

МСФО (IFRS) 16 Изменение стандарта по учету аренды Вы готовы?

*Консультационные
услуги в области
финансовой
отчетности*





Новый стандарт

Совет по МСФО опубликовал МСФО (IFRS) 16 – новый стандарт по учету аренды. Он вступает в силу с 1 января 2019 г. Практически каждая организация использует договоры аренды или лизинга как средство получения доступа к активам, поэтому введение нового стандарта окажет влияние на эти организации.



Новое определение широко используемых финансовых показателей

В соответствии с новыми требованиями исключается почти весь забалансовый учет аренды у арендаторов (лизингополучателей) и по-новому определяются многие широко используемые финансовые показатели, такие как соотношение собственного и заемного капитала и EBITDA. Это повысит сопоставимость данных в финансовой отчетности, но также может повлиять на особые условия кредитных соглашений, кредитные рейтинги, затраты по займам и восприятие вашей компании заинтересованными сторонами.



Бизнес-модель

Новый стандарт может повлиять на бизнес-модели арендодателей в связи с изменением потребностей в аренде и поведения арендаторов. Кроме того, он может ускорить развитие некоторых процессов на рынке, таких как усиление внимания к оказанию услуг.



Данные и процессы, связанные с ведением бизнеса

Изменения, внесенные в стандарт по учету аренды, оказывают серьезное воздействие на бизнес-процессы, системы и средства контроля арендатора. Арендаторы должны будут предоставлять значительно больше данных, относящихся к аренде, чем они предоставляли раньше, поскольку теперь почти вся аренда будет отражаться в балансовом учете. Компаниям нужно будет не просто внедрять стандарт на уровне изменений в учете, но и применять межфункциональный подход к внедрению.



Начинайте готовиться сейчас

Чем раньше вы поймете, какое воздействие может оказать новый стандарт на вашу организацию, тем лучше вы сможете подготовиться к возникновению проблем и снизить затраты на внедрение и риски, связанные с нарушением нормативно-законодательных требований.





Содержание

<i>Воздействие нового стандарта по учету аренды</i>	2
.....	
<i>Какова сфера применения стандарта?</i>	3
.....	
<i>Как отличить компоненты аренды от компонентов, не являющихся арендой</i>	4
.....	
<i>Что представляет собой новая модель?</i>	5
.....	
<i>Примеры практических последствий</i>	7
.....	
<i>Воздействие в различных отраслях</i>	8
.....	
<i>Финансовое, операционное и коммерческое воздействие</i>	10
.....	
<i>Переход на новый порядок учета и дата вступления в силу</i>	13
.....	
<i>Контактная информация</i>	14
.....	



Воздействие нового стандарта по учету аренды

Совет по МСФО опубликовал МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в январе 2016 г. Стандарт вступает в силу с 1 января 2019 г. В соответствии с требованиями нового стандарта арендаторы должны признавать практически все договоры аренды в бухгалтерском балансе, чтобы отразить свое право на использование актива в течение определенного периода времени и соответствующее обязательство по платежам.

Аренда представляет собой важное и широко используемое финансовое решение. Ее применение позволяет компаниям получать доступ к имуществу и оборудованию и использовать его без значительного оттока денежных средств на начальном этапе.

Она также обеспечивает гибкость и позволяет арендаторам решать вопрос устаревания и управления риском ликвидационной стоимости. По сути дела, в некоторых случаях аренда представляет собой единственный способ получения в пользование физического актива, который невозможно купить.

В соответствии с действующими правилами, арендаторы учитывают сделки по аренде в составе либо операционной, либо финансовой аренды. Выбор зависит от сложных правил и тестов, в которых фактически используются жесткие способы разграничения при классификации операционной аренды, которые иногда могут приводить к признанию или отсутствию признания на балансе операций, носящих схожий экономический характер.

Ожидается, что стандарт окажет значительное воздействие на финансовую отчетность арендатора, на финансирование его активов, ИТ-системы, процессы и средства контроля.

Многие компании арендуют значительное число дорогостоящих объектов, включая автомобили, офисы, электростанции, розничные магазины, вышки сотовой связи и самолеты.

Таким образом, именно арендаторы испытают на себе серьезное воздействие нового стандарта по аренде. У арендодателей порядок учета в основном остается без изменений. Однако они могут ощутить воздействие на свои бизнес-модели и на продукты аренды в связи с изменением потребностей и поведения клиентов.

Арендаторы

- Новый стандарт повлияет практически на все широко используемые финансовые коэффициенты и показатели эффективности, такие как соотношение собственного и заемного капитала, коэффициент покрытия, оборачиваемость активов, процентное покрытие, EBITDA, EBIT, операционная прибыль, чистый доход, чистая прибыль на акцию, доход на вложенный капитал, доходность капитала и потоки денежных средств от операционной деятельности. Эти изменения могут повлиять на особые условия кредитных соглашений, кредитные рейтинги и затраты по займам и могут привести к другим изменениям в поведении. Их последствия также могут в дальнейшем подтолкнуть организации к пересмотру некоторых решений при выборе между арендой или покупкой.
- Ожидается увеличение бухгалтерских балансов, рост показателей соотношения собственного и заемного капитала и снижение коэффициентов достаточности капитала. Также изменятся как характер расходов (арендные расходы будут заменены амортизационными и процентными расходами), так и модель признания (ускорение арендных расходов относительно сегодняшней модели признания для операционной аренды).
- Ожидается, что новый стандарт серьезно затронет организации, арендующие дорогостоящие активы, включая объекты недвижимости, производственное оборудование, самолеты, поезда, суда и технологии. Воздействие на организации с большим числом мелких арендуемых активов, таких как планшеты и персональные компьютеры, мелкие предметы офисной мебели и телефоны, может оказаться меньшим, поскольку Совет по МСФО предлагает освобождение от требований стандарта для малоценных активов (т. е. активов, которые, будучи новыми, стоили 5 000 долл. США и менее). Малоценные активы, соответствующие критериям для применения данного освобождения, не требуют признания в бухгалтерском балансе.
- Стоимость внедрения и постоянного соблюдения требований нового стандарта по аренде для большинства арендаторов может оказаться значительной. Это особенно касается тех компаний, у которых еще нет собственной информационной системы по учету аренды.

Арендодатели

- Возможно, арендаторам и арендодателям нужно будет рассмотреть вопрос о пересмотре или реструктуризации существующих и будущих договоров аренды.
- Коммерческие и правовые структуры, на которых базируются договоры аренды, также следует пересмотреть, чтобы оценить, сохраняют ли они свою действенность (например, совместные предприятия и предприятия специального назначения).
- Учет аренды у арендодателей остается по большому счету без изменений по сравнению с МСФО (IAS) 17, однако ожидается, что арендодатели ощутят на себе воздействие нового стандарта в связи с изменением потребностей и поведения клиентов, которое повлияет на их бизнес-модель и продукты аренды.

Всеобъемлющее воздействие этих правил требует от организаций трансформации их бизнес-процессов во многих областях, включая финансы и бухгалтерский учет, ИТ, закупки, налогообложение, казначейство, юридические аспекты, операционную деятельность, корпоративную недвижимость и управление персоналом.



Какова сфера применения стандарта?

Сфера применения МСФО (IFRS) 16, в целом, аналогична МСФО (IAS) 17 и включает все договоры, предоставляющие право на использование актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение, за исключением лицензий на интеллектуальную собственность, предоставленных арендодателем, прав, принадлежащих арендатору в соответствии с лицензионными соглашениями (например, прав на кинофильмы, видеозаписи, спектакли, рукописи, патенты и авторские права), аренды биологических активов, концессионных соглашений об оказании услуг и аренды для целей проведения геологоразведки и использования минералов, нефти, природного газа и аналогичных невозвращаемых ресурсов. Для арендаторов предусматривается возможность исключения из сферы применения стандарта нематериальных активов, отличных от указанных выше лицензий.

Однако определение аренды отличается от положений, содержащихся в действующем Разъяснении КРМФО (IFRIC) 4, в результате чего к некоторым договорам теперь, возможно, будет применяться иной порядок учета. МСФО (IFRS) 16 включает подробное руководство, которое поможет компаниям определить, является ли договор договором аренды, договором об оказании услуг или их сочетанием. В соответствии с действующим руководством и практикой, различия между услугой и операционной арендой не уделяется особого внимания, поскольку часто это не влияет на порядок учета.

Анализ начинается с определения того, соответствует ли договор определению аренды. Соответствие означает, что компания получает право контроля над использованием идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.



Пример. Аренда или услуга

Компания А заключает трехлетний договор с фиксированными условиями с компанией, управляющей стадионом (Поставщик), об использовании определенного участка на стадионе для продажи своих товаров. В договоре устанавливается размер участка, а также указывается, что этот участок может находиться около одного из нескольких входов на стадион. Поставщик имеет право в любое время изменить местоположение участка, выделенного Компании А. У Поставщика возникают минимальные затраты, связанные с изменением местоположения участка. Для продажи своих товаров Компания А использует киоск (которым она владеет). Этот киоск можно легко перенести в другое место. На стадионе имеется несколько свободных зон, соответствующих требованиям к участку, установленным в договоре.

Договор не является договором аренды, поскольку отсутствует идентифицированный актив. Компания А контролирует свой собственный киоск. Договор относится к участку на стадионе, и этот участок может быть изменен по усмотрению Поставщика. Поставщик обладает реальным правом на замену участка, используемого Компанией А, поскольку:

- a) у Поставщика имеется практическая возможность изменить используемое местоположение, не получая согласия от Компании А;
- b) Поставщик получит экономическую выгоду от замены такого местоположения.



Как отличить компоненты аренды от компонентов, не являющихся арендой

В настоящее время многие соглашения включают элементы операционной аренды или же договоры операционной аренды включают компоненты, не относящиеся к аренде (например, услуги). При этом многие организации не выделяют компонент операционной аренды в договорах, поскольку учет операционной аренды и операций по оказанию услуг/работ в настоящее время, в целом, оказывает одинаковое воздействие на представление данных в финансовой отчетности.

Согласно новому стандарту по учету аренды подход к учету у арендатора в отношении двух компонентов в договоре изменится, потому что аренда должна будет отражаться в составе бухгалтерского баланса*.

Арендодатели и арендаторы должны отделять компоненты аренды от компонентов, не являющихся арендой, в своих договорах при одновременном соблюдении следующих условий:

- a) арендатор может получить выгоду от актива либо отдельно, либо совместно с другими ресурсами, имеющимися у арендатора. Имеющиеся ресурсы представляют собой товары или услуги, которые продаются или предоставляются в аренду отдельно (арендодателем или другими поставщиками), или ресурсы, которые арендатор уже получил (от арендодателя или в результате других операций или событий);
- b) базовый актив не зависит от других базовых активов по данному договору или не взаимосвязан с ними в высокой степени.

После выявления арендных компонентов и компонентов, не являющихся арендными, платежи по договору следует распределить следующим образом:

- Арендодателям следует применять руководство, содержащееся в МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», при отнесении цены сделки на разные компоненты. Отнесение основывается на относительных отдельных ценах продажи (ОЦП). Если наблюдаемая информация отсутствует, то организации должны сделать оценку ОЦП.

МСФО (IFRS) 15 выделяет три метода оценки: подход, основанный на корректировке имеющихся рыночных цен, подход, основанный на сумме затрат и маржи, и остаточный подход. Возможно, организации захотят сочетать переход на новый стандарт по аренде с переходом на новый стандарт по признанию выручки (который вступает в силу с 1 января 2018 г.) с учетом взаимосвязи между этими двумя стандартами. Это может оказаться наиболее экономичным вариантом.

- Арендаторам следует отделить арендные компоненты от компонентов, не являющихся арендой, за исключением случаев, когда они применяют вариант учетной политики, описанный ниже. Виды деятельности, в рамках которой арендатору не передаются товары или услуги, не являются компонентами договора. Отнесение платежей должно быть аналогично процессу, применяемому арендодателями, который описан выше. Стандарт предусматривает выбор варианта политики, при котором арендаторы не отделяют компоненты, не являющиеся арендой, от арендных компонентов. Этот выбор учетной политики делается в отношении классов активов-объектов аренды. В таких случаях весь договор учитывается как договор аренды.

Пример: выделение арендных компонентов

Компания А заключает 15-летний договор, предоставляющий право на использование трех точно определенных, физически различных незанятых каналов связи в составе более крупного кабеля, связывающего Гонконг с Токио, а также на их техническое обслуживание. Организация принимает все решения, касающиеся использования этих каналов, путем связи каждого конца каналов со своим электронным оборудованием (т.е. Компания А «включает» канал). Организация пришла к выводу, что договор содержит арендные отношения.

Договор состоит из аренды трех незанятых каналов связи и их технического обслуживания. Наблюдаемые отдельные цены могут быть определены на основе сумм по аналогичным договорам аренды и договорам о техническом обслуживании, заключенным по отдельности. Если наблюдаемые исходные данные отсутствуют, то Компания А должна оценить отдельные цены обоих компонентов.

Требования МСФО (IFRS) 16 по разделению арендных компонентов и компонентов, не являющихся арендой, и распределению возмещения по отдельным компонентам потребуют от руководства применения профессионального суждения при выявлении таких компонентов и применении оценок для определения наблюдаемых отдельных цен. В настоящее время арендаторы могут не иметь данных по отдельным арендным компонентам и компонентам, не являющимся арендой. Таким образом, арендодателям, возможно, придется предоставлять клиентам информацию по отдельным арендным компонентам и компонентам, не являющимся арендой. В прошлом они, возможно, не оценивали эти элементы отдельно для клиентов.

* За исключением краткосрочной аренды и аренды малоценных активов, см. стр. 7.



Что представляет собой новая модель?

Разграничение между операционной и финансовой арендой для арендаторов исключается, и новый арендный актив (представляющий собой право пользования арендуемым объектом в течение срока аренды) и арендное обязательство (представляющее собой обязанности по уплате арендной платы) признаются по всем видам аренды*.

Арендаторам следует изначально признать актив, представляющий собой право на использование, и арендное обязательство на основании дисконтированных платежей, которые необходимо осуществить по договору аренды, с учетом срока аренды, определяемого в соответствии с новым стандартом. Для определения срока аренды потребуются применение профессионального суждения, которое часто не требовалось ранее для операционной аренды, поскольку это не влияло на признание расходов. Сюда также включаются первоначальные прямые затраты и затраты на восстановление актива.

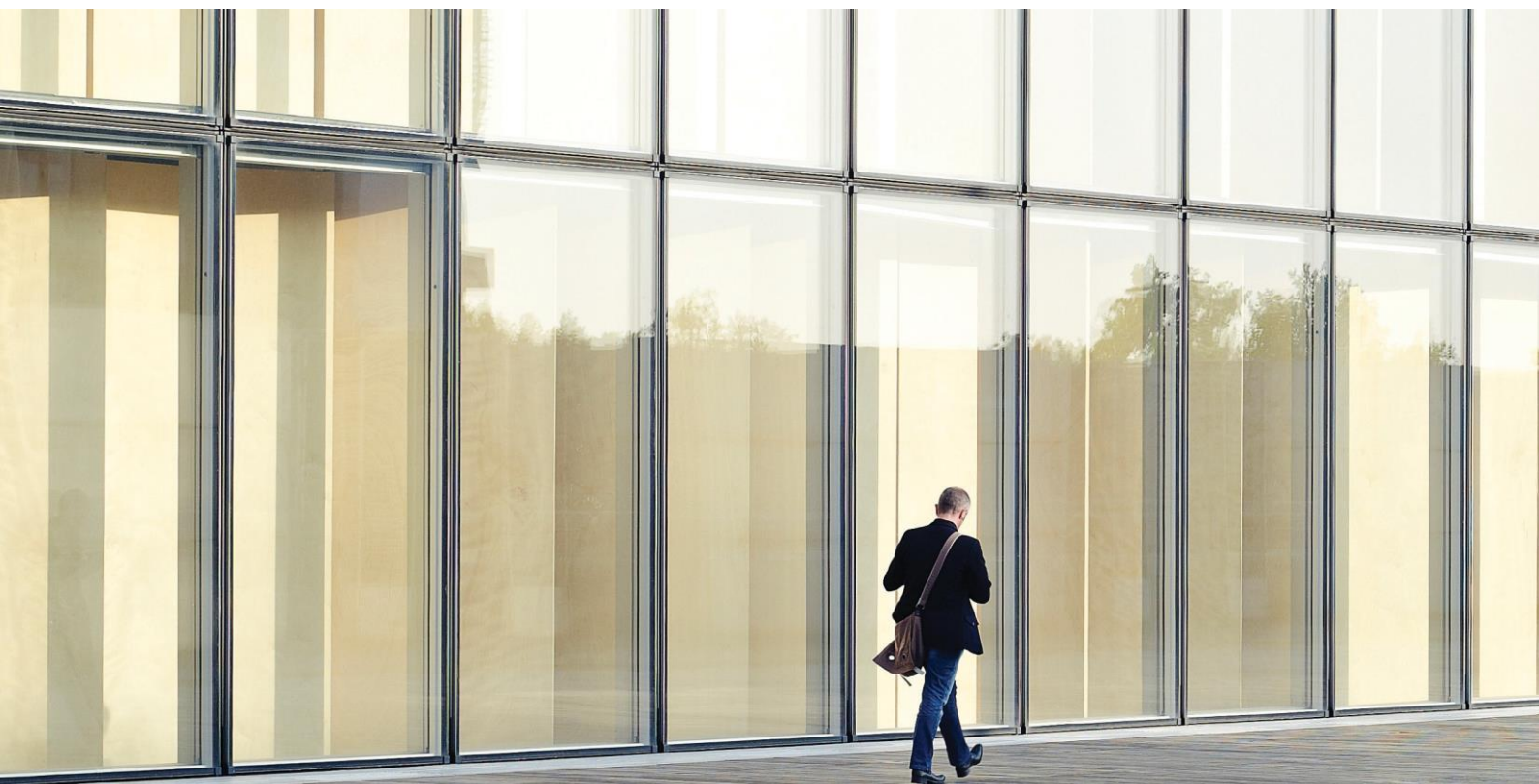
Учет у арендодателей не меняется, и они продолжают отражать на балансе объект аренды, классифицированной в качестве операционной. Для соглашений по финансированию или продаже в бухгалтерском балансе отражается дебиторская задолженность по аренде и остаточная доля арендатора в активе, при наличии таковой.

Ниже описаны основные элементы нового стандарта и его воздействие на финансовую отчетность.

- Модель «права на использование» заменяет модель «рисков и выгод». Арендаторы должны признавать актив и обязательство на момент начала арендных отношений.
- Все арендные обязательства должны оцениваться на основании оценки срока аренды, который включает опциональные периоды аренды, когда у организации имеется разумная уверенность в том, что она сможет продлить (или не прекращать) аренду.

- Условные арендные платежи или переменные платежи по аренде необходимо будет включать в оценку арендных активов и обязательств, когда они зависят от индекса или ставки, или в тех случаях, когда они по сути являются фиксированными платежами. Арендатору следует пересматривать переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, когда арендатор переоценивает арендное обязательство по другим причинам (например, в связи с пересмотром срока аренды), а также в тех случаях, когда происходит изменение потоков денежных средств в результате изменения ориентирного индекса или ставки (т.е. когда вступает в силу корректировка к арендным платежам).
- Арендаторам следует пересматривать срок аренды только при наступлении значительного события или значительного изменения в обстоятельствах, подконтрольных арендатору.

* За исключением краткосрочной аренды и аренды малоценных активов, см. стр. 7.



Пример: аренда автомобилей

Компания А арендует автомобиль на четыре года начиная с 1 января 20x9 г. Инвестиционная стоимость составляет 34 845 у. е. Арендный договор требует ежемесячной уплаты 668 у. е. в течение срока аренды (т. е. 8 016 у. е. в год). Ежегодный компонент аренды в составе арендных платежей составляет 6 672 у. е., а сервисный компонент – 1 344 у. е. Остаточная стоимость автомобиля на конец срока аренды составляет 14 168 у. е. Договор не предусматривает права на продление аренды или на приобретение автомобиля, гарантия остаточной стоимости отсутствует. Подразумеваемая ставка аренды составляет 5 %.

Чистая приведенная стоимость арендных платежей с применением ставки дисконтирования 5 % составляет 24 192 у. е.

Общее воздействие на сумму чистой прибыли будет одинаковым в соответствии с МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 17, однако при применении модели «права на использование» представление арендных платежей в отчете о совокупном доходе меняется. Арендные платежи по операционной аренде в соответствии с МСФО (IAS) 17 представляются в составе операционных расходов, в то время как при применении модели «права на использование» амортизация и процентные расходы будут признаваться отдельно, что окажет позитивное воздействие на показатель EBITDA.

Общий кумулятивный эффект на чистую прибыль будет одинаковым по МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 17, однако при применении модели «права на использование» признание арендных расходов в течение срока аренды и представление арендных платежей в отчете о совокупном доходе изменится. Актив, представляющий собой право на использование, и арендное обязательство также признаются в финансовой отчетности арендатора.

МСФО (IFRS) 16. Воздействие на финансовое положение и доходы

	Янв. 20x9	Дек. 20x9	Дек 20y0	Дек 20y1	Дек 20y2	Итого
Актив, представляющий собой право на использование	24 192	18 144	12 096	6 048	0	
Обязательство по аренде	(24 192)	(18 580)	(12 687)	(6 498)	0	
Операционные расходы: услуги	0	1 344	1 344	1 344	1 344	5 376
Амортизация	0	6 048	6 048	6 048	6 048	24 192
Процентные расходы	0	1 083	797	496	120	2 496
Чистый доход	0	(8 475)	(8 189)	(7 888)	(7 512)	(32 064)

МСФО (IAS) 17. Воздействие на финансовое положение и доходы

	Янв. 20x9	Дек. 20x9	Дек 20y0	Дек 20y1	Дек 20y2	Итого
Актив, представляющий собой право на использование	0	0	0	0	0	
Обязательство по аренде	0	0	0	0	0	
Операционные расходы: аренда и услуги	0	8 016	8 016	8 016	8 016	32 064
Чистый доход	0	(8 016)	(8 016)	(8 016)	(8 016)	(32 064)



Освобождение от требований стандарта в отношении краткосрочной аренды направлено на ограничение затрат, связанных с внедрением нового стандарта по аренде, без значительного снижения качества информации, представляемой в финансовой отчетности.

Примеры практических последствий

Определение срока аренды

МСФО (IFRS) 16 определяет срок аренды как не подлежащий досрочному прекращению период, в течение которого арендатор имеет право использовать базовый актив, включая опциональные периоды аренды, когда у организации имеется разумная уверенность в том, что она сможет продлить (или не прекращать) аренду.

Организациям необходимо рассмотреть все значимые факты и обстоятельства, создающие экономический стимул для арендатора по осуществлению такого опционального права, при определении срока аренды. Право на продление срока аренды следует включать в срок аренды, если существует разумная уверенность в том, что арендатор осуществит это право. Арендаторы должны пересматривать это право при возникновении значительных событий или обстоятельств, подконтрольных арендатору. Арендодателю не разрешается пересматривать срок аренды.

Краткосрочная аренда

Согласно МСФО (IFRS) 16, арендаторы вправе отказаться от признания активов и обязательств по аренде в отношении аренды, срок которой составляет 12 месяцев или менее. В таких случаях арендатор признает арендные платежи в составе прибыли или убытка по методу равномерного признания в течение срока аренды. Это освобождение от требований должно применяться по категориям базовых активов.

Для того чтобы иметь возможность применять данное освобождение, организациям необходимо определить срок аренды. Определение краткосрочной аренды соответствует определению срока аренды, т. е. право на продление договора должно учитываться, если организация в разумной степени уверена в том, что она сможет продлить (или не прекращать) аренду. Любая аренда, которая содержит право на приобретение, не является краткосрочной арендой.

При применении стандарта организациям также необходимо найти способ выявления и выделения краткосрочной аренды и ввести новый процесс для учета этого варианта, предусмотренного в новой модели, по которому могут возникать последствия в применении процессов и систем, помимо воздействия самой модели.

Аренда малоценных активов

На основании комментариев, направленных Совету по МСФО в отношении затрат и выгод, Совет включил еще одно освобождение от требований в новый стандарт для того, чтобы снизить затраты и сложности в применении МСФО (IFRS) 16. Арендаторы не обязаны признавать активы и обязательства при аренде малоценных активов, таких как планшеты и персональные компьютеры, мелкие предметы офисной мебели и телефоны. В разделе «Основа для выводов» Совет по МСФО указал ориентировочную сумму, составляющую менее 5 000 долл. США, для нового актива, позволяющую в обычных обстоятельствах применять данное освобождение.

При применении стандарта организациям также необходимо найти способ выделения малоценных активов и ввести новый процесс для учета этого исключения из новой модели и оценить соответствующие последствия в отношении процессов и систем.

Пример: опция продления

Компания А арендует здание у компании Компании Б, что дает ей право на использование данного актива в течение пяти лет с возможностью продления аренды еще на пять лет. Право на продление предоставляется на рыночных условиях, и у Компании А не возникает каких-либо конкретных экономических стимулов для осуществления этого права на момент начала действия договора.

Срок аренды на начало действия договора составляет 5 лет.

Предположим, что... Компания А осуществила значительные инвестиции в улучшение арендованного имущества до начала аренды. Согласно оценке, срок экономического использования улучшения арендованного имущества составляет десять лет.

Компании А следует рассмотреть вопрос о том, будет ли улучшение арендованного имущества иметь значительную экономическую ценность на момент окончания первоначального пятилетнего срока аренды. Если в результате улучшения арендованного имущества практическая ценность базового актива для арендатора станет выше, чем ценность альтернативных активов, которые могут быть арендованы за аналогичную сумму, то Компания А придет к выводу, что у нее возникает значительный экономический стимул для осуществления ее права на продление аренды.



Воздействие в различных отраслях

Несмотря на то что практически все отрасли используют аренду как средство получения доступа к активам, виды и объемы арендуемых активов, а также условия и структуры договоров аренды значительно разнятся в зависимости от отрасли.

Например, фирма, оказывающая профессиональные услуги, арендует автомобили и корпоративные офисы; энергетическая компания может арендовать электростанции; розничная сеть арендует магазины розничной торговли; телекоммуникационная компания арендует оптоволоконные кабели и вышки сотовой связи; авиакомпания арендует самолеты – все это предполагает весьма разные характеристики, условия, нормативно-правовые базы, ценообразование, риски и экономические показатели. В результате в разных отраслях могут возникать разные последствия при применении нового стандарта по учету аренды.

Фирма PwC провела международное исследование по капитализации аренды, с тем чтобы оценить воздействие нового стандарта по учету аренды на показатели задолженности, соотношения собственных и заемных средств, платежеспособности и EBITDA, на основе выборки из более чем 3 000 котирующихся на бирже компаний, готовящих отчетность по МСФО и представляющих различные отрасли и страны (за исключением США). В исследовании было выявлено минимальное воздействие капитализации существующей не отраженной на балансе операционной аренды на основании договорных обязательств по будущим операциям, раскрытых компаниями в их опубликованной финансовой отчетности в 2014 г. В этом исследовании не учитываются какие-либо освобождения в течение переходного периода, которые могут предоставляться при принятии нового стандарта.

Ниже представлены средние данные о повышении показателей задолженности и EBITDA для некоторых из отраслей, которые будут в наибольшей степени затронуты новым стандартом.

Ниже приведено несколько примеров последствий, которые могут возникнуть в разных отраслях.

Розничная торговля



Розничные сети широко используют аренду недвижимости для своих магазинов. Они, скорее всего, будут испытывать серьезное воздействие при применении нового стандарта по учету аренды:

- *Право на продление срока аренды:* аренда недвижимости является важной составляющей деятельности розничных сетей, и определение и пересмотр наличия экономического стимула для продления аренды помещения магазина может потребовать существенного профессионального суждения.
- *Переменные платежи, привязанные к индексу или ставке:* розничным сетям необходимо создать системы для оценки и пересмотра переменных платежей, привязанных к индексу по спот-ставке на каждый отчетный период (напр., индексу CPI).
- *Разделение арендных компонентов и компонентов, не являющихся арендой:* розничным сетям нужно будет отделить начисления за обслуживание (например, административные/ коммунальные/ маркетинговые услуги) от арендных элементов в договорах с многочисленными владельцами недвижимости, например, при аренде магазинов внутри магазинов и при использовании крупных центров розничной торговли.

Отрасль	Среднее увеличение задолженности	Среднее увеличение EBITDA
Все компании	22 %	13 %
Розничная торговля	98 %	41 %
Авиакомпании	47 %	33 %
Профессиональные услуги	42 %	15 %
Здравоохранение	36 %	24 %
Оптовая торговля	28 %	17 %
Транспорт и логистика	24 %	20 %
Индустрия развлечений	23 %	15 %
Телекоммуникации	21 %	8 %

Источник: Глобальное исследование PwC по капитализации аренды

Телекоммуникации



Некоторые телекоммуникационные компании арендуют большое число дорогостоящих активов, включая сетевое оборудование, вышки сотовой связи, спутниковые ретрансляторы и оптоволоконные кабели.

- *Определение договора в качестве договора аренды:* для телекоммуникационной организации определение договора в качестве договора аренды может быть сложным и потребует профессионального суждения. В новом стандарте рассматривается пример использования мощностей/ услуг или аренды оптоволоконного кабеля и пример сетевых услуг. Телекоммуникационным компаниям нужно будет определить, получают ли они в результате аренды контроль над физически выделяемой частью актива или мощности.
- *Разделение арендных компонентов и компонентов, не являющихся арендой:* телекоммуникационным компаниям нужно будет выделить в многокомпонентных соглашениях с клиентами арендные компоненты и компоненты, не являющиеся арендой. В результате они, возможно, захотят применить новый стандарт по аренде в сочетании с новым стандартом о признании выручки (который вступает в силу с 1 января 2018 г.), поскольку применительно к телекоммуникационным компаниям между этими двумя стандартами возникает значительная взаимозависимость. Это может оказаться наиболее экономичным вариантом.

Транспорт и логистика



В секторе транспорта и логистики часто арендуются дорогостоящие активы, включая самолеты, поезда, суда и объекты недвижимости, а также грузовики и прочие транспортные средства.

- *Право на продление срока аренды:* компании этой отрасли часто используют аренду в рамках своей деятельности, приносящей доход. Когда у такой компании возникает экономический стимул для продления аренды (например, самолетов, судов, автомобилей)? Здесь может потребоваться значительное профессиональное суждение.
- *Определение договора в качестве договора аренды:* определение договора в качестве договора аренды может быть сложным и потребует профессионального суждения. Например, получает ли судоходная компания контроль над идентифицируемым активом при заключении договора фрахтования судна на срок или фрахтования судна без экипажа?
- *Разделение арендных компонентов и компонентов, не являющихся арендой:* компании этой отрасли часто арендуют активы в сочетании с другими услугами (такими как техническое обслуживание, страхование и т. д.). Иногда арендодатели предоставляют комплексные продукты, и арендаторам нужно вычленить информацию об аренде для учета аренды отдельно от сервисных элементов. В соответствии с действующим руководством различию между услугой и операционной арендой не уделялось особого внимания, поскольку часто это не влияло на учет.

Арендодатели объектов недвижимости и оборудования



Арендодатели объектов недвижимости и оборудования, возможно, не будут испытывать значительного воздействия на свой учет в качестве арендодателей. Однако на их бизнес-модель могут повлиять изменения в поведении арендаторов.

- *Изменение потребностей арендаторов:* изменения в поведении арендаторов могут привести к возникновению запросов на более краткосрочную аренду и на более гибкие арендные платежи, что повышает риски арендодателей. Это также меняет экономические показатели аренды и создает давление на цены. У арендодателей объектов недвижимости и оборудования могут возникнуть трудности, если они захотят повысить арендные ставки в текущих экономических условиях. Это может повлиять на показатели фондов недвижимости и арендодателей оборудования, а также повысить волатильность денежных потоков и риски. Это, в свою очередь, окажет воздействие на способность самих арендодателей получать финансирование на выгодных условиях для осуществления инвестиций.
- *Новые возможности в сфере оказания услуг:* с коммерческой точки зрения изменения потребностей арендаторов могут иметь более серьезные последствия для арендодателей оборудования и транспортных средств, чем для сектора недвижимости. Однако это зависит от общих условий аренды недвижимости, которые могут быть разными в разных странах. Такие изменения могут создавать повышенную нагрузку на арендодателей, но также могут стать катализатором изменений в отрасли. Такая новая динамика создает возможности для предложения новых услуг и продуктов. Применение нового стандарта по учету аренды может ускорить развитие некоторых процессов на рынке, таких как усиление внимания к оказанию услуг. Это может потребовать пересмотра традиционных бизнес-моделей некоторых арендодателей.

Воздействие нового стандарта будет ощущаться во всех отраслях, однако степень этого воздействия будет различной.



Финансовое, операционное и коммерческое воздействие

Финансовая информация

Новый стандарт приведет к увеличению активов и пассивов в бухгалтерском балансе, а также к изменениям в представлении данных в отчете о прибылях и убытках и о движении денежных средств. Арендные расходы будут заменены амортизацией и процентными расходами в отчете о прибылях и убытках (аналогично отражению финансовой аренды в настоящее время). Это ведет к признанию арендных расходов на начальном этапе аренды, что для некоторых может означать снижение доходов и уменьшение собственного капитала непосредственно после начала аренды по сравнению с данными при учете операционной аренды в настоящее время.

Пересмотр финансовых коэффициентов и показателей деятельности

Новый стандарт повлияет на наиболее широко используемые финансовые коэффициенты и показатели деятельности, такие как соотношение собственного и заемного капитала, коэффициент покрытия, оборачиваемость активов, процентное покрытие, EBIT, операционная прибыль, чистый доход, чистая прибыль на акцию, доход на вложенный капитал, доходность капитала и потоки денежных средств от операционной деятельности. Однако некоторые показатели деятельности, такие как операционная прибыль, EBIT, EBITDA и потоки денежных средств от операционной деятельности, отражаемые в отчетности, улучшатся, без каких-либо изменений в соответствующих потоках денежных средств или коммерческой деятельности.

Воздействие на финансовые коэффициенты (такие как соотношение собственного и заемного капитала, или левэридж) может привести к нарушению особых условий кредитных соглашений, если только организация не включила «замороженные» условия в отношении применимых принципов учета в свои соглашения о финансировании. Кроме того, увеличение процентных расходов может повлиять на особые условия, основанные на процентных показателях. Эти изменения также могут оказать воздействие на кредитные рейтинги и привести к другим изменениям в поведении заинтересованных сторон.



Финансовым институтам следует рассмотреть воздействие на их потребность в нормативном капитале, поскольку новый стандарт по аренде может привести к увеличению активов, взвешенных с учетом риска. Наконец, организациям необходимо учесть воздействие этих изменений на их схемы вознаграждения и премии, выплачиваемые персоналу. Организациям часто приходится действовать в сложной среде, и эти изменившиеся показатели затронут многие существующие соглашения и многих заинтересованных лиц.

Организации, планирующие сделки на рынке капитала незадолго до даты вступления в силу нового стандарта по учету аренды или вскоре после нее, должны рассмотреть воздействие на левэридж / соотношение собственного и заемного капитала, а также то, как они будут выглядеть в сравнении с аналогичными компаниями, и учесть какие-либо нормативные требования по представлению трех-пятилетней финансовой информации за прошедшие периоды и полученных результатов.

Изменение учета аренды – это лишь вершина айсберга. Организациям нужно будет провести глубокий анализ предполагаемых изменений и оценить воздействие на финансовые коэффициенты и показатели деятельности (включая особые условия кредитных договоров), бизнес-операции, системы и данные, бизнес-процессы и средства контроля, чтобы понять, с какими проблемами они могут столкнуться и каких затрат потребует соблюдение положений нового стандарта по учету аренды.

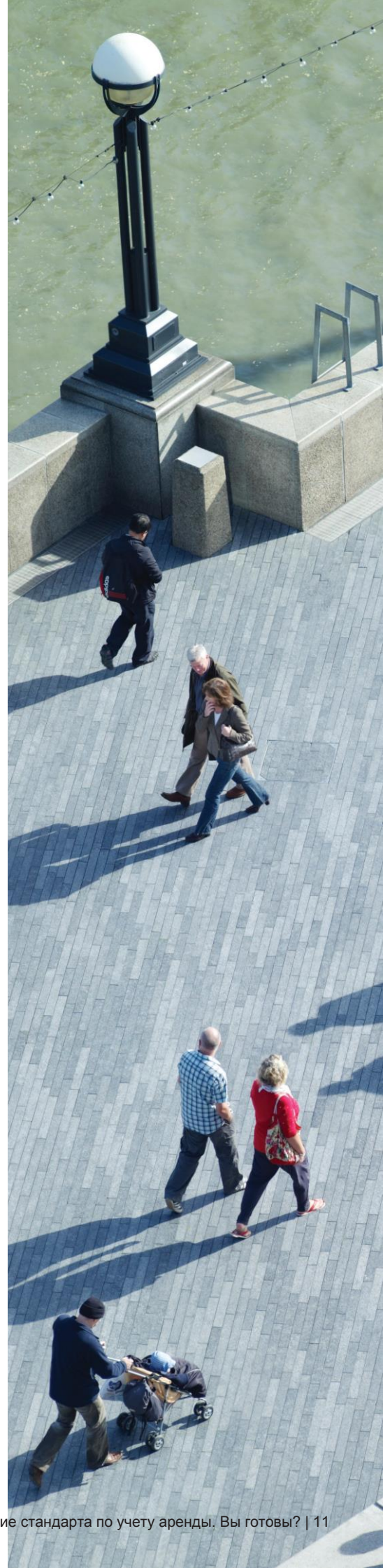
Осведомленность заинтересованных лиц и информационное взаимодействие с ними

Мы предполагаем, что внутренние и внешние заинтересованные лица захотят понять, какое воздействие окажет на них новый стандарт по учету аренды, задолго до 1 января 2019 г. – даты его вступления в силу. Своевременная оценка того, какие соглашения и заинтересованные стороны будут затронуты этими пересмотренными финансовыми коэффициентами и показателями, позволит компании при необходимости заранее пересмотреть эти соглашения и начать взаимодействие с заинтересованными сторонами. Организациям также следует проверить, есть ли в их существующих или будущих финансовых договоренностях «замороженные» условия в отношении принципов учета, чтобы избежать неожиданностей и сложных переговоров с кредиторами.

Внедрение может быть трудным и дорогостоящим

Организации следует тщательно оценить воздействие перехода на новый стандарт на начальном этапе, провести инвентаризацию соответствующих договоров, понять, в чем именно заключается влияние нового стандарта, а также разработать стратегию информационного взаимодействия на ранней стадии, позволяющую контролировать заинтересованные стороны (и их восприятие ситуации). Сюда включается извлечение, сбор и проверка данных по аренде, оценка воздействия и подготовка к перестройке ИТ-систем и процессов, затрагиваемых новым стандартом.

Возрастут требования к представлению данных по аренде, поскольку ранее операционная аренда учитывалась на забалансовых счетах. Кроме того, повышение требований к раскрытию информации также приведет к необходимости сбора дополнительных данных. Извлечение данных по аренде из арендных договоров, которые в настоящее время не систематизированы, и/или сбор данных по аренде из разных операционных или иных «систем» может оказаться непростой задачей, требующей к тому же серьезных временных затрат. После сбора и переноса данных из различных источников их нужно будет проверить, стандартизировать и проанализировать. Практическая работа по сбору, проверке и стандартизации данных по аренде по всей группе может также потребовать много времени – например, при наличии иностранных объектов и необходимости перевода их данных на другой язык. Помимо этого, создание каталогов существующих отношений аренды, выявление пробелов в арендных данных и обеспечение их полноты также представляют собой сложную задачу. Для ее решения требуются значительные ресурсы и поддержка (автоматизированных) инструментов извлечения данных по аренде, их проверки и анализа во время процесса внедрения новых требований.



Потребность в новых ИТ-системах и надежных процессах и средствах контроля

Сегодня многие арендаторы используют электронные таблицы для управления своей арендой и ее учета. С усложнением нового стандарта по аренде, когда вся аренда будет отражаться в составе бухгалтерского баланса, использование электронных таблиц может оказаться не самым экономичным подходом и привести к тому, что в финансовую отчетность могут попасть ошибочные данные. Арендаторам, возможно, нужно будет внедрить модули по управлению договорами в отношении арендных данных и механизмов аренды для проведения расчетов по аренде в соответствии с требованиями нового стандарта по аренде. Организациям необходимо подумать о внедрении устойчивых программных решений по аренде, способных учитывать новые требования к отражению аренды. Немногочисленные программные решения по аренде, имеющиеся в настоящее время на рынке, основаны на действующей модели «рисков и выгод» (с разделением на финансовую и операционную аренду). Их нужно будет модифицировать в соответствии с требованиями нового стандарта по аренде. Поставщики ERP-систем начали обдумывать программные решения по аренде. Арендаторам необходимо будет своевременно выявить пробелы в системах и изменения, которые могут потребоваться в их ИТ-среде. Это поможет организации выбрать поставщиков программного обеспечения и программного решения по аренде, которое можно будет интегрировать в существующие (учетные) системы и ИТ-среду и которое наилучшим образом и с минимальными затратами будет соответствовать их будущим потребностям. Своевременная оценка пробелов в системе, а также коммерческих и ИТ-требований поддержит процесс выбора поставщика программного обеспечения для получения программного решения по аренде. Это, в свою очередь, поможет снизить риски, связанные с представлением отчетности и соблюдением установленных требований.

Выгоды для арендаторов, помимо нормативно-правового соответствия, и новые возможности для арендодателей

В результате применения нового стандарта может потребоваться пересмотр существующих договоров аренды для минимизации воздействия нового стандарта по аренде. Исключение забалансового учета и повышение административной нагрузки в связи с учетом аренды могут привести к снижению привлекательности аренды. Помимо внешней прозрачности данных по аренде, повышение внутренней прозрачности в рамках организации может на самом деле стать стимулом для более экономически выгодных решений по аренде, способствующих оптимизации портфеля аренды или обеспечивающих потенциальную экономию средств. Прочие изменения в потребностях и в поведении арендаторов могут включать желание перейти к более краткосрочным периодам аренды или к большей доле переменных арендных платежей, обусловленных использованием актива. Другие арендаторы, возможно, захотят перейти на использование соглашений, в большей степени ориентированных на обслуживание, чем на аренду, и эта тенденция уже наблюдается на рынке, а новый стандарт может ускорить ее распространение. Арендаторы, возможно, уже вступили в такие переговоры задолго до даты принятия нового стандарта по учету аренды, чтобы минимизировать его воздействие. Однако организациям, которые рассматривают такие изменения в своих арендных соглашениях, необходимо тщательно их оценить и учесть все виды воздействия, поскольку подобные изменения часто будут приводить к переменам в экономических условиях, таких как цены и риски, принимаемые организацией.

Возможное возникновение неожиданных налоговых последствий

Стандарт может оказать широкое воздействие на налоговый учет операций аренды, поскольку налоговый учет по аренде в разных юрисдикциях может основываться на принципах бухгалтерского учета. Учитывая тот факт, что не существует единого понятия аренды для налоговых целей, воздействие предполагаемой модели учета аренды будет значительно варьироваться в зависимости от налоговой юрисдикции. В некоторых юрисдикциях принципы МСФО и/или финансовая отчетность по МСФО могут служить основой для определения некоторых налоговых пороговых значений (например, в Нидерландах и в Великобритании). Аспекты, на которые может быть оказано воздействие, включают применимые правила амортизации, особые правила, ограничивающие право на вычет процентных расходов из налоговой базы (например, правила недостаточной капитализации в отношении долгового или долевого финансирования, процентные показатели по правилам в отношении EBITDA), и существующие договоры по трансфертному ценообразованию, налоги с продаж / косвенные налоги и существующие структуры налогообложения операций аренды (при аренде внутри страны и трансграничной аренде). Переоценка существующих и предполагаемых структур аренды должна проводиться на основании нового стандарта, чтобы обеспечить сохранение налоговых льгот и/или управление (новыми) налоговыми рисками в будущем. В тех случаях, когда налогообложение не соответствует новой модели учета аренды, руководство столкнется со сложной задачей учета отложенных налогов с отражением вновь возникающих временных разниц в финансовой отчетности.



Переход на новый порядок учета и дата вступления в силу

Дата вступления в силу МСФО (IFRS) 16 «Аренда» – 1 января 2019 г.

Досрочное применение нового стандарта по аренде разрешается, однако оно возможно только в том случае, если организация также применяет МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

Организации, выступающие арендодателями, вправе выбрать либо полностью ретроспективный подход, либо модифицированный ретроспективный подход при переходе на новый стандарт. Выбранный подход должен применяться ко всему портфелю аренды.

Организации, выступающие арендодателями, не обязаны отражать какие-либо корректировки при переходе на новый стандарт, и должны вести учет аренды с применением новых требований начиная с даты вступления в силу МСФО (IFRS) 16 (при этом, отдельные требования применяются для организаций, являющихся промежуточным звеном в лизинговых сделках). Арендодатели не обязаны пересматривать оценку операций продажи с обратной арендой, заключенных до даты вступления в силу МСФО (IFRS) 16, с целью определения, должна ли передача базового актива учитываться как продажа в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15.

Арендодатели и арендаторы не обязаны пересматривать оценку в отношении того, содержит ли существующий договор элемент аренды при осуществлении перехода, т. е. если организация пришла к выводу в соответствии с МСФО (IAS) 17 «Аренда» о том, что договор не содержит аренды, то организация не должна переоценивать этот договор в соответствии с МСФО (IFRS) 16.

Ретроспективный подход

Переход на новый порядок учета в соответствии с полностью ретроспективным подходом требует, чтобы организации ретроспективно применяли новый стандарт в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки». Согласно данному подходу, организациям необходимо скорректировать капитал на начало наиболее раннего представленного сравнительного периода.

Дата вступления в силу	Годовые периоды, которые должны быть представлены в финансовой отчетности в соответствии с МСФО (IFRS) 16
1 января 2019 г.	Полностью ретроспективный метод: ФГ 2018, ФГ 2019 Модифицированный ретроспективный метод: ФГ 2019

Модифицированный ретроспективный подход

В соответствии с данным подходом арендатор не пересчитывает сравнительные данные. Соответственно, датой первоначального применения является первый день годового отчетного периода, в котором арендатор впервые применяет требования нового стандарта по аренде. На дату первоначального применения нового стандарта по аренде арендаторы признают кумулятивный эффект первоначального применения корректировки к остатку собственного капитала на начало периода по состоянию на 1 января 2019 г. Обязательство по аренде должно оцениваться по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей, дисконтированных с применением приростной ставки процента по займам арендатора на дату первоначального применения.

Арендаторы, договоры аренды которых ранее классифицировались как операционная аренда:

- Признают обязательство по аренде, оцениваемое по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей, дисконтированных с применением приростной ставки процента по займам арендатора на дату первого применения.
- Существует два варианта оценки актива, представляющего собой право на использование, в переходный период: оценка актива как если бы МСФО (IFRS) 16 применялся всегда, с использованием ставки дисконтирования на основе приростной ставки процента по займам арендатора на дату первоначального применения, или оценка актива в сумме, равной обязательству по аренде, скорректированному на сумму каких-либо ранее признанных предоплаченных или начисленных арендных платежей.

Арендаторам, применяющим модифицированный ретроспективный подход, разрешается применять следующие практические приемы с учетом конкретного договора аренды:

- применять единую ставку дисконтирования к портфелю арендных договоров, характеристики которых являются в достаточной степени схожими;
- корректировать величину актива при переходе на сумму любого ранее признанного обременительного оценочного обязательства по аренде в качестве альтернативы проведению анализа на предмет обесценения;
- применить исключение по признанию и оценке к аренде, срок которой заканчивается в течение 12 месяцев после даты первоначального применения или ранее и учитывать такую аренду в качестве краткосрочной;
- использовать ретроспективную оценку при применении нового стандарта, например, при определении срока аренды, если договор содержит право на продление или на прекращение аренды; и
- исключить первоначальные прямые затраты в оценке актива, представляющего собой право на использование.

Арендаторы, договоры аренды которых ранее классифицировались как финансовая аренда:

- Балансовая стоимость актива, представляющего собой право на использование, и обязательство по аренде на дату первого применения нового стандарта должны быть равны балансовой стоимости арендованного актива и обязательства по аренде на дату, непосредственно предшествующую первому применению, в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 17;
- В дальнейшем применяют порядок учета в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 16.



Контактная информация



Ильяс Жумамбаев

Директор

Тел: +7 701 212 01 53

ilyas.jumambaev@kz.pwc.com



Адил Амерханов

Старший Менеджер

Тел: +7 (727) 330 32 01 вн. 3707

a.amerkhanov@kz.pwc.com

В PwC работают многопрофильные группы специалистов, которые могут предоставить вам дополнительную информацию и/или оказать вам помощь при оценке воздействия изменений в учете аренды на ваш бизнес.

© 2017 PwC. Все права защищены. Дальнейшее распространение без разрешения PwC запрещено. "PwC" относится к сети фирм-участников ПрайсуотерхаусКуперс Интернешнл Лимитед (PwCIL), или, в зависимости от контекста, индивидуальных фирм-участников сети PwC. Каждая фирма является отдельным юридическим лицом и не выступает в роли агента PwCIL или другой фирмы-участника. PwCIL не оказывает услуги клиентам. PwCIL не несет ответственность в отношении действий или бездействий любой из фирм-участников и не контролирует их профессиональную деятельность, и ни при каких обстоятельствах не ограничивает их действия. Ни одна из фирм-участников не несет ответственность в отношении действий или бездействий любой другой фирмы-участника и не контролирует их профессиональную деятельность, и ни при каких обстоятельствах не ограничивает их действия.