

Međunarodni računovodstveni standard 17

Najmovi

Cilj

1. Cilj ovog Standarda je propisati odgovarajuće računovodstvene politike i potrebna objavljanja kod najmoprimaca i najmodavaca u vezi s najmovima.

Djelokrug

2. Ovaj Standard se treba primijeniti u računovodstvu za sve najmove osim:
 - (a) najmova za istraživanje ili korištenje minerala, nafte, prirodnog plina i sličnih neobnovljivih resursa i
 - (b) ugovora o licencama za predmete kao što su kino filmovi, video zapisi, predstave, rukopisi, patenti i autorska prava.

Međutim, ovaj Standard se ne treba primjenjivati kao osnov mjerenja za:

- (a) nekretnine koje drže najmoprimci, a koje su iskazane kao ulaganje u nekretnine (vidi MRS 40 – *Ulaganje u nekretnine*),
 - (b) ulaganje u nekretnine koje najmodavci daju u operativne najmove (vidi MRS 40),
 - (c) biološku imovinu koju drže najmoprimci po osnovu ugovora o finansijskim najmovima (vidi MRS 41 - *Poljoprivreda*) ili
 - (d) biološku imovinu koju najmodavci daju u operativne najmove (vidi MRS 41).
3. Ovaj Standard se primjenjuje na ugovore prema kojima se prenosi pravo za korištenje imovine, čak iako najmodavac može zahtijevati značajne usluge vezane za funkcioniranje i održavanje te imovine. Ovaj Standard se ne primjenjuje na sporazume koji predstavljaju ugovore za usluge kojima se ne prenosi pravo na korištenje imovine s jedne na drugu ugovornu stranu.

Definicije

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

Najam je sporazum po kojem najmodavac, u zamjenu za plaćanje ili niz plaćanja, na najmoprimca prenosi pravo upotrebe neke imovine u dogovorenom vremenskom periodu.

Finansijski najam je najam kojim se u značajnoj mjeri prenose svi rizici i koristi povezani s vlasništvom neke imovine. Vlasništvo se može, ali ne mora prenijeti.

Operativni najam je svaki najam osim finansijskog najma.

Neopozivi najam je najam koji se može opozvati samo:

- (a) nastankom nekog malo vjerovatnog događaja,

- (b) uz dopuštenje najmodavca,
- (c) ako najmoprimac zaključi novi najam za istu ili ekvivalentnu imovinu s istim najmodavcem, ili
- (d) nakon što je najmoprimac platio dodatni iznos, tako da je od početka prilično izvjesno da će se najam nastaviti.

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

- (a) najam se klasificira kao operativni ili kao finansijski najam i
- (b) u slučaju finansijskog najma, određuju se iznosi koji se trebaju priznati na početku perioda najma.

Početak trajanja najma je datum od kojeg najmoprimac ima pravo da koristi svoje pravo upotrebe unajmljene imovine. To je datum početnog priznavanja najma (tj. priznavanja imovine, obaveza, prihoda ili rashoda nastalih iz najma, prema tome što je odgovarajuće).

Period najma je neopozivi period za koji je najmoprimac ugovorio najam imovine, zajedno sa svakim dodatnim periodom u kojem najmoprimac ima mogućnost nastaviti unajmljivati imovinu, sa ili bez dodatnog plaćanja, kada je na početku najma prilično izvjesno da će najmoprimac iskoristiti tu opciju.

Minimalna plaćanja najma su plaćanja tokom perioda najma koja se od najmoprimca traže ili se mogu tražiti, isključujući potencijalnu najamninu, troškove za usluge i poreze koje treba platiti najmodavac, a koja mu se naknadno vraćaju, zajedno sa:

- (a) u slučaju najmoprimca, svim iznosima koje garantira on ili strana povezana s njim, ili
- (b) u slučaju najmodavca, svakom rezidualnom vrijednošću koju mu garantira:
 - (i) najmoprimac,
 - (ii) strana povezana s najmoprimcem, ili
 - (iii) treća strana nepovezana s najmodavcem, koja je finansijski sposobna da ispuni obaveze iz garancije.

Međutim, ako najmoprimac ima opciju kupiti imovinu po cijeni za koju se očekuje da će biti dovoljno niža od fer vrijednosti na datum kada opcija postane ostvariva i kada je, već na početku najma, izvjesno da će se ta opcija realizirati, minimalna plaćanja najma obuhvataju obaveze za minimalna plaćanja tokom najma do očekivanog datuma realizacije opcije kupovine i plaćanja potrebnog za njenu realizaciju.

Fer vrijednost je iznos za koji se neka imovina može razmijeniti ili obaveza podmiriti između informiranih strana koje su voljne obaviti transakciju van dohvata ruke.

Ekonomski vijek je ili:

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

Vijek upotrebe je procijenjeni preostali period nakon početka perioda najma, bez ograničenja trajanja najma, tokom kojega se očekuje da će subjekt ostvariti ekonomske koristi sadržane u sredstvu.

Garantovani ostatak vrijednosti je:

- (a) za najmoprimca, onaj dio ostatka vrijednosti za koji garantira najmoprimac ili strana povezana s najmoprimcem (s tim da je iznos garancije najveći iznos koji bi, u svakom slučaju, mogao biti plaćen) i
- (b) za najmodavca, onaj dio ostatka vrijednosti za koji garantira najmoprimac ili treća strana koja nije povezana s najmodavcem koja je finansijski sposobna ispuniti obavezu iz garancije.

Negarantovani ostatak vrijednosti je onaj dio ostatka vrijednosti imovine date u najam čija realizacija u korist najmodavca nije zagarantovana ili za nju garantuje samo strana povezana s najmodavcem.

Početni direktni troškovi su inkrementalni troškovi koji su direktno vezani za pregovaranje i dogovaranje najma, osim troškova nastalih kod proizvođača ili posrednika u ulozi najmodavaca.

Bruto ulaganje u najam je zbir:

- (a) potraživanja najmodavca po finansijskom najmu za minimalna plaćanja najamnine, i
- (b) svakog negarantiranog ostatka vrijednosti koji pripada najmodavcu.

Neto ulaganje u najam je bruto ulaganje u najam diskontirano 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 to da je ukupna sadašnja vrijednost (a) minimalnih plaćanja najma i (b) negarantiranog ostatka vrijednosti jednaka zbiru (i) fer vrijednosti imovine date u najam 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 snosio da pozajmi, u sličnom roku i sa sličnim instrumentima osiguranja, sredstva potrebna za kupovinu imovine.

Potencijalna najamnina je onaj dio plaćanja najma koji nije određen u fiksnom iznosu, već se zasniva na budućem iznosu faktora čija promjena ne zavisi od protoka vremena (npr. postotak od buduće prodaje, iznos buduće upotrebe, indeksi budućih cijena, buduće tržišne kamatne stope).

5. Ugovor o najmu ili obaveza može uključivati rezervisanje kako bi se uskladilo plaćanje najma s promjenama u trošku izgradnje ili nabavke imovine koja je predmet najma ili s promjenama u nekoj drugoj mjeri troškova ili vrijednosti kao što su opći nivo cijena, ili s promjenama u troškovima najmodavca za financiranje najma tokom perioda između početka najma i početka najamnog roka. U tom slučaju, za potrebe ovog Standarda će se smatrati da je do učinka svih takvih promjena došlo na početku najma.
6. Definicija najma obuhvata i ugovore o najmu imovine koji sadrže odredbu kojom se najmoprimcu daje mogućnost sticanja vlasništva nad imovinom nakon ispunjavanja dogovorenih uslova. Takvi se ugovori ponekad nazivaju ugovori o najmu s opcijom kupovine.
- 6.A Termin 'fer vrijednost' se u MRS-u 17 koristi na način koji se razlikuje u nekim aspektima od definicije fer vrijednosti iz MSFI 13 – *Mjerenje fer vrijednosti*. Prema tome, u primjeni MRS-a 17 subjekt mjeri fer vrijednost u skladu s MRS-om 17, a ne MSFI-jem 13.

Klasifikacija najмова

7. Klasifikacija najмова usvojena u ovom Standardu zasniva se na tome u kojoj mjeri rizici i koristi vezani za vlasništvo iznajmljene imovine pripadaju najmodavcu ili najmoprimcu. Rizici uključuju mogućnost gubitka uzrokovanih neiskorištenošću kapaciteta ili tehnološkom zastarjelošću kao i mogućnost variranja prihoda zbog promjene ekonomskih uslova. Koristi mogu predstavljati očekivanje profitabilnih poslova tokom ekonomskog vijeka imovine i očekivane dobitke od povećanja vrijednosti ili realizacije ostatka vrijednosti.
8. **Najam se klasificira kao finansijski najam ako se prenose svi značajni rizici i koristi povezani s vlasništvom. Najam se klasificira kao operativni najam ako se ne prenose svi značajni rizici i koristi povezani s vlasništvom.**
9. Budući da se transakcija između najmodavca i najmoprimca zasniva na ugovoru o najmu koji su zaključili, primjereno je da se definicije dosljedno primjenjuju. Primjena ovih definicija u različitim okolnostima u kojima se nalaze najmodavac i najmoprimac može ponekad dovesti do toga da najmodavac i najmoprimac isti najam različito klasificiraju. Na primjer, to može biti slučaj ako najmodavac ima koristi od garantirane rezidualne vrijednosti koju garantira strana nepovezana s najmoprimcem.
10. Da li je neki najam finansijski najam ili operativni najam više zavisi od sadržaja transakcije nego od obliku ugovora.¹ Slijede primjeri situacija koje pojedinačno ili kombinirano dovode do klasifikacije najma kao finansijskog najma:
 - (a) najmom se prenosi vlasništvo nad imovinom na najmoprimca do završetka perioda najma;

¹ Također vidjeti SIC 27 - *Procjenjivanje sadržaja transakcija uključujući pravni oblik najma*.

- (b) najmoprimac ima opciju da kupi imovinu po cijeni za koju se očekuje da će biti dovoljno niža od fer vrijednosti na datum kada opcija postane ostvariva pri čemu je, već na početku najma, izvjesno da će se ta opcija realizirati;
 - (c) period najma pokriva veći dio ekonomskog vijeka imovine, čak i ako se vlasništvo ne prenosi;
 - (d) na početku najma sadašnja vrijednost minimalnih plaćanja najma pokriva gotovo cjelokupnu fer vrijednost imovine date u najam; i
 - (e) iznajmljena imovina je posebne prirode, tako da je samo najmoprimac može koristiti bez većih modifikacija.
11. Pokazatelji situacija koje bi pojedinačno ili kombinirano dovele do klasifikacije najma kao finansijskog najma su:
- (a) ako najmoprimac može raskinuti ugovor o najmu, gubitke najmodavca povezane s raskidom 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 većini prihoda od prodaje na kraju perioda najma); i
 - (c) najmoprimac ima mogućnost nastaviti 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 očigledno da se najmom ne prenose svi značajni rizici i koristi vezani za vlasništvo, najam se klasificira kao operativni najam. To se, na primjer, može dogoditi u slučaju kada se vlasništvo nad imovinom prenosi po isteku najma u zamjenu za varijabilni iznos koji je jednak tadašnjoj fer vrijednosti imovine, ili kada postoje potencijalne najamnine, zbog čega najmoprimac ne snosi sve značajnije rizike i koristi.
13. Najam se klasificira na početku najma. Ako se bilo kada najmoprimac ili najmodavac usaglase oko promjene odredbi ugovora o najmu, osim obnavljanja najma, na način koji bi, da su promijenjeni uvjeti bili na snazi na početku najma, mogao dovesti do različite klasifikacije najma prema kriterijima iz tačaka 7. - 12., promijenjeni ugovor smatra se novim ugovorom tokom predviđenog vremena njegovog trajanja. Međutim, promjena procjena (na primjer, promjene procjena ekonomskog vijeka ili ostatka vrijednosti nekretnine date u najam), ili promjena okolnosti (na primjer, neizvršenje obaveza najmoprimca) ne dovodi do nove klasifikacije najma u računovodstvenom smislu.
14. –
15. [brisan]
- 15.A Ako najam podrazumijeva i stavke zemljišta i stavke zgrada, subjekt procjenjuje klasifikaciju svake pojedine stavke kao operativni ili finansijski najam odvojeno, u skladu s tačkama 7. - 13. Pri utvrđivanju je li neka stavka zemljišta operativni ili finansijski najam, važno je uzeti u obzir da zemljište obično ima neograničen ekonomski vijek.
16. Kada je potrebno klasificirati i računovodstveno iskazati najam zemljišta i zgrada, minimalna plaćanja najma (uključujući sve unaprijed plaćene paušalne iznose) se raspodjeljuju između elemenata zemljišta i zgrada proporcionalno relativnim

fer vrijednostima iznosa kamata na najam u elementima najma koji se odnose na zemljište i zgrade na početku najma. Ako se plaćanja najma ne mogu pouzdano raspodijeliti između ta dva elementa, cjelokupni najam se klasificira kao finansijski najam, osim ako je očigledno da su oba elementa operativni najmovi, u kom slučaju se cjelokupni najam klasificira kao operativni najam.

17. Za najam zemljišta i zgrada u kojem je iznos, koji bi u pravilu bio priznat za element zemljišta u skladu s tačkom 20., značajan, zemljište i zgrade mogu se tretirati kao jedinstvena stavka za potrebe klasifikacije najma te se mogu klasificirati kao finansijski ili operativni najam u skladu s tačkama 7. - 13. U tom slučaju, ekonomski vijek zgrada se smatra ekonomskim vijekom cjelokupne imovine date u najam.
18. Odvojeno mjerenje zemljišta i zgrada se ne zahtijeva kada se udio najmoprimca u elementima zemljišta i zgrada klasificira kao ulaganje u nekretnine u skladu s MRS-om 40 i kada se usvoji model fer vrijednosti. Za ovu procjenu su potrebne detaljne kalkulacije samo ako je klasifikacija jednog ili oba elementa iz nekog razloga neizvjesna.
19. U skladu s MRS-om 40, najmoprimac je u mogućnosti klasificirati udio u nekretninama koji se drži pod operativnim najmom kao ulaganje u nekretninu. U slučaju takve klasifikacije, udio u nekretnini se računovodstveno iskazuje kao da se radi o finansijskom najmu, a osim toga se za priznatu imovinu koristi model fer vrijednosti. Najmoprimac će i dalje iskazivati najam kao finansijski najam, čak i ako neki naknadni događaj promijeni prirodu udjela najmoprimca u nekretnini tako da se više ne klasificira kao ulaganje u nekretninu. To će, na primjer biti slučaj ako najmoprimac:
 - (a) koristi nekretninu, koja se onda klasificira kao nekretnina koju koristi vlasnik, u pretpostavljenom iznosu koji je jednak fer vrijednosti imovine na dan promjene korištenja, ili
 - (b) odobri podnajam kojim se prenose svi značajni rizici i koristi vezani za vlasništvo na nepovezanu treću stranu. Takav podnajam najmoprimac računovodstveno iskazuje kao finansijski najam trećoj strani, iako ga treća strana može iskazati kao operativni najam.

Najmovi u finansijskim izvještajima najmoprimaca

Finansijski najmovi

Početno priznavanje

20. Na početku perioda najma, najmoprimac treba priznati finansijski najam u svom izvještaju o finansijskom položaju kao imovinu i obaveze u iznosima jednakim fer vrijednosti sredstva koje je predmet najma ili, ako je niža, po sadašnjoj vrijednosti minimalnih plaćanja najma, pri čemu se obje vrijednosti utvrđuju na početku trajanja najma. Kod 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 zaduživanja najmoprimca. Svi početni direktni troškovi najmoprimca dodaju se iznosu koji je priznat kao imovina.

21. Transakcije i drugi događaji trebaju se u računovodstvu obračunati i iskazati u skladu s njihovim sadržajem i finansijskom stvarnošću, a ne samo prema pravnom obliku. Iako pravni oblik sporazuma o najmu govori da najmoprimac ne može steći zakonsko pravo vlasništva nad unajmljenom imovinom, sadržaj i finansijska stvarnost u slučaju finansijskog najma su da najmoprimac stiče ekonomske koristi od korištenja unajmljene imovine tokom većeg dijela njenog ekonomskog vijeka u zamjenu za prihvaćanje obaveze da za to pravo plati iznos koji je, na početku najma, približno jednak fer vrijednosti imovine i s tim povezane finansijske troškove.
22. Ako se takve transakcije najma ne prikazuju u izvještaju o finansijskom položaju najmoprimca, ekonomski resursi i nivo obaveza subjekta su podcijenjeni, čime se iskrivljuju finansijski pokazatelji. Zbog toga je prikladno da se finansijski najam prizna u izvještaju o finansijskom položaju najmoprimca kao imovina i kao obaveza za buduća plaćanja najma. Na početku perioda najma, imovina 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 se priznaje kao imovina.
23. Nije prikladno da se obaveze za iznajmljenu imovinu prikazuju u finansijskim izvještajima kao odbitna stavka unajmljene imovine. Ako se pri prezentaciji obaveza u izvještaju o finansijskom položaju, razlikuju kratkoročne i dugoročne obaveze, na isti način se prikazuju i obaveze po osnovu najma.
24. Početni direktni troškovi često nastaju u vezi s posebnim aktivnostima vezanima za najam, kao što je pregovaranje i osiguranje sporazuma o najmu. Navedeni troškovi se identificiraju kao oni koji se mogu direktno pripisati aktivnostima koje obavlja najmoprimac u finansijskom najmu, te se uključuju u iznos koji se priznaje kao imovina.

Naknadno mjerenje

25. **Minimalna plaćanja najma se trebaju raspodijeliti između finansijskog troška i smanjenja neizmirene obaveze. Finansijski trošak se treba rasporediti na sve periode tokom trajanja najma kako bi se postigla konstantna periodična kamatna stopa na preostali saldo obaveze. Potencijalne najamnine se obračunavaju kao troškovi u periodima kada su nastale.**
26. U praksi, pri raspoređivanju finansijskog troška na periode tokom trajanja najma, najmoprimac može koristiti neki oblik aproksimacije radi lakšeg izračunavanja.
27. **Finansijski najam dovodi do povećanja rashoda amortizacije za amortizirajuću imovinu kao i do finansijskih rashoda za svaki obračunski period. Politika amortizacije za unajmljenu amortizirajuću imovinu treba biti dosljedna politici amortizacije imovine koja je u vlasništvu, a priznata amortizacija se treba računati u skladu s MRS-om 16 - *Nekretnine, postrojenja i oprema* i MRS-om 38 - *Nematerijalna imovina*. Ako nije potpuno izvjesno da će najmoprimac steći vlasništvo na završetku trajanja najma, imovinu treba u cijelosti amortizirati u periodu kraćem od: perioda najma ili njegovog vijeka upotrebe.**
28. Amortizirajući iznos unajmljene imovine raspoređuje se na svaki obračunski period za očekivano vrijeme upotrebe sistematski, i u skladu s politikom

amortizacije koju najmoprimac usvaja za imovinu koju posjeduje, a koja podliježe amortizaciji. Ako je potpuno izvjesno da će najmoprimac do kraja perioda najma dobiti pravo vlasništva, očekivani period korištenja je vijek upotrebe imovine, a u protivnom se imovina amortizira tokom perioda najma ili vijeka upotrebe, zavisno od toga šta je kraće.

29. Zbir rashoda za amortizaciju unajmljene imovine i finansijskih rashoda perioda rijetko je jednak obavezama plaćanja najma za taj period, i stoga nije primjereno da se plaćanja najma jednostavno priznaju kao rashod. Prema tome, imovina i povezana obaveza neće imati jednake iznose nakon početka trajanja najma.
30. Da bi se odredilo je li vrijednost unajmljene imovine umanjena, subjekt primjenjuje MRS 36 - *Umanjenja vrijednosti imovine*.

Objavlivanje

31. Osim zahtjeva iz MSFI 7 - *Finansijski instrumenti: objavlivanje i prezentiranje*, kod finansijskog najma najmoprimac treba objaviti sljedeće:
- (a) za svaku grupu imovine, neto knjigovodstvenu vrijednost na kraju izvještajnog perioda;
 - (b) usklađivanje ukupnih budućih minimalnih plaćanja najma na kraju izvještajnog perioda i njihove sadašnje vrijednosti. Osim toga, subjekt treba objaviti ukupan iznos budućih minimalnih plaćanja najma na kraju izvještajnog perioda i njihove sadašnje vrijednosti za svaki od sljedećih perioda:
 - (i) za period do jedne godine;
 - (ii) duže od jedne godine ali kraće od pet godina;
 - (iii) duže od pet godina.
 - (c) potencijalne najamnine priznate kao rashod perioda;
 - (d) ukupna buduća minimalna plaćanja podnajma, za koja se očekuje da će biti primljena prema neopozivom podnajmu na kraju izvještajnog perioda;
 - (e) opći opis značajnih ugovora o najmu najmoprimaca koji uključuju, ali nisu ograničeni, na sljedeće:
 - (i) osnovu prema kojoj se određuje potencijalna najamnina;
 - (ii) postojanje i uslove obnavljanja ili opcija kupovine i klauzula kojom je predviđeno povećanje cijene; i
 - (iii) ograničenja nametnuta sporazumom o najmu, kao što su ona koja se odnose na dividende, dodatni dug i daljnji najam.
32. Osim toga, zahtjevi u vezi s objavlivanjem u skladu s MRS 16, MRS 36, MRS 38, MRS 40 i MRS 41 primjenjuju se na najmoprimce za imovinu unajmljenu u okviru finansijskog najma.

Operativni najmovi

33. **Plaćanje najma kod operativnog najma se treba priznati kao rashod na linearnoj osnovi tokom perioda najma, osim u slučaju da neka druga sistematska osnova bolje predstavlja vremensku dinamiku koristi za korisnika.²**
34. Za operativne najmove, plaćanje najamnine (osim troškova za usluge kao što su osiguranje i održavanje) se priznaje kao rashod na linearnoj osnovi, osim u slučaju da neka druga sistematska osnova bolje predstavlja vremensku dinamiku ostvarivanja koristi za korisnika, čak i ako plaćanja nisu na toj osnovi.

Objavljivanje

35. **Pored zahtjeva navedenih u MSFI 7, za operativne najmove najmoprimac treba objaviti i sljedeće:**
- (a) **ukupna buduća minimalna plaćanja najma u vezi sa 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 kraju izvještajnog perioda;**
 - (c) **plaćanja za najam i podnajam koja su priznata kao rashod u periodu, uz odvojene iznose minimalnih plaćanja najma, potencijalnih najamnina i isplata podnajma;**
 - (d) **opći opis značajnih ugovora o najmu najmoprimaca koji uključuju, ali nisu ograničeni, na sljedeće:**
 - (i) **osnovu prema kojoj se određuje potencijalna najamnina;**
 - (ii) **postojanje i uslove obnavljanja ili opcija kupovine i klauzula kojom je predviđeno povećanje cijene; i**
 - (iii) **ograničenja nametnuta sporazumom o najmu, kao što su ona koja se odnose na dividende, dodatni dug i daljnji najam.**

² Također vidjeti SIC 15 - *Operativni najmovi - poticaji*.

Najmovi u finansijskim izvještajima najmodavaca

Finansijski najmovi

Početno priznavanje

36. **Najmodavci trebaju priznati imovinu koju drže pod finansijskim najmom u svom izvještaju o finansijskom položaju i prezentirati je kao potraživanje u iznosu koji je jednako neto ulaganju u najam.**
37. Prema finansijskom najmu, najmodavac prenosi sve značajne rizike i koristi vezane za vlasništvo, i on stoga potraživanja za najam tretira kao otplatu glavnice i prihod od finansiranja, što predstavlja naknadu i nagradu za njegova 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. Ovdje nisu uključeni opći režijski troškovi koji nastaju kod tima zaduženog za prodaju i marketing. Za finansijske najmove, osim onih koji uključuju proizvođače ili posrednike u ulozi najmodavca, početni direktni troškovi se uključuju u početno mjerenje potraživanja po osnovu finansijskog najma i smanjuju iznos prihoda priznatih tokom perioda najma. Kamatna stopa koja je sadržana u najmu definirana je na takav način da se početni direktni troškovi automatski uključuju u potraživanje po osnovu finansijskog najma; nema potrebe da se oni odvojeno dodaju. Troškovi nastali kod proizvođača i posrednika u ulozi najmodavca koji su vezani za pregovaranje i dogovaranje najma nisu uključeni u definiciju početnih direktnih troškova. Kao rezultat toga, isključuju se iz neto ulaganja u najam i priznaju kao rashod kod priznavanja dobiti od prodaje, a za finansijski najam to obično predstavlja početak najamnog roka.

Naknadno mjerenje

39. **Priznavanje finansijskog prihoda treba se zasnivati na modelu koji odražava konstantnu periodičnu stopu povrata na neto ulaganje najmodavca koja se odnosi na finansijski najam.**
40. Najmodavac nastoji rasporediti finansijski prihod tokom perioda najma na sistematskom i racionalnom osnovu. 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 taj period, bez troškova za usluge, povezuju se s bruto ulaganjem u najam kako bi se smanjili glavnica i nezarađeni finansijski prihod.
41. Procijenjeni negarantirani ostatak vrijednosti koji je korišten kod izračunavanja bruto ulaganja najmodavca u najam se redovno preispituju. Ako je došlo do smanjenja procijenjenog negarantiranog ostatka vrijednosti, raspored prihoda tokom perioda najma se revidira, a svako smanjenje već obračunatih i iskazanih iznosa odmah se priznaje.

- 41.A Imovina pod finansijskim najmom koja je klasificirana kao imovina koja se drži radi prodaje (ili je dio grupe za otuđenje koja je klasificirana kao imovina koja se drži radi prodaje) u skladu s MSFI 5 - *Dugotrajna imovina namijenjena prodaji i prestanak poslovanja* se treba iskazati u skladu s navedenim MSFI.
42. **Proizvođač ili posrednik u ulozi najmodavca treba priznati prodaju u dobit ili gubitak perioda, u skladu s politikom koju ti subjekti primjenjuju kod direktne prodaje. Ako se primjenjuju vještački niske kamatne stope, dobit od prodaje treba se ograničiti na iznos koji bi postojao da se zaračunava tržišna kamatna stopa. Troškovi nastali kod proizvođača ili posrednika u vezi s pregovaranjem i dogovaranjem najma trebaju se priznati kao rashod kod priznavanja dobiti od prodaje.**
43. Proizvođači ili posrednici često daju kupcima mogućnost izbora, ili da kupe imovinu ili da je uzmu u najam. Finansijski najam imovine od strane proizvođača ili posrednika u ulozi najmodavca dovodi do dvije vrste prihoda:
- dobit ili gubitak koji je jednak dobiti ili gubitku koji proizlazi iz direktne prodaje imovine pod najmom, po normalnim prodajnim cijenama, koje odražavaju sve primjenjive popuste na količinu ili promet; i
 - finansijski prihod tokom trajanja najma.
44. Prihod od prodaje koji, na početku perioda najma, priznaje proizvođač ili posrednik u ulozi najmodavca je je fer vrijednost imovine, ili ako je ona niža, sadašnja vrijednost minimalnih plaćanja najma koje obračuna najmodavac primjenom tržišne kamatne stope. Trošak prodaje priznat na početku perioda najma je trošak ili knjigovodstvena vrijednost, ako se razlikuje, od iznajmljene nekretnine, umanjena za sadašnju vrijednost negarantovani ostatak vrijednosti. Razlika između prihoda od prodaje i troška prodaje predstavlja dobit od prodaje koja se priznaje u skladu s politikom koju subjekt primjenjuje kod direktne prodaje.
45. Proizvođač ili posrednik u ulozi najmodavca ponekad nude vještački niske kamatne stope da bi privukli kupce. Korištenje takve kamatne stope će za posljedicu imati to da se preveliki dio ukupnog prihoda od transakcije priznaje 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 naprave proizvođači ili posrednici u ulozi najmodavca u vezi s pregovaranjem i dogovaranjem finansijskog najma priznaju se kao rashod na početku perioda najma jer se uglavnom odnose na ostvarivanje dobiti proizvođača ili posrednika od prodaje.

Objavlivanje

47. **Pored zahtijeva navedenih u MSFI 7, za finansijske najmove najmodavac treba objaviti sljedeće:**
- usklađivanje između ukupnih bruto ulaganja u najam na kraju izvještajnog perioda i sadašnje vrijednosti potraživanja za minimalna plaćanja najma na kraju izvještajnog perioda. Pored toga, subjekt treba objaviti ukupna bruto ulaganja u najam i sadašnju vrijednost potraživanja za minimalna plaćanja najma na kraju izvještajnog perioda, 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) **negarantirani ostatak vrijednost koji je obračunat i iskazan u korist najmodavca,**
 - (d) **akumuliranu naknadu za nenaplaćena potraživanja po osnovu minimalnih najamnina,**
 - (e) **potencijalne najamnine koje su priznate kao prihod u periodu,**
 - (f) **opći opis značajnih ugovora o najmu najmodavca.**
48. Kao pokazatelj rasta, često je korisno objaviti bruto ulaganje umanjeno za nezarađeni prihod iz novih poslova, koji su započeti tokom obračunskog perioda, a nakon oduzimanja relevantnih iznosa za otkazane najmove.

Operativni najmovi

49. **Najmodavac treba prikazati imovinu koja je predmet operativnih najмова u izvještaju o finansijskom položaju u skladu s prirodom te imovine.**
50. **Prihode od operativnih najмова treba priznati u prihod na linearnoj osnovi tokom trajanja najma, osim kad neka druga sistematska osnova koja bolje odražava vremensku dinamiku po kojoj se smanjuju koristi od upotrebe imovine date u najam.³**
51. Troškovi, uključujući i amortizaciju, koji su vezani za ostvarivanje prihoda od najma se priznaju kao rashod. Prihod od najma (bez primanja za usluge kao što su osiguranje i održavanje) priznaje se na linearnoj osnovi u prihod tokom trajanja najma, čak i ako primici nisu na toj osnovi, osim ako ne postoji neka druga sistematska osnova koja bolje predstavlja vremensku dinamiku po kojoj se smanjuju koristi od upotrebe imovine date u najam.
52. **Početni direktni troškovi koje najmodavci naprave u vezi s pregovaranjem i dogovaranjem operativnog najma, dodaju se na knjigovodstvenu vrijednost imovine date u najam i priznaju se kao rashod tokom perioda najma na istoj osnovi kao i prihod od najma.**
53. **Politika amortizacije imovine date u najam treba biti dosljedna uobičajenoj politici amortizacije koju najmodavac primjenjuje za sličnu imovinu, a amortizacija se treba utvrđivati u skladu s MRS-om 16 i MRS-om 38.**
54. U svrhu utvrđivanja umanjenja vrijednosti imovine date u najam, subjekt primjenjuje MRS 36.
55. Proizvođač ili posrednik u ulozi najmodavca ne priznaje nikakvu dobit od prodaje kada zaključuje operativni najam, s obzirom na to da on nije ekvivalentan prodaji.

³ Također vidjeti SIC 15 - *Operativni najmovi - podsticaji*.

Objavljivanje

56. Pored zahtijeva navedenih u MSFI 7, kod operativnih najмова, najmodavac treba objaviti sljedeće:
- (a) **buduća minimalna plaćanja najma po osnovu neopozivih operativnih najмова u ukupnom iznosu, 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) **opći opis značajnih sporazuma o najmu koje ima najmodavac.**
57. Osim toga, zahtjevi objavljivanja sadržani u MRS-u 16, MRS-u 36, MRS-u 38, MRS-u 40 i MRS-u 41 primjenjuju se na najmodavce za imovinu koja je predmet operativnog najma.

Transakcije prodaje i povratnih najмова

58. Transakcija prodaje i povratnog najma uključuje prodaju neke imovine i povratni najam te iste imovine. Najamnina i prodajna cijena u pravilu su međusobno zavisne, jer se o njima pregovara istovremeno. Računovodstveni tretman transakcije prodaje i povratnog najma zavisi od vrste najma o kojem je riječ.
59. **Ako transakcija prodaje i povratnog najma ima za rezultat finansijski najam, svaki višak prihoda od prodaje iznad knjigovodstvene vrijednosti ne treba se odmah priznati kao prihod u finansijskim izvještajima prodavača-najmoprimca. Umjesto toga, navedeni iznos se treba odgoditi i amortizirati tokom perioda najma.**
60. Ako je povratni najam finansijski najam, ta transakcija je način na koji najmodavac osigurava finansiranje najmoprimcu, a kao osiguranje služi sama imovina. Iz tih razloga, nije primjereno smatrati da je višak od prodaje iznad knjigovodstvene vrijednosti prihod. Stoga se takav višak odgađa i amortizira tokom perioda najma.
61. **Ako transakcija prodaje i povratnog najma ima za rezultat operativni najam, i ako je jasno da je ta transakcija utvrđena po fer vrijednosti, svaka dobit ili gubitak se treba odmah priznati. Ako je prodajna cijena ispod fer vrijednosti, svaka dobit ili gubitak se treba odmah priznati, osim u slučaju da se gubitak kompenzira budućim plaćanjima najamnina ispod tržišne cijene, kada se treba odgoditi i amortizirati proporcionalno plaćanjima najma tokom perioda u kojem se očekuje da će se imovina koristiti. Ako je prodajna cijena iznad fer vrijednosti, iznos koji premašuje fer vrijednost treba se odgoditi i amortizirati tokom perioda u kojem se očekuje da će se imovina 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 i svaka dobit ili gubitak se odmah priznaje.

63. **Ako je, kod operativnih najmova, fer vrijednost u vrijeme transakcije prodaje i povratnog najma niža od knjigovodstvene vrijednosti imovine, gubitak koji je jednak iznosu razlike između knjigovodstvene vrijednosti i fer vrijednosti, se treba odmah priznati.**
64. Kod finansijskih najmova takva usklađivanja nisu potrebna, osim ako nije došlo do umanjena vrijednosti, pri čemu se u tom slučaju knjigovodstvena vrijednost umanjuje do nadoknadivog iznosa u skladu s MRS 36.
65. Kod transakcija prodaje i povratnog najma, zahtjevi za objavljivanjem jednako se primjenjuju kod najmoprimaca i najmodavaca. Zahtijevani opis značajnih ugovora o najmu dovodi do objavljivanja jedinstvenih ili neuobičajenih odredbi sporazuma ili uvjeta transakcije prodaje i povratnog najma.
66. Transakcije prodaje i povratnih najmova mogu podstaknuti primjenu kriterija za odvojeno objavljivanje u MRS 1 - *Prezentiranje finansijskih izvještaja*.

Prelazne odredbe

67. **U skladu s tačkom 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 prethodnog postojećeg finansijskog najma, koji se nakon toga obračunava u skladu s odredbama ovog Standarda.**
68. **Subjekt koji je prethodno primjenjivao MRS 17 (revidiran 1997.) dužan je primjenjivati izmjene u ovom Standardu retroaktivno za sve najmove ili, ako MRS 17 (revidiran 1997.) nije primjenjivan retroaktivno, za sve najmove ugovorene nakon što se Standard prvi put primijeni.**
- 68.A **Subjekt treba ponovo procijeniti klasifikaciju elemenata zemljišta za najmove koji nisu istekli na datum donošenja izmjene iz tačke 69.A, na osnovu informacija dostupnih na datum početka tih najmova. Subjekt treba priznati najam koji je po novom klasificiran kao finansijski najam retroaktivno u skladu s MRS-om 8 - *Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i greške*. Međutim, ako subjekt ne raspolaže informacijama neophodnim za retroaktivnu primjenu izmjena, onda treba:**
- (a) **primijeniti izmjene na te najmove na osnovu činjenica i okolnosti koje postoje na datum kada usvaja izmjene, i**
 - (b) **priznati imovinu i obavezu povezanu s najmom zemljišta koji je po novom klasificirana kao finansijski najam po njihovim fer vrijednostima na taj datum, a svaka razlika između tih fer vrijednosti se priznaje u zadržanu zaradu.**

Datum stupanja na snagu

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

- 69.A Tačke 14. i 15. su izbrisane, a tačke 15.A i 68.A su dodate kao dio *Poboljšanja MSFI-ja* objavljenih u aprilu 2009. godine. Subjekt je dužan primijeniti ove izmjene na godišnje periode koji počinju na dan ili nakon 1. januara 2010. godine. Ranija primjena je dozvoljena. Ako subjekt primijeni navedene izmjene na neki raniji period, dužan je objaviti tu činjenicu.

Povlačenje MRS 17 (revidiranog 1997.)

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