

Зміни в
МСФЗ:
МСФЗ
(IFRS) 16
«Оренда»

Вебінар

8 грудня 2017 року

Зміст

Чому потрібен новий стандарт стосовно оренди

Визначення і класифікація IFRS 16 vs IAS 17

Основні зміни в обліку орендаря

Основні зміни в обліку орендодавця

Вплив на фінансову звітність

Опції переходу на МСФЗ 16

Практичні аспекти переходу на МСФЗ 16



Олена Закусило, ACCA

Менеджер департаменту
аудиту та запевнення
щодо достовірності
інформації

IFRS 16: чому потрібен новий стандарт стосовно оренди?



В даний момент активно використовується **позабалансове фінансування**.



Право використання орендованого активу саме по собі є активом.



Один метод обліку в орендарів – **менше суджень**.



Інвестори та рейтингові агентства зараз роблять **коригування** у зв'язку із зобов'язаннями по операційній оренді (в середньому, застосовується коефіцієнт 8 до витрат з оренди) - спрощення оцінки.



Відповідно до досліджень РМСФЗ, **такі коригування дуже усереднені**, тому призводять до переоцінки або недооцінки боргу різних компаній – **визнання всієї оренди на балансі збільшить точність оцінки**.

2,2 трлн. дол. США – невизнані зобов'язання за договорами операційної оренди *

«Одне з моїх самих амбітних прагнень, перш ніж я помру, - встигнути політати в літаку, який відображений в бухгалтерському балансі авіаперевізника ...»

Сер Девід Твіді
Квітень 2008 року

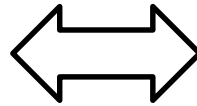
* Дані IASB, підготовлені на основі вибірки з 30,000 публічних компаній, які готують звітність за МСФЗ або US GAAP

Визначення і класифікація IFRS 16 vs IAS 17

«ОРЕНДА» — визначення: IAS 17

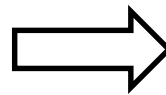


Передача права
використовувати об'єкт
оренди



Орендний платіж

Угода, за якою орендарю надається
право використовувати об'єкт оренди
протягом обумовленого терміну



В обмін на орендні платежі на користь
орендодавця

«ОРЕНДА» — визначення: IFRS 16



«ОРЕНДА» — визначення: IFRS 16

Хто приймає рішення, «яким чином та з якою ціллю» використовувати актив впродовж всього періоду його використання?

		Умови визначаються договором				
Покупець	Покупець управляє активом або дає іншим особам вказівки по експлуатації активу	Покупець спроєктував актив	Інше	Постачальник		

Договір є орендою або містить компонент оренди (при виконанні критеріїв)

Договір не містить компоненту оренди

Права постачальника мають **захисний** характер

«ОРЕНДА» — визначення: IFRS 16

Відмінності:

Оренда

Відповідно до МСФЗ (IFRS) 16:

Договір в цілому або окремі компоненти є договором оренди, якщо за цим договором передається:

- Право **контролювати** використання **ідентифікованого** активу, а саме:
 - Право отримувати практично всі економічні вигоди від використання ідентифікованого активу;
 - І безумовне право визначати спосіб використання ідентифікованого активу;
- протягом певного **періоду** в обмін на **відшкодування**

Відповідно до МСФО (IAS) 17:

Оренда - це договір, згідно з яким орендодавець передає орендарю:

- Право на **використання** актива
 - **Фінансова оренда** - оренда, що передбачає передачу практично всіх ризиків і вигод, пов'язаних з використанням активу, вигод, пов'язаних з володінням активом (всього 8 критеріїв, дотримання одного з яких достатньо для визнання фінансової оренди);
 - **Право власності** в кінцевому підсумку може як передаватися, так і не передаватися.
- протягом **узгодженого періоду** часу в обмін на **платіж або ряд платежів**

Класифікація - відмінності:

Оренда: класифікація

Відповідно до МСФЗ (IFRS) 16:

В основі класифікації **лежить право контролювати використання активу** (об'єкта оренди) (п. В9 МСФЗ (IFRS) 16)



- Розподіл відсутній. При виконанні критеріїв – Оренда. В іншому випадку – надання послуг.
- **Є виключення.**

Відповідно до МСФО (IAS) 17:

В основі класифікації оренди лежить **розподіл ризиків і вигод, пов'язаних з володінням активом** (об'єктом оренди), між орендодавцем і орендарем (п. 4 МСФЗ (IAS) 17)



- Розподіл оренди на 2 види:
 - **Фінансова оренда**
 - **Операційна оренда**

IFRS 16: спрощення для орендарів

Опція, не вимога



Короткострокова оренда

≤ 12 місяців при відсутності опціону на купівлю (застосовується по класам базових активів)



Оренда об'єктів з низькою вартістю

≤ 5 000 дол. США (наприклад) і без можливості суборенди (застосовується по кожному договору оренди окремо)



Орендодавці



IFRS 16: визначення оренди

Існування права на заміну

У орендаря відсутнє право на використання ідентифікованого активу, якщо орендодавець має істотне право замінити актив протягом терміну використання.

Право на заміну є **суттєвим**, якщо орендодавець:

- **Має практичну можливість** замінити актив впродовж періоду використання:
 - Орендар не може перешкоджати заміні,
 - У орендодавця є вільний доступ до альтернативних активів

Умовне право або право, що реалізовується лише на певну дату або після неї, не є істотним.

- **Отримає економічну вигоду** від реалізації свого права на заміну активу:
 - Очікується, що економічні вигоди від заміни перевищать витрати.

При аналізі не враховуються майбутні події, настання яких не рахується вірогідним на початок орендних відносин.

IFRS 16: визначення оренди

Істотне право на заміну – приклад 1

Умови:

- Мережа кав'ярень укладає договір з оператором аеропорту на використання певної площі аеропорту;
- Оператор має право в будь-який час змінити місце розташування кав'ярні;
- Витрати, пов'язані з переміщенням кав'ярні для оператора мінімальні - в будівлі аеропорту багато простору, що задовольняє необхідні характеристики;
- Можливість переміщення кав'ярні дозволяє оператору аеропорту більш ефективно використовувати простір.



Питання:

Чи має мережа кав'ярень право на використання ідентифікованого активу:

- A. Так
- B. Ні

IFRS 16: визначення оренди

Істотне право на заміну – приклад 1



Відповідь:

В. Ні

Розв'язок:

- Оператор аеропорту має практичну можливість змінити місцезнаходження кав'ярні;
- Оператор отримає економічну вигоду від такої заміни - максимізує використання простору
- Це не оренда.

Основні зміни в обліку орендаря

IAS 17: фінансова оренда, облік у орендаря



Орендар

- Орендований актив
- Зобов'язання

- Амортизація
- Фінансові витрати



Орендодавець

- Дебіторська заборгованість («Чиста інвестиція в фінансову оренду»)

- Прибуток від продажу
- Фінансові доходи

IAS 17: операційна оренда, облік у орендаря



Орендар

Передоплати / нарахування по орендним витратам

- Витрати з операційної оренди



Орендодавець

- Орендований актив
- Передоплати / нарахування по орендним витратам

- Амортизація
- Дохід від операційної оренди

IFRS 16: Первісне визнання

Оцінка активу та зобов'язання

Зобов'язання з оренди

Приведена вартість майбутніх орендних платежів, дисконтованих з використанням процентної ставки, закладеної в договорі оренди (або ставки залучення додаткових позикових коштів орендарем).

Майбутні платежі включають:

- **Фіксовані платежі** (включаючи по суті фіксовані платежі), за вирахуванням стимулюючих платежів до отримання;
- **Змінні орендні платежі**, які залежать від індексу або ставки;
- **Гарантії** ліквідаційної вартості;
- **Ціну виконання опціону** на покупку (при наявності достатньої впевненості в тому, що орендар виконає опціон);
- **Штрафи за припинення оренди**, якщо термін оренди відображає виконання орендарем опціону на припинення оренди.

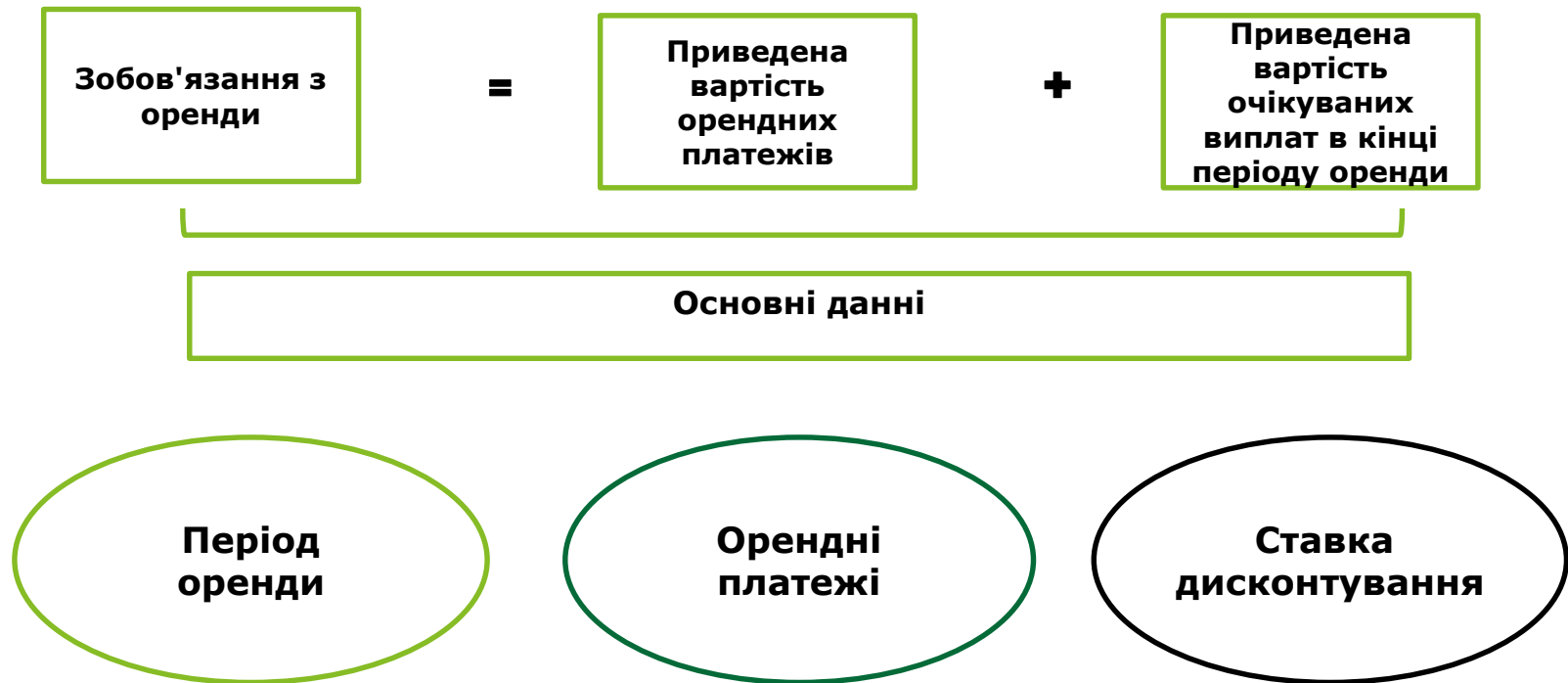
Актив в формі права використання

Оцінюється **за первісною вартістю**, яка включає в себе:

- **Первісну оцінку зобов'язання**;
- **Орендні платежі**, вже виплачені на дату початку оренди або до неї, за вирахуванням вже отриманих стимулюючих платежів;
- Первісні **прямі витрати**;
- Оцінка **витрат по демонтажу** базового активу, відновленню ділянки або базового активу, зобов'язання за якими виникає на дату початку оренди.

IFRS 16: облік в орендаря

Зобов'язання з оренди



IFRS 16: облік в орендаря

Термін оренди



Фактори для розгляду (все, що призводить до виникнення економічного стимулу):

- передбачені договором умови для додаткових періодів в порівнянні з ринковими ставками;
- значні вдосконалення орендованого майна;
- витрати, пов'язані з припиненням оренди;
- значення базового активу для діяльності орендаря (спеціалізований, місце розташування, наявність альтернатив);
- умови в зв'язку з виконанням опціону і ймовірність того, що такі умови будуть мати місце.

IFRS 16: облік в орендаря

Термін оренди

Термін оренди

=

Термін оренди, який **не підлягає достроковому припиненню**

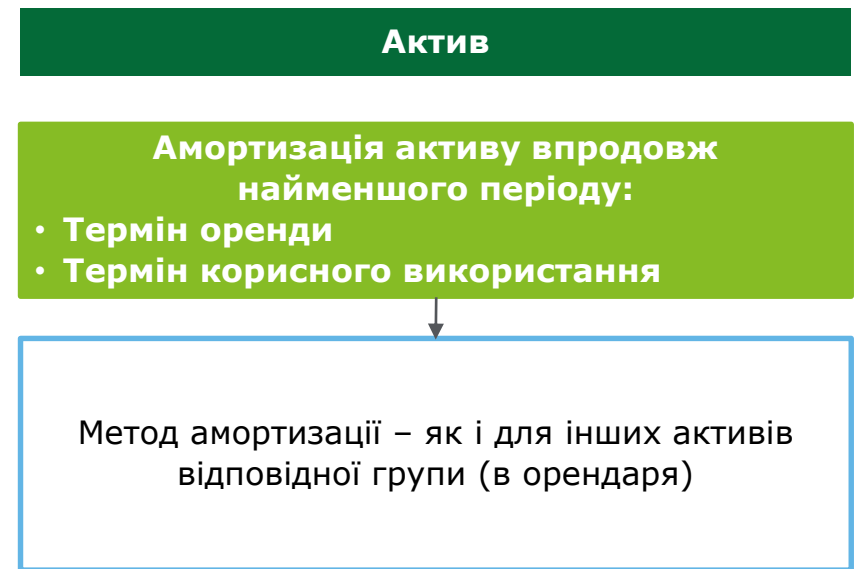
+

Можливі періоди продовження оренди, якщо існує **достатня впевненість** в тому, що орендар скористається опцією на продовження оренди

+

Періоди після дати можливого припинення оренди, якщо існує **достатня впевненість** в тому, що орендар **не** скористається опцією на припинення оренди

IAS 17: подальший облік фінансової оренди - орендар



IFRS 16: Подальший облік

Оцінка зобов'язань з оренди

Зобов'язання з оренди

- Обліковується за амортизованою вартістю;
- Процентні витрати визнаються в звіті про прибутки і збитки;
- Ставка дисконтування не переглядається (є винятки).

Перегляд ставки дисконтування

- Зміна терміну оренди (у зв'язку з переглядом ймовірності виконання опціону на продовження або дострокового припинення оренди);
- Зміна оцінки опціону на покупку базового активу;
- Зміна платежів, обумовлена зміною плаваючої процентної ставки.

Переоцінка зобов'язання з оренди

- Зміна терміну оренди;
- Зміна оцінки опціону на покупку базового активу;
- Зміна сум, які, як очікується, будуть сплачені стосовно гарантії ліквідаційної вартості;
- Зміна майбутніх орендних платежів в результаті зміни індексу або ставки, що використовуються для визначення таких платежів.

IFRS 16: Подальший облік

Оцінка активу в формі права використання

Модель обліку за первісною вартістю

Первісна вартість

- Накопичена амортизація (МСФО (IAS) 16);
- Накопичені збитки від знецінення (МСФО (IAS) 36);

+/- Переоцінка зобов'язання з оренди:

- якщо актив списаний до нуля, подальше зменшення в результаті переоцінки зобов'язання відображається в прибутках і збитках.

Інші моделі обліку

- Можна застосовувати облік за переоціненою вартістю,
 - якщо така модель обліку застосовується до аналогічних класів основних засобів відповідно до МСФО (IAS) 16;
- Обов'язково застосовувати облік за справедливою вартістю для всіх активів в формі права користування, які відповідають визначенню інвестиційної нерухомості,
 - якщо така модель застосовується стосовно інвестиційної нерухомості відповідно до МСФО (IAS) 40.

IFRS 16: : Подальший облік

Модифікація оренди

Модифікація оренди – Зміна сфери використання договору оренди чи відшкодування за оренду, яка не була передбачена початковими умовами оренди.

Обліковувати зміни як новий договір оренди

- модифікація збільшує сферу застосування договору оренди (за рахунок додавання права користування одним або декількома базовими активами) і
- відшкодування за оренду збільшується на величину, співмірну з ціною окремого договору на збільшений обсяг (а також на відповідні коригування такої ціни, що відображають обставини конкретного договору)

Продовжувати облік існуючої оренди

На дату вступу в силу модифікації:

- розподілити відшкодування в модифікованому договорі оренди,
- визначити новий термін оренди,
- переоцінити зобов'язання по оренді (шляхом дисконтування переглянутих орендних платежів з використанням переглянутої ставки дисконтування):
 - При частковому розірвання договору - зменшується балансова вартість активу, прибуток або збиток визнається у складі звіту про фінансові результати;
 - За інших модифікацій - коригується вартість активу.

Основні зміни в обліку орендодавця

IAS 17: облік фінансової оренди - орендодавець



Первісне визнання



Дебіторська заборгованість («Чиста інвестиція» в фінансовий актив)
(приведена вартість валових інвестицій в оренду)



Прибуток від «продажу» (вибуття активу)

Подальший облік



Фінансовий дохід

IFRS 16: облік фінансової оренди - орендодавець

Схожість з МСФО (IAS) 17

- Критерії класифікації оренди.
- Модель фінансової оренди.
- Модель операційної оренди.



Відмінності від МСФО (IAS) 17

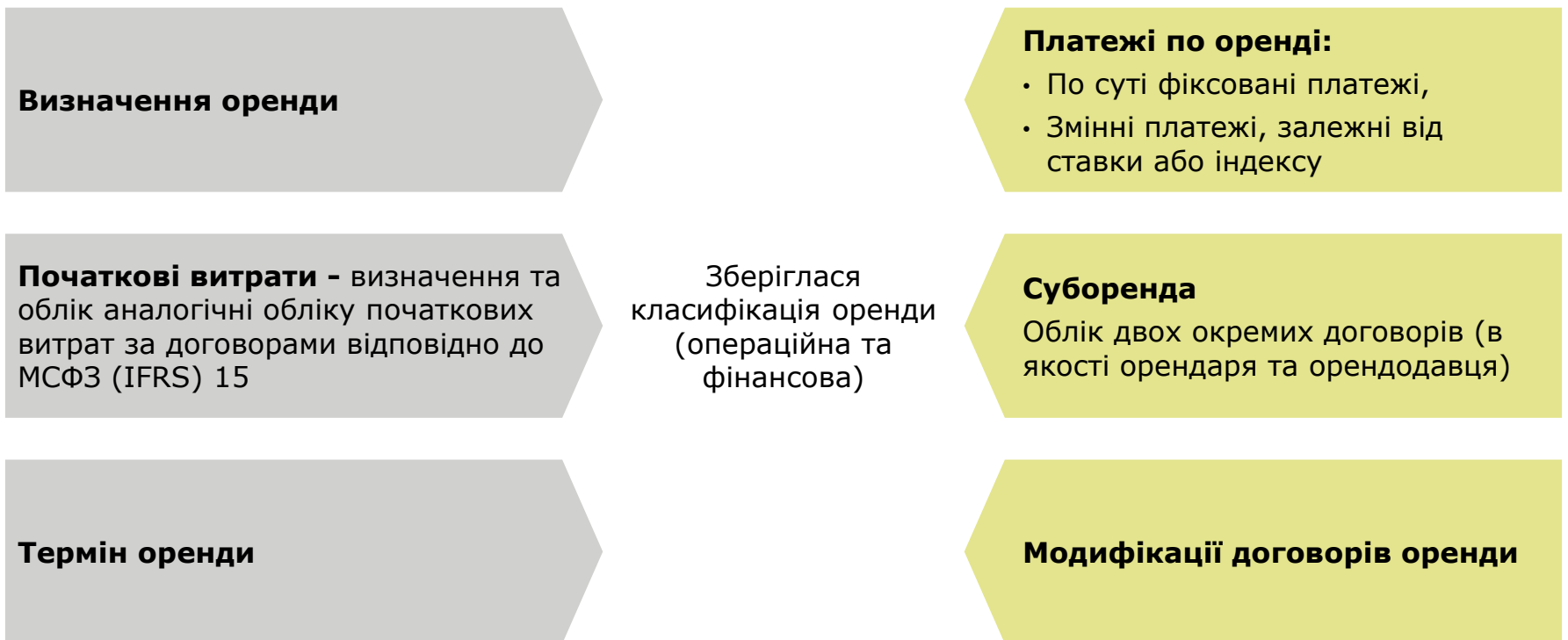
- Визначення оренди.
- Вимоги стосовно угод продажу з подальшою орендою.
- Вимоги стосовно суборенди.
- Порядок обліку модифікацій умов оренди.
- Вимоги до розкриття інформації.



Моделі обліку для орендаря та орендодавця не симетричні!

IFRS 16: облік в орендодавця

Основні зміни



IFRS 16: облік в орендодавця

Суборенда – проміжний орендодавець

Визнання і класифікація

Проміжний орендодавець повинен враховувати основний договір і договір суборенди як два окремі договори.

Класифікація:

- якщо основний договір оренди є короткостроковою орендою, до якого компанія застосовує виключення з визнання, то суборенда має класифікуватися як операційна оренда;
- в інших випадках суборенда класифікується виходячи з характеристик активу в формі права користування, а не базового активу:
 - частіше буде класифікуватися як фінансова оренда.

Облік договору фінансової суборенди

При укладанні договору суборенди, проміжний орендодавець:

- Списує актив в формі права користування і визнає чисті інвестиції в оренду,
- Визнає різницю між вартістю активу в формі права користування і чистими інвестиціями в оренду в звіті про прибутки і збитки,
- Залишає на балансі зобов'язання за основним договором оренди.

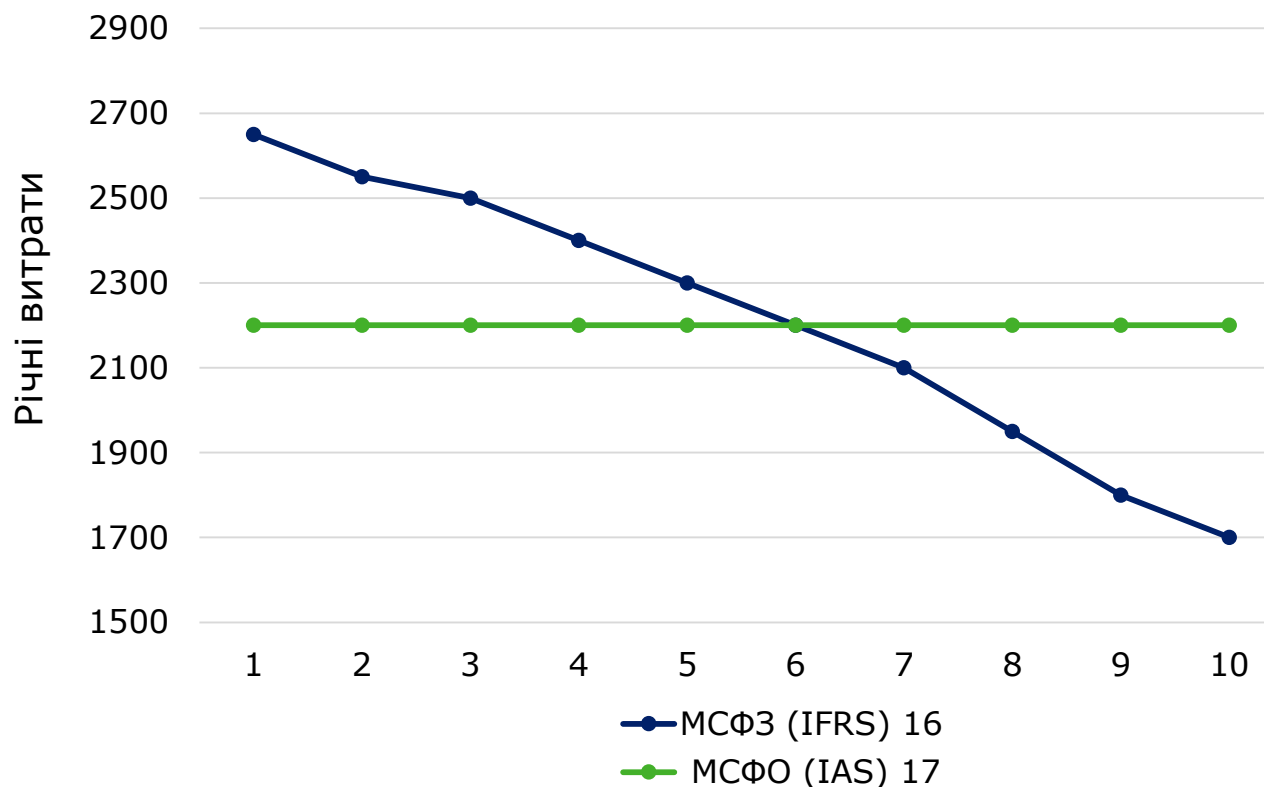
Протягом терміну суборенди проміжний орендодавець визнає як фінансовий дохід від суборенди, так і витрати на відсотками по основній оренді.

Вплив на фінансову звітність

IFRS 16: вплив на звітність

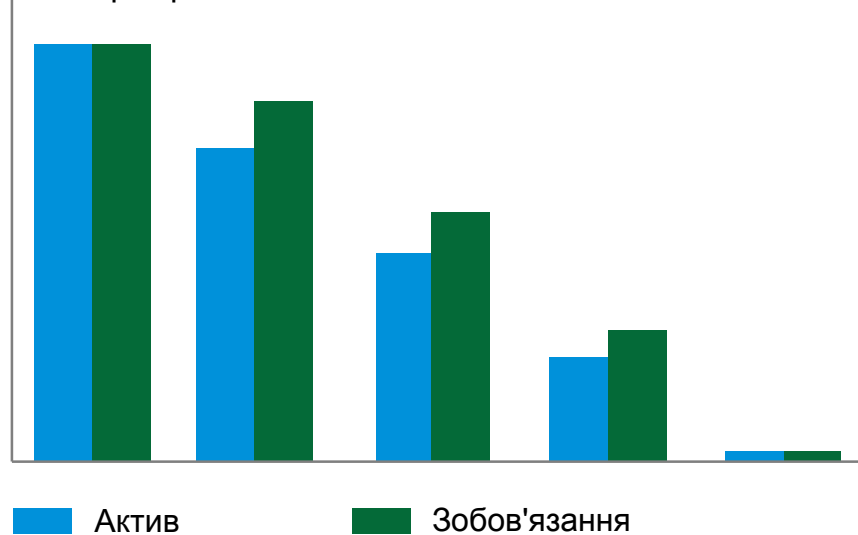
Розподіл витрат на оренду протягом часу змінюється

Порівняння лінійного методу і майбутньої моделі «прискореного визнання» витрат



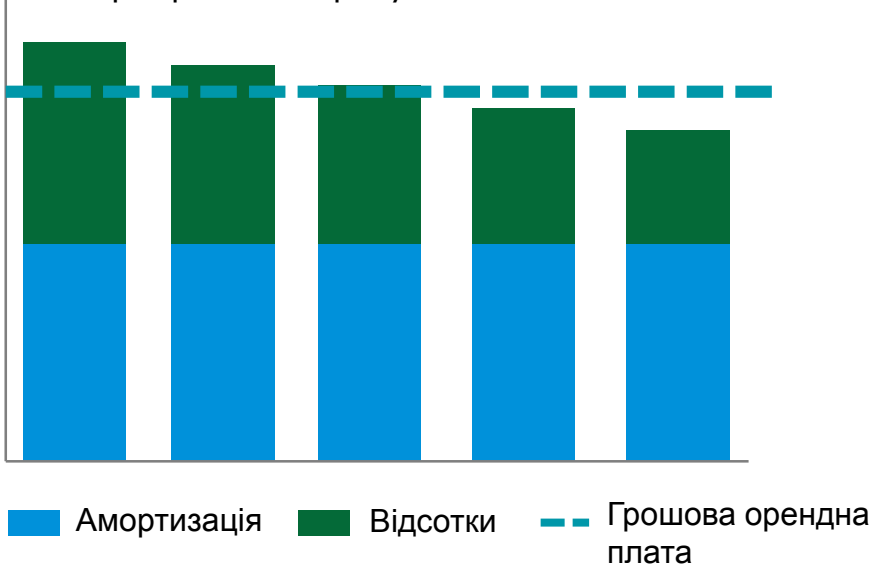
IFRS 16: вплив на звітність

Звіт про фінансовий стан



- У орендаря збільшаться активи, але також зросте обсяг його боргових зобов'язань

Звіт про фінансові результати



- Загальна сума орендних витрат буде вище на початкових стадіях оренди, навіть якщо орендні платежі є постійними.

IFRS 16: вплив на звітність

Застосування МСФЗ 16 приведе до збільшення EBITDA, але також збільшить чистий борг

Очікуваний вплив застосування МСФЗ 16 на ключові статті звітності представлено нижче:

Показник фінансової звітності	Вплив
Необоротні активи	↑↑
Всього активи	↑↑
Чистий борг (вкл. фінансові зобов'язання)	↓↓
Капітал/ Чисті активи (в перші роки)	↓↓
Операційний прибуток	↑↑
Фінансові витрати	↓↓
EBITDA	↑↑
EBITDAR	Без змін
Прибуток до оподаткування	Залежить
Грошовий потік від операційної діяльності	↑↑
Грошовий потік від фінансової діяльності	↓↓
Чистий грошовий потік	Без змін



МСФЗ 16 має суттєвий вплив на звітність. Крім інших факторів, ступінь впливу залежить від вибору облікової політики та прийнятих суджень

Опції переходу на МСФЗ (IFRS) 16

Перехідні положення

Визначення оренди

Організація не зобов'язана повторно аналізувати, чи є договір в цілому або його окремі компоненти договором оренди на дату першого застосування.

Замість цього організація може:

- застосовувати МСФЗ (IFRS) 16 щодо договорів, які раніше були ідентифіковані як договори оренди відповідно до МСФЗ (IAS) 17 і КТМФЗ (IFRIC) 4;
- не застосовувати МСФЗ (IFRS) 16 щодо договорів, які раніше не були ідентифіковані як такі, що містять ознаки оренди відповідно до МСФЗ (IAS) 17 і КТМФЗ (IFRIC) 4.

Нове визначення оренди повинно застосовуватися до договорів, укладених або змінених на дату першого застосування стандарту або пізніше.

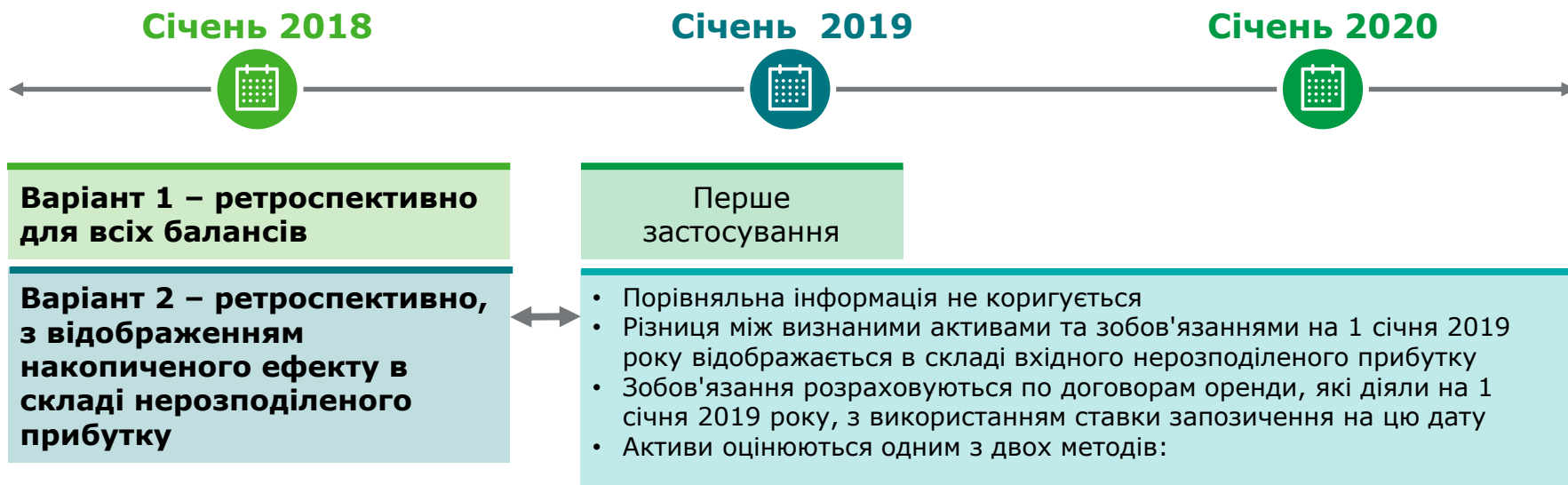
Якщо організація вирішила застосовувати це положення:

- Застосувати це спрощення до всіх договорів;
- Розкрити факт застосування цього спрощення.

Перехідні положення

Варіанти переходу для орендаря

Застосування стандарту обов'язково для річних періодів, що починаються 1 січня 2019 року або після цієї дати. Дострокове застосування дозволено для тих, хто одночасно застосовує МСФЗ (IFRS) 15 «Виручка за договорами з клієнтами».



Варіант 2А

- Актив оцінюється так, якби МСФЗ 16 застосовувався завжди (використовуючи ставку запозичення на 1 січня 2019 роки)

Варіант 2Б

- Актив оцінюється як рівний зобов'язанню (скоригованому на передоплати та нарахування)

IFRS 16: вплив на звітність

Варіанти переходу	Переваги	Недоліки
Варіант 1	<ul style="list-style-type: none">• Найкраща опція з точки зору концепції МСФЗ	<ul style="list-style-type: none">• Ймовірне зменшення чистих активів / капіталу Компанії• Необхідно оцінити ставку дисконтування в момент початку дії кожного договору• Більш високі трудовитрати на повний ретроспективний перерахунок
Варіант 2А	<ul style="list-style-type: none">• Не виникає необхідність оцінювати ставку дисконтування по кожному договору ретроспективно	<ul style="list-style-type: none">• Ймовірне зменшення чистих активів / капіталу Компанії
Варіант 2Б	<ul style="list-style-type: none">• Чисті активи/капітал Компанії не змінюються• Не виникає необхідність оцінювати ставку дисконтування по кожному договору ретроспективно	<ul style="list-style-type: none">• Ймовірна більш висока балансова вартість активів, і, отже, більш високі щорічні витрати після застосування МСФЗ 16, ніж у варіантах 1 і 2А



При виборі варіанту переходу на МСФЗ 16 ми радимо провести моделювання та оцінити вплив кожного варіанту на звітність

Практичні аспекти переходу на МСФЗ 16

IFRS 16: Практичні аспекти переходу

Час діяти

Ключові питання:

- Чи знаєте ви, які з договорів Компанії є договорами оренди в визначенні МСФЗ 16?
- Чи вибрали ви вже спосіб переходу на МСФЗ 16?
- Чи оцінили ви можливості застосувань винятків і практичних послаблень?
- Чи визначилися ви вже з ІТ-рішеннями реалізації положень МСФЗ 16?
- Чи визначили ви вже ставки дисконтування, які будете використовувати для різних об'єктів оренди?
- Чи оцінили ви можливий ефект від застосування МСФЗ 16 на фінансову звітність?
- Чи подумали ви про можливість зміни стратегії в області оренди в зв'язку з МСФЗ 16?

Чому необхідно розпочинати підготовку вже зараз?



МСФЗ 16 «Оренда» матиме істотний вплив на наступні показники:

- Активи та зобов'язання
- Амортизація, витрати по оренді і відсоткам
- Операційні і фінансові грошові потоки
- EBIT і EBITDA



Розробка облікової політики та суджень підніме наступні питання:

- Ідентифікація договору оренди відповідно до нового визначення
- Вибір варіантів переходу на новий стандарт
- Використання винятків - короткострокові договори та активи з низькою вартістю
- Агрегація ідентичних об'єктів в «портфелі»
- Облік права на пролонгацію або припинення договору при визначенні терміну оренди
- Визначення ставки дисконтування
- Застосування МСФЗ 16 до нематеріальних активів



Реалізація стратегії в області ІТ-рішень потребує суттєвого часу:

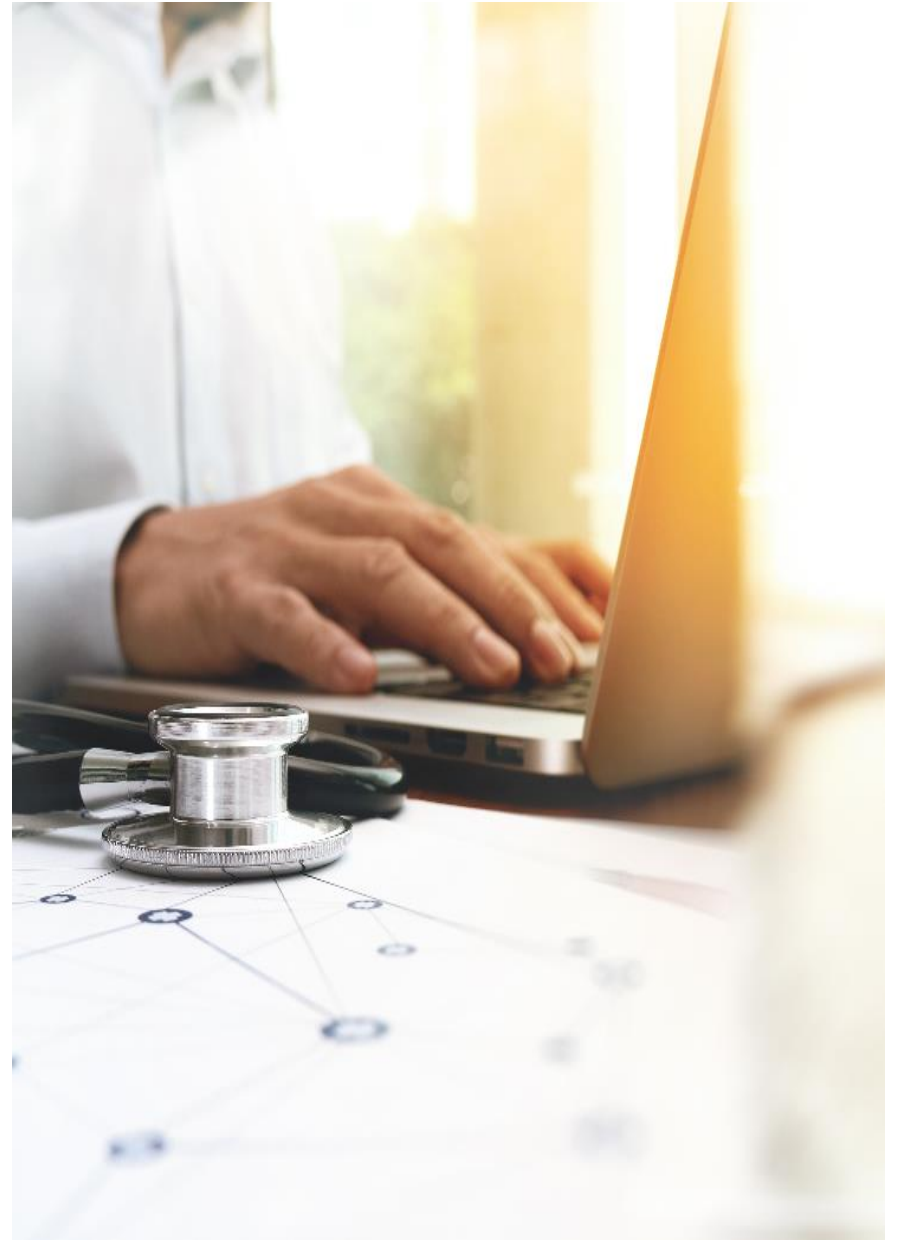
Облік договорів оренди може бути здійснений як на базі існуючих ERP систем, так і на базі окремих продуктів. Модифікація існуючих систем і впровадження нових продуктів можуть вимагати істотних ресурсів і часу.



Застосування положень стандарту вимагає аналізу великого масиву даних:

До 80 умов в кожному договорі оренди може вплинути на фінансові показники

Питання



Дякуємо за увагу!



deloitte.ua

Про «Делойт»

Назва «Делойт» стосується однієї чи кількох юридичних осіб: «Делойт Туш Томацу Лімітед», приватної компанії з відповідальністю учасників в гарантованих ними межах, зареєстрованої за законодавством Великобританії (далі – «ДТТЛ»), мережі фірм-учасників ДТТЛ та пов'язаних з ними осіб. ДТТЛ і кожна з її фірм-учасників є самостійними та незалежними юридичними особами. ДТТЛ (також іменується як «Делойт Глобал») не надає послуги клієнтам. Докладну інформацію про ДТТЛ та її фірми-учасники розміщено за посиланням: www.deloitte.com/about.

«Делойт» надає послуги у сфері аудиту, консалтингу, фінансового консультування, управління ризиками, оподаткування та супутні послуги клієнтам державного і приватного сектору, що здійснюють свою діяльність у різних галузях економіки. До числа клієнтів «Делойт» входять близько чотирьохсот з п'ятисот найбільших компаній світу за щорічним рейтингом журналу «Fortune». Наявність глобальної мережі фірм-учасників, що охоплює понад 150 країн світу, дозволяє «Делойт» надавати клієнтам можливості світового класу та високоякісні послуги, пропонуючи необхідні рішення найскладніших бізнес-завдань. Понад 244 000 фахівців «Делойт» спрямовують свої професійні зусилля на досягнення результатів, що мають значення.

Це повідомлення містить інформацію загального характеру, і ані «Делойт Туш Томацу Лімітед», ані жодна з фірм-учасників та пов'язаних з ними осіб (надалі разом – «Мережа «Делойт»») не надають професійні консультації або послуги за допомогою цього повідомлення. Перш ніж прийняти будь-яке рішення чи вдатися до будь-яких дій, які можуть зашкодити вашому фінансовому становищу або бізнесу, будь ласка, зверніться за консультацією до кваліфікованого фахівця. Жодна юридична особа, яка входить до Мережі «Делойт», не відповідає за будь-які збитки, яких зазнала будь-яка особа, що покладається на це повідомлення.