



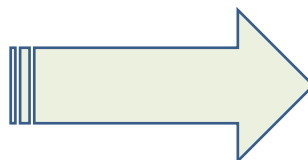
Впровадження IFRS 16 «ОРЕНДА»: Розрахунок орендного активу та зобов'язання

Доповідач: Сергій РОГОЗНИЙ
Член Ради **ФПБАУ**

2018

Нова політика

Новий принцип для орендаря:
є договір – є актив і зобов'язання



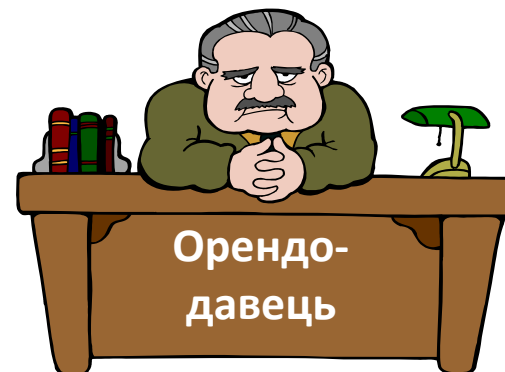
Головна книга	
Дт	Актив
Кт	Зобов'язання

Первісне визнання зобов'язання

Уклав договір оренди – визнай **зобов'язання**.

Сума визнається шляхом **дисконтування** майбутніх платежів з використанням %-ї ставки, закладеної в договорі оренди, якщо відсутня – то беруть ставку залучення додаткових позикових коштів.

Договір може передбачати щорічну **індексацію** на індекс інфляції чи інший показник, що має бути врахуванню при обчисленні поточної вартості орендних зобов'язань.



Приклад 2.1

ТОВ «Індустрія» 31 грудня 2017 року уклав з ТОВ «Роял Проперті» договір на користування офісом протягом 5 років.

Щомісячний платіж за користування офісом становить 20 тис.грн. і сплачується авансом до початку відповідного місяця.

Застосована ставка дисконтування 18%. Орендодавцем надано 3-місячний пільговий період.

✓ Визначити первісну вартість зобов'язання з оренди.

Алгоритм до прикладу 2.1

Суб'єкт господарювання повинен визнати зобов'язання за договором оренди як поточну продисконтовану вартість, але з урахуванням очікуваного індексу інфляції. Також враховуємо той факт, що в перший рік орендар має 3-місячний пільговий період.

Для вирішення задачі скористаємось функцією ПС в MS Excel:

ПС(ставка; кпер; плт; [бс]; [тип])

де ПС – приведена вартість;

ставка – ставка дисконтування за період,%;

кпер – кількість періодів;

плт – сума платежу;

бс – майбутня (цільова) вартість (за відсутності – 0);

тип – авансовий платіж (1) або по закінченню (0).

Пільговий 3-місячний період віднімемо від результату.

Рішення до прикладу 2.1

Аргументы функции

ПС

Ставка	1,5%	=	0,015
Кпер	60	=	60
Плт	РЗ	=	20000
Бс	0	=	0
Тип	1	=	1

= -799419,4584

Возвращает приведенную (к текущему моменту) стоимость инвестиции - общую сумму, которая на настоящий момент равноценна ряду будущих выплат.

Ставка процентная ставка за период. Например при годовой процентной ставке в 6% для квартальной ставки используйте значение 6%/4.

Значение: 739419

[Справка по этой функции](#)

OK Отмена

У комірці MS Excel формула матиме такий вигляд:

$$=-ПС(1,5\%;60;20\,000;0;1)-3*20\,000$$

А результат матимемо наступний: ПС $\approx$ 739 419 грн.

Первісне визнання активу орендаря



Первісна вартість *активу у формі права користування* має включати:

- величину первісної оцінки *зобов'язання* з оренди;
- орендні *платежі на дату початку оренди* або до такої дати за вирахуванням отриманих стимулювальних знижок;
- будь-які *початкові прямі витрати*, понесені орендарем;
- *оцінку витрат*, які будуть понесені орендарем *при демонтажі* та переміщенні базового активу, відновленні ділянки, на якому він розташовується, або відновленні базового активу до стану, яке вимагається за умовами оренди, за винятком випадків, коли такі витрати понесені для виробництва запасів.

Приклад 2.2

ТОВ «Індустрія» 31 грудня 2017 року уклало з ТОВ «Роял Проперті» договір на користування офісом протягом 5 років. Щомісячний платіж за оренду офісу становить 20 тис.грн.

Початкові витрати на вивчення предмету оренди та укладання договору склали 5 тис.грн. Витрати «Індустрії» на облаштування офісу, що будуть понесені упродовж перших 3-х місяців, складуть згідно з бюджетом 46 тис.грн (без оцінки нових меблів і обладнання). Зазначений період оренди є пільговим.

По закінченні терміну оренди підприємство має провести демонтаж всіх покращень, які пов'язані з його господарською діяльністю, та привести офіс у первісний стан. Очікувані витрати на демонтаж – 10 тис.грн.

✓ З урахуванням даних завдання 2.1. необхідно визначити первісну вартість активу з права користування майном на умовах оренди станом на 31 грудня 2017 року.

Рішення до прикладу 2.2

Балансова вартість активів, пов'язаних з орендою офісу, включатиме:

- первісну вартість зобов'язання з оренди офісу (приклад 2.1) в сумі 739 тис.грн.;
- витрати на укладання договору в сумі 5 тис.грн.;
- витрати на облаштування об'єкту оренди, але лише по факту понесення; такі на дату укладання договору 0 тис.грн
- Витрати на демонтаж в очікуваній продисконтованій сумі з формуванням відповідного забезпечення на 10 тис.грн.

Отже первісна вартість права оренди офісу складе (в тис.грн):

$$A = \underline{739} + \underline{5} + \underline{0} + \underline{10} = \underline{754} \text{ тис.грн.}$$