

# ÚČTOVÁNÍ A VYKAZOVÁNÍ LEASINGU U NÁJEMCE

Původní model založený na IAS 17 *Leasingy* členil leasingy u nájemce na finanční a operativní. Finanční leasingy se vykazovaly v rozvaze nájemce jako aktivum a související závazek, zatímco operativní leasingy se v rozvaze nájemce nevykazovaly; byly uvedeny a popsány pouze v příloze k účetní závěrce. Tento model byl dlouhou dobu kritizován, jednak proto, že podmínky pro členění leasingů na finanční a operativní, které byly uvedeny v IAS 17 *Leasingy*, byly poměrně vágní a mohly v určitých situacích dovolovat manipulaci se vstupními údaji pro posouzení leasingů (tzv. kreativní účetnictví); dále z důvodu, že účtování a (ne)vykazování operativního leasingu podle IAS 17 *Leasingy* hrubě zkreslovalo vypovídací schopnost účetních výkazů na straně nájemce.

Hlavním požadavkem IFRS 16 je proto vykazování **všech leasingů v rozvaze nájemce**, s výjimkou krátkodobých leasingů (do 12 měsíců) a položek nízké hodnoty. Uvedená výjimka je dobrovolná; u krátkodobých leasingů a předmětů nízké hodnoty má tedy nájemce možnost volby, zda je bude, nebo nebude vykazovat jako leasingy. Původní členění leasingů na finanční a operativní bylo novým standardem na straně nájemce zcela zrušeno. Veškeré leasingy se podle IFRS 16 *Leasingy* zahrnou do rozvahy jako právo k užívání aktiva (na straně aktiv) a závazek z leasingu (na straně závazků). Ve Výsledovce bude nájemce vykazovat odpis práva k užívání aktiva (v provozní oblasti) a úrok (ve finanční části).

## Vykazování leasingů na straně nájemce

Rozvaha
Aktivum
= právo k užívání aktiva
Závazek
= povinnost platit leasingové platby

Výsledek (zisk nebo ztráta)
Náklady na leasing =
Odpisy (provozní oblast)
+
Úrok ze závazku (finanční část)

## Prvotní vykázání leasingu u nájemce

Jak již bylo uvedeno, na počátku leasingu nájemce:

- (1) Zhodnotí, zda smlouva obsahuje leasing.
- (2) Rozhodne, zda využije výjimku týkající se krátkodobých leasingů a leasingů aktiv nízké hodnoty.
- (3) Oddělí jednotlivé části související s leasingem od částí nesouvisejících s leasingem a rozhodne, zda využije možnost zjednodušeného přístupu (tj. že bude účtovat o částech souvisejících s leasingem a částech nesouvisejících s leasingem jako o jednom celku).
- (4) Určí dobu leasingu.

- (5) Ocení právo k užívání aktiva a závazek z leasingu. Prvním krokem je ocenění závazku z leasingu.
- (6) Sestaví umořovací tabulky pro závazek z leasingu.

**Závazek z leasingu** se prvotně ocení v současné hodnotě leasingových plateb, které k datu vstupu do leasingu nejsou zaplacené. Výpočet současné hodnoty se typicky provádí pomocí funkce v tabulkovém kalkulátoru podle vzorce:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C}{(1+i)^t}$$

kde  $PV$  je současná hodnota plateb

$C$  jsou leasingové platby,

$i$  je úroková míra, a

$t$  je čas

### Úroková míra

Leasingové platby se diskontují buď implicitní úrokovou mírou daného leasingu (pokud je určitelná), nebo inkrementální (mezní, přírůstkovou) úrokovou mírou nájemce.

**Implicitní úroková míra** je diskontní sazba, při které se na počátku leasingu současná hodnota leasingových plateb rovná součtu fair value pronajatého aktiva a všech počátečních přímých nákladů pronajímatele. Jednoduše řečeno, implicitní úroková míra je sazba, za kterou financující subjekt (pronajímatel) poskytl nájemci úvěr na získání aktiva na trhu. Jak vyplývá z názvu, implicitní sazba není typicky explicitně uvedena ve smlouvě, teoreticky ji však lze dopočítat pomocí tabulkového kalkulátoru. To by bylo možné u leasingů, kde dochází na konci k převodu vlastnictví na nájemce, pokud by nájemce přesně znal fair value předmětu leasingu a počáteční přímé náklady pronajímatele, a zároveň pokud by smlouva neobsahovala platby, které nepřevádějí na nájemce zboží nebo služby (například pojistné). Protože k popsané situaci dochází v praxi velmi zřídka, nedoporučuje autorka pracovat u nájemce s implicitní úrokovou sazbou v podstatě vůbec a diskontovat leasingové platby inkrementální (mezní, přírůstkovou) úrokovou sazbou.

### Inkrementální úroková sazba

Tato úroková sazba je předmětem odhadu ze strany nájemce. Při odhadování inkrementální úrokové sazby však musí nájemce vycházet z její definice:

*Úroková sazba, kterou by nájemce musel platit, kdyby si na podobnou dobu a s podobným zajištěním půjčil prostředky nutné k získání aktiva podobné hodnoty, jakou má právo k užívání aktiva, v podobném ekonomickém prostředí.*

### Umořovací tabulka

Následně nájemce sestaví umořovací tabulku pro závazek z leasingu. Při jejím sestavování hraje roli, zda jsou platby na počátku, nebo na konci příslušného období.

Pokud jsou platby leasingu **na počátku období**, budou mít vztahy v tabulce tuto podobu:

Období	Počáteční stav závazku	Platba	Úrok	Konečný stav závazku
	A	B	C	D
			$C = (A - B) \times$ úroková míra	$D = A - B + C$
1	Závazek z leasingu při zahájení leasingu	0	Úrok za období 1	Konečný stav v období 1
2	= Konečný stav předchozího období	Platba na počátku období 2	Úrok za období 2	Konečný stav v období 2
:				
n	= Konečný stav předchozího období	Platba na počátku období n	0	0

Pokud jsou platby **na konci období**, budou mít vztahy v tabulce tuto podobu:

Období	Platba	Počáteční stav závazku	Úrok	Snížení závazku	Konečný stav závazku
	A	B	C	D	E
			$C = B \times$ úroková míra	$D = A - C$	$E = B - D$
1	Platba na konci období 1	Závazek z leasingu při zahájení leasingu	Úrok za období 1	Snížení závazku v období 1	Konečný stav v období 1
2	Platba na konci období 2	= Konečný stav předchozího období	Úrok za období 2	Snížení závazku v období 2	Konečný stav v období 2
:					
n	Platba na konci období n	= Konečný stav předchozího období	Úrok za období n	Snížení závazku v období n	0

Alternativně

Období	Počáteční stav závazku	Úrok	Platba	Konečný stav závazku
	A	B	C	D
		$B = A \times$ úroková míra		$D = A + B - C$
1	Závazek z leasingu při zahájení leasingu	Úrok za období 1	Platba na konci období 1	Konečný stav v období 1
2	= Konečný stav předchozího období	Úrok za období 2	Platba na konci období 2	Konečný stav v období 2
:				
n	= Konečný stav předchozího období	Úrok za období n	Platba na konci období n	0

### Leasingové platby

Do leasingových plateb se započítávají tyto platby:

- Fixní platby (včetně tzv. v podstatě fixních plateb) snížené o leasingové pobídky.
- Variabilní platby, které jsou závislé na indexu nebo sazbě (například platby závislé na indexu spotřebitelských cen, bankovních sazbách, nebo platby, které se mění v závislosti na změnách tržních sazeb nájemného). Na počátku leasingu se uvažuje index nebo sazba existující na počátku leasingu.
- Částky, které musí nájemce platit v rámci tzv. zaručené zbytkové hodnoty.
- Hodnota kupní opce za předpokladu, že nájemce předpokládá, že tuto opci využije.
- Platby sankcí za ukončení leasingu.

### Prvotní ocenění práva k užívání aktiva

Právo k užívání aktiva se prvotně ocení pořizovací cenou, která obsahuje:

- Počáteční ocenění závazku z leasingu.
- Platby provedené na počátku leasingu nebo před tímto datem snížené o získané leasingové pobídky.
- Počáteční přímé náklady vzniklé nájemci.
- Odhadované náklady, které nájemci vzniknou v souvislosti s vyřazením a odstraněním aktiva a uvedením místa, kde je aktivum umístěno, nebo samotného aktiva do stavu uvedeného v leasingové smlouvě.

IFRS 16 *Leasingy* obsahuje příklad 13, který se týká jak prvotního vykázání práva k užívání aktiva a závazku z leasingu (Část 1), tak následného oceňování, včetně změn v době leasingu (Část 2). V následujícím textu je uveden překlad Části 1 příkladu 13, který je doplněn o podrobnější vysvětlivky.