

**ИОРРМ - Континуирано
професионално усовршување 2011**

СМЕТКОВОДСТВО НА НАЕМИ (ЛИЗИНГ)

Предавач
Роберт Манасиев

Вовед и содржина

Вовед

- Прашањето за наемот ќе се разгледа од:
 1. **Правен** аспект - Закон за лизинг (Сл. Весник на РМ 04/2002, 49/2003, 13/2006, 88/2008, 35/2011 и 51/2011)
 2. **Сметководствен** аспект - Правилник за СМЕТКОВОДСТВОТО (Сл. Весник на РМ 159/2009, 164/2010 и 107/2011)
 - МСС 17 – Наеми (МСФИ)
 - Оддел 20 – Наеми (МСФИ за МСС)
- Релации кај наемот

Вовед

Правен аспект

- Кој закон и на каков начин ја уредува оваа дејност
- Какви видови на наеми постојат
- Специфичности на договорот за наем
- Правата и обврските на страните во односот
- Начините на решавање на проблемите
- Барањата за евидентирање и известување за наемот

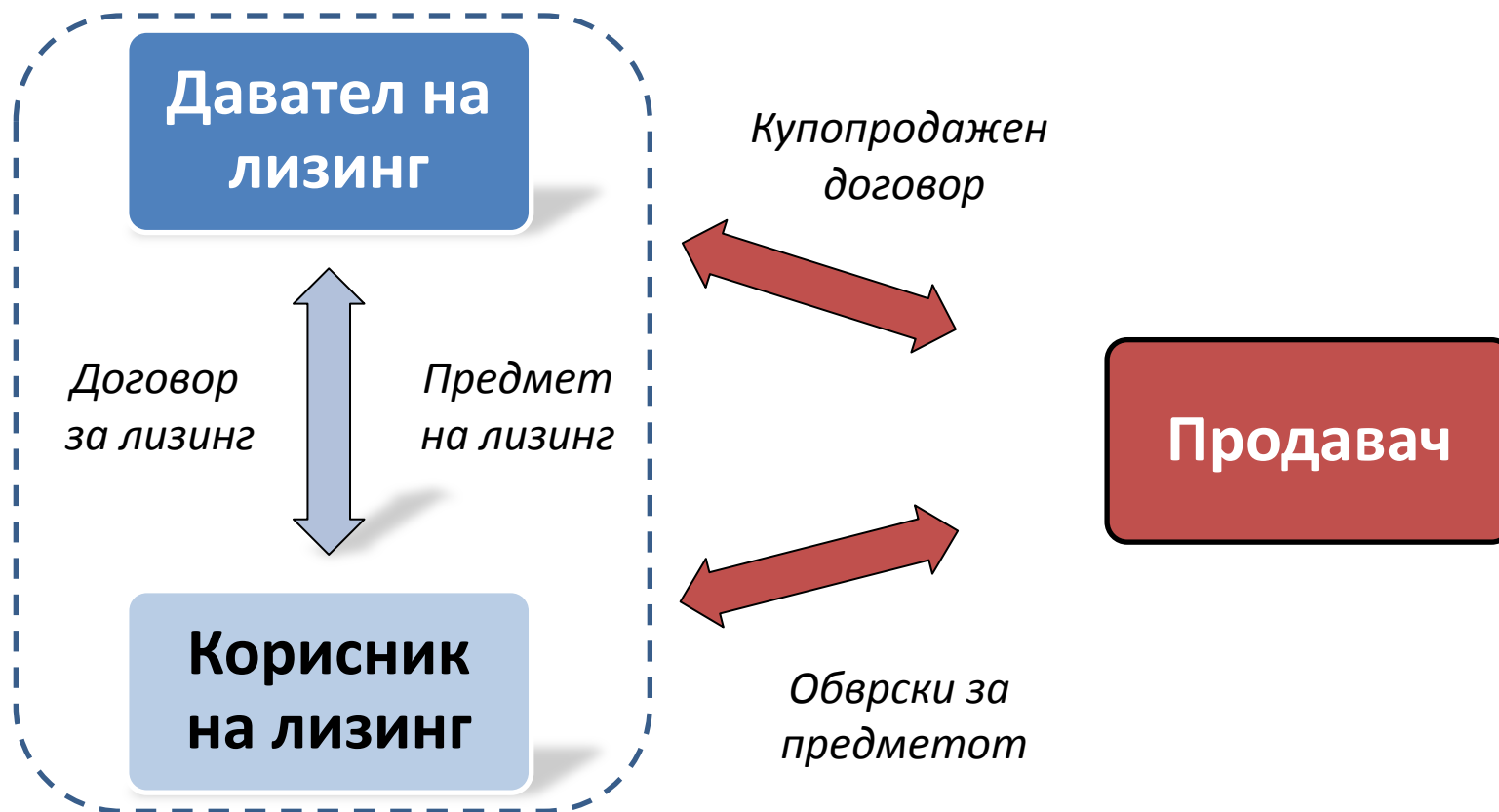
Вовед

Сметководствен аспект

- Класификацијата на наемите
 - Финансиски наем
 - Оперативен наем
- Почетното признавање на наемот
- Последователното мерење на наемот
- Потребните обелоденувања за наемот
- Специфични подвидови на наем

Вовед

Релации кај наемот



Содржина

- Закон за лизинг
- МСФИ
 - МСС 17 – Наеми
- МСФИ за МСС
 - Оддел 20 – Наеми (разлики)
- Практичен пример за финансиски наем

Закон за лизинг

Закон за лизинг

- Основни одредби
- Даватели на лизинг
- Основна главнина
- Побарувања од работење
- Договор за лизинг
- Одржување на предметот
- Купување на предметот и продолжување на правата од договорот за лизинг
- Стечај над корисникот и давателот на лизинг
- Регистрација на предметот на лизинг
- Осигурување
- Сметководство, финансиски извештаи и ревизија
- Извештаи

Закон за лизинг

Основни одредби

- Други закони кои имаат влијание врз објектот или субјектите на законот за лизинг:
 - Закон за облигации (договорот за лизинг)
 - Закон за стечај (даватели на лизинг)
 - Закон за трговските друштва (даватели на лизинг)

Закон за лизинг

Даватели на лизинг

- Оперативен лизинг
 - Резидентни трговски друштва, или
 - Подружница на странско трговско друштво
- Финансиски лизинг
 - Друштва со ограничена одговорност, или
 - Акционерски друштва, но

[основани со дозвола од Мистерот за финансии](#)
- Давател на финансиски лизинг не смее да врши други активности освен лизинг
- **Регистар** на даватели на **финансиски лизинг** води Министерството за финансии на РМ (електронска форма)

Закон за лизинг

Основна главнина (финансиски лизинг)

- Најмалку 6 милиони денари,
- Во паричен облик, уплатени во целост
- Не смее да потекнува од заеми и кредити
- Не смее да се намали под минималниот износ

Побарувања од работење

- Побарувањата на давателот на финансиски лизинг по основ на склучени договори за финансиски лизинг не смеат да го надминат **десеткратниот износ** на основната главнина и резервите

Закон за лизинг

Договор за лизинг

- Договорот за лизинг задолжително се заверува кај **нотар**
- Договорот за лизинг задолжително содржи:
 - Опис на предметот
 - Вкупната вредност на предметот (продажната вредност)
 - Износот на аконтација
 - Временскиот период на кој е склучен договорот за лизинг
 - Вкупен износ на надоместокот што го плаќа корисникот на лизинг
 - Број и износ на одделни плаќања и рокот на нивното пристигнување (план на отплати)

Закон за лизинг

Договор за лизинг

- Финансискиот лизинг може да трае најмалку:
 - 1 (една) година за движни предмети, и
 - 2 (две) години за недвижни предмети
- Ако финансискиот лизинг, од било кои причини, престане пред овие рокови, за **даночни цели** се смета за оперативен лизинг
- Со приемот на предметот на лизинг **обврската за плаќање** надомест за користење на предметот на лизинг станува **апсолутна и неотповиклива**
- За обврските на **продавачот** кои произлегуваат од договорот за **продажба** се известува корисникот

Закон за лизинг

Одржување на предметот

(Освен ако поинаку не е предвидено со договорот)

- Корисникот е одговорен за одржување на предметот на лизинг во добра работна состојба, нормална употреба и абење
- Корисникот ги сноси сите трошоци за:
 - Работењето
 - Техничкото одржување и
 - Поправката на предметот на лизинг

Закон за лизинг

Купување на предметот и продолжување на правата од договорот за лизинг

- Во договорот за финансиски лизинг може да се предвиди:
 - Право на откуп на предметот
 - Право на продолжување на користењето на предметот
- По истекот на договорот за лизинг, корисникот **нема** автоматски да стекне сопственост на предметот

Закон за лизинг

Стечај над корисникот и давателот на лизинг

- Стечај над корисникот
 - Предметот се смета како **излачно право**, се издвојува од другите средства и веднаш се враќа на давателот на лизинг
- Стечај над давателот на финансиски лизинг
 - Корисникот или стечајниот управник може да бараат:
 - Пренос на сопственоста на предметот на корисникот
 - Пренос на друг давател на лизинг (јавен повик)
 - Продолжување на договорот за лизинг

Закон за лизинг

Регистрација на предметот на лизинг

- Обврска на давателот на лизинг е да изврши **упис** на предметот на лизинг во регистарот на лизинг при ЦРРМ

Осигурување

(освен ако поинаку не е предвидено со договорот)

- Корисникот е должен да го **осигура** предметот на лизинг од било каков ризик или оштетување на предметот и повреда на трети лица, се додека предметот не биде вратен на давателот

Закон за лизинг

Сметководство, финансиски извештаи и ревизија

- Давателот на лизинг го води сметководството и ги изготвува ФИ во согласност со **ЗТД** и усвоените **МСФИ**
- ФИ на давателот на финансиски лизинг се **предмет на ревизија**
- Друштвото за ревизија е должно **веднаш** да го извести Министерството за финансии ако:
 - Давателот на лизинг направил сериозни прекршувања на одредбите од овој или друг закон
 - Финансиската состојба на давателот на финансиски лизинг е влошена со што се доведува во прашање неговото нормално функционирање (МСР 570 – Континуитет)

Закон за лизинг

Извештаи

- Давателот на лизинг е должен да ги достави следните извештаи до Министерството за финансии:
 - **Извештај за склучени договори за лизинг**, во рок од 15 дена по истекот на 6 месеци од денот на уписот во трговскиот регистар при ЦРРМ
 - **Извештај за финансиските активности и состојбата и изворите на средствата:**
 - До **28 февруари** за претходната година, и
 - До **30 септември** за периодот од 1 јануари до 31 август за тековната година
 - По потреба
 - Информации за **статистички и аналитички цели** (по потреба)
- За даночни цели, евидентирањето на предметот на лизинг се врши согласно даночните прописи

МСС 17 – Наеми

МСС 17 – Наеми

Издавање и измени

- Првично е издаден од страна на КМСС во 1982 година како: **МСС 17 - Сметководство на наеми**
- Последователни измени се направени:
 - 1997 (МСС 17 – Наеми)
 - 2003
 - 2004
 - 2005, и
 - 2007
- Верзијата објавена во Правилникот за сметководство е со примена од 1 јануари 2009 година

МСС 17 – Наеми

Предлог измени

- Во текот на 2010 година издаден е нацрт предлог (ED/2010/9 - Leases) за измена на постоечкиот стандард



[*www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)

МСС 17 – Наеми

Поврзани толкувања

- ПКТ 15 – Оперативни наеми – стимуланти
- ПКТ 27 – Оценка на суштината на трансакциите со правна форма на наем
- ПКТ 29 – Аранжмани за конеција на услуги: обелоденувања
- ПКТ 32 Нематеријални средства – трошоци за веб страница
- КТМФИ 4 – Утврдување дали аранжманот содржи наем
- КТМФИ 12 – Аранжамани за концесија на услуги

МСС 17 – Наеми

Цел

- Пропишување на соодветни сметководствени политики и обелоденувања за наемателите и наемодавателите на наеми

Делокруг

- Овој Стандард треба да се применува во сметководството за сите наеми, освен за:
 - Наеми за истражување или користење на минерали, нафта, природен гас и слични нерегенеративни ресурси
 - Договори за лиценцирање за такви ставки како што се филмовите, видео записите, драмите, претставите, ракописите, патентите и авторските права

МСС 17 – Наеми

Делокруг

- Меѓутоа, овој Стандард не треба да се применува како основа за мерење на:
 - Недвижности кои ги чуваат наемателите и се евидентирани како вложувања во недвижности (види МСС 40 *Вложувања во недвижности*)
 - Вложувања во недвижности обезбедени од страна на наемодавателите според оперативни наеми (види МСС 40)
 - Биолошки средства кои ги чуваат наемателите според финансиски наеми (види МСС 41 *Земјоделство*)
 - Биолошки средства обезбедени од страна на наемодавателите според оперативни наеми (види МСС 41)

МСС 17 – Наеми

Дефиниции

- **Наем** е договор според кој наемодавателот му го пренесува на наемателот, за возврат на плаќање или серија на плаќања, правото на користење на дадено средство за договорен временски период
- **Финансиски наем** е наем со кој се пренесуваат суштински **сите ризици и награди својствени за сопственоста** над дадено средство. На крај, сопственоста може, но и немора да биде пренесена
- **Оперативен наем** е наем кој не е финансиски наем

МСС 17 – Наеми

Дефиниции

- **Неотповиклив наем** е наем кој може да се отповика само:
 - Кога ќе се случи некоја далечна неизвесност
 - Со дозвола на наемодавателот
 - Доколку наемателот склучи нов наем со истиот наемодавател за исто или еквивалентно средство
 - Кога наемателот ќе плати дополнителен износ, при почнувањето, на наемот, така што продолжувањето на наемот е разумно сигурно

МСС 17 – Наеми

Дефиниции

- **Почнување на наемот** е датумот на **договорот** за наем или, доколку е порано, датумот на кој страните се обврзале во врска со главните одредби од договорот за наемот. На овој датум:
 - Наемот е класифициран како оперативен или финансиски наем
 - Во случај на финансиски наем, се утврдуваат износите кои треба да се признаат при почнување на времетраењето на наемот

МСС 17 – Наеми

Дефиниции

- **Почнување на времетраење на наемот** е датумот од кој наемателот **има право да го користи средството** кое е предмет на наемот. **Тоа е датумот на првичното признавање на наемот** (т.е., соодветно признавање на средства, обврски, приходи и трошоци кои произлегуваат од наемот)
- **Времетраење на наемот** е неотповикливиот **период** за којшто наемателот склучил договор за изнајмување на средството заедно со сите дополнителни периоди за коишто наемателот има опција да го продолжи наемот на средството, со или без дополнително плаќање, за којашто опција при почнувањето на наемот е разумно извесно дека ќе биде искористена од страна на наемателот

МСС 17 – Наеми

Дефиниции

- **Минимални плаќања за наемот** се плаќањата во текот на времетраењето на наемот коишто треба да ги прави наемателот, исклучувајќи ги неизвесните наемнини, трошоците за услуги и даноците кои ги плаќа и кои му се надоместуваат на наемодавателот, заедно со:
 - Во случај на наемателот, сите износи кои ги гарантира наемателот или страна поврзана со наемателот.
 - Во случај на наемодавателот, секој остаток на вредноста кој на наемодавателот му го гарантира:
 - Наемателот
 - Страна поврзана со наемателот
 - Независна трета страна која е финансиски способна да ја исполни обврската која произлегува од оваа гаранција

МСС 17 – Наеми

Дефиниции

- Меѓутоа, доколку наемателот има **опција да го купи** средството по цена која се очекува да биде **значително пониска од објективната вредност** на датумот кога опцијата може да се изврши, а за којашто опција, при почнувањето на наемот, е **разумно извесно** дека ќе биде **искористена**, **минималните плаќања** за наемот ги вклучуваат:
 - минималните плаќања кои треба да се платат во текот на времетраењето на наемот, и
 - плаќањата потребни за извршување на опцијата

МСС 17 – Наеми

Дефиниции

- **Објективна вредност** е износот за кој средството може да биде разменето, или обврската подмирена, во трансакција под комерцијални услови помеѓу страни доволно информирани и спремни своеволно да ја прифатат трансакцијата
- **Економски век на употреба** е, било:
 - Периодот во рамките на којшто се очекува средството да биде економски користено од страна на еден или повеќе корисници
 - Бројот на производствени или слични единици кои се очекува да се добијат од средството од страна на еден или повеќе корисници
- **Корисен век на употреба** е проценетиот преостанат период, од почнувањето на времетраењето на наемот, без ограничување од времетраењето на наемот, во текот на којшто се очекува економските користи вградени во средството да бидат потрошени од страна на ентитетот

МСС 17 – Наеми

Дефиниции

- **Загарантиран остаток на вредноста е:**
 - За **наемателот**, делот од остатокот на вредноста кој го гарантира наемателот или страна поврзана со наемателот (при што износот на гаранцијата е максималниот износ кој би можел, во било кој случај, да стане обврска за плаќање)
 - За **наемодавателот**, делот од остатокот на вредноста кој го гарантира наемателот или трета страна неповрзана со наемодавателот која е финансиски способна да ја исплати обврската што е под гаранција
- **Негарантиран остаток на вредноста** е делот од остатокот на вредноста на изнајменото средство, чиешто **реализирање од страна на наемодавателот не е обезбедено** или е загарантирано само од страна на страна поврзана со наемодавателот

МСС 17 – Наеми

Дефиниции

- **Почетни директни трошоци** се инкрементални трошоци кои директно се припишуваат на преговарањето и договорањето на наемот, со исклучок на оние трошоци кои што се направени од страна на наемател кој е производител или дилер
- **Бруто вложување во наемот** е збирот на:
 - Минималните плаќања за наемот кои ги побарува наемодавателот според финансиски наем
 - Незагарантираниот остаток на вредноста кој доспева за наемодавателот
- **Нето вложување во наемот** е бруто вложувањето во наемот дисконтирано со каматната стапка **имплицитна за наемот**

МСС 17 – Наеми

Дефиниции

- **Незаработен финансиски приход** е разликата помеѓу:
 - Бруто вложувањето во наемот
 - Нето вложувањето во наемот
- **Каматна стапка имплицитна за наемот** е дисконтната стапка којашто, при почнување на наемот, предизвикува вкупната сегашна вредност на:
 - Минималните плаќања за наемот и
 - Незагарантираниот остаток на вредностада бидат еднакви на збирот на:
 - Објективната вредност на изнајменото средство и
 - Сите почетни директни трошоци на наемодавателот

МСС 17 – Наеми

Дефиниции

- **Инкрементална стапка на позајмување на наемателот** е каматната стапка која наемателот:
 - би морал да ја плати за сличен наем или,
 - стапката којашто наемателот би ја добил за да позајми финансиски средства потребни за купување на средството кои се со слично времетраење, и со слично обезбедување
- **Неизвесна наемнина** е оној дел од плаќањата за наемот којшто не е фиксен износ, туку е заснован на иден износ на друг фактор којшто не е како резултат на текот на времето, како на пример:
 - процент од идните приходи од продажба,
 - износ на идна употребливост,
 - идни ценовни индекси и
 - идни пазарни каматни стапки

МСС 17 – Наеми

Класификување

- Наемот се класифицира како **финансиски наем** доколку ги пренесува суштински сите ризици и награди кои се својствени за сопственоста
- Наемот се класифицира како **оперативен наем** доколку не ги пренесува суштински сите ризици и награди кои се својствени за сопственоста

МСС 17 – Наеми

Класификување

- Примери на ситуации кои вообичаено резултираат во класификација на наемот како финансиски наем се:
 - Наемот **ја пренесува сопственоста** над средството на наемателот до крајот од времетраењето на наемот
 - Наемателот има **опција да го купи** средството по цена која се очекува да биде **значително пониска од објективната вредност** на датумот кога опцијата може да се искористи така што, при почнувањето на наемот, разумно е извесно дека опцијата ќе биде искористена

МСС 17 – Наеми

Класификување

- Времетраењето на наемот се однесува на **главниот дел од економскиот век** на употреба на средството дури и кога правото на сопственост не е пренесено
- При почнувањето на наемот, **сегашната вредност на минималните плаќања за наемот** изнесува најмалку колку што суштински е вкупната **објективна вредност** на изнајменото средство
- Изнајмените средства се од **специјализирана природа**, така што само наемателот може да ги користи без да бидат направени големи промени

МСС 17 – Наеми

Класификување

- Показатели за ситуации кои поединечно или во комбинација можат исто така да резултираат во класификација на наемот како **финансиски наем** се:
 - Доколку наемателот може да го отповика наемот, тогаш загубите на наемодавателот поврзани со отповикувањето паѓаат **на товар на наемателот**
 - Добивките или загубите коишто резултираат од варирање на објективната вредност на остатокот паѓаат **на товар на наемателот** (на пример, во форма на враќање на наемнината коешто е еднакво на поголемиот дел на приливите од продажба на крајот на наемот)
 - Наемателот има можност да го продолжи наемот за **втор период** за наемнина која е **значително пониска** од пазарната наемнина

МСС 17 – Наеми

Класификување

Карактеристичен случај: **наем на земјиште и згради**

- Одвоено разгледување на класификувањето за целите на наемот
- Наемот за земјиштето се класификува како финансиски само ако сопственоста се пренесе до крајот на периодот на наемот. Во спротивно, наемот е оперативен
- Наемот на зградите се разгледува според неговата суштина
- Разделувањето на вредностите на наемите помеѓу делот за земјиште и делот за згради се врши врз основ на пропорционалното учество во вкупната вредност

МСС 17 – Наеми

Наеми во ФИ кај **наемателот** - Финансиски лизинг

- **Почетно признавање**

- Признавање на **средства и обврски**
- Се евидентираат по **ПОНИСКИОТ ИЗНОС** од:
 - Објективната вредност на предметот на наем, или
 - Сегашната вредност на минималните плаќања за наемот
- Дисконтната стапка која се применува е:
 - Каматна стапка имплицитна на наемот, или
 - Инкременталната стапка за позајмување
- Сите почетни директни трошоци на наемателот се додаваат на износот којшто е признаен како средство

МСС 17 – Наеми

Наеми во ФИ кај **наемателот** - Финансиски лизинг

- **Последователно мерење**

- Минималните плаќања за наемот треба да бидат разделени помеѓу **финансискиот трошок** и намалувањето на неподмирената **обврска**
- **Финансискиот трошок** треба да биде распределен во текот на секој период во периодот на времетраењето на наемот така што ќе генерира **константна периодична каматна стапка** на преостанатото салдо на обврската
- **Неизвесните наемнини** треба да се задолжат како расход во периодите во којшто тие настанале

МСС 17 – Наеми

Наеми во ФИ кај **наемателот** - Финансиски лизинг

- **Последователно мерење**

- Финансискиот наем доведува до појава на **расход за амортизација** за средствата кои се амортизираат, како и на **финансиски расход** за секој сметководствен период
- Политиката на амортизација за изнајмените средства кои се амортизираат треба да биде конзистентна со политиката за сопствените средства кои се амортизираат, а признаената амортизација треба да биде пресметана во согласност со МСС 16 *Недвижности, постројки и опрема* и МСС 38 *Нематеријални средства*

МСС 17 – Наеми

Наеми во ФИ кај **наемателот** - Финансиски лизинг

- **Последователно мерење**

- Доколку не е разумно извесно дека наемателот ќе стекне сопственост до крајот на времетраењето на наемот, средството треба да биде **целосно амортизирано** во рамките на **пократкото** од времетраењето на наемот и неговиот корисен век на употреба

МСС 17 – Наеми

Наеми во ФИ кај **наемателот** - Финансиски лизинг

- **Обелоденување**

- Наемателите треба, покрај задоволување на барањата во МСФИ 7 *Финансиски инструменти: обелоденувања*, да ги направат следните обелоденувања за финансиските наеми:

- За секоја група на средства, **нето сметководствената вредност** на крајот на известувачкиот период

МСС 17 – Наеми

Наеми во ФИ кај **наемателот** - Финансиски лизинг

- **Обелоденување**

- Усогласување помеѓу збирот на идните минимални плаќања за наемот на крајот на известувачкиот период и нивната сегашна вредност
- Збирот на минималните плаќања за наемот на крајот на известувачкиот период и нивната сегашна вредност за секој од следните периоди:
 - Не подоцна од една година
 - Подоцна од една година, но не подоцна од пет години
 - Подоцна од пет години

МСС 17 – Наеми

Наеми во ФИ кај **наемателот** - Финансиски лизинг

- **Обелоденување**

- Неизвесните наемнини признаени како расход за периодот
- Вкупниот износ на идните минимални плаќања за **поднаеми** кои се очекува да бидат примени според неотповикливи поднаеми на крајот на известувачкиот период

МСС 17 – Наеми

Наеми во ФИ кај **наемателот** - Финансиски лизинг

- **Обелоденување**

- Општ опис на материјалните аранжмани за наеми на наемателот вклучувајќи ги и, но не ограничувајќи се на, следните:
 - Основата врз која се утврдуваат неизвесните обврски за наемнина
 - Постоењето и условите за обновување или опции за купување и клаузули за ескалации
 - Ограничувањата наметнати со аранжманите за наеми, како што се оние кои се однесуваат на дивидендите, дополнителните задолжувања и понатамошните изнајмувања

МСС 17 – Наеми

Наеми во ФИ кај **наемателот** – Оперативен лизинг

- **Почетно признавање**

- Плаќањата за наемот според оперативен наем треба да бидат признаени како **расход на праволиниска основа** во рамките на времетраењето на наемот, освен ако некоја друга систематска основа не е порепрезентативна за временскиот модел на користите на корисникот

МСС 17 – Наеми

Наеми во ФИ кај **наемателот** – Оперативен лизинг

- **Обелоденување**

- Наемателите треба, покрај задоволување на барањата во МСФИ 7, да ги направат следните обелоденувања за оперативните наеми:
 - Збирот на идните минимални плаќања за наемот според неотповикливи оперативни наеми за секој од следните периоди:
 - Не подоцна од една година
 - Подоцна од една година, но не подоцна од пет години
 - Подоцна од пет години
 - Збирот на идните минимални плаќања за поднаеми кои се очекува да бидат примени според неотповикливи поднаеми на крајот на известувачкиот период

МСС 17 – Наеми

Наеми во ФИ кај **наемателот** - Оперативен лизинг

- **Обелоденување**

- Плаќањата за наеми и поднаеми признаени како расход во периодот, со одделни износи за минималните плаќања за наемот, неизвесните наемини и плаќања за поднаеми
- Општ опис на материјалните аранжмани за наеми на наемателот вклучувајќи ги и, но не ограничувајќи се на, следните:
 - Основата врз која се утврдуваат неизвесните обврски за наемнина
 - Постојењето и условите за обновување или опции за купување и клаузули за ескалации
 - Ограничувањата наметнати со аранжманите за наеми, како што се оние кои се однесуваат на дивидендите, дополнителните задолжувања и натамошните изнајмувања

МСС 17 – Наеми

Наеми во ФИ кај **наемодавателот** - Финансиски лизинг

- **Почетно признавање**

- Наемодавателите треба да ги признаат средствата кои ги чуваат под финансиски наем во своите извештаи за финансиска состојба и да ги презентираат како **побарување** во износ еднаков на **нето вложувањето во наемот**
- Според финансискиот наем, наемодавателот ги пренесува суштински сите ризици и награди својствени за законската сопственост, и според тоа наемодавателот го третира побарувањето за плаќањето за наемот како **отплата на главница и финансиски приход** за да на наемодавателот му надомести и да го награди за неговото вложување и услугите

МСС 17 – Наеми

Наеми во ФИ кај **наемодавателот** - Финансиски лизинг

- **Последователно мерење**

- Признавањето на финансиски приход треба да се заснова на модел кој одразува константна периодична стапка на **поврат на нето вложувањето** на наемодавателот во финансискиот наем
- Одредбите во МСС 17 (42 – 46), поврзани со наемодавателите кои истовремено се **производители или трговци** се **неприменливи со Законот за лизинг**

МСС 17 – Наеми

Наеми во ФИ кај **наемодавателот** - Финансиски лизинг

- **Обелоденување**

- Усогласување помеѓу бруто вложувањето во наемот на крајот на известувачкиот период и сегашната вредност на побарувањето за минималните плаќања за наемот на крајот на известувачкиот период
- Покрај тоа, ентитетот треба да го обелодени и бруто вложувањето во наемот и сегашната вредност на побарувањето за минималните плаќања за наемот на крајот на известувачкиот период, за секој од следните периоди:
 - Не подоцна од една година
 - Подоцна од една година, но не подоцна од пет години
 - Подоцна од пет години

МСС 17 – Наеми

Наеми во ФИ кај **наемодавателот** - Финансиски лизинг

- **Обелоденување**

- Незаработениот финансиски приход
- Незагарантираниот остаток на вредноста кој се пресметува во корист на наемодавателот
- Акумулираната исправка за ненаплативите побарувања за минималните плаќања за наемот
- Неизвесните наемнини признаени како приход за периодот
- Општ опис на материјалните аранжмани за наеми на наемодавателот

МСС 17 – Наеми

Наеми во ФИ кај **наемодавателот** – Оперативен лизинг

- Почетно признавање

- Наемодавателите треба да ги презентираат средствата кои се предмет на оперативни наеми во нивните извештаи за финасиската состојба според **природата** на средствата
- Приходите од наемите кои произлегуваат од оперативни наеми треба да бидат признаени како **приход на праволиниска основа за времетраењето на наемот**, освен доколку некоја друга систематска основа не е порепрезентативна за временскиот модел според којшто користите од употребата изведени од изнајменото средство се намалуваат

МСС 17 – Наеми

Наеми во ФИ кај **наемодавателот** – Оперативен лизинг

- **Почетно признавање**

- Почетните директни трошоци кои настанале кај наемодавателот при договорањето и склучувањето на оперативен наем треба да се додадат на сметководствената вредност на изнајменото средството и да се признаат како расход за времетраењето на наемот на иста основа како и приходот од наемот
- Политиката за амортизација на изнајмените средства, кои се амортизираат треба да биде конзистентна со вообичаената политика за амортизација на наемодавателот за слични средства, и амортизацијата треба да биде пресметана во согласност со МСС 16 и МСС 38

МСС 17 – Наеми

Наеми во ФИ кај **наемодавателот** – Оперативен лизинг

- **Обелоденување**

- Идните минимални плаќања за наемот според неотповикливите оперативни наеми во збирен износ и за секој од следните периоди:
 - Не подоцна од една година
 - Подоцна од една година, но не подоцна од пет години
 - Подоцна од пет години
- Вкупните неизвесни наемнини признаени како приход за периодот
- Општ опис на аранжманите за наеми на наемодавателот

МСС 17 – Наеми

Трошоци на продажби и повратен наем

- Трансакцијата на продажба и повратен наем вклучува продажба на средство и повторно изнајмување на истото средство
- Плаќањето за наемот и продажната цена вообичаено се меѓусебно зависни бидејќи тие се договараат во пакет
- Сметководствениот третман на трансакцијата на продажба и повратен наем зависи од видот на наемот на кој се однесуваат ваквите трансакции

МСС 17 – Наеми

Трошоци на продажби и повратен наем

- Доколку трансакцијата на продажба и повратен наем резултира во **финансиски** наем, секој вишок на приливите од продажбата над сметководствената вредност не треба веднаш да биде признаен како приход од страна на продавачот-наемател. Наместо тоа, треба да биде одложен и амортизиран во текот на времетраењето на наемот
- Доколку повратниот наем е финансиски наем, трансакцијата претставува средство со коешто наемодавателот му обезбедува финансирање на наемателот, со средството како обезбедување. Поради оваа причина, не е соодветно вишокот на приливите од продажба над сметководствената вредност да се третира како приход. Ваквиот вишок се одложува и се амортизира во текот на времетраењето на наемот

МСС 17 – Наеми

Трошоци на продажби и повратен наем

- Доколку трансакцијата на продажба и повратен наем резултира во **оперативен** наем, а е јасно дека трансакцијата е воспоставена според објективната вредност, сите добивки или загуби треба веднаш да бидат признаени.
 - Доколку продажната цена е помала од објективната вредност, сите добивки или загуби треба веднаш да бидат признаени освен што, кога загубата се надоместува преку идните плаќања за наемот по пониска цена од пазарната, таа треба да биде одложена и амортизирана пропорционално на плаќањата за наемот за периодот во текот на којшто се очекува да се користи средството.
 - Доколку продажната цена е над објективната вредност, вишокот над објективната вредност треба да биде одложен и амортизиран за периодот во текот на којшто се очекува да се користи средството.

МСС 17 – Наеми

Трошоци на продажби и повратен наем

- За **оперативните** наеми, доколку објективната вредност во времето на трансакцијата на продажба и повратен наем е помала од сметководствената вредност на средството, тогаш треба веднаш да се признае загуба еднаква на износот на разликата помеѓу сметководствената вредност и објективната вредност

МСС 17 - Наеми - поврзани толкувања -

МСС 17 – Наеми

ПКТ 15 – Оперативни наеми – стимуланси

Прашање

- При преговарањето за нов или обновен **оперативен наем**, наемодавателот може да обезбеди **стимуланси** за наемателот заради склучување на договорот
- Примери за вакви стимуланси се:
 - директните парични исплати на наемателот или
 - превземањето на трошоците на наемателот или ослободување од плаќање на наемнина во почетните периоди
- Прашањето е како треба да бидат признаени стимулансите кај оперативниот наем во финансиските извештаи, како кај наемателот, така и кај наемодавателот?

МСС 17 – Наеми

ПКТ 15 – Оперативни наеми – стимуланси

Консензус

- Сите стимуланси треба да бидат признаени како составен дел на нето надоместокот којшто е договорен за користењето на изнајмено средство
- **Наемодавателот** треба да ги признае збирните трошоци на стимулансите како **намалување на приходот** од наем во рамките на времетраењето на наемот, **на праволиниска основа**
- **Наемателот** треба да ја признае збирната корист на стимулансите за **намалување на расходот** за наемнини во рамките на времетраењето на наемот, **на праволиниска основа**

МСС 17 – Наеми

ПКТ 27 – Оценка на суштината на трансакциите со правна форма на наем

Прашање

- Даден ентитет може да склучи трансакција или серија на структурирани трансакции (аранжман) со неповрзана страна или страни (вложувач) којашто вклучува правна форма на наем
 - Како да се определи дали серијата на трансакции е врзана и треба да биде евидентирана како една трансакција.
 - Дали аранжманот ја задоволува дефиницијата за наем според МСС 17; и, доколку не,
 - дали одделната сметка за вложувањето и обврските за плаќањата по наемот коишто можат да постојат, претставуваат средства и обврски на ентитетот
 - како ентитетот треба да ги евидентира другите обврски коишто резултираат од аранжманот
 - како ентитетот треба да го евидентира надоместокот кој може да го добие од вложувачот

МСС 17 – Наеми

ПКТ 27 – Оценка на суштината на трансакциите со правна форма на наем

Консензус

- Серијата на трансакции којашто вклучува правна форма на наем е врзана и треба да биде евидентирана како една трансакција кога вкупниот економски ефект неможе да биде разбран без повикување на серијата на трансакции како целина
- МСС 17 се применува кога суштината на аранжманот вклучува пренесување на правото на користење на дадено средство во текот на договорен временски период

МСС 17 – Наеми

КТМФИ 4 – Утврдување дали аранжманот содржи наем

Прашање

- Ентитетот може да склучи аранжман, кој содржи трансакција или низа на поврзани трансакции, кој нема правен облик на наем но пренесува право за употреба на некое средство, често заедно со поврзани услуги, како возврат за плаќање или низа на плаќања:
 - Аранжмани за обезбедување на надворешни услуги
 - Аранжмани во телекомуникациската дејност
 - Земи-или-плати и слични договори

МСС 17 – Наеми

КТМФИ 4 – Утврдување дали аранжманот содржи наем

Прашање

- Прашањата кои се разгледани во ова толкување се:
 1. Како да се определи дали аранжманот е, или содржи, наем како што е дефинирано во МСС 17?
 2. Кога треба да се направи проценка или повторна проценка за тоа дали аранжманот е, или содржи, наем?
 3. Доколку аранжманот е, или содржи, наем, како треба да се одделат плаќањата за наемот од плаќањата за кои било други елементи во аранжманот?

МСС 17 – Наеми

КТМФИ 4 – Утврдување дали аранжманот содржи наем

Консензус

1. Определувањето дали аранжманот е, или содржи, наем треба да се заснова на суштината на аранжманот и бара проценка за тоа дали:
 - Исполнувањето на аранжманот зависи од употребата на наведено средство или средства
 - Аранжманот пренесува право на употреба на средството

МСС 17 – Наеми

КТМФИ 4 – Утврдување дали аранжманот содржи наем

Консензус

- Исполнувањето на аранжманот зависи од употребата на наведено средство или средства
 - Иако наведено средство може да биде експлицитно идентификувано во некој аранжман, тоа **не е** предмет на наем доколку исполнувањето на аранжманот не зависи од употребата на наведеното средство
- Аранжманот пренесува право на употреба на средството
 - Аранжманот го пренесува правото за употреба на средството доколку аранжманот на купувачот (наемателот) му го пренесува правото да ја контролира употребата на основното средство

МСС 17 – Наеми

КТМФИ 4 – Утврдување дали аранжманот содржи наем

Консензус

2. Повторна проценка за тоа дали аранжманот содржи наем, по започнување на аранжманот, треба да се направи само доколку е исполнет кој било од следните услови:
 - Постои промена во условите на договорот, освен доколку промената само го обновува или го продолжува аранжманот

МСС 17 – Наеми

КТМФИ 4 – Утврдување дали аранжманот содржи наем

Консензус

- Се извршува опцијата за обновување или страните на аранжманот договориле продолжување, освен доколку условот за обновувањето или продолжување не бил првично вклучен во условот на наемот во согласност со точка 4 на МСС 17. Обновување или продолжување на аранжманот кое не вклучува модифицирање на кој било услов во првобитниот аранжман пред крајот на рокот на првобитниот аранжман треба да се оцени според точките 6 – 9 само во поглед на периодот на обновувањето или продолжувањето
- Постои промена во определувањето на тоа дали исполнувањето зависи од одредено средство
- Постои значајна промена на средството, на пример значајна физичка промена на недвижности, постројки или опрема

МСС 17 – Наеми

КТМФИ 4 – Утврдување дали аранжманот содржи наем Консензус

3. Другите елементи на аранжманот кои не се во рамките на делокругот на МСС 17 треба да се евидентираат во согласност со други стандарди
- Доколку купувачот заклучи дека плаќањата не можат веродостојно да се одделат, тој треба:
 - Во случајот на финансиски наем, да признае средство и обврска по износ кој е еднаков на објективната вредност на предметот на наемот
 - Во случајот на оперативен наем, да ги третира сите плаќања според аранжманот како плаќања за наем за целите на придржување кон барањата за обелоденување на МСС 17, но
 - Да ги обелодени тие плаќања одделно од минималните плаќања за наем за други аранжмани кои не вклучуваат плаќања за елементи кои не се наем
 - Да наведе дека обелоденетите плаќања исто така вклучуваат и плаќања за елементи од договорот кои не се наем

МСФИ за МСС

Оддел 20 – Наеми

- разлики -

Оддел 20 – Наеми - разлики

Наеми кои може да доведат до загуба или неповолни оперативни наеми

- 20.1 - Делогруг на одделот
 - Набројувањата под (д) и (ѓ) не се содржат кај МСС 17

Корекции за очекувана инфлација

- 20.15 – Признавање и мерење (ФИ на **наемателот** – оперативни наеми)
 - Набројувањето под (б) не се содржи кај МСС 17
- 20.25 – Признавање и мерење (ФИ на **наемодавателот** – оперативни наеми)
 - Набројувањето под (б) не се содржи кај МСС 17

PwC: Similarities and differences – A comparison of full IFRS and IFRS for SMEs

ПРАКТИЧЕН ПРИМЕР

- финансиски наем -

Практичен пример – Финансиски наем

Извор на податоци: НЛБ Лизинг ДООЕЛ Скопје

Договор за финансиски наем

- Услови според договорот:
 - Датум на договор/превземање: 01.01.2011
 - Предмет: товарно возило
 - Вредност на опремата: 700.000 ПЕ
 - Аконтација: 0,00 ПЕ
 - Рок на лизингот: 4 години
 - Вкупен износ на наемот: 800.000 ПЕ
 - ДДВ 18%: 144.000 ПЕ
 - Износ на одделно плаќање: 200.000 ПЕ/годишно (*на крајот на годината)

Практичен пример – Финансиски наем

Договор за финансиски наем

- Услови според договорот:
 - **Сопственоста** се пренесува на наемателот со последната исплата
 - **Резидуална вредност** на опремата: 0 ПЕ
 - **Објективна вредност** на опремата: 700.000 ПЕ
 - **Корисен век** на опремата: 5 години
 - **Каматна стапка** имплицитна на наемот: ????
 - **Објективна вредност** на наемот: ????

Практичен пример – Финансиски наем

Пресметка на каматната стапка имплицитна на наемот

$$\text{Каматна стапка} = \frac{SV}{A} = \frac{700.000}{200.000} = 3,5 \quad \text{IV таблица } n = 4 = 5 \%$$

SV = Сегашна вредност на наемот

A = Износ на анuitет

n = Период (4 години)

Практичен пример – Финансиски наем

Договор за финансиски наем

- План на отплати (амортизационен план):

Период	Ануитет	Камата	Главнина	Состојба
01.01.2011	-	5 %	-	800.000
I	200.000	40.000	160.000	600.000
II	200.000	30.000	170.000	400.000
III	200.000	20.000	180.000	200.000
IV	200.000	10.000	190.000	0
Вкупно	800.000	100.000	700.000	-
ДДВ 18%	144.000			-
Вкупно:	944.000	-	-	-

Практичен пример – Финансиски наем

- Пресметка на **дисконтираниот** износ на наемот

Период	I	II	III	IV	Вкупно
Ануитети	200.000	200.000	200.000	200.000	800.000
Дисконтен фактор	0,952	0,907	0,864	0,823	
Дисконтен износ	190.476	181.406	172.768	164.540	709.190

$$\text{Дисконтен фактор} = \frac{1}{(1+p)^n}$$

p = каматна стапка

n = период

Практичен пример – Финансиски наем

- **Класификација на наемот**
 - Сопственоста се пренесува
 - Периодот на наем е приближен на корисниот век
 - Објективната вредност на наемот е приближна на средството

Век на користење на предметот

5 години

≈

Период на наемот

4 години

Објективна вредност на предметот

700.000

≈

Објективна вредност на наемот

709.190

Практичен пример – Финансиски наем

- Кај **Наемателот** – 1 година

Став	Позиција	Денари'000
02	НПО (опрема од наем)	700.000
16	ДДВ	144.000
19	АВР (надомест)	100.000
28	Долгорочни обврски (наем)	944.000
<i>Почетно признавање на наемот</i>		
28	Долгорочни обврски (наем)	100.000
19	АВР (надомест)	100.000
<i>Сведување на објективна вредност</i>		

Практичен пример – Финансиски наем

- Кај **Наемателот** – 1 година

Став	Позиција	Денари'000
28	Долгорочни обврски (наем)	304.000
25	Краткорочна обврска (наем)	160.000
25	Краткорочна обврска (ДДВ)	144.000
<i>Тековна доспеаност 1-ва рата</i>		
48	Финансиски расходи (надомест)	40.000
25	Краткорочна обврска (наем)	40.000
<i>Финансиски расходи</i>		
43	Расходи за амортизација	140.000
02	Акумулирана амортизација на НПО	140.000
<i>Пресметана амортизација</i>		

Практичен пример – Финансиски наем

- Кај Наемателот – 1 година

Став	Позиција	Денари'000
25	Краткорочна обврска (наем)	160.000
25	Долгорочни обврски (ДДВ)	144.000
25	Долгорочни обврски (надомест)	40.000
10	Трансакциска сметка	344.000
<i>Исплата на 1-ва рата</i>		
28	Долгорочни обврски (наем)	170.000
25	Краткорочна обврска (наем)	170.000
<i>Тековна доспеаност 2-ра рата</i>		

Практичен пример – Финансиски наем

- Обелоденување кај **Наемателот** – 1 година

НПО под наем– Групата набави опрема за производство по пат на наем. Како обезбедување на обврската за финансиски наем се јавува опремата. Нето сегашната вредност на опремата на крајот на годината изнесува 560.000 ПЕ

Вкупен износ на обврските по финансиски наем:

	Каматна стапка	Доспевање	Номинална вредност	Сегашна вредност
Обврски за финансиски наем	5%	2014	600.000	540.000

Практичен пример – Финансиски наем

- Обелоденување кај **Наемателот** – 1 година

Збир на минимални плаќања:

	2011		
	идни мин. плаќања на наемот	Камата	СВ на мин. плаќања на наемот
До 1 година	200.000	30.000	170.000
Од 1 до 5 години	400.000	30.000	370.000
Над 5 години	-	-	-
Вкупно	600.000	60.000	540.000

Практичен пример – Финансиски наем

- Кај Наемателот – 2 година

Став	Позиција	Денари'000
48	Финансиски расходи (надомест)	30.000
25	Краткорочна обврска (наем)	30.000
<i>Финансиски расходи</i>		
43	Расходи за амортизација	140.000
02	Акумулирана амортизација на НПО	140.000
<i>Пресметана амортизација</i>		

Практичен пример – Финансиски наем

- Кај Наемателот – 2 година

Став	Позиција	Денари'000
25	Краткорочна обврска (наем)	170.000
25	Долгорочни обврски (надомест)	30.000
10	Трансакциска сметка	200.000
<i>Исплата на 2-ра рата</i>		
28	Долгорочни обврски (наем)	180.000
25	Краткорочна обврска (наем)	180.000
<i>Тековна доспеаност 3-та рата</i>		

Практичен пример – Финансиски наем

- Кај Наемателот – 3 година

Став	Позиција	Денари'000
48	Финансиски расходи (надомест)	20.000
25	Краткорочна обврска (наем)	20.000
<i>Финансиски расходи</i>		
43	Расходи за амортизација	140.000
02	Акумулирана амортизација на НПО	140.000
<i>Пресметана амортизација</i>		

Практичен пример – Финансиски наем

- Кај Наемателот – 3 година

Став	Позиција	Денари'000
25	Краткорочна обврска (наем)	180.000
25	Долгорочни обврски (надомест)	20.000
10	Трансакциска сметка	200.000
<i>Исплата на 3-та рата</i>		
28	Долгорочни обврски (наем)	190.000
25	Краткорочна обврска (наем)	190.000
<i>Тековна доспеаност 4-та рата</i>		

Практичен пример – Финансиски наем

- Кај Наемателот – 4 година

Став	Позиција	Денари'000
48	Финансиски расходи (надомест)	10.000
25	Краткорочна обврска (наем)	10.000
<i>Финансиски расходи</i>		
43	Расходи за амортизација	140.000
02	Акумулирана амортизација на НПО	140.000
<i>Пресметана амортизација</i>		

Практичен пример – Финансиски наем

- Кај **Наемателот** – 4 година

Став	Позиција	Денари'000
25	Краткорочна обврска (наем)	190.000
25	Долгорочни обврски (надомест)	10.000
10	Трансакциска сметка	200.000

Исплата на 4-та рата

Практичен пример – Финансиски наем

- Кај **Наемателот** – 5 година

Став	Позиција	Денари'000
43	Расходи за амортизација	140.000
02	Акумулирана амортизација на НПО	140.000
	<i>Пресметана амортизација</i>	
02	Акумулирана амортизација на НПО	700.000
02	НПО (опрема од наем)	700.000
	<i>Елиминација на средство</i>	

Практичен пример – Финансиски наем

- Кај **Наемодавателот** – 1 година

Кonto	Позиција	Денари'000
04	Долгорочни побарувања (наем)	944.000
75	Приходи од продажба (главнина)	700.000
29	Одложени приходи (надомест)	100.000
26	Обврски за ДДВ	144.000
<i>Почетно признавање на наемот (по ф-ра доставена до наемателот)</i>		
29	Приходи од продажба (надомест)	100.000
04	Долгорочни побарувања (наем)	100.000
<i>Сведување на сегашна вредност</i>		

Практичен пример – Финансиски наем

- Кај **Наемодавателот** – 1 година

Став	Позиција	Денари'000
12	Краткорочно побарување (наем)	160.000
12	Краткорочно побарување (ДДВ)	144.000
04	Долгорочни побарувања (наем)	304.000
<i>Тековна доспеаност 1-ва рата</i>		
12	Краткорочно побарување (надомест)	40.000
76	Финансиски приходи	40.000
<i>Приходи од финансирање</i>		

Практичен пример – Финансиски наем

- Кај **Наемодавателот** – 1 година

Кonto	Позиција	Денари'000
10	Трансакциска сметка	344.000
12	Краткорочно побарување (наем)	160.000
12	Краткорочно побарување (ДДВ)	144.000
12	Краткорочно побарување (надомест)	40.000
Наплата 1-ва рата		
12	Краткорочно побарување (наем)	170.000
04	Долгорочни побарувања (наем)	170.000

Тековна доспеаност 2-ра рата

Практичен пример – Финансиски наем

- Кај **Наемодавателот** – 2 година

Став	Позиција	Денари'000
12	Краткорочно побарување (надомест)	30.000
76	Финансиски приходи	30.000
<i>Приходи од финансирање</i>		
10	Трансакциска сметка	200.000
12	Краткорочно побарување (наем)	170.000
12	Краткорочно побарување (надомест)	30.000
<i>Наплата 2-ра рата</i>		
12	Краткорочно побарување (наем)	180.000
04	Долгорочни побарувања (наем)	180.000
<i>Тековна доспеаност 3-та рата</i>		

Практичен пример – Финансиски наем

- Кај **Наемодавателот** – 3 година

Став	Позиција	Денари'000
12	Краткорочно побарување (надомест)	20.000
76	Финансиски приходи	20.000
<i>Приходи од финансирање</i>		
10	Трансакциска сметка	200.000
12	Краткорочно побарување (наем)	180.000
12	Краткорочно побарување (надомест)	20.000
<i>Наплата 3-та рата</i>		
12	Краткорочно побарување (наем)	190.000
04	Долгорочни побарувања (наем)	190.000
<i>Тековна доспеаност 4-та рата</i>		

Практичен пример – Финансиски наем

- Кај **Наемодавателот** – 4 година

Став	Позиција	Денари'000
12	Краткорочно побарување (надомест)	10.000
76	Финансиски приходи	10.000
<i>Приходи од финансирање</i>		
10	Трансакциска сметка	200.000
12	Краткорочно побарување (наем)	190.000
12	Краткорочно побарување (надомест)	10.000
<i>Наплата 4-та рата</i>		

Прашања !

Благодарам на вниманието

Роберт Манасиев
Като Едукација ДООЕЛ Скопје
rmanasiev@kato.mk
моб. 072 308301