



# Leasing

---

(Prezentace k přednášce ke kurzu 1FU307)

Libor Vašek

VŠE v Praze

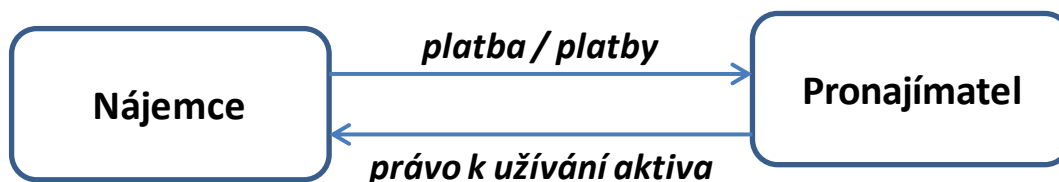


EVROPSKÁ UNIE  
Evropské strukturální a investiční fondy  
Operační program Výzkum, vývoj a vzdělávání



# Leasing v IFRS pro SME a princip jeho zachycení

*Leasing = smlouva, ve které pronajímatel poskytuje nájemci právo užívat aktivum po stanovenou dobu za jednorázovou platbu nebo řadu plateb.*



*Jak rozsáhlé je poskytované právo?*

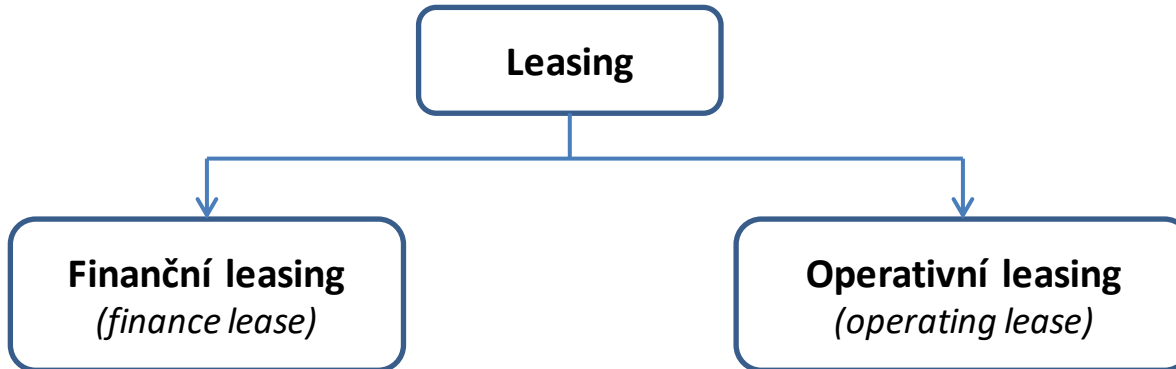
*Převádí právo na nájemce všechna podstatná rizika a všechny podstatné odměny spojené s vlastnictvím aktiva?*

Zdroj: autor

⇒ Princip „obsahu nad formou“ požaduje, aby nájemce, na něhož jsou převedena leasingovou smlouvou všechna podstatná rizika a všechny podstatné odměny spojené s vlastnictvím aktiva, účtoval o pořízení aktiva a závazku, za něj zaplatit, a současně pronajímatel o prodeji aktiva a pohledávce za nájemcem.

## Důsledky:

- aktivum vykazuje ten podnik, který je jeho hlavním / jediným uživatelem a plně nese s ním spojená rizika a prospěchy
- nevytváří se prostor pro skryté financování a prezentace zadluženosti poskytuje věrnější zobrazení skutečnosti
- pronajímatel je uvažován spíše jako investor, který financuje nájemce a k aktivum má pouze ochranná práva, nikoliv kontrolní. Proto nevykazuje aktivum, ale pohledávku z investované částky a investiční (úrokový) výnos.



Zdroj: autor

- finanční leasing, pokud jsou na nájemce převedena všechna podstatná rizika a odměny spojené s vlastnictvím aktiva:
  - rizika: nevyužitá kapacita, technologické zastarání,, následky změn ekonomických podmínek
  - prospěchy: využití aktiva při obchodní činnosti, zvýšení hodnoty aktiva, zisk z případného prodeje
- IAS 17 poskytuje výčet situací vedoucích většinou ke klasifikaci finančního leasingu a dále výčet dodatečných indikátorů, které klasifikaci finančního leasingu podporují
- operativní leasing vymezen jako leasing, který není vyhodnocen jako finanční
- klasifikaci leasingu vyhodnocuje samostatně nájemci i pronajímatel na základě vyhodnocení podmínek smlouvy a okolností, které se váží k jeho pozici => odlišná klasifikace u nájemce a pronajímatele tak není vyloučena

## Příklady situací, které běžně vedou k uznání finančního leasingu

- Převod vlastnictví k předmětu leasingu na nájemce na konci doby leasingu.
- Nájemce má možnost (opci) nakoupit aktivum za cenu, u níž se očekává, že bude dostatečně nižší než reálná hodnota aktiva (vč. uvážení míry inflace) k datu využití opce, přičemž k počátku leasingu lze s jistou určitostí předpokládat, že opce bude nájemcem využita.
- Doba leasingu pokrývá podstatnou část ekonomické životnosti aktiva, i když k převodu vlastnictví nedochází.
- Na počátku leasingu se současná hodnota minimálních leasingových plateb rovná alespoň z podstatné části reálné hodnotě aktiva.
- Najatá aktiva jsou tak specifické povahy, že pouze nájemce je může využít bez provedení větších úprav.

## Indikátory, které podporují uznání finančního leasingu

- Pokud nájemce ukončí leasingy, nese ztráty pronajímatele, které mu s ukončením vzniknou.
- Zisky nebo ztráty z fluktuace reálné hodnoty zbytkové hodnoty nese nájemce.
- Nájemce má možnost pokračovat v nájmu po další období za podstatně výhodnějšího nájemného než odpovídá tržnímu ocenění.

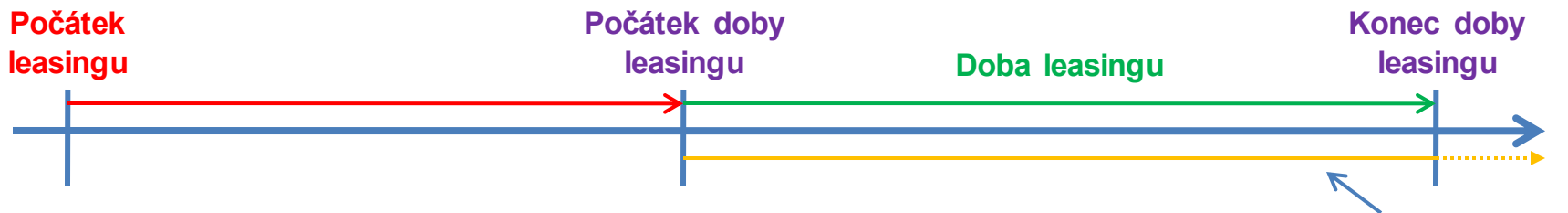
# Vznik leasingu vs. počátek doby leasingu

## Vznik leasingu vs. Počátek doby leasingu

### (Inception of the Lease vs. Commencement of the Lease Term)

Rozlišení těchto okamžiků je zásadní pro správné ocenění najímaného aktiva a souvisejícího závazku z finančního leasingu ve výkazu finanční situace.

Zdroj: autor



Okamžik uzavření leasingového vztahu, ke kterému musí nájemce provést:

- klasifikace leasingu - dle podmínek leasingu dohodnutých k počátku leasingu musí nájemce rozhodnout, zdali se jedná o finanční nebo operativní leasing
- ocenění aktiva / závazku – pokud je leasing klasifikován jako finanční, musí nájemce provést ocenění najímaného aktiva a souvisejícího závazku dle podmínek platných k počátku leasingu (zejména odhad reálné hodnoty aktiva a úrokových měr nutných k diskontování leasingových plateb)

Okamžik získání aktiva, resp. okamžik, od něhož může nájemce vykonávat svá práva vůči najímanému aktivu a ke kterému musí provést:

- prvotní zachycení – nájemce zachytí ve výkazu finanční situace aktivum a související závazek z finančního leasingu dle ocenění provedeného k počátku leasingu. V důsledku je to také:
  - počátek doby odpisování najímaného aktiva
  - počátek amortizace závazku z finančního leasingu

*Odpisování aktiva*

# Vznik leasingu vs. počátek doby leasingu

---

## Ilustrace – Počátek leasingu shodný s počátkem doby leasingu

Společnost nakoupí formou leasingového vztahu nové osobní vozidlo pro svého ředitele. Leasingová smlouva je podepsána u prodejce 20. 9. 20X1 a současně ve stejný den zástupce společnosti odveze vozidlo, které může společnost, resp. její ředitel volně využívat.

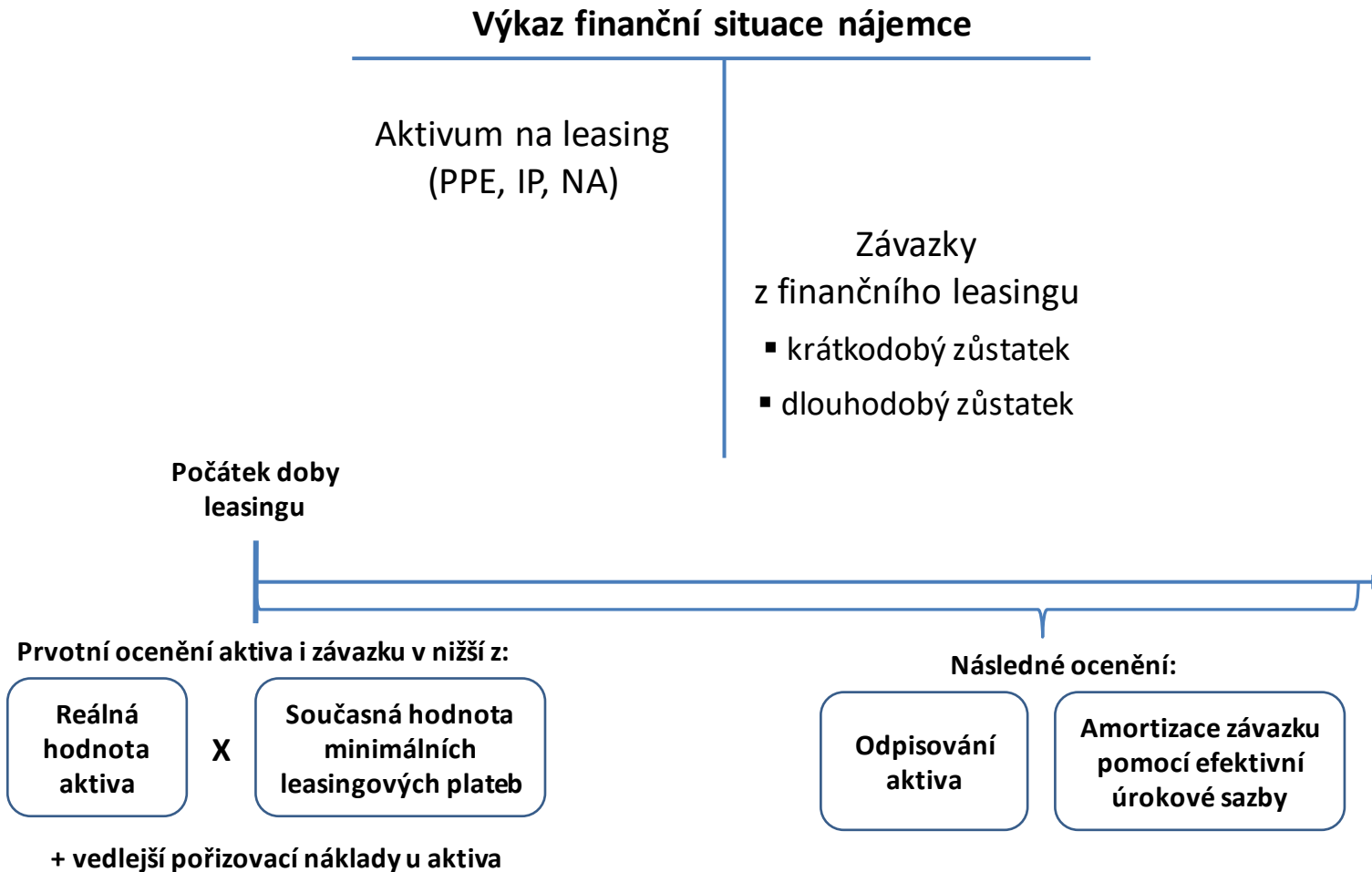
Počátek leasingu i počátek doby leasingu připadá na stejný okamžik, konkrétně 20. 9. 20X1. K tomuto datu společnost klasifikuje leasing, a jde-li o leasing finanční, propočte jeho ocenění a zachytí jej jako aktivum a závazek ve výkazu finanční situace.

## Ilustrace – Počátek leasingu odlišný od počátku doby leasingu

Společnost nakoupí formou leasingového vztahu flotilu osobních vozů pro své zaměstnance. S prodejcem dohodne a uzavře kontrakt vč. podmínek dodání a ceny 20. 9. 20X1. Osobní vozy budou společnosti dodány v prvním týdnu prosince 20X1.

Počátek leasingu a počátek doby leasingu připadají na jiný okamžik. Počátek leasingu na 20. 9. 20X1, kdy jsou dohodnuty podmínky leasingového vztahu – k tomuto datu společnost klasifikuje leasing, a jde-li o leasing finanční, propočte jeho ocenění, nic však ještě neúčtuje. K okamžiku dodání najímaných aut, tj. v prvním prosincovém týdnu (nastává počátek doby leasingu), zachytí společnost aktiva a závazky v ocenění, které bylo vykalkulováno k 20. 9. 20X1.

# Princip zachycení finančního leasingu u nájemce



# Finanční leasing u nájemce

---

## Příklad

Leasing je sjednán na dobu 3 let s počátkem trvání 1. ledna 20X1.

Předmětem leasingu je výrobní zařízení, které bude na konci trvání leasingu předáno zpět pronajímateli, který jeho další využití neočekává.

Reálná hodnota výrobního zařízení činí 135 000 MJ.

Nájemce identifikoval následující výdaje spojené s pořízením výrobního zařízení – osobní náklady zaměstnanců zapojených do instalace a testování zařízení 500 MJ a spotřeba materiálu při testování zařízení 950 MJ.

Nájemce je povinen uhradit pronajímateli tři roční splátky ve výši 52 000 MJ zpětně (vždy v prosinci daného roku), přičemž částka zahrnuje 2 000 MJ za pravidelná seřízení zařízení během trvání leasingu.

Přírůstková výpůjční úroková sazba nájemce je odhadnuta ve výši 10 % p.a., protože implicitní úroková sazba pronajímatele není známa.

Úkol: Zpracujte zachycení sjednaného leasingu v účetní závěrce nájemce v jednotlivých letech. (zásobitel (10%; 3 roky) je 2,487; odúročitel (10%; 3 roky) je 0,751)



# Finanční leasing u nájemce

## Příklad – Řešení

### 1. Klasifikace leasingu

- převod vlastnictví => NENÍ; právo nájemce na převod => NENÍ
- poměr doby trvání leasingu a ekonomické životnosti => zdá se být shodná dle zadaných informací
- poměr současné hodnoty minimálních leasingových plateb (MLP) a reálné hodnoty

Reálná hodnota = 135 000 MJ

Současná hodnota MLP =  $(50\,000 * 2,487) = 124\,350$

Poměr =  $124\,350 / 135\,000 = 92,1\%$  => leasing musí být klasifikován jako finanční leasing

### 2. Prvotní ocenění aktiv a závazku z finančního leasingu

- prvotní ocenění aktiva a závazku je v částce nižší z porovnání reálné hodnoty a současné hodnoty MLP, tj. v současné hodnotě MLP.
- aktivum => Pořizovací cena (*cost*) =  $124\,350 + 500 + 950 = 125\,800$  MJ
- závazek => Pořizovací cena = 124 350 MJ

### 3. Následné ocenění aktiva

- odpisování na dobu trvání leasingu, neboť se předmět vrací, tj. 3 roky, s uvážením odhadované zbytkové hodnoty
- současně musí být úvaha testu snížení hodnoty aktiva dle IAS 36, tj. sledování indikací znehodnocení, zdali nemá být proveden test a případně zachycena ztráta ze znehodnocení

# Finanční leasing u nájemce

## Příklad – Řešení

### 3. Následné ocenění aktiva

- roční odpis =>  $125\,800 / 3 = 41\,933$  MJ
- projekce odpisování a ocenění majetku až před samotný okamžik vyřazení

| Období        | Účetní odpis | Požizovací cena | Oprávkky | Zůstatková cena |
|---------------|--------------|-----------------|----------|-----------------|
| Pořízení      | -            | 125 800         | -        | 125 800         |
| Konec 1. roku | 41 933       | 125 800         | -41 933  | 83 867          |
| Konec 2. roku | 41 933       | 125 800         | -83 866  | 41 934          |
| Konec 3. roku | 41 934       | 125 800         | 125 800  | 0               |

Zdroj: autor

# Finanční leasing u nájemce

## Příklad – Řešení

4. Následné ocenění závazku – amortizace závazku a kalkulace úrokových nákladů
- leasingová splátka (52 000 MJ) musí být rozdělena na minimální leasingovou platbu (50 000 MJ) a vedlejší služby (2 000 MJ)
  - roční úrokový náklad se kalkuluje pomocí efektivní úrokové sazby (rovna diskontní sazbě 10 % použité pro výpočet současné hodnoty MLP, neboť závazek je prvotně oceněn v současné hodnotě) z nesplaceného zůstatku, např.  $124\,350 \cdot 10\% = 12\,435$  MJ

| Období        | Splátka | Vedlejší služba | Úrok   | Snížení závazku | Zůstatková cena |
|---------------|---------|-----------------|--------|-----------------|-----------------|
| Pořízení      | -       | -               | -      |                 | 124 350         |
| Konec 1. roku | 52 000  | 2 000           | 12 435 | 37 565          | 86 785          |
| Konec 2. roku | 52 000  | 2 000           | 8 679  | 41 321          | 45 464          |
| Konec 3. roku | 52 000  | 2 000           | 4 536  | 45 464          | 0               |

Zdroj: autor

- V rozvaze musí být celkový zůstatek závazku rozlišen na dlouhodobý a krátkodobý závazek (viz sloupec snížení závazku)

## Příklad – Řešení

### 5. Navrácení majetku

- závazek je plně splacen, aktivum plně odepsáno, dojde pouze k jeho vyřazení, k zúčtování hodnoty pořizovacích nákladů a opravek

⇒ jakýkoliv leasing, který nenaplnuje některý ze znaků či indikátorů finančního leasingu; podstatou je poskytovaná (z pohledu pronajímatele) nebo nakupovaná (z pohledu nájemce) služba (kterou lze obvykle i ukončit)

## Nájemce

- nájemné účtováno do nákladů jako položka snižující výsledek hospodaření na systematickém základě, který odráží rozložení přínosů nájemce z existence leasingu => většinou jde o rovnoměrné rozložení celkové ceny leasingu po dobu trvání leasingu
- nájemné hrazené nepravidelně a nerovnoměrně vede k uznání časově rozlišených aktiv nebo závazků ve výkazu finanční situace:
  - nižší nájemné na počátku než je rovnoměrná výše uznatelná v nákladech vede k uznání závazku a k jeho následné amortizaci;
  - vyšší nájemné na počátku než je rovnoměrná výše uznatelná v nákladech vede k uznání pohledávky (nákladů příštích období) a k jejímu následnému zúčtování.
- případné vedlejší benefity získané od pronajímatele při uzavírání leasingu jsou amortizovány po dobu trvání leasingu
- pozor na vedlejší služby spojené s operativním leasingem, poskytované nebo zajišťované pronajímatelem => stojí mimo nájemné a musí se účtovat odděleně
- leasing může být vyhodnocen jako ztrátový kontrakt => provázanost s rezervami

## Příklad – Operativní leasing a princip rovnoměrného dopadu do výsledku hospodaření

Vedení společnosti Beta, a.s. rozhodlo v druhé polovině roku 2014 o změně nájemních prostor. Od realitní společnosti, vlastníci v centru města administrativní budovu, získala nabídku cenově výhodnějšího 5letého nájemného. Proto v říjnu vypověděla původní nájemní smlouvu s 2měsíční výpovědní lhůtou a od 1. ledna 2015 začala vykonávat své aktivity z nových prostor. V nájemní smlouvě si společnost Beta, a.s. dohodla s pronajímatelem následující podmínky:

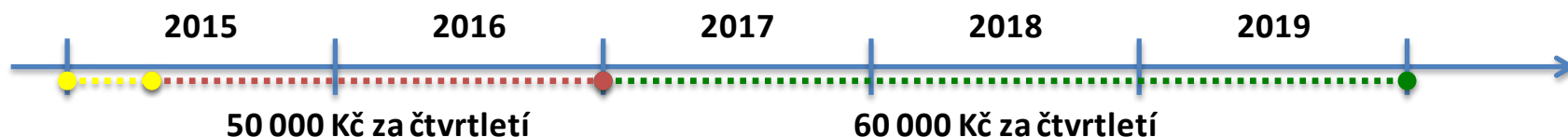
- za první čtvrtletí roku 2015 neuhradí pronajímateli žádné nájemné;
- od dubna 2015 do konce roku 2016 bude hradit snížené nájemné ve výši 50 000 Kč za čtvrtletí splatné vždy do desátého dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí;
- od roku 2017 do konce doby nájmu bude hradit řádné nájemné ve výši 60 000 Kč za čtvrtletí splatné vždy do desátého dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí.

Společnost Beta, a.s. sestavuje účetní závěrku v souladu s pravidly IFRS. Roční účetní období je shodné s kalendářním rokem.

Úkol: Zpracujte zachycení uzavřené nájemní smlouvy ve společnosti Beta, a.s. a diskutujte zachycení u pronajímatele.

# Operativní leasingy

## Řešení:



Zdroj: autor

*Celkové nájemné za 5 let =  $(50\,000\text{ Kč} * 7) + (60\,000 * 12) = 350\,000\text{ Kč} + 720\,000\text{ Kč} = 1\,070\,000\text{ Kč}$*

***Rovnoměrné nájemné** za čtvrtletí =  $1\,070\,000\text{ Kč} / (5 * 4) = 53\,500\text{ Kč}$  => bude uznáno v nákladech nájemce / výnosech pronajímatele každé čtvrtletí bez ohledu na výši hrazené částky*

***Nájemce:** V období do konce roku 2016 bude každé čtvrtletí navyšován závazek z operativního leasingu, protože náklad 53 500 Kč, ale peněžní platba pouze 50 000 Kč od 2Q 2015. Od roku 2017 bude závazek postupně snižován. Celkový zůstatek závazku musí být být v rozvaze rozlišen na dlouhodobou a krátkodobou část.*

***Pronajímatel:** V období do konce roku 2016 bude každé čtvrtletí navyšována pohledávka z operativního leasingu, protože výnos 53 500 Kč, ale peněžní příjem pouze 50 000 Kč od 2Q 2015. Od roku 2017 bude pohledávka postupně snižována. Celkový zůstatek pohledávky musí být v rozvaze rozlišen na dlouhodobou a krátkodobou část.*

# Leasingy (IAS 17)

## Operativní leasingy

**Úkoly:** Identifikujte rozdíly mezi příklady I a II. Zpracujte zachycení výše uvedených leasingů jak u NÁJEMCE, tak u PRONAJÍMATELE, jsou-li klasifikovány jako operativní.

### Příklad I

Společnost NÁJEMCE uzavřela leasingovou smlouvu se společností PRONAJÍMATEL s těmito smluvními podmínkami: NÁJEMCE bude hradit po dobu 3 let měsíčně splátku ve výši 10 000 MJ, která bude ve druhém a třetím roce navýšena o míru inflace potvrzenou smluvně na počátku roku. Inflace v následujících letech publikována ve výši 2 %.

*Řešení: Neboť inflační navýšení není známo dopředu, ale bude dáno až vývojem cenové hladiny, představuje změna leasingové splátky z tohoto důvodu tzv. podmíněné nájemné. Jeho výše ovlivňuje výsledek hospodaření v období, kdy nastane.*

### Příklad II

Společnost NÁJEMCE uzavřela leasingovou smlouvu se společností PRONAJÍMATEL s těmito smluvními podmínkami: NÁJEMCE bude hradit po dobu 3 let měsíčně splátku ve výši 10 000 MJ, která se ve druhém a třetím roce vždy navýší o 2 % s ohledem na očekávanou míru inflace.

*Řešení: Neboť inflační navýšení je známo dopředu, představuje součást celkové leasingové ceny a je třeba uvážit uzavřenou dohodu jako leasing s nerovnoměrnými platbami, přičemž do výsledku hospodaření musí být zachycen na rovnoměrně po dobu trvání (3 roky).*

*Rovnoměrná splátka =  $((120\ 000 + 122\ 400 + 124\ 848) / 3) = 122\ 416$  MJ ročně => 10 201 MJ/měs.*



**Pěkný den**

---

*Libor Vašek*

*vasek@vse.cz*

*KFUA VSE v Praze*