

INTERVJU: Kristinka Vukovič, računovodska in davčna svetovalka v Uniji računovodski hiši

Nova računovodska pravila za najemnike

Kdor je imel avto ali hišo na poslovnem lizingu, ju v svojih bilancah ni izkazoval, prav tako ne drugih najemov, razen finančnih. A ta pravila so se s 1. januarjem 2019 spremenila. Nekateri so jih že usvojili, mnogi pa še ne. O strahovih in neznankah v zvezi s tem smo se pogovarjali z računovodsko in davčno svetovalko Kristinko Vukovič iz Unije računovodske hiše.

■ Za kaj gre pri novih pravilih o najemih?

Najemniki so doslej v bilanci stanja izkazovali le sredstva v finančnem najemu. Vsi uporabniki MSRP in nekateri uporabniki SRS pa morajo od letos v svoje bilance vključiti tudi najeta sredstva, ki smo jih doslej pojmovali kot predmete poslovnega najema ali poslovnega lizinga. Naenkrat se bo torej »napihnila« bilančna vsota. Ta sredstva bodo imeli v knjigah tako najemodajalci kot najemniki, a po različnih računovodskih pravilih. Najemodajalci jih bodo še vedno izkazovali bodisi med naložbenimi nepremičninami bodisi med osnovnimi sredstvi, najemodajalci pa bodo ista sredstva izkazovali v drugačnih vrednostih, ki jih bodo izračunali sami, neodvisno od nabavne vrednosti pri najemodajalcu in pod posebno postavko. Najeta sredstva se namreč v računovodskem jeziku imenujejo sredstva, ki pomenijo pravico do uporabe – pogovorno jih krajšamo kot PUS. Izkazujejo se kot podkategorija neopredmetenih ali opredmetenih sredstev, tudi naložbenih nepremičnin. Poveča se torej aktiva za izračunano vrednost najetega sredstva, hkrati pa še pasiva oziroma dolgoročne obveznosti iz najema. S tem se porušijo dosedanji kazalniki financiranja, investiranja, kapitalске pokritosti in drugi.

■ Stroški najema pa ostanejo enaki?

Da in ne. Dolgoročno v smislu obsega izdatkov za najem, po vsebini pa ne, saj bo najemnik od letos izkazoval namesto stroškov storitev (najemnin) stroške amortizacije in stroške obresti, dinamika obojih pa ne bo povsem sovpadala s plačili obrokov najemnine. Tako se bodo spremenili tudi



Sklepanje novih aneksov lahko prinese več stroškov kot en preračun in prijazno pojasnilo, kakšne bodo posledice za bilance.

kazalniki uspešnosti, na primer EBIT in EBITDA.

■ Kdo se lahko tem spremembam izogne?

Po zadnjih objavljenih podatkih AJ PES je leta 2018 zgolj 376 družb pripravilo izkaze na podlagi MSRP. Vsi ti bodo morali v svoje knjige in izkaze vpeljati nova pravila, če so le v funkciji najemnika, hkrati pa izpolnjujejo nekatere druge pogoje – da gre za dolgoročne najeme (torej bodo najemniki še najmanj 12 mesecev od presečnega dne, ki je za večino 1. januar 2019), da ne gre za najeme majhnih vrednosti (izvzmemo lahko, recimo, najem tabličnih in osebni računalnikov, malega pisarniškega pohištva in podobno), da je predmet najema možno natančno identificirati in sredstvo ni zamenljivo. Pri vseh drugih, ki uporabljajo SRS, pa so dopustne izjeme. To pomeni, da se podjetje vendarle lahko odloči, da najeta sredstva vključi v svoje bilance, čeprav mu tega ne bi bilo treba. Po naših izkušnjah je takih družb kar nekaj

– predvsem tiste, ki so vključene v večje, praviloma mednarodne, skupine podjetij. Preračunov ni treba delati in izkazovati v svojih bilancah mikro ali malim gospodarskim družbam, društvom, zasebnim zavodom, ustanovam, samostojnim podjetnikom in drugim, ki dosegajo enako velikost kot mikro ali male družbe, po merilih iz ZGD-1. Za vse pa velja tudi tukaj, da jim ni treba delati preračunov za kratkoročne najeme in za najeme majhnih vrednosti. Za majhno sredstvo se šteje, če nova nabavna vrednost znaša do 10 tisoč evrov.

■ Kje je v praksi največ težav in kaj svetujete?

Večkrat opažamo, da najemi sprva, že pred prvim pogovorom, pomenijo bavljav, ki se mu hočejo nekateri za vsako ceno izogniti, četudi bi bilo treba skleniti nove pogodbe o najemu. Menim, da je vsakršna bojazen popolnoma odveč. Sklepanje novih aneksov lahko prinese več stroškov kot en preračun in prijazno pojasnilo, kakšne bodo posledice za bilance. V bistvu bo malo dela na začetku imel le računovodja, bančniki in drugi upniki pa se bodo morali navaditi brati nove bilance, kajti v poslovanju in uspešnosti podjetja se ne spreminja prav nič. Hkrati se je treba zavedati, da pri davkih in računovodstvu velja pravilo prednosti vsebine pred obliko – navidezno kratkoročna pogodba tako ni prava rešitev. Ko torej premagamo začetni strah, se lotimo le še reševanja ugank: kako upoštevati v izračunih pogodbe, sklenjene za nedoločen čas, ali pa kako pravilno uporabiti obrestno mero za izračun diskontiranih prihodnjih najemnin. A tudi ti žulji se ponavadi hitro rešijo. Tako vam preostanejo le še izračun in navodilo za knjiženje računovodji ter razlaga glavnih posledic prehoda na nova pravila menedžerju.

unija[®]

Tel.: (01) 360 20 00
www.unija.com