



MSFI 16 Najmovi

Veća transparentnost bilance

Srpanj 2018. godine



Veća transparentnost bilance

Novi standard za najmove izdan od strane Odbora za međunarodne računovodstvene standarde (u nastavku „Odbor“) zahtijeva od društava da prikažu većinu najмова u bilanci i da na taj način priznaju novu imovinu i obaveze.

U siječnju 2016. godine Odbor je izdao Međunarodni standard financijskog izvještavanja 16 „Najmovi“ (u nastavku „MSFI 16“) – ostvarivši svoj dugogodišnji cilj prikazivanja najмова u bilanci za najmoprimce. Sva društva koja uzimaju imovinu veće vrijednosti u najam za upotrebu u svom poslovanju (i ne zaključuju ugovore o najmu u obliku financijskog najma) će primijetiti značajno povećanje u prikazanoj imovini i obvezama. To će imati utjecaj na širok raspon gospodarskih sektora, od avio kompanija do društava koje se bave maloprodajom i iznajmljuju prodajna mjesta do energetskog sektora (tj. mrežama za distribuciju toplinske energije) ili sektor telekomunikacija (dugoročni ugovori o najmu kapaciteta za sektor telekomunikacija). Što je veći portfelj najмова, tim je veći utjecaj na ključne indikatore poslovanja.

Društva su trenutno obvezna objaviti informacije o ugovorima o najmovima koji se vode u izvanbilančnoj evidenciji tako da mnogi analitičari (uključujući i banke) koriste te informacije kako bi korigirali objavljene financijske izvještaje. Ključna promjena se odnosi na povećanje transparentnosti i usporedivosti. Prvi put, analitičari će steći uvid u procjenu obveza društva u pogledu najмова, obračunatih na osnovu propisane metodologije koju će sva društva koje izvještavaju u skladu sa MSFI biti dužna slijediti.

Utjecaj neće biti ograničen na bilančno stanje. Također, postoje i promjene u računovodstvenom obuhvaćanju tokom perioda najma. Društva će od sad priznavati veći dio rashoda na početku perioda najma za većinu ugovora o najmovima, čak i ako plaćaju jednake godišnje rate za najam.

Potrebno je naglasiti jedan važan element – neće se svi ugovori o korištenju imovine priznavati u financijskim izvještajima. Standardom se uvodi razlika između najмова i usluga – najam se priznaje u bilančnoj evidenciji, dok se usluge nastavljaju prikazivati u izvanbilančnoj evidenciji. Zbog proširenja definicije najma neki ugovori koji se sada tretiraju kao financijski najmovi po novoj definiciji možda neće ispunjavati kriterije za najam.

Novi standard stupa na snagu 1. siječnja 2019. godine. Prije toga, društva će morati prikupiti značajne dodatne podatke o svojim ugovorima o najmovima i pripremiti nove procjene i izračune. Za određena društva prikupljanje zahtijevanih podataka će predstavljati ključni izazov. Za druga, dominantnija pitanja će se ticati procjene – npr. identificiranje transakcija koje sadrže najmove.

KPMG vam pomože pomoći u bilo kojoj fazi provođenja implementacije novog propisa.



Tema

Model računovodstva za najmoprimce	<ul style="list-style-type: none"> • Računovodstveni model za jedan ugovor o najmu • Test za (ne)klasificiranje najмова • Svi ugovori o najmovima u bilanci
Model računovodstva za najmodavce	<ul style="list-style-type: none"> • Model dvostrukog računovodstva za najmodavce • Test za klasificiranje najмова temeljen na kriterijima za klasifikaciju iz MRS 17 • Računovodstveni model za financijski najam temeljen na MRS-u 17 s priznavanjem neto ulaganja u najmove koji se sastoji od potraživanja za najam i preostale vrijednosti imovine • Računovodstveni model za operativni najam temeljen na MRS-u 17
Praktična pomagala i ciljane olakšice	<ul style="list-style-type: none"> • Postojanje opcije izuzeća za najmoprimce kod kratkoročnih najмова – tj. ugovora o najmovima za koje je period najma utvrđen po novom standardu 12 mjeseci ili kraći
	<ul style="list-style-type: none"> • Računovodstvo na razini portfelja je dozvoljeno ako ne uzrokuje materijalne razlike u odnosu na zahtjeve za pojedinačni najam
Datum stupanja na snagu	<ul style="list-style-type: none"> • Računovodstveni periodi koji počinju 1. siječnja 2019. godine ili kasnije • Ranija primjena je dozvoljena ukoliko se primjenjuje MSFI 15 „Prihodi od ugovora s kupcima“



Kratkoročni ugovori o najmu

≤ 12 mjeseci



Imovina male vrijednosti

1 Ključni efekti



Identificiranje svih ugovora o najmovima s izdvajanjem podataka o najmu. Najmoprimci će od sad priznavati većinu ugovora o najmu u bilanci. To bi moglo zahtijevati značajan trud oko identificiranja svih ugovora o najmovima i izdvajanja svih podataka o najmu potrebnih za primjenu standarda. Kako bi se primijenio pojednostavljeni model za kratkoročne ugovore o najmu i za najmove male vrijednosti, društva će morati identificirati ugovore o najmovima i izdvojiti ključne uvjete najma.

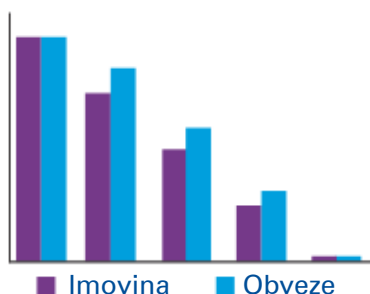


Nove procjene i prosudbe. Standardom se uvode novi limiti za procjene i prosudbe koje utječu na identificiranje, klasifikaciju i mjerenje transakcija u vezi najмова. Zaposleni s većim iskustvom će se morati uključiti u ovo odlučivanje – kako na početku perioda najma, tako i na izvještajne datume zbog kontinuiranih zahtjeva za procjenom.



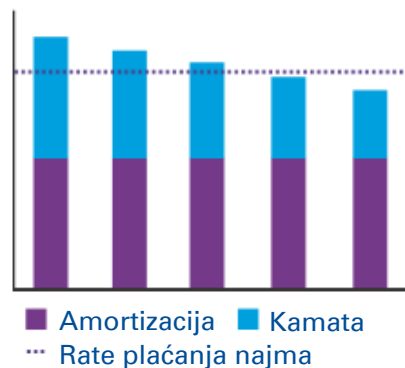
Promjenjivost bilance. Novim standardom se uvodi promjenjivost u pogledu imovine i obveza korisnika najмова, zbog zahtjeva za ponovnim ocjenjivanjem ključnih procjena i prosudbi na svaki datum izvještavanja. To bi moglo utjecati na sposobnost točnog predviđanja i planiranja rezultata društva.

Efekt na bilancu najmoprimca



Društva sa operativnim najmom će naizgled imati veću imovinu, ali također i veću zaduženost.

Efekt na račun dobiti i gubitka najmoprimca



Veći dio ukupnih rashoda najma će se prikazivati u početku perioda najma, čak i kad su gotovinske rate za najam konstantne.

Ključni efekti



Promjene u ključnim financijskim pokazateljima. Na ključne financijske pokazatelje će se odraziti priznavanje nove imovine i obveza, kao i razlika u dinamici i klasifikaciji prihoda odnosno rashoda po osnovi najmova. To bi moglo utjecati na ugovorom definirane pokazatelje poslovanja, porezne bilance i sposobnost društva da isplati dividendu.



Komunikacija sa zainteresiranim stranama će zahtijevati pažljivo razmatranje. Investitori i druge zainteresirane strane će željeti steći razumijevanje utjecaja standarda na poslovanje. Područja interesa mogu uključiti efekte na financijski rezultat, troškove implementacije i sve predložene izmjene u poslovnoj praksi.



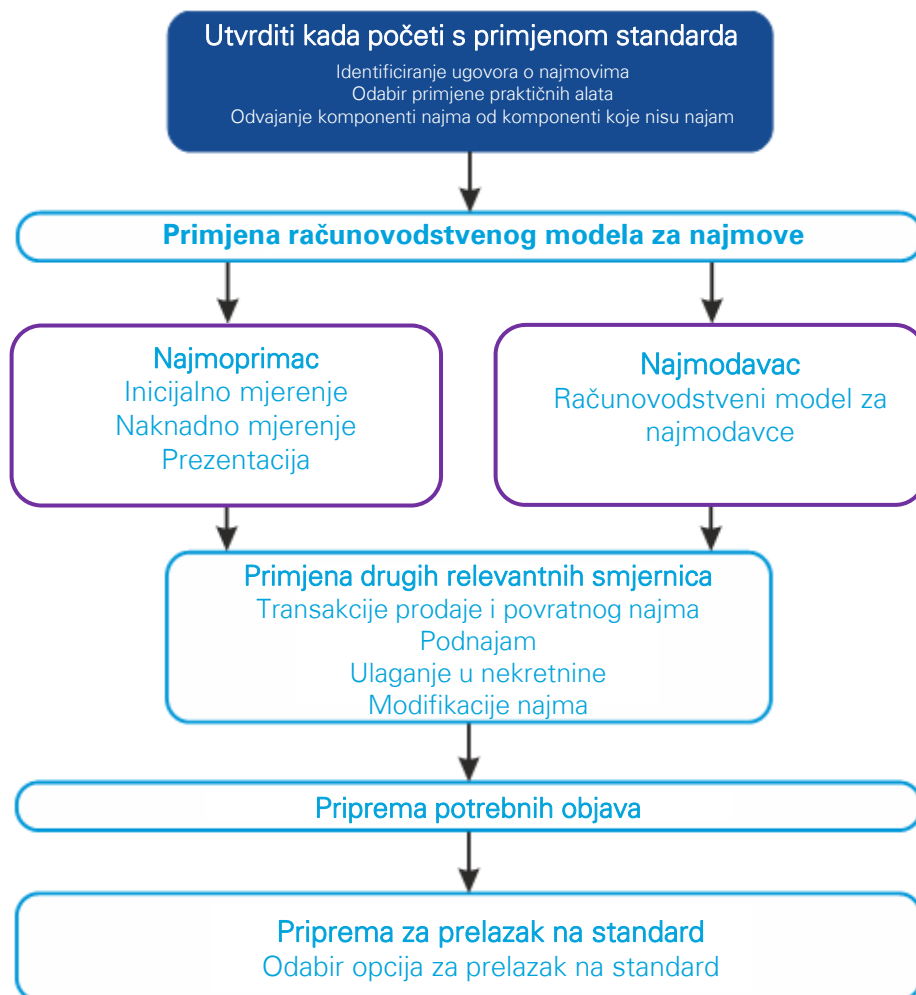
Novi sustavi i procesi. Promjene sustava i procesa mogu biti neophodne da bi se izdvojili podaci neophodni za ispunjenje novih zahtjeva, uključujući i stvaranje baze podataka svih ugovora o najmovima u trenutku prelaska na standard. Novi zahtjevi u pogledu kompleksnosti, prosudbi i kontinuiranog ponovnog procjenjivanja mogu iziskivati dodatne resurse i kontrole fokusirane na monitoring aktivnosti najmova tokom trajanja najma.



Neki utjecaji još uvijek se ne mogu kvantificirati. Društva neće imati kompletnu sliku sve dok ostala računovodstvena i regulatorna tijela ne budu dala svoj odgovor. Naprimjer, novo računovodstvo bi moglo uzrokovati promjene u poreznom tretmanu najmova. Pri tom je ključno pitanje za financijski sektor način na koji će zakonodavac tretirati novu imovinu i obaveze.

2 Opći pregled

Sljedeći dijagram ilustrira ključne elemente usvajanja standarda:



3 Dinamika prelaska na standard



→ Važno je što prije započeti pripreme

- Identificiranje najmova
- Uspostavljanje novih politika i procedura
- Obuka korisnika kako bi se osigurala kompletnost i točnost unosa podataka na razini cijelog društva
- Prikupljanje i unos podataka o najmovima u središnji sustav koji podržava potrebe računovodstva, kako buduće tako i za vrijeme prelaska na standard
- Ključna pitanja:
 - Identificiranje i podjela troškova najma i varijabilnih naknada najma
 - Utvrđivanje uvjeta najma i diskontnih stopa

4 KPMG alati za MSFI 16

IT alat koji je kreirao KPMG pruža sljedeće funkcionalnosti koje se mogu pojedinačno prilagoditi posebnim potrebama klijenta:

- ✓ Objedinjeni registar ugovora za sve vrste ugovora o najmovima
 - Standardni skup podataka po ugovoru
 - Lak pristup skeniranim verzijama ugovora
- ✓ Unos planova otplate na osnovu ugovornih uvjeta
 - Sveobuhvatna fleksibilnost koja uzima u obzir dinamiku novčanih tokova
- ✓ Opcija obračuna za priznavanje imovine i obaveza nastalih iz ugovora o najmovima/portfelja
 - Retrospektivni elementi
 - Modificirane retrospektivne metode koje uključuju primjenu moguće praktične simplifikacije
- ✓ Dodjela parametara za obračun po portfelju ili ugovoru o najmu
 - Kamatna stopa
 - Obračunska metoda
 - Korisni vijek trajanja



- ✓ Obračun početne vrijednosti priznate imovine (pravo korištenja) u skladu s MSFI 16
- ✓ Mjerenje imovine i obveza nastalih iz ugovora o najmovima / portfelja tijekom njihovog vijeka trajanja (datum izvještavanja, datum naknadnog mjerenja zbog značajne promjene uvjeta)
- ✓ Raspodjela i podmirenje komponente glavnice i kamate na svaki datum izvještavanja
- ✓ Praćenje obračuna
- ✓ Pregled i grupiranje rezultata obračuna kroz grupiranje parametara definiranih za ugovore, tj.:
 - Portfelj
 - Vrsta ugovora
 - Najmodavac
 - Organizacijska jedinica
 - Ostalo

KPMG alati za MSFI 16

Primjeri funkcionalnosti koje pruža KPMG alat za MSFI 16



Leasing Tool (IFRS 16)
Contract schedules

Contract	Start	End	Rate	Method	Currency
1	2017-01-01	2023-07-20	5%	Retrospective modified 2	PLN
2	2016-04-01	2023-07-20	5%	Retrospective modified 2	PLN
3	2013-02-01	2023-07-20	5%	Retrospective modified 2	PLN
4	2012-09-01	2022-09-15	5%	Retrospective modified 2	PLN
5	2016-03-03	2020-03-02	7%	Retrospective modified 2	PLN
6	2016-03-03	2020-03-02	7%	Retrospective modified 2	PLN
7	2016-03-03	2020-03-02	7%	Retrospective modified 2	PLN
8	2016-03-03	2020-03-02	7%	Retrospective modified 2	PLN

Leasing Tool (IFRS 16)
Contract register

Start Date	End Date	Estimated actual End Date	Interest Rate	Calculation Method	Currency
2017-01-01	2023-07-20	2026-12-31	5%	Retrospective modified 2	PLN
2016-04-01	2023-07-20	2022-07-20	5%	Retrospective modified 2	PLN
2013-02-01	2023-07-20	2022-07-20	5%	Retrospective modified 2	PLN
2012-09-01	2022-09-15	2022-09-15	5%	Retrospective modified 2	PLN
2016-03-03	2020-03-02	2022-03-02	7%	Retrospective modified 2	PLN
2016-03-03	2020-03-02	2022-03-02	7%	Retrospective modified 2	PLN
2016-03-03	2020-03-02	2022-03-02	7%	Retrospective modified 2	PLN
2016-03-03	2020-03-02	2022-03-02	7%	Retrospective modified 2	PLN

Leasing Tool (IFRS 16)
Calculation results

Period	Carrying Amount Begin of Period	Depreciation	Carrying Amount End of Period	Present Value Begin of Period	Payments
1	287.100.00	3.719.79	353.360.21	438.451.78	8.020.00
2	363.360.21	3.719.79	348.660.42	437.880.69	8.020.00
3	348.660.42	3.719.79	345.940.63	433.264.10	8.020.00
4	345.940.63	3.719.79	342.220.83	428.712.20	8.020.00
5	342.220.83	3.719.79	338.501.04	424.135.20	8.020.00
6	338.501.04	3.719.79	334.781.25	419.562.84	8.020.00
7	334.781.25	3.719.79	331.061.46	414.995.21	8.020.00
8	331.061.46	3.719.79	327.341.67	410.432.20	8.020.00
9	327.341.67	3.719.79	323.621.88	405.864.20	8.020.00
10	323.621.88	3.719.79	319.902.08	401.299.81	8.020.00
11	319.902.08	3.719.79	316.182.29	396.732.39	8.020.00
12	316.182.29	3.719.79	312.462.50	392.168.70	8.020.00
13	312.462.50	3.719.79	308.742.71	387.608.63	8.020.00
14	308.742.71	3.719.79	305.022.92	383.054.61	8.020.00
15	305.022.92	3.719.79	301.303.13	378.507.83	8.020.00
16	301.303.13	3.719.79	297.583.33	373.913.60	8.020.00
17	297.583.33	3.719.79	293.863.54	369.363.65	8.020.00
18	293.863.54	3.719.79	290.143.75	364.819.28	8.020.00
19	290.143.75	3.719.79	286.423.96	360.277.42	8.020.00
20	286.423.96	3.719.79	282.704.17	355.741.08	8.020.00
21	282.704.17	3.719.79	278.984.38	350.608.24	8.020.00
22	278.984.38	3.719.79	275.264.59	345.881.19	8.020.00
23	275.264.59	3.719.79	271.544.79	341.154.24	8.020.00
24	271.544.79	3.719.79	267.825.00	336.427.29	8.020.00

5 Kako Vam mi možemo pomoći

Edukacija

- Objašnjenje zahtjeva novog standarda na praktičnim primjerima

Sveobuhvatna analiza ugovora

- Identificiranje ugovora o najmu i ugovora o uslugama (izvanbilančna evidencija)
- Procjena primjenjivosti praktičnih alata
- Podrška pri računovodstvenoj evidenciji ugovora s više elemenata koji sadrže komponentu najma

Računovodstvena politika

- Priprema računovodstvene politike zajedno s pravilnicima za sheme knjiženja za računovodstvo i svih relevantnih bilješki uz financijske izvještaje

Implementacija standarda

- Pomoć u odabiru metode za prelazak na standard (retrospektivna metoda, modificirana retrospektivna metoda)
- Priprema pravilnika za sheme knjiženja za računovodstvo u svrhu prelaska na standard

Ključni financijski pokazatelji

Podrška u obračunu i analizi ključnih financijskih pokazatelja, uključujući između ostalog, ugovorom definirane indikatore poslovanja

Primjena drugih relevantnih smjernica

- Podrška u procjeni i računovodstvu transakcije prodaje i povratnog najma, podnajmu, ulaganjima u nekretnine, izmjene ugovora

KPMG alat za najam

- Podrška u implementiranju KPMG alata za najam
- Licenciranje IT rješenja

6 Kontakt osobe

U slučaju nedoumica ili pitanja koja možete imati stojimo Vam na raspolaganju:



Katarina Kecko

Partner, Usluge revizije

Tel: +385 (0)1 5390 035
Mob: +385 (0)91 4668 035
kkecko@kpmg.com



Daniel Lenardić

Associate Partner, Management Consulting

T: +385 1 5390 181
M: + 385 91 4448 481
E: dlenardic@kpmg.com



Ivana Terzić

Assistant manager

T: +385 1 5390 189
M: +385 91 4668 307
E: iterzic@Kpmg.Com



kpmg.com/socialmedia



kpmg.com/app

Informacije sadržane u ovom materijalu su opće naravi i nije im namjera adresirati okolnosti bilo kojeg pojedinca ili društva. Iako nastojimo navesti točne i pravodobne informacije, ne možemo jamčiti da su te informacije točne na datum njihovog primitka, niti da će ostati točne u budućnosti. Nitko ne bi trebao djelovati na temelju takvih informacija bez odgovarajućeg stručnog savjeta, nakon temeljitog ispitivanja pojedine situacije.

© 2018 KPMG Croatia d.o.o. je hrvatsko društvo s ograničenom odgovornošću i član je mreže nezavisnih društava povezanih s KPMG International Cooperative („KPMG International“), pravne osobe registrirane u Švicarskoj. Sva prava su pridržana.

KPMG ime i logo su registrirani zaštitni znakovi ili zaštitni znakovi KPMG International Cooperative („KPMG International“).