

# MEĐUNARODNI RAČUNOVODSTVENI STANDARD 17

## Najmovi

### Cilj

---

1. Cilj ovog Standarda je da propiše odgovarajuće računovodstvene politike i potrebna objavlivanja kod najmoprimaca i najmodavaca u vezi s najmovima (lizingom).

### Djelokrug

---

2. Ovaj se Standard treba primijeniti u računovodstvu za sve najmove osim:
  - a) sporazuma o najmu za istraživanje ili korištenje minerala, nafte, prirodnog plina i sličnih neobnovljivih resursa; i
  - b) sporazuma o licencama za takve predmete kao što su kino filmovi, video zapisi, predstave, rukopisi, patenti i autorska prava.Međutim, ovaj Standard se neće primjenjivati kao osnov mjerenja za:
  - a) nekretnine koje drže najmoprimci, a koje su iskazane kao ulaganja u nekretnine (vidi MRS 40 - *Ulaganje u nekretnine*);
  - b) ulaganja u nekretnine koje su najmodavci obezbijedili po osnovu ugovora o operativnim najmovima (vidi MRS 40);
  - c) biološka sredstva koja drže najmoprimci po osnovu ugovora o finansijskim najmovima (vidi MRS 41 - *Poljoprivreda*); ili
  - d) biološka sredstva koja su najmodavci obezbijedili po osnovu ugovora o operativnim najmovima (vidi MRS 41).
3. Ovaj se Standard primjenjuje na sporazume prema kojima se prenosi pravo na korištenje sredstva, čak i ako najmodavac može zahtijevati značajne usluge vezane za funkcionisanje i održavanje tog sredstva. Ovaj Standard se ne primjenjuje na sporazume o uslugama kojima se pravo na korištenje imovine ne prenosi s jedne na drugu ugovornu stranu.

### Definicije

---

4. Sljedeći izrazi korišteni u ovom Standardu imaju navedeno značenje:

*Najam (lizing)* je sporazum kojim najmodavac prenosi na najmoprimca pravo korištenja nekog sredstva u dogovorenom vremenskom periodu, u zamjenu za plaćanje ili niz plaćanja.

*Finansijski najam* je najam kojim se prenose suštinski svi rizici i koristi koji su povezani s vlasništvom nad nekim sredstvom. Vlasništvo se može, ali ne mora prenijeti.

*Operativni (poslovni) najam* je svaki najam osim finansijskog najma.

*Neopozivi najam* je najam koji se može opozvati samo:

  - a) nastankom nekog nepredviđenog događaja;
  - b) uz dopuštenje najmodavca;

- c) ako najmoprimac zaključi novi najam za isto ili ekvivalentno sredstvo s istim najmodavcem; ili
- d) nakon što je najmoprimac platio dodatni iznos, tako da je od početka najma prilično izvjesno da će se najam nastaviti.

*Početak najma* je datum potpisivanja sporazuma o najmu ili datum kada su se strane obavezale da će se pridržavati osnovnih odredbi najma, zavisno od toga koji je datum raniji. Na taj datum:

- a) najam se klasifikuje bilo kao poslovni ili kao finansijski najam; i
- b) u slučaju finansijskog najma, određuju se iznosi koje treba priznati na početku trajanja najma.

*Početak trajanja najma* je datum od kojeg je najmoprimac ovlašten da koristi svoje pravo upotrebe unajmljenog sredstva. To je datum početnog priznavanja najma (tj. priznavanja sredstava, obaveza, prihoda ili rashoda koji nastaju kao rezultat najma, već prema tome šta je odgovarajuće).

*Vrijeme trajanja najma* je neopozivi period za koji je najmoprimac ugovorio najam sredstva, zajedno sa svakim budućim periodom u kojem najmoprimac ima opciju da nastavi da unajmljuje sredstvo, sa ili bez dodatnog plaćanja, a kada se na početku najma razumno očekuje da će najmoprimac iskoristiti tu opciju.

*Minimalna plaćanja najma* su plaćanja tokom vremena trajanja najma, koja se traže ili se mogu tražiti od najmoprimca, isključujući potencijalne zakupnine, troškove za usluge i poreze koje treba da plati najmodavac, a koji mu se trebaju nadoknaditi zajedno sa:

- a) u slučaju najmoprimca, bilo kojim iznosima za koje garantuje najmoprimac ili strana povezana s njim; ili
- b) u slučaju najmodavca, bilo kojim ostatkom vrijednosti kojeg mu garantuje:
  - i. najmoprimac;
  - ii. strana povezana s najmoprimcem; ili
  - iii. treća strana koja nije povezana s najmodavcem, a finansijski je sposobna da ispuni obaveze po garanciji.

Međutim, ako najmoprimac ima opciju kupovine sredstva po cijeni za koju se očekuje da će biti značajno niža od fer vrijednosti na datum kada opcija postane ostvariva i kada je već na početku najma razumno izvjesno da će se ta opcija iskoristiti, minimalna plaćanja najma obuhvataju minimalna plaćanja tokom vremena trajanja najma do očekivanog datuma realizacije opcije kupovine i plaćanje koje je potrebno za realizaciju te opcije.

*Fer vrijednost* je iznos za koji bi se neko sredstvo moglo razmijeniti ili obaveza izmiriti između informisanih i nepovezanih strana koje su voljne da obave transakciju.

*Ekonomski vijek* je:

- a) period kroz koji se očekuje rentabilna upotreba sredstva od strane jednog ili više korisnika; ili
- b) količina proizvoda ili sličnih jedinica za koje se očekuje da će se ostvariti putem sredstva od strane jednog ili više korisnika.

*Korisni vijek upotrebe* je procijenjeni preostali period, nakon početka trajanja najma, koji nije ograničen vremenom trajanja najma, tokom kojeg se očekuje da će subjekt ostvarivati ekonomske koristi sadržane u sredstvu.

*Garantovani ostatak vrijednosti* je:

- a) za najmoprimca, onaj dio ostatka vrijednosti za koji garantuje najmoprimac ili strana povezana s najmoprimcem (s tim da je garantovani iznos maksimalni iznos koji bi, u svakom slučaju, mogao postati plativ); i
- b) za najmodavca, onaj dio ostatka vrijednosti za koji garantuje najmoprimac ili treća strana koja nije povezana s najmodavcem, a koja je finansijski sposobna da ispuni obavezu po garanciji.

*Negarantovani ostatak vrijednosti* je onaj dio ostatka vrijednosti iznajmljenog sredstva čiju realizaciju ne obezbjeđuje najmodavac ili čiju realizaciju garantuje samo stranka povezana s najmodavcem.

*Početni direktni troškovi* su inkrementalni troškovi koji se mogu direktno pripisati pregovaranju i zaključivanju najma, osim troškova koji su nastali kod proizvođača ili najmodavaca posrednika.

*Bruto ulaganje u najam* je zbir:

- a) minimalnih plaćanja za najam koja potražuje najmodavac po finansijskom najmu, i
- b) bilo kojeg negarantovanog ostatka vrijednosti koji pripada najmodavcu.

*Neto ulaganje u najam* je bruto ulaganje u najam diskontovano za kamatnu stopu sadržanu u najmu.

*Nezarađeni finansijski prihod* je razlika između:

- a) bruto ulaganja u najam, i
- b) neto ulaganja u najam.

*Kamatna stopa sadržana u najmu* je diskontna stopa koja na početku najma uslovljava ukupnu sadašnju vrijednost: (a) minimalnih plaćanja najma i (b) negarantovanog ostatka vrijednosti, koja treba biti jednaka zbiru: (i) fer vrijednosti sredstva koje je predmet najma i (ii) svih početnih direktnih troškova najmodavca.

*Inkrementalna kamatna stopa zaduživanja najmoprimca* je kamatna stopa koju bi najmoprimac morao platiti za sličan najam ili, ako se to ne može odrediti, stopa koju bi, na početku najma, najmoprimac snosio u slučaju pozajmljivanja sredstava na sličan rok i sa sličnim instrumentima obezbjeđenja izvora nužnih za nabavku sredstva.

*Potencijalna najamnina* je onaj dio plaćanja za najam koji nije određen u fiksnom iznosu, već se zasniva na nekom drugom budućem faktoru čija promjena ne zavisi samo od protoka vremena (npr. postotak od buduće prodaje, obim budućeg korištenja, budući indeksi cijena, buduće tržišne kamatne stope).

5. Ugovor o najmu ili ugovorna obaveza može sadržavati i odredbu da se plaćanja najma usklađuju s promjenama u trošku konstrukcije ili sticanja sredstva koje je predmet najma, ili s promjenama nekog drugog mjerila troškova ili vrijednosti kao što su opći nivoi cijena, ili s promjenama u troškovima najmodavca u pogledu finansiranja

najma, u periodu između početka najma (kad se najam klasifikuje) i početka trajanja najma (kad se najam priznaje). U tom slučaju, za potrebe ovog Standarda smatraće se da je do efekta svih takvih promjena došlo na početku najma.

6. Definicija najma obuhvata i ugovore o najmu sredstava koji sadrže odredbu koja najmoprincu pruža mogućnost sticanja vlasništva nad sredstvom, nakon ispunjavanja dogovorenih uslova. Takvi se ugovori ponekad nazivaju ugovori o najmu s opcijom kupovine.

## Klasifikacija najмова

---

7. Klasifikacija najмова usvojena u ovom Standardu zasniva se na tome u kojoj mjeri rizici i koristi povezani s vlasništvom nad sredstvom koje je predmet najma pripadaju najmodavcu ili najmoprincu. Rizici uključuju mogućnost gubitka od neiskorištenosti kapaciteta ili tehnološke zastarjelosti, kao i od variranja prihoda zbog promjene ekonomskih uslova. Koristi mogu predstavljati očekivanja profitabilnih poslova tokom ekonomskog vijeka sredstva i dobitke od povećanja vrijednosti ili realizacije ostatka vrijednosti.
8. **Najam se klasifikuje kao finansijski najam ako se njime prenose gotovo svi rizici i koristi povezani s vlasništvom. Najam se klasifikuje kao operativni (poslovni) najam ako se njime ne prenose gotovo svi rizici i koristi povezani s vlasništvom.**
9. Pošto se transakcija između najmodavca i najmoprimca zasniva na ugovoru o najmu, koji važi za obje strane, primjereno je da se definicije dosljedno primjenjuju. Primjena ovih definicija u različitim okolnostima dviju strana može ponekad dovesti do toga da najmodavac i najmoprimac isti najam različito klasifikuju. Na primjer, to može biti slučaj ako najmodavac stiže koristi od ostatka vrijednosti za koju garantuje strana koja nije povezana s najmoprincem.
10. Da li je neki najam finansijski ili operativni, zavisi više od suštine transakcije, nego od oblika sporazuma.\* Slijede primjeri situacija koje, pojedinačno ili kombinovano, obično dovode do klasifikovanja najma kao finansijskog najma:
  - a) najmom se prenosi vlasništvo nad sredstvom na najmoprimca po završetku trajanja najma;
  - b) najmoprimac ima opciju da kupi sredstvo po cijeni za koju se očekuje da će biti znatno niža od fer vrijednosti na dan kada se opcija može iskoristiti i kada je na početku najma prilično izvjesno da će se opcija iskoristiti;
  - c) trajanje najma pokriva veći dio ekonomskog vijeka sredstva, čak iako se vlasništvo ne prenosi;
  - d) na početku najma sadašnja vrijednost minimalnih plaćanja najma pokriva gotovo cjelokupnu fer vrijednost iznajmljenog sredstva; i
  - (e) sredstva koja su predmet najma su specifične prirode, tako da ih samo najmoprimac može koristiti bez većih modifikacija.
11. Pokazatelji situacija koje bi, pojedinačno ili kombinovano, takođe mogle dovesti do klasifikovanja najma kao finansijskog najma su:

\* Takođe vidjeti SIC 27 - Procjenjivanje sadržaja transakcija uključujući pravni oblik najma.

- a) ako najmoprimac može opozvati najam, gubitke najmodavca povezane s opozivom snosi najmoprimac;
  - b) dobiti ili gubici iz fluktuacija fer vrijednosti ostatka vrijednosti zaračunavaju se najmoprimcu (na primjer, u obliku popusta na najamninu koji je jednak najvećem dijelu prihoda od prodaje na kraju trajanja najma); i
  - c) najmoprimac ima mogućnost da nastavi najam za dodatni period, uz najamninu koja je znatno niža od tržišne najamnine.
12. Primjeri i pokazatelji u tačkama 10. i 11. nisu uvijek konačni. Ako je iz ostalih karakteristika jasno da se najmom ne prenose suštinski svi rizici i koristi svojstveni vlasništvu, najam se klasifikuje kao operativni najam. Na primjer, to može biti slučaj kada se vlasništvo nad sredstvom prenosi na kraju najma u zamjenu za iznos koji je jednak fer vrijednosti sredstva na dan prenosa, ili kada postoji potencijalna najamnina koja ima za rezultat da najmoprimac ne posjeduje suštinski sve rizike i koristi.
13. Klasifikacija najma se vrši na početku najma. Ako se u bilo koje vrijeme najmoprimac ili najmodavac usaglase da promijene odredbe ugovora o najmu, osim obnavljanja najma, što bi mogo da dovede do toga da klasifikacije najma prema kriterijima iz tačaka 7-12 bude drugačija nego da su promijenjeni uslovi bili na snazi na početku najma, promijenjeni ugovor smatra se novim ugovorom za predviđeno vrijeme njegovog trajanja. Međutim, promjene procjena (na primjer, promjena procjene ekonomskog vijeka ili ostatka vrijednosti sredstva koje je predmet najma), ili promjene okolnosti (na primjer, neizvršenje obaveza najmoprimca), ne dovode do nove klasifikacije najma u računovodstvene svrhe.
14. Najmovi zemljišta i zgrada svrstavaju se kao operativni ili finansijski najmovi na isti način kao i najmovi drugih sredstava. Međutim, za zemljište je karakteristično da u pravilu ima neograničen ekonomski vijek i, ukoliko se ne očekuje da će na kraju trajanja najma vlasništvo preći na najmoprimca, najmoprimac u pravilu ne preuzima suštinski sve rizike i koristi svojstvene vlasništvu, pa se u tom slučaju najam zemljišta tretira kao operativni najam. Plaćanja po sklapanju ili sticanju najma koji je iskazan kao operativni najam, predstavljaju unaprijed plaćene troškove najma, koji se amortizuju tokom trajanja najma, u skladu sa strukturom koristi koje se ostvaruju od najma.
15. Za potrebe klasifikacije, elementi najma koji se odnose na zemljišta i zgrade se razmatraju zasebno. Ako se očekuje da će vlasništvo nad oba elementa na kraju trajanja najma preći na najmoprimca, oba elementa se klasifikuju kao finansijski najam, bilo da su analizirani kao jedan najam ili kao dva najma, osim ako je iz ostalih karakteristika očito da se najmom ne prenose suštinski svi rizici i koristi svojstvene vlasništvu nad jednim ili oba elementa. Kada zemljište ima neograničen ekonomski vijek, element zemljište se u pravilu klasifikuje kao operativni najam, osim u slučaju kada se očekuje da će se na kraju trajanja najma vlasništvo prenijeti na najmoprimca, u skladu s tačkom 14. Element zgrada klasifikuje se kao finansijski ili operativni najam u skladu sa tačkama 7-13.
16. Kad god da je potrebno klasifikovati i računovodstveno iskazati najam zemljišta i zgrada, minimalna plaćanja najma (uključujući unaprijed plaćene paušalne iznose) se alociraju između elemenata zemljišta i zgrada proporcionalno relativnoj fer vrijednosti učešća ovih elemenata u plaćanjima za najam, na početku najma. Ako se plaćanja najma ne mogu pouzdano alocirati između ta dva elementa, cjeloku-

- pni najam se klasifikuje kao finansijski najam, osim kada je jasno da oba elementa predstavljaju operativne najmove, u kom slučaju se cjelokupni najam klasificira kao operativni najam.
17. Kod najma zemljišta i zgrada kod kojeg je iznos koji bi u pravilu bio priznat kao element zemljišta, u skladu s tačkom 20., neznatčan, zemljište i zgrade mogu se tretirati kao jedinstvena jedinica za potrebe klasifikacije najma te se mogu klasifikovati kao finansijski ili poslovni najam u skladu s tačkama 7-13. U tom slučaju, ekonomski vijek zgrada se smatra ekonomskim vijekom cjelokupnog sredstva koje je predmet najma.
  18. Zasebno mjerenje zemljišta i zgrada se ne zahtijeva kada se udio najmoprimca u elementima zemljišta i zgrada klasifikuje kao ulaganje u nekretninu u skladu sa MRS-om 40 i kada se usvoji model fer vrijednosti. Detaljne kalkulacije se za ovu procjenu zahtijevaju samo ako je klasifikacija jednog ili oba elementa iz nekog razloga neizvjesna.
  19. U skladu s MRS-om 40, najmoprimac može udio u nekretninama koju drži pod operativnim najmom klasifikovati kao ulaganje u nekretnine. U tom slučaju, udio u nekretninama se računovodstveno iskazuje kao da se radi o finansijskom najmu, a za priznavanje sredstva se koristi model fer vrijednosti. Najmoprimac nastavlja da iskazuje najam kao finansijski najam, čak i ako neki naknadni događaj izmijeni prirodu najmoprimčevog udjela u nekretnini tako da se on više ne klasifikuje kao ulaganje u nekretnine. To će, na primjer, biti slučaj ako najmoprimac:
    - a) dođe u posjed nekretnine, koja se zbog toga klasifikuje kao sopstveno stalno sredstvo, po vrijednosti za koju se vjeruje da je jednaka fer vrijednosti sredstva na dan promjene u korištenju; ili
    - b) odobri podnajam, koji suštinski prenosi sve rizike i koristi vezane za vlasništvo udjela na nepovezanu treću stranu. Takav podnajam se kod najmoprimca računovodstveno iskazuje kao finansijski najam dat trećoj strani, iako ga treća strana može iskazati i kao operativni najam.

## Najmovi u finansijskim izvještajima najmoprimaca

---

### Finansijski najmovi

#### *Početno priznavanje*

20. Na početku trajanja najma, finansijske najmove treba priznati u izvještaju o finansijskom položaju najmoprimca kao sredstva i obaveze u iznosima koji su jednaki fer vrijednosti sredstva koja su predmet najma, ili, ako je niže, po sadašnjoj vrijednosti minimalnih plaćanja najma, što se u oba slučaja određuje na početku trajanja najma. Prilikom izračunavanja sadašnje vrijednosti minimalnih plaćanja najma, diskontna stopa je kamatna stopa sadržana u najmu ako je to moguće utvrditi; ako se ne može utvrditi, koristi se inkrementalna kamatna stopa zaduženja najmoprimca. Svi početni direktni troškovi najmoprimca dodaju se iznosu koji je priznat kao sredstvo.
21. Transakcije i drugi događaji trebaju se računovodstveno obuhvatati i iskazuju u skladu s njihovom suštinom i finansijskom stvarnošću, a ne samo prema pravnom obliku. Mada pravni oblik sporazuma o najmu govori da najmoprimac ne može steći pravo vlasništva nad unajmljenom imovinom, u slučaju finansijskog najma, sadržaj

i finansijska stvarnost jeste da najmoprimac stiže ekonomske koristi od korištenja unajmljenog sredstva tokom većeg dijela njegovog ekonomskog vijeka, u zamjenu za prihvatanje obaveze da za to pravo plati iznos koji je, na početku najma, približno jednak fer vrijednosti sredstva i pripadajuću finansijsku naknadu.

22. Ukoliko se takve transakcije najma ne iskažu u izvještaju o finansijskom položaju najmoprimca, ekonomski resursi i nivo obaveza subjekta su podcijenjeni, što iskrivljuje finansijske pokazatelje. Stoga je primjereno da se finansijski najam prizna u izvještaju o finansijskom položaju najmoprimca i kao sredstvo i kao obaveza za buduća plaćanja najma. Na početku trajanja najma, sredstvo i obaveza za buduća plaćanja najma priznaju se u izvještaju o finansijskom položaju u istim iznosima, osim početnih direktnih troškova najmoprimca koji se dodaju iznosu koji je priznat kao sredstvo.
23. Nije primjereno da se obaveze za unajmljena sredstva prikažu u finansijskim izvještajima kao odbitne stavke unajmljenih sredstava. Ako se pri prezentaciji obaveza u samom izvještaju o finansijskom položaju razdvajaju kratkoročne i dugoročne obaveze, na isti se način prikazuju i obaveze po osnovu najma.
24. Početni direktni troškovi često nastaju u vezi sa specifičnim aktivnostima vezanim za najam, kao što je pregovaranje i obezbjeđivanje ugovora o najmu. Takvi troškovi koji se identifikuju kao oni koji se mogu direktno pripisati aktivnostima koje obavlja najmoprimac u finansijskom najmu, uključuju se u iznos koji se priznaje kao sredstvo.

### ***Naknadno mjerenje***

25. **Minimalna plaćanja najma treba ravnomjerno raspodijeliti između finansijskog troška i smanjenja neizmirene obaveze. Finansijski trošak se treba rasporediti na periode tokom trajanja najma, kako bi se postigla konstantna periodična kamatna stopa na preostali saldo obaveze. Potencijalne najamnine se tretiraju kao rashod perioda u kojem nastanu.**
26. U praksi se, prilikom raspoređivanja finansijskog troška na periode tokom trajanja najma, može koristiti neki oblik aproksimacije radi lakšeg izračunavanja.
27. **Finansijski najam dovodi do povećanja rashoda amortizacije za amortizirajuća sredstva, kao i do finansijskih rashoda za svaki obračunski period. Politika amortizacije za amortizirajuća unajmljena sredstva treba biti dosljedna s politikom amortizacije sredstava koja su u vlasništvu, a priznata amortizacija se treba računati u skladu sa MRS-om 16 - *Nekretnine, postrojenja i oprema* i MRS-om 38 - *Nematerijalna sredstva*. Ako ne postoji razumna izvjesnost da će najmoprimac steći vlasništvo na kraju trajanja najma, sredstvo treba u cijelosti amortizovati u periodu kraćem od: trajanja najma ili vijeka upotrebe sredstva.**
28. Amortizirajući iznos unajmljene imovine raspoređuje se sistemski na svaki obračunski period tokom očekivanog vremena upotrebe u skladu s politikom amortizacije koju najmoprimac usvaja za sredstva koja posjeduje a koja podliježu amortizaciji. Ako postoji razumna izvjesnost da će najmoprimac do kraja trajanja najma steći pravo vlasništva, očekivani period korištenja je vijek upotrebe imovine, a u protivnom se sredstvo amortizuje tokom trajanja najma ili tokom vijeka upotrebe sredstva, zavisno od toga šta je kraće.

29. Zbir rashoda za amortizaciju unajmljenog sredstva i finansijskih rashoda perioda rijetko je jednak obavezama plaćanja najma i stoga nije primjereno da se plaćanja najma jednostavno priznaju kao rashod. Iz istog razloga, nakon početka trajanja najma, sredstvo i s njim povezane obaveze vjerovatno neće imati jednake iznose.
30. Da bi se odredilo da li je vrijednost unajmljenog sredstva umanjena, subjekt primjenjuje MRS 36 - *Umanjenja vrijednosti sredstava*.
31. **Pored ispunjavanja zahtjeva MRS-a 32 - *Finansijski instrumenti: objavljivanje, najmoprimac kod finansijskog najma treba objaviti i sljedeće:***
- a) za svaku grupu sredstava, neto knjigovodstvena vrijednost na datum izvještaja o finansijskom položaju;
  - b) povezanost između ukupnog minimalnog plaćanja najma na datum izvještaja o finansijskom položaju i njihove sadašnje vrijednosti. Osim toga, subjekt treba objaviti ukupan iznos budućih minimalnih plaćanja najma na datum izvještaja o finansijskom položaju i njihove sadašnje vrijednosti za svaki sljedeći period:
    - i. kraće od jedne godine;
    - ii. duže od jedne godine, ali kraće od pet godina;
    - iii. duže od pet godina.
  - c) potencijalne najamnine koje su priznate kao rashod u periodu;
  - d) ukupna buduća minimalna plaćanja podnajma za koja se očekuje da će biti primljena prema neopozivim podnajmovima na datum izvještaja o finansijskom položaju;
  - e) općenit opis značajnih najmoprimčevih ugovora o najmu uključujući, ali ne ograničavajući se na sljedeće:
    - i. osnovu prema kojoj se određuje potencijalna najamnina;
    - ii. postojanje i uslove obnavljanja ili opcija kupovine i klauzule kojom je predviđeno povećanje cijene; i
    - iii. ograničenja nametnuta ugovorom o najmu, kao što su dividende, dodatni dug i daljnji najam.
32. Pored toga, na najmoprimce se, za unajmljenu imovinu pod finansijskim najmom, primjenjuju i zahtjevi u vezi objavljivanja u skladu sa MRS-om 16, MRS-om 36, MRS-om 38, MRS-om 40 i MRS-om 41.

### ***Operativni najmovi***

33. **Kod operativnog najma, plaćanja najma treba priznati kao rashod, na linearnoj osnovi tokom trajanja najma, osim kad neka druga sistemska osnova bolje predstavlja vremenski okvir korisnikovih koristi.\***
34. Za operativne najmove, plaćanje najmnine (isključujući troškove za usluge kao što su osiguranje i održavanje) se priznaje kao rashod na ravnomjernoj osnovi, osim kad je neka druga sistemska osnova primjerenija da predstavi vremenski okvir korisnikovih koristi, čak i kada plaćanja nisu na toj osnovi.

\* Takođe vidjeti SIC 15 - *Operativni najmovi - poticaji*

35. Pored zahtjeva navedenih u MRS-u 32, za operativne najmove najmoprimac treba objaviti sljedeće:
- a) ukupna buduća minimalna plaćanja najma prema neopozivim operativnim najmovima za svaki od sljedećih perioda:
    - i. kraće od jedne godine;
    - ii. duže od jedne godine, ali kraće od pet godina;
    - iii. duže od pet godina;
  - b) ukupna buduća minimalna plaćanja podnajma za koja se očekuje da će biti primljena prema neopozivim operativnim podnajmovima na datum izvještaja o finansijskom položaju;
  - c) plaćeni najam i podnajam koji su priznati kao rashod u periodu, uz zasebne iznose minimalnih plaćanja najma, potencijalnih najamnina i isplata podnajma;
  - d) općenit opis najmoprimčevih značajnih ugovora o najmu uključujući, ali ne ograničavajući se na sljedeće:
    - i. osnovu prema kojoj se određuje potencijalna najamnina;
    - ii. postojanje i uslove obnavljanja ili opcija kupovine i klauzule kojom je predviđeno povećanje cijena; i
    - iii. ograničenja nametnuta ugovorom o najmu, kao što su dividende, dodatni dug i daljnji najam.

## Najmovi u finansijskim izvještajima najmodavaca

---

### Finansijski najmovi

#### Početno priznavanje

36. Najmodavci trebaju priznati sredstva pod finansijskim najmom u svom izvještaju o finansijskom položaju i prezentirati ih kao potraživanje u iznosu koji je jednak neto ulaganju u najam.
37. Kod finansijskog najma, najmodavac prenosi gotovo sve rizike i koristi svojstvene vlasništvu, te stoga potraživanja po osnovu takvog najma najmodavac tretira kao povrat glavnice i finansijski prihod, da bi povratio i ostvario korist od svog ulaganja i usluge.
38. Kod najmodavca se često pojavljuju početni direktni troškovi, kao što su provizije, naknade za pravne usluge i interni troškovi, koji predstavljaju inkrementalne troškove koji se mogu direktno pripisati pregovaranju i zaključivanju ugovora o najmu. Ovi troškovi isključuju opće troškove, poput troškova koji nastaju kod tima zaduženog za prodaju i marketing. Kod finansijskih najmova, osim onih koji uključuju proizvođače ili najmodavce posrednike, početni direktni troškovi se uključuju o početno mjerenje potraživanja po osnovu finansijskog najma te umanjuju iznos prihoda koji se priznaju tokom trajanja najma. Kamatna stopa koja je sadržana u najmu definisana je tako da su početni direktni troškovi uključeni u potraživanja po osnovu finansijskog najma; nema potrebe da se oni zasebno dodaju. Troškovi nastali od strane proizvođača i najmodavaca posrednika, a vezani za pregovaranje i zaključivanje ugovora o najmu, nisu

uključeni u definiciju početnih direktnih troškova. Kao rezultat toga, oni se isključuju iz neto ulaganja u najam te se priznaju kao rashod u periodu priznavanja dobitka od prodaje, što je kod finansijskog najma obično početak korištenja najma.

### ***Naknadno mjerenje***

39. **Priznavanje finansijskih prihoda se treba zasnivati na modelu koji odražava konstantnu periodičnu stopu povrata na neto ulaganje najmodavca koje se odnosi na finansijski najam.**
40. Najmodavac nastoji da rasporedi finansijske prihode tokom trajanja najma na sistemskoj i racionalnoj osnovi. Ovaj raspored prihoda se zasniva na modelu koji odražava konstantnu periodičnu stopu povrata na neto ulaganje najmodavca u finansijski najam. Naplaćene najamnine koje se odnose na obračunski period, bez troškova za usluge, povezuju se s bruto ulaganjem u najam da bi se smanjila kako glavnica, tako i nezarađeni finansijski prihod.
41. Procijenjeni negarantovani ostaci vrijednosti korišteni kod izračunavanja najmodavčevog bruto ulaganja u najam se redovno preispituju. Ako je bilo smanjenja procijenjenog negarantovanog ostatka vrijednosti, raspored prihoda tokom trajanja najma se mijenja, a svako smanjenje već obračunatih i iskazanih iznosa se odmah priznaje.
- 41A. Sredstvo koje je predmet finansijskog najma koje je klasifikovano kao sredstvo koje se drži radi prodaje (ili je uključeno u grupu za otuđenje koja je klasifikovana kao imovina koja se drži radi prodaje) u skladu sa MSFI-jem 5 - *Dugotkotrajna imovina namijenjena prodaji i prekinuto poslovanje*, treba biti iskazano u skladu sa tim MSFI-jem.
42. **Proizvođač ili najmodavac posrednik treba priznati prodaju u izvještaju o dobiti ili gubitku perioda, u skladu s politikom koju taj subjekt primjenjuje kod direktne prodaje. Ako su primijenjene vještački niske kamatne stope, dobit od prodaje treba ograničiti na iznos koji bi postojao da se zaračunava tržišna kamatna stopa. Troškove koje naprave proizvođač ili posrednik u vezi s pregovaranjem i ugovaranjem najma, trebaju biti priznati kao rashod prilikom priznavanja dobitka od prodaje.**
43. Proizvođači ili posrednici često nude kupcima izbor između kupovine ili unajmljivanja sredstva. Finansijski najam sredstva od strane proizvođača ili najmodavca posrednika dovodi do dvije vrste prihoda:
  - a) dobit ili gubitak koji je jednak dobiti ili gubitku koji proizlazi iz direktne prodaje sredstva pod najmom po normalnim prodajnim cijenama, koje odražavaju i moguće primjerene količinske ili trgovačke popuste; i
  - b) finansijski prihod tokom trajanja najma.
44. Prihod od prodaje na početku trajanja najma od strane proizvođača ili najmodavca posrednika je fer vrijednost sredstva, ili, ako je manja, sadašnja vrijednost minimalnih plaćanja najma koje obračuna najmodavac uz primjenu tržišne kamatne stope. Trošak prodaje priznat na početku trajanja najma je trošak, ili, ako se razlikuje, knjigovodstvena vrijednost imovine koja je predmet najma, umanjeno za sadašnju vrijednost negarantovanog ostatka vrijednosti. Razlika između prihoda od prodaje i troška prodaje predstavlja dobitak od prodaje, koji se priznaje u skladu s politikom koju subjekt primjenjuje kod direktne prodaje.

45. Proizvođači ili najmodavci posrednici ponekad nude vještački niske kamatne stope da bi privukli kupce. Korištenje takve kamate može imati za posljedicu da preveliki dio ukupnog prihoda od transakcije bude priznat u trenutku prodaje. Ako se nude vještački niske kamatne stope, dobit od prodaje se ograničava na iznos koji bi se dobio da se primjenjuje tržišna kamatna stopa.
46. Troškovi koje proizvođač ili najmodavac posrednik naprave u vezi s pregovaranjem i zaključivanjem ugovora o finansijskom najmu, priznaju se kao rashod na početku trajanja najma, jer su oni uglavnom povezani s ostvarivanjem dobiti od prodaje proizvođača ili najmodavaca posrednika.
47. **Pored zahtjeva navedenih u MRS 32, najmodavac treba za finansijske najmove objaviti i sljedeće:**
- a) **povezanost između ukupnih bruto ulaganja u najam na datum izvještaja o finansijskom položaju i sadašnje vrijednosti potraživanja za minimalna plaćanja najma na datum izvještaja o finansijskom položaju. Pored toga, subjekt treba objaviti ukupna bruto ulaganja u najam i sadašnju vrijednost potraživanja za minimalna plaćanja najma na datum izvještaja o finansijskom položaju za svaki od sljedećih perioda:**
    - i. kraće od jedne godine;
    - ii. duže od jedne godine, ali kraće od pet godina;
    - iii. duže od pet godina,
  - b) nezarađeni finansijski prihod,
  - c) negarantovani ostatak vrijednosti koji je obračunat i iskazan kao korist najmodavca,
  - d) akumuliranu ispravku vrijednosti nenaplaćenih potraživanja po osnovu minimalnih plaćanja najma,
  - e) potencijalne najamnine koje su priznate kao prihod perioda,
  - f) općenit opis najmodavčevih značajnih ugovora o najmu.
48. Kao pokazatelj rasta često je korisno objaviti bruto ulaganje umanjeno za nezarađeni prihod iz novih poslova koji su započeti u toku obračunskog perioda, a nakon oduzimanja odgovarajućih iznosa za opozvane najmove.

### **Operativni najmovi**

49. Najmodavci trebaju sredstva koja su predmet operativnog najma iskazati u svom izvještaju o finansijskom položaju, u skladu s prirodom tih sredstava.
50. Prihode od operativnih najмова treba ravnomjerno priznavati u prihod, po lineranoj osnovi tokom trajanja najma, osim kad neka druga sistemska osnova bolje predstavlja vremenski okvir u kojem se smanjuju koristi od upotrebe iznajmljenog sredstva.\*
51. Troškovi, uključujući i amortizaciju, koji su nastali zarađivanjem prihoda od najma, priznaju se kao rashod. Prihod od najma (isključujući primitke za usluge kao što su osiguranje i održavanje) se priznaje ravnomjerno u prihod, na osnovu linearne metode tokom trajanja najma, čak i ako primici nisu ravnomjerni, osim ako ne postoji

\* Takođe vidjeti SIC 15 - *Operativni najmovi - poticaji*

- druga systemska osnova koja bolje predstavlja vremenski okvir u kojem se smanjuju koristi od upotrebe iznajmljenog sredstva.
52. **Početni direktni troškovi koje najmodavci učine u vezi s pregovaranjem i zaključivanjem ugovora o operativnom najmu, dodaju se na knjigovodstvenu vrijednost iznajmljenog sredstva i priznaju se kao rashod tokom trajanja najma na istoj osnovi kao i prihodi od najma.**
  53. **Politika amortizacije iznajmljenih sredstava treba biti u skladu s uobičajenom najmodavčevom politikom amortizacije za slična sredstva, a trošak amortizacije treba se izračunati u skladu s MRS-om 16 i MRS-om 38.**
  54. Da bi se utvrdilo da li je vrijednost iznajmljenih sredstava umanjena, subjekt primjenjuje MRS 36.
  55. Proizvođač ili najmodavac posrednik ne priznaje nikakvu dobit od prodaje prilikom stupanja u operativni najam, budući da on nije ekvivalentan prodaji.
  56. **Pored zahtjeva navedenih u MRS-u 32, najmodavac kod operativnih najмова treba objaviti i sljedeće:**
    - a) **buduća minimalna plaćanja najma prema neopozivim operativnim najmovima, u ukupnom iznosu i za svaki od sljedećih perioda:**
      - i. **kraće od jedne godine;**
      - ii. **duže od jedne godine, ali kraće od pet godina;**
      - iii. **duže od pet godina;**
    - b) **ukupne potencijalne najamnine priznate kao prihod u periodu;**
    - c) **općenit opis najmodavčevih značajnih sporazuma o najmu.**
  57. Pored toga, na najmodavce se za sredstva pod poslovnim najmom primjenjuju i zahtjevi za objavljivanja sadržani u MRS-u 16, MRS-u 36, MRS-u 38, MRS-u 40 i MRS-u 41.

## **Transakcije prodaje i povratnog najma**

---

58. Transakcija prodaje i povratnog najma obuhvata prodaju nekog sredstva i povratno unajmljivanje istog sredstva. Plaćanje za najam i prodajna cijena obično su međuzavisne, jer se o njima pregovara u paketu. Računovodstveni postupak s transakcijom prodaje i povratnog najma zavisi od vrste tog najma.
59. **Ako transakcija prodaje i povratnog najma rezultira finansijskim najmom, višak prihoda od prodaje iznad knjigovodstvene vrijednosti ne treba se odmah priznati kao prihod u finansijskim izvještajima prodavca-najmoprimca. Umjesto toga, taj iznos treba odgoditi i amortizovati tokom trajanja najma.**
60. Ako je povratni najam finansijski najam, ta transakcija je način da najmodavac finansira najmoprimca, a kao obezbjeđenje služi samo to sredstvo. Iz tih razloga, višak od prodaje iznad knjigovodstvene vrijednosti nije primjereno tretirati kao prihod. Takav višak se odgađa i amortizira tokom trajanja najma.
61. **Ako transakcija prodaje i povratnog najma rezultira operativnim najmom te ako je jasno da je ta transakcija uspostavljena po fer vrijednosti, svaki dobitak ili gubitak treba odmah priznati. Ako je prodajna cijena ispod fer vrijednosti,**

svaki dobitak ili gubitak se treba odmah priznati, osim ako se gubitak kompenzira budućim plaćanjima najma po cijeni nižoj od tržišne, u kom slučaju gubitak treba odgoditi i amortizovati proporcionalno plaćanjima najma tokom perioda u kojem se očekuje da će se sredstvo koristiti. Ako je prodajna cijena iznad fer vrijednosti, iznos koji premašuje fer vrijednost treba odgoditi i amortizovati tokom perioda u kojem se očekuje da će se sredstvo koristiti.

62. Ako je povratni najam operativni najam, a plaćanje najma i prodajna cijena su utvrđeni po fer vrijednosti, radi se o normalnoj prodajnoj transakciji te se bilo koji dobitak ili gubitak odmah priznaju.
63. **Ako je kod operativnih najmova fer vrijednost u vrijeme transakcije prodaje i povratnog najma niža od knjigovodstvene vrijednosti sredstva, gubitak koji je jednak iznosu razlike između knjigovodstvene vrijednosti i fer vrijednosti treba odmah priznati.**
64. Kod finansijskih najmova takva usklađenja nisu potrebna, osim ako je došlo do umanjenja vrijednosti sredstva, u kom slučaju se knjigovodstvena vrijednost smanjuje do nadoknadivog iznosa u skladu sa MRS-om 36.
65. Zahtjevi za objavljivanjima kod najmoprimaca i najmodavaca primjenjuju se i kod transakcija prodaje i povratnog najma. Zahtijevani opis značajnih ugovora o najmu podrazumijeva i objavljivanje specifičnih ili neuobičajenih odredbi ugovora ili uslova kod transakcija prodaje i povratnog najma.
66. Transakcije prodaje i povratnog najma mogu uzrokovati upotrebu posebnih kriterija za objavljivanje iz MRS-a 1 - *Prezentacija finansijskih izvještaja*.

### **Prelazne odredbe**

---

67. **Za subjekte iz tačke 68, retroaktivna primjena ovog Standarda se podstiče, ali se ne zahtijeva. Ako se ovaj MRS ne primjenjuje retroaktivno, smatra se da je najmodavac pravilno utvrdio saldo svakog prethodno postojećeg finansijskog najma, koji se nakon toga obračunava u skladu sa odredbama ovog Standarda.**
68. **Subjekt koji je prethodno primjenjivao MRS 17 (revidiran 1997.), izmjene izvršene u ovom Standardu treba primijeniti retroaktivno za sve najmove, ili, ako MRS 17 (revidiran 1997.) nije primjenjivan retroaktivno, za sve najmove ugovorene nakon prve primjene ovog Standarda.**

### **Datum stupanja na snagu**

---

69. **Subjekt treba da primjenjuje ovaj Standard za godišnje periode koji počinju na dan 1. januara 2005. godine ili nakon toga. Podstiče se ranija primjena. Ako subjekt počne s primjenom ovog Standarda prije 1. januara 2005. godine, treba objaviti tu činjenicu.**

### **Povlačenje MRS 17 (revidiran 1997.)**

---

70. **Ovaj Standard zamjenjuje MRS 17 - *Najmovi* (revidiran 1997. godine).**