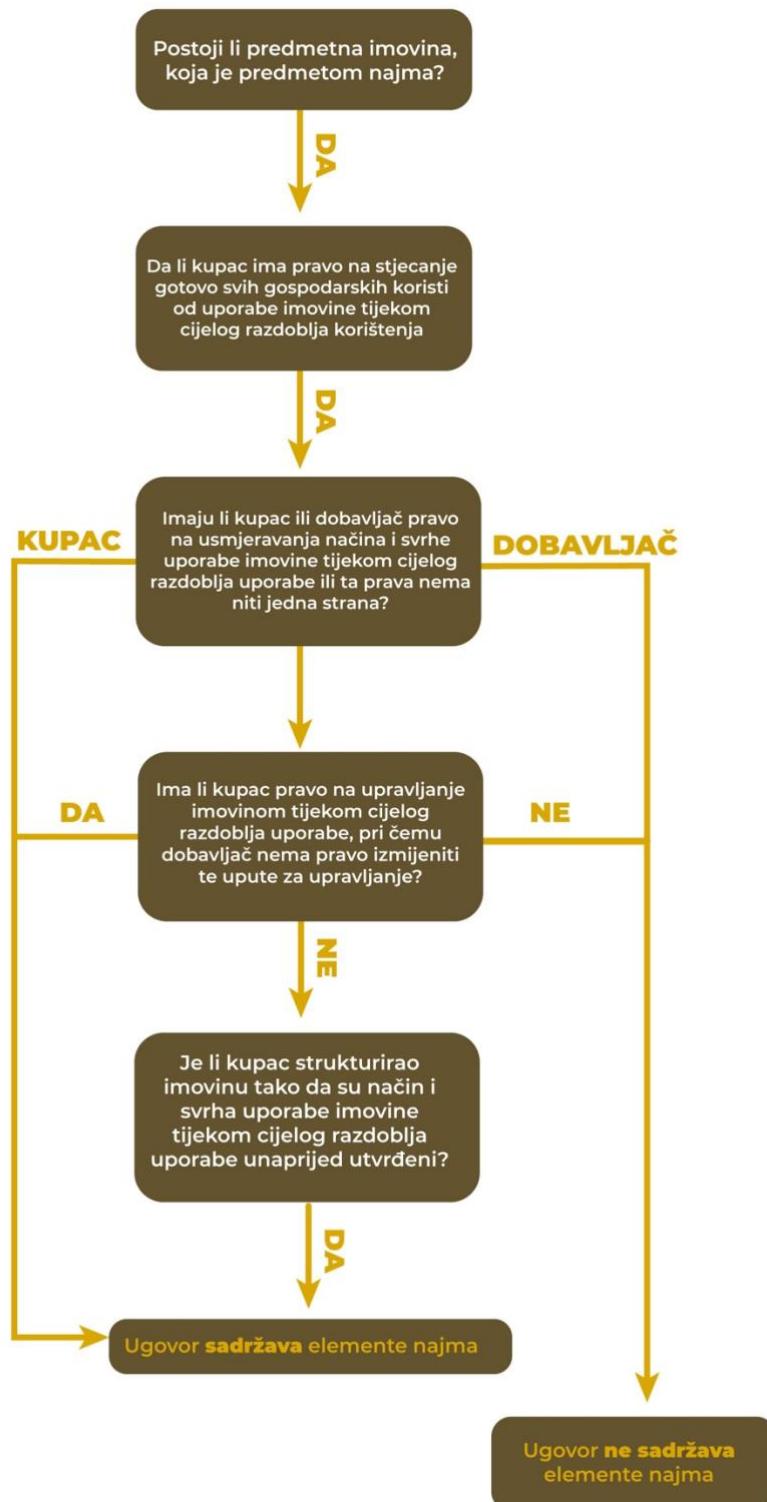
U pojedinim situacijama možda će biti potrebno kombinirati dva ili više ugovora o najmu, kako bi se procijenilo da li kombinirana transakcija predstavlja najam. Primjerice, veći broj pravnih ugovora sklopljenih identičnog datuma ili blizu istog datuma s identičnom drugom stranom (tj. druga ugovorna strana) može se promatrati kao jedinstveni ugovor. Kombinacijom ugovora o najmu se smatraju ugovori kod kojih je zadovoljen barem jedan od navedenih kriterija:

- (a) o sporazumima se je pregovaralo kao o paketu s općim komercijalnim ciljem koji se ne može razumjeti ako se ugovori ne razmatraju zajedno;
- (b) iznos naknade koja se plaća u okviru jednog ugovora ovisi o cijeni ili činidbi iz drugog ugovora; ili
- (c) prava uporabe predmetne imovine koja se prenose ugovorima čine jedinstvenu komponentu najma.

Kao što je i prethodno navedeno, MSFI 16 pisan je u kontekstu računovodstva najma za jednu jedinicu proizvoda. No, zbog jednostavnosti evidentiranja, postoji mogućnost kombiniranja primjerice 10 identičnih ugovora o najmu transportnih vozila, te njihovo evidentiranje kao jedan jedinstveni ugovor. Ova primjena standarda na **portfelj najmova** moguća je ukoliko se radi o velikom broju najmova sličnih karakteristika, te ukoliko najmoprimec očekuje da se utjecaj na financijske izvještaje primjenom portfelja najmova neće bitno razlikovati od utjecaja ukoliko se svaki pojedini najam priznaje individualno.

3.1. Primjena definicije najma

MSFI 16 pruža nove smjernice kojima se procjenjuje da li postoje elementi najma, zbog čega najmoprimeci moraju provesti analizu relevantnih činjenica i okolnosti kako to propisuju odredbe MSFI 16. Novi standard pruža smjernice koje pomažu u lakšoj identifikaciji i definiciji najmova i razlikovanju najmova od ugovora o uslugama. Identifikacija da li postoje kriteriji za priznavanje ugovora u skladu sa MSFI 16 slijede proces sažet u nastavku:



3.1.1. Određivanje imovine – definiranje predmeta najma

Prvi kriterij koji se treba procijeniti prilikom određivanja da li ugovor sadrži elemente najma je **određivanje imovine**. Imovina se u pravilu određuje tako da se eksplicitno navodi u ugovoru (npr. opis proizvođača, modela i broj šasije automobila, opis i kvadratura poslovnog prostora....), ali se može odrediti i implicitnim navođenjem u trenutku kada se daje najmoprimcu na korištenje.

Međutim, čak i ako ugovor određuje imovinu, najmoprimac nema pravo korištenja nad njom ukoliko najmoprimac zadržava značajno pravo da tu imovinu zamjeni tijekom razdoblja korištenja. Pravo najmoprimca na zamjenu imovine je značajno, ukoliko su zadovoljena **oba** sljedeća uvjeta:

- (a) najmodavac ima stvarnu mogućnost zamjene alternativne imovine tijekom cijelog razdoblja uporabe,
i
- (b) najmodavac bi iskorištavanjem svojeg prava na zamjenu imovine ostvario gospodarske koristi

Kao što je navedeno, oba uvjeta moraju biti zadovoljena da bi se pravo dobavljača smatralo značajnim. Neki ugovori sadrže klauzulu u kojoj najmodavac ima pravo zamjene imovine, ali ovo pravo zamjene je više u **funkciji zaštite**, kako bi se osiguralo odražavanje predmetne imovine. Navedeno se odnosi na privremeno pravo najmodavca da zamjeni imovinu u svrhu popravaka i održavanja, kao i u situacijama nadogradnje kada ažuriranja postanu dostupna. Dakle, većina ovakvih ugovora ne zadovoljava uvjet temeljem kojega su koristi najmodavca veće prilikom zamjene nego u situaciji da do zamjene ne dolazi.

Ukoliko najmoprimac ne posjeduje dovoljno informacija da li najmodavac ima značajno pravo zamjene, pretpostavlja se da prava zamjene **nisu značajna**.

Primjer: Najam željezničkih vagona

Ugovorom između Kupca i Dobavljača definirano je da će Dobavljač prevesti određenu količinu robe koristeći određenu vrstu željezničkog vagona u skladu s unaprijed utvrđenim rasporedom tijekom razdoblja od sljedećih 5 godina. Raspored i količina navedene robe identični su kao da Kupac koristi kontinuirano 10 željezničkih vagona tijekom razdoblja od 5 godina. Dobavljač je odredbama ugovora u obvezi osigurati željezničke vagone, lokomotivu i vozača.

U ugovoru se navodi priroda i količina robe koja se prevozi (kao i vrsta željezničkog vagona koja se koristi za prijevoz robe). Dobavljač ima veliku količinu sličnih vagona koji se može koristiti za ispunjavanje zahtjeva Kupca. Isto tako, Dobavljač može odabrati bilo koji broj vagona da ispuni svaki zahtjev klijenta, i lokomotiva bi se mogla koristiti za prijevoz ne samo robe Kupca, nego i robe drugih kupaca. Vagoni se nalaze u prostorijama dobavljača kada se ne koristi za prijevoz robe.

Procjena

Prava zamjene Dobavljača u ovom primjeru su značajna budući da:

- (a) ima praktičnu mogućnost zamjene željezničkih vagona tijekom cijelog razdoblja uporabe; te
- (b) je ekonomično koristiti zamjene željezničkih vagona, jer je na raspolaganju veliki broj njih. Potencijalne koristi za Dobavljača očituju se u mogućnosti korištenja ovih 10 vagona u situacijama kada ih Kupac ne koristi.

Stoga, iako ugovor koristi identificiranu imovinu (željeznički vagoni), ugovor ne sadrži najam tih željezničkih vagona jer dobavljač ima suštinska prava na zamjenu.

3.1.2. Određivanje imovine – definiranje ekonomskih koristi

Sljedeći kriterij za utvrđivanje da li postoje elementi najma, je da li kupac ima pravo stjecanja gotovo svih gospodarskih koristi od uporabe imovine tijekom cijelog razdoblja uporabe. Najmoprimac stječe gospodarske koristi od uporabe imovine izravno ili neizravno na različite načine, kao primjerice: uporabom i/ili držanjem imovine, te davanjem iste u podnajam.

U situacijama kada se primjerice poslovni prostor daje u najam uz uvjet definiranja najma u **varijabilnoj visini** u odnosu na ostvareni prihod na predmetnoj lokaciji, ne znači da najmoprimac nema značajne ekonomske koristi vezane uz imovinu. Ovakve odredbe uobičajne su kod ugovora o najmu u trgovačkim centrima.

Primjer: Definiranje ekonomskih koristi

Trgovac na malo sklapa ugovor o najmu maloprodajnog prostora u trgovačkom centru na rok od 7 godina. Najam se definira u fiksnom iznosu (po m² prostora) uvećan za određeni postotak od ostvarenih prihoda u predmetnom prostoru. Trgovac ima pravo odrediti proizvode koje će prodavati na ovoj lokaciji, kao i dizajn interijera prostora i sl.

Procjena

Najmoprimac kontrolira i koristi predmetnu imovinu, budući da ostvaruje prihode od prodaje (tj. ostvaruje sve ekonomske koristi koje ostvaruje u maloprodajnom prostoru u trgovačkom centru). Bez obzira što se cijena najma definira i u ovisnosti o ostvarenom prihodu, najmoprimac je u obvezi priznati ovaj ugovor u skladu sa MSFI 16.

Prilikom definiranja ima li najmoprimac gotovo sve ekonomske koristi od uporabe koje proizlaze iz uporabe imovine, neophodno je napraviti procjenu na temelju uporabe imovine u okviru definiranog opsega prava najmoprimca na uporabu imovine, kao primjerice:

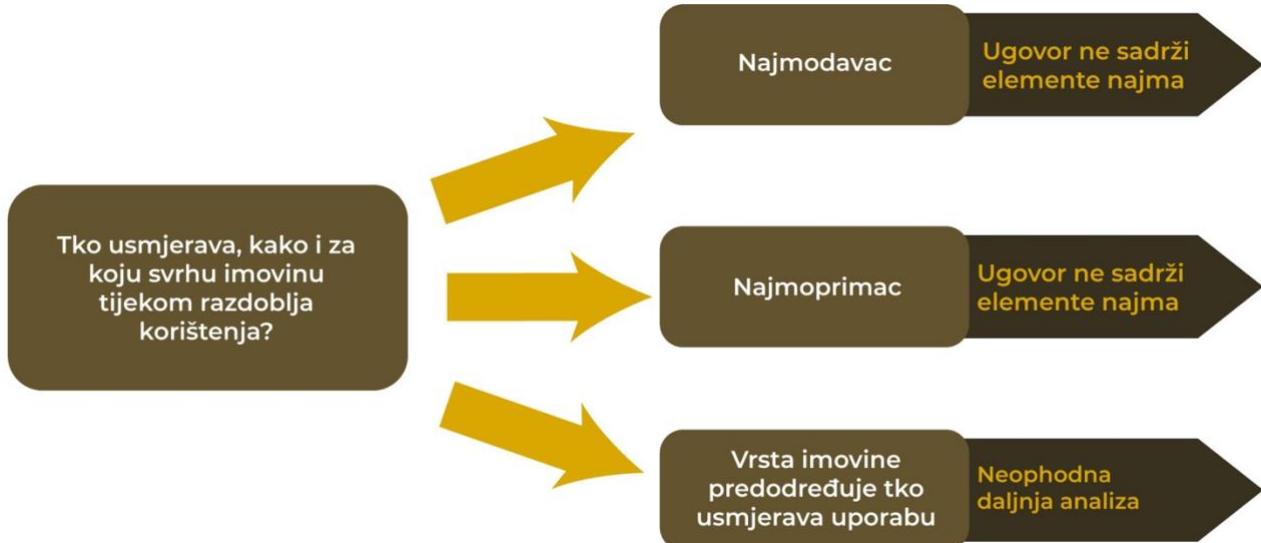
- ako je na temelju ugovora uporaba motornog vozila tijekom razdoblja uporabe ograničena samo na utvrđeno područje, najmoprimac je dužan u obzir uzeti samo gospodarske koristi koje proizlaze iz uporabe motornog vozila unutar tog područje, a ne drugdje;
- ako je ugovorom utvrđeno da tijekom razdoblja uporabe najmoprimac može voziti motorno vozilo samo do određenog broja kilometara, najmoprimac je dužan uzeti u obzir samo gospodarske koristi koje proizlaze iz uporabe motornog vozila u okviru dozvoljenog broja prijeđenih kilometara i ne iznad tog broja kilometara.

Ekonomske koristi od korištenja imovine uključuju primarne proizvode (npr. gotove proizvode), ali u pojedinim situacijama i nusproizvode. Ovi nusproizvodi u pravilu ostvaruju također novčane tokove. No, prilikom razmatranja ekonomskih koristi, **naglasak se stavlja isključivo na koristi koje proizlaze iz primarnog korištenja**, te ne uključuje nusproizvode.

3.1.3. Određivanje imovine – pravo usmjeravanja korištenja imovine

Prilikom utvrđivanja ima li najmoprimac pravo usmjeravati korištenje imovine, potrebno je izvršiti analizu:

- **tko** usmjerava uporabu;
- **kako** usmjerava uporabu, i
- za koju **svrhu** se sredstvo koristi tijekom razdoblja korištenja.



Najmoprimac (korisnik) ima pravo usmjeriti kako i za koju svrhu se imovina upotrebljava ako je, u ugovoru definirano da može promijeniti način i za koju svrhu se imovina koristi tijekom razdoblja korištenja. Pri tome pravo vezano uz ekonomski koristi koje proizlaze iz korištenja imovine smatraju se najrelevantnijim odlukama.

Primjeri prava odlučivanja koja mogu najmoprimcu dati pravo da promjeni način i svrhu korištenja te imovine (ovisno o okolnostima), uključuju prava za promjenu:

- vrste proizvodnje koju proizvodi imovina (npr. koja vrsta proizvoda koja se može proizvesti na određenoj proizvodnoj liniji);
- kada se proizvod proizvodi (npr. koje je uobičajeno radno vrijeme za proizvodnju);
- gdje se proizvod proizvodi (npr. fizički položaj strojeva ili odredišta i rute za prijevoz opreme); i
- količina proizvoda koji će se proizvesti (npr. pri tome odluka može biti da i neće biti proizvodnje).

Prava na donošenje odluka koja se odnose na rad ili održavanje imovine ne daju pravo na promjenu načina i namjene imovine. Međutim, pravo na upravljanje imovinom može najmoprimcu dati pravo izravnog korištenja imovine ako su relevantne odluke o tome kako i za koju svrhu se sredstvo koristi unaprijed određene.

U povremenim situacijama, korištenje imovine može biti unaprijed određeno, te se smatra da ugovor sadrži elemente najma ukoliko:

- (a) najmoprimac ima pravo upravljati imovinom (ili usmjeriti druge da upravljaju imovinom na način koji utvrdi) tijekom cijelog razdoblja uporabe, bez da dobavljač ima pravo mijenjati upute za uporabu; ili
- (b) najmoprimac je imovinu (ili specifične aspekte imovine) dizajnirao na način kojim se unaprijed određuje kako i za koju svrhu će se sredstvo koristiti tijekom cijelog razdoblja uporabe.

3.2. Definiranje razdoblja najma

Prilikom definiranja najmova jedan od bitnih elemenata je i definiranje roka trajanja najma. Početkom najma se smatra datum potpisivanja ugovora o najmu ili datum kada su se strane obavezale pridržavati glavnih odredbi iz najma, ovisno i tome koji je datum raniji. Ukupno razdoblje najma uključuje:

- i. neopozivo razdoblje najma, odnosno razdoblje unutar kojega niti jedna ugovorna strana ne može otkazati ugovor o najmu;
- ii. razdoblja obuhvaćena opcijom produženja najma ako je najmoprimac razumno siguran da će iskoristiti tu mogućnost, i
- iii. razdoblja obuhvaćena opcijom raskida ugovora o najmu, ako je najmoprimac razumno siguran da ne koristi tu opciju.

Neopozivo razdoblje najma

Neopozivo razdoblje najma definira se ugovorom, te predstavlja razdoblje tijekom kojega niti najmoprimac niti najmodavac nemaju pravo raskinuti ugovor o najmu.

Prilikom definiranja neopozivog razdoblja najma u određivanje roka najma uzima se u obzir samo opcija produženja i prekida ugovora o najmu na koje pravo ima isključivo najmoprimac. Ukoliko najmodavac ima isključivo pravo raskida ugovora, u definiranje razdoblja neopozivog razdoblja najma ne uključuje se ovo pravo najmodavca.

Primjer: Definiranje razdoblja najma (I)

Najmoprimac i najmodavac sklapaju ugovor o najmu skladišnog prostora na rok od 3 godine. Temeljem odredbi ugovora najmoprimac nema mogućnost prijevremenog raskida ugovora o najmu, ali najmodavac ima mogućnost raskida ugovora o najmu uz otkazni rok od 3 mjeseca, ukoliko najmoprimac neredovito podmiruje najamnine.

Procjena

Budući da temeljem odredbi ugovora o najmu je definirano neopozivo razdoblje najma od 3 godine, te najmoprimac nema mogućnost otkaza ugovora o najmu, razdobljem najma se smatra razdoblje od 3 godine.

Pravo najmodavca da uz otkazni rok od 3 mjeseca prijevremeno otkaže ugovor o najmu u situacijama neredovitog podmirenja najamnine, ne smatra se skraćenjem neopozivog razdoblja najma.

Mogućnost produženja i otkazivanja najma

Mogućnost produljenja ili raskida ugovora o najmu uobičajene su klauzule u poslovnoj praksi.

Ukoliko samo najmoprimac ima mogućnost otkazivanja ugovora o najmu, analiza da li će ovu opciju iskoristiti ili ne u cijelosti se odnosi na poziciju najmoprimca.

No, ukoliko i najmoprimac i najmodavac imaju opciju otkaza ugovora o najmu, smatra se da ugovor o najmu prestaje biti primjenjiv kada i najmoprimac i najmodavac imaju pravo raskinuti ugovor bez dozvole druge strane uz simboličnu kaznu. Da bi se procijenilo da li postoji simbolična kazna, analiza treba uključiti i ono što je izričito definirano odredbama ugovora, kao i ostale oblike ekonomskih kazni, koje ne definiraju izričito

odredbe ugovora. Pri tome je ključno definirati da li postoji ekonomski poticaj za raskid predmetnog ugovora o najmu.

U situacijama gdje samo najmoprimac imam mogućnost raskida ugovora o najmu, na svaki dan bilance (uključujući i vrednovanje na prvi dan priznavanja ugovora o najmu) najmoprimac mora procijeniti vjerojatnost raskida ugovora o najmu. Čimbenici koje je pri tome neophodno uzeti u obzir uključuju (a nisu ograničeni samo na njih) jesu:

- (a) ugovorne uvjete za razdoblja na koja se mogućnost odnosi u usporedbi s tržišnim stopama, kao što su:
 - i. iznos plaćanja za najam u svakom razdoblju na koji se mogućnost odnosi;
 - ii. iznos svih varijabilnih plaćanja za najam ili druga nepredviđena plaćanja kao što su plaćanja koja proizlaze iz kazni slijedom raskida ili jamstava za ostatak vrijednosti; i
 - iii. uvjeti svake mogućnosti koji su izvršivi nakon početnih razdoblja na koja se mogućnost odnosi (na primjer, mogućnost kupnje koja je izvršiva na kraju razdoblja produženja po stopi koja je trenutačno niža od tržišnih stopa);
- (b) znatna unaprjeđenja imovine u najmu koja su provedena (ili se očekuje da će biti provedena) tijekom razdoblja ugovora, a za koja se očekuje da će najmoprimcu donijeti znatne gospodarske koristi nakon što mogućnost produženja ili raskida najma ili kupnje odnosne imovine postane izvršiva;
- (c) troškovi povezani s raskidom najma, primjerice troškovi pregovora, troškovi premještanja, troškovi utvrđivanja druge odnosne imovine primjerene najmoprimčevim potrebama, troškovi uključivanja nove imovine u najmoprimčovo poslovanje ili kazne slijedom raskida ili slični troškovi, uključujući troškove povezane s vraćanjem odnosne imovine u ugovorno utvrđenom stanju ili na ugovorno utvrđenu lokaciju;
- (d) važnost dotične odnosne imovine za najmoprimčovo poslovanje, uzimajući u obzir, primjerice, je li odnosna imovina specijalizirana imovina, lokaciju odnosne imovine i dostupnost primjerениh drugih mogućnosti; i
- (e) uvjeti povezani s izvršenjem mogućnosti (odnosno kada se mogućnost može iskoristiti samo ako je ispunjen određen uvjet ili više njih) i vjerojatnost da će ti uvjeti postojati.

Pri utvrđivanju vjerojatnosti ostvarivanja opcija, također treba uzeti u obzir i prijašnju praksu najmoprimca u vezi s najmovima, osobito najmovima sličnih sredstava.

Razlog za primjenu takvih opcija možda nije očigledan iz bilo kojeg pojedinačnog kriterija, ali se može odnositi na sinergiju i ponderiranje raznih razloga koji se moraju uzeti u obzir zajedno. Stoga dva najmoprimca mogu odrediti različite uvjete najma na identičnim ugovorima o najmu jer činjenice i okolnosti pod kojima djeluju mogu značiti da jedan najmoprimac zaključuje da je razumno sigurno da će izvršiti jednu ili više opcija, dok drugi može zaključiti da nije razumno siguran da će se opcije koristiti.

Identične postupke neophodno je primijeniti i prilikom korištenja opcije produljenja ugovora o najmu.

Primjer: Definiranje razdoblja najma (II) – otkaz ugovora o najmu od najmoprimca

Najmoprimac razmatra sklapanje ugovora o najmu opreme za proizvodnju stiropora.

Najam je sklopljen na rok od 5 godina, s opcijom koju najmoprimac može iskoristiti samo za produljenje najma za još dvije godine. To znači da postoji mogućnost otkaza od strane najmoprimca na kraju pete godine, ali ovo pravo ne postoji za najmodavca.

Temeljem odredbi ugovora, godišnji trošak najma uvećava se za troškove inflacije. Navedena odredba uvećanja troškova najma za troškove inflacije primjenjiva je i na razdoblje produljenja ugovora o najmu.

Najmoprimac posluje na udaljenom mjestu gdje su troškovi transporta i instalacije opreme značajni.

Procjena

Prilikom definiranja razdoblja najma neophodno je razmotriti sve relevantne činjenice i okolnosti koje stvaraju ekonomski poticaj za najmoprimca da prolongira ugovor o najmu i da ga ne prolongira.

Ove činjenice mogu se definirati primjerice kao troškovi koje bi najmoprimac imao za dobivanje prikladne zamjenske imovine (strojeva), važnost imovine za poslovanje najmoprimca i dostupnost odgovarajuće zamjenske imovine.

Budući da najmoprimac posluje na udaljenom mjestu, što direktno povećava troškove u situaciji ukoliko ne dođe do produljenja najma ključne opreme potrebne za poslovanje najmoprimca, za zaključiti je da je razumno sigurno produljenje roka najma nakon pete godine, stoga je rok najma procijenjen prilikom početnog priznavanja na rok od 7 godina.

Primjer: Definiranje razdoblja najma (III) – otkaz ugovora o najmu od obje ugovorne strane

Najmoprimac razmatra sklapanje ugovora o najmu opreme za proizvodnju stiropora.

Njam je sklopljen na rok od 5 godina, s opcijom produljenja najma za još dvije godine. Obje ugovorne strane (i najmoprimac i najmodavac) mogu odlučiti o raskidu ugovora o najmu nakon pete godine bez dodatnih penala. Dakle, otkaz ugovora o najmu mogući je i od strane najmodavca i od strane najmoprimca.

Temeljem odredbi ugovora, godišnji trošak najma uvećava se za troškove inflacije. Navedena odredba uvećanja troškova najma za troškove inflacije primjenjiva je i na razdoblje produljenja ugovora o najmu.

Najmoprimac posluje na udaljenom mjestu gdje su troškovi transporta i instalacije opreme značajni.

Procjena

U prethodnom primjeru je već bilo objašnjeno zbog čega sa strane najmoprimca postoji velika vjerojatnost da će ovaj ugovor biti konzumiran tijekom 7-godišnjeg razdoblja.

Budući da ugovor definira mogućnost otkaza ugovora nakon pete godine i od strane najmoprimca i od strane najmodavca bez novčanih penala, postoji mogućnost da će ugovor biti raskinut nakon pete godine i od strane najmodavca. Stoga je neophodno provjeriti ekonomске uvjete koji bi doveli do raskida ugovora od strane najmodavca.

Kako se radi o vrlo specifičnoj opremi, koja je instalirana na udaljenoj lokaciji, za najmodavca također postoje potencijalne poteškoće prilikom utvrđivanja novog najmoprimca, zbog čega bi nastali dodatni troškovi za najmodavca.

Zbog toga je razumno očekivati da će obje strane (i najmoprimac i najmodavac) željeti produljiti ugovorni najam na 7 godina.

Načelno je pravilo da što je kraće neopozivo razdoblje najma, to je veća vjerojatnost da će najmoprimac iskoristiti opciju produženja najma, odnosno da neće iskoristiti opciju raskida ugovora o najmu. Razlog navedenom je što su troškovi u vezi s pribavljanjem zamjenske imovine vjerojatno bitno razmjerno viši što je kraće neopozivo razdoblje najma.

3.2.1. Preispitivanje razdoblja najma

Najmoprimac je dužan povremeno preispitati da li su se promijenile ekonomski okolnosti vezane uz produljenje ili raskid ugovora o najmu. Do promjene roka najma može doći i u situacijama izmjena ugovora o najmu (sklapanje anex-a).

Preispitivanje izvorne procjene

Promjene u trajanju najma mogu nastati zbog promjene namjera najmoprimca (npr. kupovina vlastite opreme umjesto uzimanja u najma), poslovne prakse najmoprimca (npr. napuštanje maloprodaje) i drugih nepredviđenih okolnosti (npr. gospodarska kriza).

Najmoprimac je dužan preispitati vjerojatnost da će ostvariti ili ne izvršiti opcije nakon nastanka događaja ili promjene okolnosti koja:

- (a) je pod kontrolom najmoprimca; i
- (b) utječe na to je li najmoprimac razumno siguran da će iskoristiti opciju koja prethodno nije bila uključena u određivanje roka najma ili da neće koristiti opciju koja je prethodno bila uključena u određivanje razdoblja najma.

Izmjene izvornih procjena razdoblja najma koje proizlaze iz ponovne procjene vjerojatnosti ostvarivanja opcija rezultiraju ponovnim mjeranjem knjigovodstvene vrijednosti imovine sa pravom korištenja i obveza sa naslova ugovora o najmu.

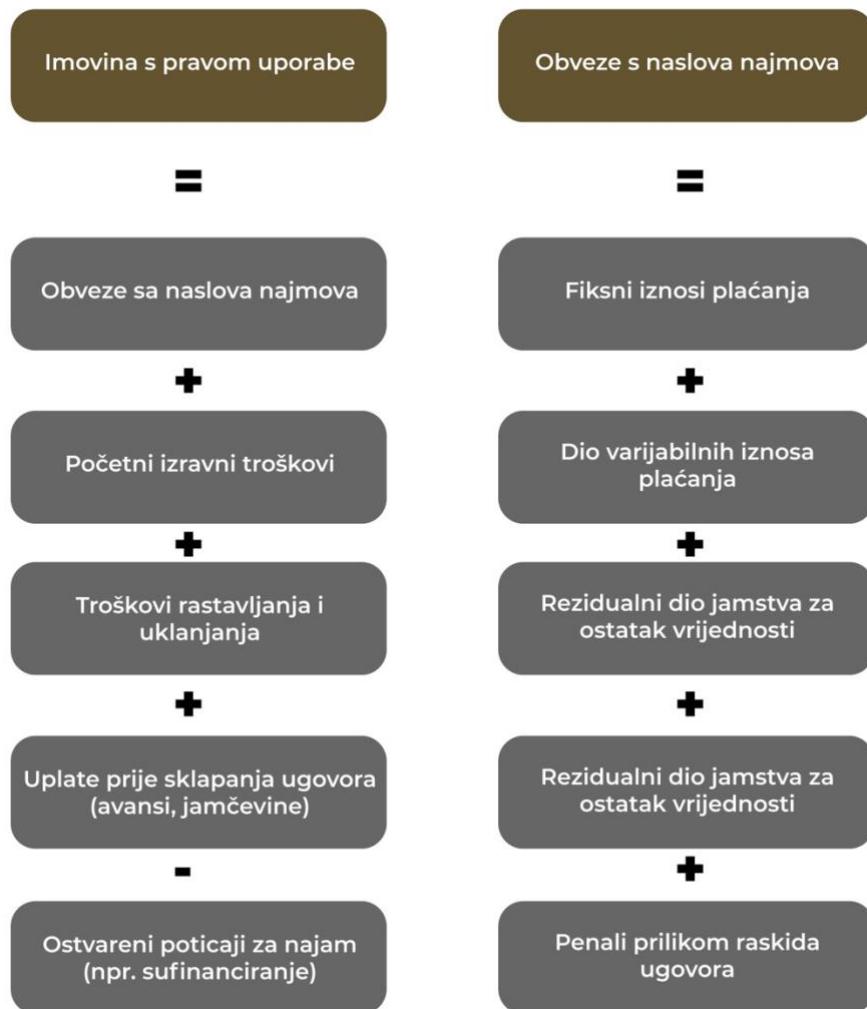
Ponovno definiranje razdoblja najma zbog sklapanja izmjena Ugovora o najmu

Ugovor o najmu može se promijeniti ako se najmoprimac i najmodavac slože izmijeniti ugovor o najmu (za razliku od ponovne procjene roka najma zbog revizije prosudbi o tome hoće li se opcije koristiti).

Izmjene ugovora, koje također rezultiraju ponovnim mjeranjem imovine sa pravom korištenja i obveza sa naslova najmova, opisane su u poglavljju **Izmjene (modifikacije) najma**.

4. Priznavanje i mjerjenje najma

Prilikom početnog priznavanja najma, odnosno kada najmodavac preda predmetnu imovinu na korištenje najmoprimcu, imovina i obveze koje proizlaze iz najma obuhvaćaju sljedeće elemente prilikom priznavanja:



Napomena: elementi, koji čine vrijednost obveza sa naslova najmova diskontiraju se primjenom odgovarajuće diskontne stope (odjeljak: *Diskontna stopa prilikom početnog priznavanja*)

4.1. Inicijalno priznavanje obveza sa naslova najmova

Na datum početka najma **obveze s naslova najmova** uključuju sljedeće elemente:

- (a) fiksna plaćanja umanjenja za primljene poticaje za najam;
- (b) varijabilna plaćanja najma koja ovise o indeksu ili stopi primjenom indeksa ili stope koji vrijede na datum početka najma;
- (c) iznose za koje se očekuje da će ih najmoprimac plaćati na temelju jamstva za ostatak vrijednosti;
- (d) cijenu izvršenja mogućnosti kupnje ako je izvjesno da će najmoprimac iskoristiti tu mogućnost;
- (e) plaćanja kazni za raskid najma ako razdoblje najma odražava da će najmoprimac iskoristiti mogućnost raskida najma.

Fiksna plaćanja

Navedeno uključuje sva plaćanja najma koja su u biti fiksna. Neka plaćanja najma djeluju da su varijabilna, ali su u biti fiksna. Plaćanja najma koja su u biti fiksna, a postoje elementi varijabilnosti su primjerice:

- (a) ako su plaćanja strukturirana kao varijabilna plaćanja najma, no nisu uistinu varijabilna. Ta plaćanja sadržavaju varijabilne odredbe koje nemaju stvarni gospodarski sadržaj. Primjeri tih vrsta plaćanja uključuju i sljedeće:
 - i. plaćanja koja se moraju izvršiti samo ako imovina dokazano funkcionira tijekom najma ili samo ako nastane događaj za koji u stvarnosti nije moguće da neće nastati; ili
 - ii. plaćanja koja su početno strukturirana kao varijabilna plaćana najma povezana s uporabom odnosne imovine, ali koja će u određenom trenutku nakon datuma početka najma prestati biti varijabilna te će plaćanja postati fiksna za ostatak razdoblja najma. Ta plaćanja postaju plaćanja koja su u biti fiksna kada prestanu biti varijabilna.
- (b) ako postoji više od jednog niza plaćanja koje bi najmoprimac mogao izvršiti, ali je samo jedan od tih nizova plaćanja realno moguć;
- (c) ako postoji više od jednog niza realno mogućih plaćanja koje bi najmoprimac mogao izvršiti, ali mora izvršiti najmanje jedan od tih nizova plaćanja. U tom slučaju najmoprimac plaćanjima najma smatra niz plaćanja čije je skupni iznos najniži (na diskontiranoj osnovi).

Primjer: Definiranje fiksног iznosa plaćanja najma

Scenario 1:

Najmoprimac sklapa 10-godišnji ugovor o najmu trgovačkog prostora u shopping centru. Minimalno plaćanje najma iznosi 100.000 NJ (novčanih jedinica) godišnje. Ugovorom je definirano da ukoliko najmoprimac na predmetnoj lokaciji ostvari prihod veći od 1.000.000 NJ, tada godišnji najam iznosi 150.000 NJ.

Povijesno je najmoprimac na sličnim lokacijama ostvarivao prihode od najma u visini između 2.500.000 NJ i 5.000.000 NJ.

Procjena

Ugovor o najmu definira minimalnu najamninu u visini od 100.000 NJ i varijabilnu uz ostvarenje određenih uvjeta u visini od 150.000 NJ. Budući da na bazi prethodnog iskustva, najmoprimac sa velikom vjerojatnošću može definirati da će ostvariti uvjete koji dovode do uvećanje najamnine, ova varijabilna komponenta iz

ugovora suštinski je vrlo vjerojatna, zbog čega će se fiksnim iznosom najma smatrati iznos od 150.000 NJ/godišnje.

Scenario 2:

Najmoprimac sklapa 10-godišnji ugovor o najmu trgovačkog prostora u shopping centru. Cijena najma definirana je u visini od 5% ostvarenog prihoda od prodaje. Ugovorom nije definiran fiksni iznos. Najmoprimac je prilikom pregovaranja sa najmodavcem prezentirao da na sličnim lokacijama ostvaruje minimalno 2.500.000 NJ prihoda, odnosno prosječno 3.500.000 NJ prihoda.

Procjena

Iako postoji visoki stupanj vjerojatnosti da će najmoprimac ostvarivati novčane odljeve sa naslova najma u visini od 125.000 NJ/godišnje ($=2.500.000 \text{ NJ} * 5\%$), varijabilni dio plaćanja najma vezan je uz buduća ostvarenja, zbog čega su ista izuzeta iz definicije obveza sa naslova najmova. Zbog toga se sa naslova ovog najma ne priznaje obveza sa naslova najmova.

Varijabilna plaćanja

Varijabilna plaćanja mogu poprimiti više različitih oblika. Uobičajeno u poslovnoj praksi je da se varijabilnim dijelom plaćanja smatraju plaćanja koja ovise od pojedinih indeksa (npr. indeks potrošačkih cijena, stopa inflacije, LIBOR i sl.) ili su povezana sa izvedbom pojedine imovine (npr. postotak od ostvarenog prihoda od prodaje na predmetnoj lokaciji – npr. lokal u shopping centru). U ovisnosti o vrsti varijabilnog plaćanja, utjecaj na pozicije finansijskih izvještaja je sljedeći:



Primjer: Definiranje varijabilnog iznosa plaćanja najma

Scenario 1:

Najmoprimac sklapa 10-godišnji ugovor o najmu trgovачkog prostora u shopping centru. Plaćanje najma definirano je u visini od 50.000 NJ/godišnje, pri čemu se cijena korigira za indeks potrošačkih cijena svake dvije godine u odnosu na indeks u trenutku sklapanja ugovora.

Procjena

Iako je definirana varijabilna komponenta ovog najma (korekcija svake dvije godine za rast indeksa potrošačkih cijena) nije moguće projicirati rast predmetnog indeksa, zbog čega će se vrijednost godišnjeg najma definirati u visini od 50.000 NJ (korigirana za godišnji diskont) prilikom početnog priznavanja tijekom razdoblja od 10 godina.

Scenario 2:

Najmoprimac sklapa 10-godišnji ugovor o najmu trgovačkog prostora u shopping centru. Plaćanje najma definirano je u visini od 50.000 NJ/godišnje, uvećano za 1% prihoda od prodaje generiranog na lokaciji najma.

Procjena

Iako je definirana varijabilna komponenta ovog najma, budući da varijabilna komponenta ovisi o ostvarenom prihodu, a ne o pojedinom indeksu/stopi, inicijalno priznavanje je u visini od 50.000 NJ/godišnje (korigirana za godišnji diskont) prilikom početnog priznavanja tijekom razdoblja od 10 godina.

Jamstva za ostatak vrijednosti

Neki najmovi zahtijevaju od najmoprimca da jamči vrijednost imovine kada se ona vrati najmodavcu. One stvaraju poticaj za najmoprimca da osigura redovno održavanje imovine, a najmodavac nije izložen rizicima nemogućnosti daljnog plasmana predmetne imovine. Iznosi za koje **najmoprimac očekuje da će platiti** prema jamstvima ostatka vrijednosti uključeni su u početno mjerjenje obveze za najam.

Opcija kupnje imovine i raskida ugovora o najmu

Iznosi za koje najmoprimac očekuje da će platiti kako bi ili kupio predmetnu imovnu ili raskinuo ugovor o najmu (u situacijama korištenja opcije raskida ugovora), također su uključeni u početno mjerjenje obveze za najam.

Ostala razmatranja

Najam može uključivati i iznose koje plaća najmoprimac za aktivnosti i troškove za koje najmoprimac nema direktnе koristi. Na primjer, najmodavac može uključiti u ukupni iznos koji se plaća naknadu za administrativne poslove ili druge troškove koji nastaju u vezi s najmom. Iako takvi iznosi ne predstavljaju zasebnu komponentu najma, u konačnici se smatraju dijelom ukupne naknade.

Zbog toga je neophodno prvo iz ugovora definirati da li predmetna naknada predstavlja komponentu najma ili se radi o naknadno usluzi (npr. troškovi održavanja). Ukoliko naknada predstavlja komponentu najma neophodno ju je uključiti u inicijalno priznavanje najma, dok usluge (a koje se već znaju i definirati u fiksnom iznosu u ugovoru o najmu) imaju tretman troškova razdoblja kako nastaju.

Naknade koje se ne mogu izravno pripisati pojedinačnim komponentama (najma ili usluga), raspoređuju se na relativnoj samostalnoj osnovi na komponente najma i usluge.

4.2. Diskontna stopa prilikom početnog priznavanja

Sve komponente obveze sa naslova najma (objašnjenje u prethodnom odjeljku) neophodno je prilikom početnog priznavanja diskontirati, kako bi reflektiralo sadašnju vrijednost budućih plaćanja. U situacijama u kojima u ugovorima u najmu je navedena kamatna stopa (a što je kod operativnih najmova rijetko), ista se koristi kao diskontna stopa. U situacijama kada predmetna kamatna stopa nije navedena (što je u pravilu situacija) neophodno je utvrditi **inkrementalnu stopu zaduženja**.

Inkrementalna stopa **zaduženja** predstavlja „*kamatnu stopu koju bi najmoprimac morao platiti da u sličnom roku i uz slične garancije posudi sredstva neophodna za nabavku imovine slične vrijednosti kao imovine s pravom korištenja u sličnom ekonomskom okruženju*“.



Kao što je iz navedenoga vidljivo, da bi se mogla definirati inkrementalna stopa zaduženja, neophodna je prosudba. U situacijama gdje postoje informacije iz samih izvora najmoprimaca, definiranje inkrementalne stope zaduženja nije problem. No, u situacijama kada ne postoje kvalitetne interne informacije, neophodno je prikupiti informacije o visini inkrementalne stope zaduženja iz eksternih izvora. Odnosno, definiranje diskontne stope moguće je na sljedeći način:

Pri tome skrećemo pažnju da prosječni ponderirani trošak kapitala (WACC) u ovoj situaciji nije prikladan za korištenje kao zamjena za inkrementalnu stopu zaduženja, budući da WACC uključuje trošak vlastitog kapitala, koji je neosiguran i stupanj rizika je daleko veći od redovnog zaduženja.



4.3. Inicijalno priznavanje imovine s pravom uporabe

Imovina s pravom uporabe priznaje se u visini utvrđenih obveza sa naslova najmova (definirana u odjeljku *Inicijalno priznavanje obveza sa naslova najmova*) uvećana u nekim situacijama za neke od elemenata kao primjerice:

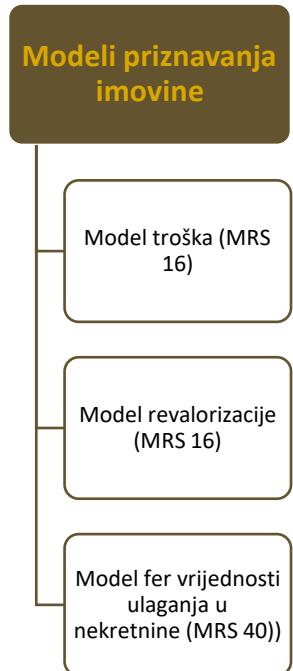
- **početni izravni troškovi** – predstavljaju inkrementalne troškove najma, do kojih ne bi došlo da ugovor o najmu nije sklopljen. U pravilu se ovi troškovi odnose na troškove naknada za pronalaženje imovine, provizije agentima, te razne pravne pristojbe. U početne izravne troškove ne može se uključiti dio vlastitih troškovi administracije i uprave, budući da bi isti nastali bez obzira da li je došlo do sklapanja ugovora o najmu ili ne.
- **troškovi rastavljanja (demontaže) i uklanjanja** – neki ugovori o najmu sadrže zahtjev da najmoprimec mora vratiti imovinu u određenom obliku, te stoga u pravilu najmoprimeci prilikom predaje imovine imaju dodatne troškove rastavljanja i uklanjanja. Navedeno se u pravilu odnosi u situacijama najma uredskog i skladišnog prostora. Također, postoje situacije u kojima se određena imovina mora vratiti najmodavcu, te stoga i troškovi prijevoza mogu značajnije sudjelovati u strukturi ukupne vrijednosti imovine s pravom korištenja.

4.4. Naknadno mjerjenje obveze s naslova najma



Troškovi kamata priznaju se kao rashodi razdoblja na koji se odnose.

4.5. Naknadno mjerjenje imovine s pravom korištenja



Model troška

Prilikom primjene modela troška, najmodavac imovinu s pravom korištenja mjeri:

- i. u visini troška definiranog u odjeljku *Inicijalno priznavanje imovine s pravom uporabe*
- ii. umanjenog za akumuliranu amortizaciju i gubitke od umanjenja vrijednosti;
- iii. usklađenog za eventualna ponovna mjerena obveza sa naslova najmova.

Imovina s pravom uporabe amortizira se tijekom trajanja najma, osim ukoliko početno priznavanje ne uključuje ostvarivanje opcije kupnje.

Posljednjim izmjenama *Pravilnika o porezu na dobit* (NN 01/2019) definirane su nove odredbe čl. 22. st. 15., kojima je prilagođena stopa amortizacije imovine s pravom korištenja sukladno razdoblju najma. Izvadak iz odredbi:

(15) Porezni obveznik koji sukladno računovodstvenom standardu iskazuje troškove amortizacije za imovinu koju koristi po osnovi nefinacijskog najma, u porezno priznate rashode poreznog razdoblja uključuje ukupne iznose troškova najma koji su izjednačeni iznosu ugovorenog najma (bez poreza na dodanu vrijednost za obveznika toga poreza) u poreznom razdoblju, a za razliku iskazanih troškova uvećava ili umanjuje osnovicu poreza na dobit.

Model revalorizacije

Ukoliko se imovina s pravom uporabe odnosi na skupine nekretnina, postrojenja i opreme, a za koje je najmoprimac odredio primjenu modela revalorizacije, postoji mogućnost definiranja modela revalorizacije i za imovinu s pravom korištenja. Najmoprimac mora biti dosljedan u klasifikaciji skupine nekretnina, postrojenja i opreme, te imovine s pravom korištenja za potrebe primjene *MRS 16 – Nekretnina, postrojenja i oprema*, te *MSFI 16 – Najmovi*.

Za imovinu s pravom korištenja najmoprimac **može (a ne mora)** definirati model revalorizacije, ukoliko za istu skupinu nekretnina, postrojenja i opreme koristi model revalorizacije. Dakle, najmoprimac može u svojim finansijskim izvještajima prezentirati vlastitu imovinu (za koju primjenjuje odredbe MRS 16) primjenom modela revalorizacije, dok za imovinu s pravom korištenja može primjenjivati model troška.

Model fer vrijednosti

Ukoliko najmoprimac primjenjuje model fer vrijednosti iz *MRS 40 - Ulaganja u nekretnine* za svoja ulaganja u nekretnine, onda model fer vrijednosti **mora** primjenjivati i za imovinu s pravom korištenja, a koja zadovoljava definiciju ulaganja u nekretnine iz MRS 40.

Za razliku od modela revalorizacije, gdje najmoprimac može odlučiti da li će primijeniti model revalorizacije i na imovinu s pravom korištenja, ukoliko se za identičnu skupinu nekretnina, postrojenja i opreme primjenjuje model revalorizacije, kod modela fer vrijednosti za ulaganja u nekretnine, ukoliko najmoprimac primjenjuje ovaj model vrednovanja, obvezan ga je koristiti i za vlastitu imovinu i za imovinu s pravom korištenja.

4.6. Ponovna procjena obveza sa naslova najmova

Ponovna procjena najma uvjetovana je:

- (a) promjenom trajanja najma, u kojem slučaju najmoprimec revidira obveze sa naslova najmova temeljem revidiranog trajanja najma;
- (b) promjenama u procjeni opcije otkupa imovine s pravom korištenja;
- (c) promjenama iznosa koje se očekuje da će trebati biti plaćena na temelju jamstva za ostatak vrijednosti;
- (d) promjenama u budućim plaćanjima najma zbog promjene indeksa ili stope koje se koriste za utvrđivanje tih plaćanja (npr. promjena koja odražava promjene tržišnih cijena najma slijedom pregleda najamnina na tržištu).

Promjena trajanja najma evidentira se na način da se utvrđuje novo razdoblje najma, te za identičan iznos uvećava imovina s pravom uporabe, te obveze sa naslova najma. Dakle, sa naslova ove transakcije ne nastaje dodatni utjecaj na račun dobiti i gubitka. Također, prilikom definiranja diskontne stope ključno je navesti da je neophodno za ovo uvećanje definirati **novu diskontnu stopu** na dan nove procjene. Identičan utjecaj na finansijske izvještaje ima i **promjena u procjeni opcije otkupa imovine s pravom korištenja**.

Kod **promjena iznosa vezanih uz jamstva** za ostatak vrijednosti i budućih **plaćanja najma zbog promjene indeksa ili stope**, evidentira se na način da se utvrđuje novo razdoblje najma, te za identičan iznos uvećava imovina s pravom uporabe, te obveze sa naslova najma. Dakle i u ovim situacijama, sa naslova ovih transakcija ne nastaje dodatni utjecaj na račun dobiti i gubitka. U pogledu diskontne stope, primjenjuje se **početna diskontna stopa**, odnosno diskontna stopa koja je bila primjenjivana prilikom početnog priznavanja.

U svim prethodnim situacijama, usporedni podaci (tj. podaci za prethodnu godinu) se ne usklađuju sukladno novoj procjeni.

Primjer: Ponovna procjena obveza sa naslova najmova

Najmoprimec ulazi u najam poslovnog prostora na rok od 8 godina, sa mogućnošću produljenja ugovora o najmu za dodanih 3 godina. U trenutku početnog priznavanja najma, najmoprimec nije bio siguran da će iskoristiti opciju produljenja ugovora, zbog čega je početna procjena imovine s pravom korištenja i obveza sa naslova najma bila definirana na rok od 8 godina.

Krajem 5-te godine najmoprimec je donio odluku da će povezano društvo radi jednostavnosti koordinacije priključiti se lokaciji matičnog društva, nakon čega će provesti i pripajanje društva kćeri matičnom društvu. Ponovna procjena najmoprimeca je da zbog jednostavnosti koordinacije je jednostavnije da se koristi opcija produljenja ugovora o najmu za dodane 3 godine nakon isteka prvobitnih 8 godina.

Procjena

Krajem 5-te godine dolazi do promjena planova zbog čega najmoprimec je u obvezi izraditi novu procjenu razdoblja najma, koje sada iznosi 6 godina (3 godine od preostalih prvobitnih 8 godina uvećano za mogućnost produljenja od dodatne 3 godine). Dakle, na kraju ove 5-te godine, najmoprimec ponovno utvrđuje buduća plaćanja najma na rok od 6 godina, te primjenom nove diskontne stope (koja reflektira nove tržišne uvjete) priznaje imovinu s pravom korištenja, te obveze sa naslova najma.

4.7. Izmjene (modifikacije) najma

Izmjene (modifikacije) najma produkt su promjena koje proizlaze iz promjena ugovora dogovorenog između najmoprimca i najmodavca nakon početka najma. Pri tome je neophodno razlikovati:

- i) izmjene (modifikacije) ugovora koje se **smatraju zasebnim najmom**, i
- ii) izmjene (modifikacije) ugovora koje se **ne smatraju zasebnim najmom**.

Izmjene ugovora koje se smatraju **zasebnim najmom** javljaju se u dvije situacije:

- (a) ako se izmjenom (modifikacijom) povećava opseg najma tako da se dodaje pravo uporabe dodatne imovine;
- (b) ako se naknada za najam povećava za iznos koji je razmjeran samostalnoj cijeni povećanja opsega i svim odgovarajućim usklađivanjima te samostalne cijene kako bi se odražavala okolnost dotičnog ugovora.

U ovim situacijama izmjena (modifikacija) ugovora o najmu koje se **smatraju zasebnim najmom**, neophodno je ponovno pristupiti početnom priznavanju (u skladu sa **Priznavanje i mjerjenje**), odnosno poštovati sljedeće korake:

- (a) rasporediti naknadu između najma i usluge;
- (b) utvrditi razdoblje najma;
- (c) izvršiti ponovno mjerjenje obveze sa naslova najma tako da se plaćanja najma diskontiraju primjenom revidirane diskontne stope.

Ovo ponovno priznavanje je neophodno provesti s danom stupanja na snagu ovih izmjena (modifikacija).

Izmjene (modifikacije) koje se **ne smatraju zasebnim najmom**, odnose se na:

- (a) ako se izmjenom (modifikacijom) smanjuje opseg najma;
- (b) sve ostale izmjene (modifikacije) ugovora o najmu.

U situacijama **smanjenja opsega najma** neophodno je umanjiti imovinu sa pravom korištenja i obveze sa naslova najmova primjenom **nove diskontne stope**. Pri tome razlika između početnih iznosa i novog priznavanja priznaje se kao razlika kroz račun dobiti i gubitka.

Ostale izmjene (modifikacije) ugovora o najmu dovode do revidiranja obveze sa naslova najmova primjenom nove revidirane diskontne stope, te prilagodba radi u identičnom iznosu na poziciji imovine sa pravom korištenja. Sa naslova ove izmjene ne postoji direktni utjecaj na račun dobiti i gubitka.

5. Implementacija prve godine primjene

Implementacija ovog standarda prve godine može imati najznačajniji utjecaj na finansijske izvještaje. Sam Standard dopušta dvije mogućnosti:

1. puni retrospektivni pristup
2. modificirani retrospektivni pristup

Puni retrospektivni pristup

Puni retrospektivni pristup rezultira evidentiranjem u finansijskim izvještajima na način kao da je najmoprimac i u prethodnim razdobljima primjenjivao MSFI 16. Zbog toga primjena ovog pristupa zahtjeva prezentaciju trećeg izvještaja o finansijskom položaju (Bilanca) u skladu sa odredbama *MRS 1 – Prezentiranje finansijskih izvještaja*.

Koraci prilikom priznavanja ugovora o najmovima primjenom punog retrospektivnog pristupa su sljedeći:

1. Izračun obveze sa naslova najmova prilikom početnog sklapanja ugovora o najmu;
2. Izračun imovine s pravom korištenja prilikom početnog sklapanja ugovora o najmu;
3. Izračun obveze sa naslova najmova na dan 01.01.2018., 31.12.2018., te 31.12.2019. godine;
4. Izračun imovine s pravom korištenja najmova na dan 01.01.2018., 31.12.2018., te 31.12.2019. godine
5. Prepravljanje usporednih podataka u finansijskim izvještajima za 2018. godinu.

Primjer: Prikaz punog retrospektivnog pristupa

Najmoprimac je sklopio 01.01.2017. godine ugovor o operativnom najmu vozila u visini od 30.000 NJ godišnje na rok od 4 godine. Dakle, tijekom 2017., 2018., 2019. i 2020. godine najmoprimac podmiruje iznos od 30.000 NJ/godišnje. Temeljem odredbi ugovora nije definirana jamčevina.

Iako u ugovoru nije navedena kamatna stopa, temeljem sličnih ugovora o finansijskom najmu, koje najmoprimac ima sklopljene, utvrđeno je da je uobičajena kamatna stopa u visini od 5,5%.

Korak 1: Utvrđivanje obveze sa naslova najmova na prvi dan ugovora (tj. 01.01.2017. godine)

Godina:	Otplatne rate:	Diskontirani iznos per 01.01.2017
2017. godina	30.000,00	28.436,02
2018. godina	30.000,00	26.953,57
2019. godina	30.000,00	25.548,41
2020. godina	30.000,00	24.216,50
UKUPNO:	120.000,00	105.154,50

Vrijednost iz ugovora utvrđuje se na način da se diskontira predmetni iznos.

Korak 2: Utvrđivanje imovine sa pravom korištenja sa naslova najmova na prvi dan ugovora (tj. 01.01.2017. godine)

Budući da temeljem odredbi ugovora nema jamčevina i/ili sličnih drugih novčanih davanja u trenutku sklapanja ugovora, imovina s pravom uporabe identična je obvezama sa naslova najmova na prvi dan ugovora, odnosno iznosi 105.154,50 NJ.

Korak 3: Utvrđivanje obveza sa naslova najmova na dan 01.01.2018., 31.12.2018 (01.01.2019.)

Primjenom diskontne stope od 5,5%/godišnje izračun stanja per 01.01.2018 i 01.01.2019. godine dan je u nastavku:

Početno stanje 01.01.2017.	105.154,50
Kamata za 2017. godinu	5.783,50
Plaćanja tijekom 2017. godine	-30.000,00
Stanje 31.12.2017	80.938,00
Kamata za 2018. godinu	4.451,59
Plaćanja tijekom 2018. godine	-30.000,00
Stanje 31.12.2018	55.389,59

Stanje 01.01.2018**Stanje 01.01.2019.****Korak 4:** Utvrđivanje imovine s pravom korištenja na dan 01.01.2018., 31.12.2018 (01.01.2019.)

Budući da se imovina s pravom uporabe amortizira tijekom razdoblja najma (u ovom slučaju tijekom razdoblja od 4 godine, odnosno primjenom amortizacijske stope od 25%/godišnje), izračun stanja imovine na dan 01.01.2018. i 31.12.2018 (01.01.2019) dan je u nastavku:

Opis:	Iznos u NJ:
Nabavna vrijednost per 01.01.2017	105.154,50
Amortizacija 2017. godine	-26.288,63
Sadašnja vrijednost per 31.12.2017	78.865,88
Amortizacija 2018. godine	-26.288,63
Sadašnja vrijednost per 31.12.2018	52.577,25

Stanje 01.01.2018**Stanje 01.01.2019.****Korak 5:** Izrada usporednih podataka za 2018. godinu

U usporednim podacima za 2018. godinu neophodno je provesti sljedeće korekcije u finansijskim izvještajima:

Opis pozicije:	Priznavanje na 01.01.2018	Priznavanje na 31.12.2018
Imovina s pravom uporabe	78.865,88	52.577,25
Obveze za najmove	80.938,00	55.389,59
Prilagodba zadržanih dobitaka	-2.072,12	-2.812,34
Trošak amortizacije	N/P	26.288,63
Trošak kamata	N/P	4.451,59

Korak 6: Pregled utjecaja na finansijske izvještaje narednih razdoblja (2019. i 2020. godina) primjenom punog retrospektivnog pristupa.

Obveze sa naslova najmova priznavati će se u narednim godinama na sljedeći način:

Stanje 31.12.2018	55.389,59
Kamata tijekom 2019. godine	3.046,43
Plaćanja tijekom 2019. godine	-30.000,00
Stanje 31.12.2019	28.436,02
Kamata tijekom 2020. godine	1.563,98

Stanje 01.01.2019.

Plaćanja tijekom 20120. godine	-30.000,00
Stanje 31.12.2020	0,00

Imovina s pravom uporabe priznavati će se u narednim godinama na sljedeći način:

Opis:	Iznos u NJ:
Sadašnja vrijednost per 31.12.2018	52.577,25
Amortizacija 2019. godine	-26.288,63
Sadašnja vrijednost per 31.12.2019	26.288,63
Amortizacija 2020. godine	-26.288,63
Sadašnja vrijednost per 31.12.2020	0,00

Stanje 01.01.2019.

U konačnici, utjecaj na finansijske izvještaje primjenom punog retrospektivnog pristupa je sljedeći:

Opis pozicije:	Priznavanje 31.12.2019	Priznavanje 31.12.2020.
Imovina s pravom uporabe	26.288,63	0,00
Obveze za najmove	28.436,02	0,00
Trošak amortizacije	26.288,63	26.288,63
Trošak kamata	3.046,43	1.563,98

Modificirani retrospektivni pristup

Modificirani retrospektivni pristup ne zahtijeva prepravljanje usporednih razdoblja. Umjesto toga, kumulativni učinak prve godine primjene MSFI 16 evidentira se kao usklađivanje kapitala na početku tekućeg obračunskog razdoblja u kojem se prvi puta primjenjuje.

Pri tome prilikom odabira modificiranog retrospektivnog pristupa postoje dvije mogućnosti odabira implementacije:

- i) pojednostavljeni oblik implementacije gdje se vrijednost imovine sa pravom korištenja evidentira u identičnom iznosu kao i iznos obveze na dan prve primjene ovog MSFI (odnosno 01.01.2019. godine);
- ii) kompleksniji oblik implementacije gdje se priznaje vrijednost imovine sa pravom korištenja u visini kao prilikom priznavanja punog retrospektivnog pristupa. Svi efekti razlike između imovine sa pravom korištenja i obveza utvrđenih na ovaj način, priznaju se na teret *Zadržanih dobitaka u Bilanci najmoprimca*. Suštinski, ovaj model predstavlja kombinaciju punog retrospektivnog pristupa i pojednostavljenog modificiranog retrospektivnog pristupa.

Primjer: Prikaz modificiranog (pojednostavljenog) retrospektivnog pristupa

Identično kao i u prethodnom primjeru, najmoprimac je sklopio 01.01.2017. godine ugovor o operativnom najmu vozila u visini od 30.000 NJ godišnje na rok od 4 godine. Dakle, tijekom 2017., 2018.,

2019. i 2020. godine najmoprimac podmiruje iznos od 30.000 NJ/godišnje. Temeljem odredbi ugovora nije definirana jamčevina.

Iako u ugovoru nije navedena kamatna stopa, temeljem sličnih ugovora o finansijskom najmu, koje najmoprimac ima sklopljene, utvrđeno je da je uobičajena kamatna stopa u visini od 5,5%.

Primjenom ovog pristupa najmoprimac je u obvezi priznati isključivo iznos na dan 01.01.2019 i imovnu sa pravom korištenja i obveze sa naslova najmova u visini preostalih diskontiranih plaćanja najma, odnosno:

Godina:	Otplatne rate:	Diskontirani iznos per 01.01.2019
2019. godina	30.000,00	28.436,02
2020. godina	30.000,00	26.953,57
UKUPNO:	60.000,00	55.389,59

Obveze sa naslova najmova priznavati će se u narednim godinama na sljedeći način:

Početno stanje 01.01.2019.	55.389,59
Kamata za 2019. godinu	3.046,43
Plaćanja tijekom 2019. godine	-30.000,00
Stanje 31.12.2019.	28.436,02
Kamata za 2020. godinu	1.563,98
Plaćanja tijekom 2020. godine	-30.000,00
Stanje 31.12.2020.	0,00

Imovina s pravom uporabe priznavati će se u narednim godinama na sljedeći način:

Opis:	Iznos u NJ:
Nabavna vrijednost 01.01.2019.	55.389,59
Amortizacija 2019. godine	-27.694,80
Sadašnja vrijednost per 31.12.2019	27.694,80
Amortizacija 2020. godine	-27.694,80
Sadašnja vrijednost per 31.12.2020.	0,00

U konačnici, utjecaj na finansijske izvještaje primjenom punog retrospektivnog pristupa je sljedeći:

Opis pozicije:	Priznavanje 31.12.2019	Priznavanje 31.12.2020.
Imovina s pravom uporabe	27.694,80	0,00

Obveze za najmove	28.436,02	0,00
Trošak amortizacije	27.694,80	27.694,80
Trošak kamata	3.046,43	1.563,98

Primjer: Prikaz modificiranog (kompleksnijeg) retrospektivnog pristupa

Identično kao i u prethodnom primjeru, najmoprimac je sklopio 01.01.2017. godine ugovor o operativnom najmu vozila u visini od 30.000 NJ godišnje na rok od 4 godine. Dakle, tijekom 2017., 2018., 2019. i 2020. godine najmoprimac podmiruje iznos od 30.000 NJ/godišnje. Temeljem odredbi ugovora nije definirana jamčevina.

Iako u ugovoru nije navedena kamatna stopa, temeljem sličnih ugovora o finansijskom najmu, koje najmoprimac ima sklopljene, utvrđeno je da je uobičajena kamatna stopa u visini od 5,5%.

Kao što je i prethodno navedeno, ovaj pristup je kombinacija punog retrospektivnog pristupa i pojednostavljenog modificiranog pristupa, te zahtjeva od najmodavca da priznaje imovinu sa pravom korištenja i obveze sa naslova najmove isključivo na dan 01.01.2019., ali na način da istu utvrđuje kao da primjenjuje puni retrospektivni pristup.

Dakle, utjecaj na finansijske izvještaje biti će sljedeći:

Opis pozicije:	Priznavanje na 01.01.2019.
Imovina s pravom uporabe	52.577,25
Obveze za najmove	55.389,59
Prilagodba zadržanih dobitaka	-2.812,34

Utjecaj na buduće finansijske izvještaje (tj. 2019. i 2020. godina) identičan je kao i kod punog retrospektivnog pristupa.

Kao što je iz navedenih ilustrativnih primjera ujedno i vidljivo, primjenom punog retrospektivnog pristupa i modificiranog kompleksnijeg pristupa ukupna imovina s pravom uporabe na dan 01.01.2019. godine je niža od obveza sa naslova najmove.

Stoga, primjenom pojednostavljenog modificiranog pristupa dolazi se do ukupnih povećanih troškova amortizacije u razdobljima nakon prve primjene ovog MSFI (01.01.2019. godine) u odnosu na preostala dva pristupa.

Zaključno, iako sa aspekta kompleksnosti modificirani retrospektivni pristup je daleko jednostavniji za implementaciju, budući da ne zahtjeva izmjenu usporednih podataka, upravo je ova prednost ujedno i najveća mana ovog pristupa. Dakle, neusporedivost podataka prilikom prve godine primjene (2019. godina u odnosu na 2018. godinu) mogu dovesti do toga da će korisnici finansijskih izvještaja zahtijevati dodatna objašnjenja i tumačenja. Zbog toga je ključno prepoznati korisnike finansijskih izvještaja, te ih konzultirati kako bi se utvrdilo koji je pristup implementacije MSFI 16 najprimjereni.

6. Prezentacija i objave u finansijskim izvještajima

Najmoprimac je u obvezi objaviti sljedeće informacije bilo u sklopu finansijskih izvještaja ili bilješki:

Izvještaj o finansijskom položaju	Račun dobiti i gubitka	Izvještaj o novčanim tokovima
<ul style="list-style-type: none">Imovina s pravom uporabe, klasificirana na identičan način kao i imovina u vlasništvu društva: prezentirano kao zasebna pozicija u <i>Izvještaju o finansijskom položaju (Bilanci)</i> ili zajedno sa vlastitom imovinom uz adekvatnu objavu u <i>Bilješkama uz finansijske izvještaje</i>Obveza sa naslova najma: prezentirane odvojeno od ostalih obveza u sklopu <i>Izvještaja o finansijskom položaju (Bilanci)</i>, ili zajedno sa ostalim obvezama uz adekvatnu objavu u <i>Bilješkama uz finansijske izvještaje</i>	<ul style="list-style-type: none">Trošak kamate neophodno je klasificirati u sklopu <i>Finansijskih rashoda</i>Amortizacija sa pravom korištenja (čija se struktura mora objaviti u sklopu <i>Bilješke</i> vezane uz kretanje imovine sa pravom korištenja)	<ul style="list-style-type: none">Novčana plaćanja koja se odnose na glavnice, prezentiraju se u sklopu novčanih tokova iz finansijskih aktivnostiNovčana plaćanja koja se odnose na kamate priznaju se u skladu sa odredbama MRS 7Kratkoročna plaćanja najma, plaćanja najmova niske vrijednosti i varijabilna plaćanja najma evidentiraju se u sklopu novčanih tokova iz poslovnih aktivnosti

Prilikom izrade ovog materijala nismo još upoznati da li će se zbog izmjene MSFI-a provesti i izmjena *Pravilnika o strukturi i sadržaju godišnjih finansijskih izvještaja* ili će postojati obveza objave prethodno navedenih informacija isključivo u Bilješkama uz finansijske izvještaje.

U pogledu objava u sklopu *Bilješki uz finansijske izvještaje*, MSFI 16 zahtjeva da se u zasebnoj bilješci / odjeljku objave sljedeće informacije (pri tome ne postoji potreba za ponavljanjem već objavljenih informacija, ali postoji zahtjeva za upućivanjem na bilješku u kojoj su preostale informacije objavljene):

- i. iznos amortizacije za imovinu sa pravom uporabe prema razredu odnosne imovine;
- ii. kamatne rashode po obvezi sa naslova najmova;
- iii. troškove povezane s kratkoročnim najmovima, ukoliko primjenjuje oslobođenje od primjene MSFI 16;
- iv. troškovi povezane s najmovima imovine niske vrijednosti, ukoliko primjenjuje oslobođenje od primjene MSFI 16;
- v. troškove povezane s varijabilnim plaćanjima najma koja nisu uključena u mjerenje obveza sa naslova najmova;
- vi. prihode od davanja imovine s pravom uporabe u podnjam;
- vii. ukupne novčane tokove za najmove;
- viii. povećanje imovine s pravom uporabe;
- ix. dobitke / gubitke koji proizlaze iz transakcija prodaje s povratnim najmom; i
- x. knjigovodstvenu vrijednost imovine s pravom uporabe na kraju izvještajnog razdoblja prema razredu odnosne imovine;

- xi. objava analize dospijeća obveza sa naslova najmova zasebno od analize dospijeća drugih finansijskih obveza.

Pored navedenih informacija, najmoprimac je još u obvezi objaviti sljedeće kvalitativne i kvantitativne informacije u *Bilješkama uz finansijske izvještaje*:

- i. vrstu najmoprimčevih aktivnosti u okviru najma;
- ii. buduće novčane odljeve kojima je najmoprimac potencijalno izložen, a koji se ne odražava u mjerenu obveza sa naslova najmova. To uključuje izloženost koja proizlazi iz:
 - a. varijabilnih plaćanja najma;
 - b. mogućnosti produženja i raskida;
 - c. jamstva za ostatak vrijednosti;
 - d. najmova za koje je najmoprimac preuzeo obveze, a koji još nisu započeli;
- iii. ograničenja ili obveze koje proizlaze iz najmova;
- iv. transakcije prodaje s povratnim najmom.

7. Podsjetnik sa koracima prilikom implementacije MSFI 16

