

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

MAGISTRSKO DELO

**UČINKI NOVEGA MEDNARODNEGA RAČUNOVODSKEGA
STANDARDA ZA NAJEME NA POSLOVNI IZID IN
PREMOŽENJSKI POLOŽAJ PODJETJA**

Ljubljana, november 2016

DAMJANA JERMAN

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Damjana Jerman, študentka Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, avtorica predloženega dela z naslovom Učinki novega mednarodnega računovodskega standarda za najeme na poslovni izid in premoženjski položaj podjetja, pripravljenega v sodelovanju s svetovalko izr. prof. dr. Sergejo Slapničar,

IZJAVLJAM,

1. da sem predloženo delo pripravila samostojno;
2. da je tiskana oblika predloženega dela istovetna njegovi elektronski obliki;
3. da je besedilo predloženega dela jezikovno korektno in tehnično pripravljeno v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, kar pomeni, da sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam oziroma navajam v besedilu, citirana oziroma povzeta v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani;
4. da se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Kazenskem zakoniku Republike Slovenije;
5. da se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predloženega dela dokazano plagiatorstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom;
6. da sem pridobila vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v predloženem delu in jih v njem jasno označila;
7. da sem pri pripravi predloženega dela ravnala v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobila soglasje etične komisije;
8. da soglašam, da se elektronska oblika predloženega dela uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
9. da na Univerzo v Ljubljani neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve predloženega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja predloženega dela na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija Univerze v Ljubljani;
10. da hkrati z objavo predloženega dela dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v njem in v tej izjavi.

V Ljubljani, 25. 11. 2016

Podpis študentke:

KAZALO

UVOD	1
1 SPLOŠNA TEORETIČNA IZHODIŠČA	4
1.1 Razlogi za najem sredstev	4
1.2 Ključni pojmi kot osnova za prenovljeni standard MRS 17.....	5
1.2.1 Opredelitev najema	5
1.2.2 Računovodska opredelitev sredstva in obveznosti	6
2 OBSTOJEČI MEDNARODNI RAČUNOVODSKI STANDARD MRS 17 IN OBSTOJEČI SRS 2016.....	8
2.1 Računovodski standardi, ki urejajo najem.....	8
2.2 Vrste najema po računovodskih standardih.....	9
2.3 Računovodska obravnava najema	11
2.3.1 Računovodsko izkazovanje najema pri najemniku	11
2.3.2 Računovodsko izkazovanje najema pri najemodajalcu	13
3 PREDLAGANI STANDARD RAČUNOVODENJA NAJEMOV.....	14
3.1 Začetki za spremembo računovodskega standarda o najemih	14
3.2 Razlogi za nov standard.....	15
3.3 Cilj predlaganega standarda.....	17
3.4 Razvoj dogodkov pri sprejemanju standarda MSRP 16.....	17
3.5 Predlagane spremembe računovodenja najemov	19
4 NOV MSRP 16	20
4.1 Opredelitev najema	20
4.2 Izkazovanje najema pri najemodajalcu	21
4.2.1 Trajanje najema	22
4.2.2 Začetno merjenje pravice do uporabe sredstva in obveznosti za najem	22
4.2.3 Kasnejše merjenje sredstva in obveznosti najema.....	23
4.2.4 Najem sredstva nižji od 12 mesecev in najem nižje vrednosti sredstva	24
4.2.5 Vpliv na izkaze najemodajalca.....	25
4.2.5.1 Vpliv na izkaz finančnega položaja.....	25
4.2.5.2 Vpliv na izkaz poslovnega izida.....	25
4.2.5.3 Vpliv na izkaz denarnih tokov.....	25
4.2.5.4 Vpliv na finančne kazalnike	26
4.2.5.5 Drugi morebitni poslovni učinki na najemodajalce.....	27
4.3 Predlagane spremembe računovodenja najemov pri najemodajalcih	27

4.4	Povzetek glavnih sprememb med MRS 17 in MSRP 16	28
4.5	Prehod na MSRP 16.....	29
5	RAZISKAVA UČINKOV PREHODA NA NOV STANDARD.....	32
5.1	Pregled obstoječih raziskav	32
5.2	Izbira vzorca	34
5.2.1	Predstavitev vzorca trgovine na drobno v Sloveniji.....	35
5.2.2	Ločitev vzorca na dva osnovna kriterija.....	42
5.2.2.1	Analiza kazalnikov uspešnosti podjetij	44
5.2.3	Predpostavke za kapitalizacijo poslovnega najema in omejenost analize.....	48
5.2.4	Povzetek ključnih finančnih podatkov vzorca	50
5.2.5	Analiza rezultatov po kapitalizaciji poslovnega najema	50
5.2.5.1	Analiza kazalnikov uspešnosti.....	50
	SKLEP	53
	LITERATURA IN VIRI	55
	PRILOGE	1

KAZALO TABEL

Tabela 1: Prednosti najema za najemnika in najemodajalca	4
Tabela 2: Razvrstitev najema in vpliv na računovodske izkaze najemnika	12
Tabela 3: Prikaz sprememb novega standarda o najemih na posamezne postavke finančnih izkazov najemodajalca	25
Tabela 4: Pričakovani učinek MSRP 16 na finančne kazalnike	26
Tabela 5: Pregled glavnih razlik.....	28
Tabela 6: Tabela merjenja sredstva in obveznosti ob prehodu na MSRP 16	30
Tabela 7: Hipotetična bilanca stanja podjetja	30
Tabela 8: Hipotetični izkaz poslovnega izida	31
Tabela 9: Tabela vrednosti bilančnih postavk pred in po kapitalizaciji ter izračunani finančni kazalniki.....	32
Tabela 10: Prikaz bilančnih postavk v vzorcu trgovine na drobno (v tisoč EUR).....	36
Tabela 11: Prikaz postavk izkaza poslovnega izida podjetij v trgovini na drobno v Sloveniji (v tisoč EUR)	40
Tabela 12: Kazalniki poslovne uspešnosti in kazalniki finančnega položaja	41
Tabela 13: Podjetja, izločena iz izračuna kazalnikov uspešnosti (v tisoč EUR)	42
Tabela 14: Prikaz deleža OOS v sredstvih.....	44
Tabela 15: Delež stroškov najema v celotnih stroških storitev.....	45
Tabela 16: Tabela dolžniških virov financiranja.....	45
Tabela 17: Tabela finančnega vzvoda	46

Tabela 18: Tabela pokritosti obresti	46
Tabela 19: Kazalnik neto finančnega dolga na EBITDA.....	47
Tabela 20: Prikaz deleža OOS v celotnih sredstvih po kapitalizaciji poslovnega najema ..	51
Tabela 21: Tabela finančnega vzvoda.....	51
Tabela 22: Delež dolga v obveznostih do virov sredstev.....	52
Tabela 23: Neto finančni dolg na EBITDA.....	52

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz opredelitve, ali pogodba vsebuje najem ali ne	20
Slika 2: Prikaz pravice do uporabe sredstva (right of use asset) in obveznosti iz najema...	23
Slika 3: Stroški najema.....	24
Slika 4: Dobiček/izguba	24
Slika 5: Število podjetij glede na vrsto SKD dejavnosti* v vzorcu.....	36
Slika 6: Prikaz delitve sredstev v trgovini na drobno v Sloveniji po SKD dejavnostih	37
Slika 7: Prikaz podjetij po vrednosti sredstev (v tisoč EUR)	38
Slika 8: Prikaz strukture sredstev v vzorcu trgovine na drobno v Sloveniji v %	38
Slika 9: Prikaz velikosti obveznosti do virov sredstev v vzorcu trgovine na drobno v Sloveniji v %.....	39
Slika 10: Prikaz podjetij po vrednosti čistih prihodkov od prodaje (v tisoč EUR)	40
Slika 11: Prikaz delitve čistih prihodkov od prodaje v trgovini na drobno v Sloveniji po SKD dejavnostih v %	41
Slika 12: Shematski prikaz podatkov o poslovnem in finančnem najemu v vzorcu trgovine na drobno v Sloveniji	42
Slika 13: Shematski prikaz kriterijev, na katerih temelji nadaljnja analiza trgovine na drobno v Sloveniji	43

UVOD

Eden od bistvenih produkcijskih faktorjev podjetij so stalna sredstva. Slednja ima podjetje lahko v svoji pravni lasti in jih financira z lastnimi ali tujimi viri financiranja, lahko pa jih ima v najemu – bodisi finančnem bodisi poslovnem. Ne glede na način pridobitve stalnih sredstev je za podjetja bistveno, da s sredstvi razpolagajo oziroma da so jim na voljo za izvajanje dejavnosti oziroma za doseganje ekonomskih koristi iz poslovanja. Hkrati način pridobitve stalnih sredstev močno vpliva na obseg angažiranih virov financiranja.

Podjetja se stalno soočajo z vprašanjem financiranja svojega poslovanja in znotraj tega financiranja stalnih sredstev. Financiranje podjetja (angl. *corporate financing*) igra pomembno funkcijo v vsakem podjetju. Vsako podjetje mora poznati vire financiranja, ki so mu na voljo, zato da bo čim učinkovitejše postavilo svojo finančno politiko.

Kot navajata Watson in Head (2007, str. 30–31), lahko vire financiranja razdelimo na zunanje in notranje financiranje. Z notranjim financiranjem mislimo na financiranje s prenesenim čistim dobičkom in s presežkom gotovine ter prihranki, ki nastanejo zaradi učinkovitejšega upravljanja obratnega kapitala. Slednji je kapital, povezan s kratkoročnimi sredstvi in obveznostmi. Zunanje financiranje kot drugo obliko virov financiranja na splošno razdelimo na dolžniško in lastniško financiranje. Slednje je financiranje s kapitalskimi vplačili, na drugi strani pa je dolžniško financiranje, financiranje s podjetniškimi obveznicami, bančnim dolgom in lizingom. Slednja, zadnja oblika financiranja – lizing oziroma najem – se v zadnjih letih vedno bolj uveljavlja kot ena od možnih oblik financiranja nabave osnovnih sredstev (Nemec, 1998, str. 18).

Po podatkih Leaseurope¹ (2014) je bilo v letu 2014 realiziranih 275,7 milijard evrov (v nadaljevanju EUR) novih liziških poslov v članicah Leaseurope, kar predstavlja 9,5-odstotno rast v primerjavi z 2013. Največji evropski liziški trg je bil v letu 2014 Velika Britanija, ki je predstavljala 60,8 milijard EUR, sledila ji Nemčija z 49,8 milijardami EUR in Francija z 40,2 milijardami EUR. Večina liziških poslov so predstavljale premičnine, manjši del pa nepremičnine.

Liziške družbe v Sloveniji se od leta 2009 naprej srečujejo z izgubami, saj je finančna kriza to dejavnost močno prizadela. Po podatkih Banke Slovenije (2016, str. 39) je celotna vrednost poslov liziških družb konec prvega četrtletja 2016 znašala 2,8 milijarde EUR, kar je pomenilo medletno znižanje za 5,7 %. Vrednost novih poslov se je zniževala zaradi nizke aktivnosti na področju nepremičninskih poslov. Liziške družbe so preusmerjale posel iz lizinga nepremičnin na leasing premičnin. Delež lizinga nepremičnin v celotnem stanju liziških družb je znašal 38,9 %, delež lizinga premičnin pa 61,1 %.

¹ Leaseurope (angl. *European Federation of Leasing Company Association*) je mednarodno združenje evropskih liziških družb, ki je v letu 2014 združevalo 1.400 lizing družb in 500 družb za kratkoročni najem.

Glede na razširjenost najema stalnih sredstev kot oblike financiranja bom v magistrskem delu analizirala najeme z računovodskega vidika. Osredotočila se bom na razvrstitev najemov na poslovni in finančni najem ter okoliščine in pogoje, ki morajo biti izpolnjeni za razvrstitev na eno ali drugo obliko najema. Osrednji del raziskovalnega vprašanja bom usmerila na spremembe računovodskih standardov pri računovodenju najemov. Gre za skupen projekt dveh odborov za računovodske standarde, in sicer evropskega Mednarodnega odbora za računovodske standarde (angl. *The International Accounting Standards Board*, v nadaljevanju IASB) in Ameriškega odbora za računovodske standarde (angl. *US Financial Accounting Standards Board*, v nadaljevanju FASB).

V Evropski uniji (v nadaljevanju EU) področje najemov ureja Mednarodni računovodski standard 17 – *Leases*, (v nadaljevanju MRS 17) (IASB, 2016a). V povezavi s spremembami MRS 17 se bom osredotočila na vsebinske razloge za spremembo MRS 17 in na posledice spremenjenega izkazovanja najemov na finančni položaj ter kazalnike uspešnosti poslovanja najemnikov.

Kot navajata Grossman in Grossman (2010), je namen spremembe MRS 17 zagotoviti, da se sredstva in obveznosti, ki izhajajo iz najemov, prikažejo v izkazu finančnega položaja najemnika ter da bo imela predlagana kapitalizacija oziroma prikaz poslovnih najemov v izkazu finančnega položaja najemnika vpliv na celotne in kratkoročne obveznosti ter finančne kazalnike tistih najemnikov, ki po obstoječem MRS 17 poslovne najeme prikazujejo samo v razkritjih. Kot poglobljena izpostavljena pomanjkljivost sedanjega MRS 17 je nepripoznavanje poslovnega najema pri najemnikih v računovodskih izkazih oziroma zgolj zabilančno razkrivanje poslovnih najemov, kar naj bi izkrivljalo finančni položaj najemnikov, njihovi izkazi pa naj bi bili neprimerljivi z izkazi podjetij, ki lastniško financirajo opredmetena osnovna sredstva (v nadaljevanju OOS) oziroma jih imajo v finančnem najemu.

FASB (2015) v dokumentu *Leases – Project Update* navaja, da je Agencija za trg vrednostnih papirjev v Združenih državah Amerike (v nadaljevanju SEC) (angl. *US Securities and Exchange Commission*) že leta 2005 izdala poročilo o izvenbilančnih postavkah s priporočilom, da bi bile potrebne spremembe na področju dosedanjega računovodenja najemov, da bi se zagotovila večja transparentnost v letnih poročilih.

Odbora IASB in FASB sta 16. maja 2013 (IASB, 2013) objavila Osnutek za javno obravnavo (angl. *Exposure Draft*) z vsebino predlaganih sprememb. Namen predloga je bil izboljšanje kakovosti in primerljivosti računovodskega poročanja z zagotavljanjem večje preglednosti glede finančnega vzvoda, predstavitve dejanskih sredstev, ki jih podjetje uporablja pri svojem poslovanju, in tveganj, ki jim je podjetje izpostavljeno z vstopom v lizinske transakcije. Temeljni cilj predlaganih sprememb je bil, da naj najemniki pripoznajo sredstva in obveznosti, ki izhajajo iz dolgoročne najemne pogodbe kot sredstva

in obveznosti v bilanci stanja oziroma izkazu finančnega položaja². Zgolj razkritje obvez iz poslovnega najema ni primerno.

Namen magistrskega dela je opozoriti na dva pomembna vidika sprememb pri računovodenju najemov. Najprej želim opozoriti na vpliv sprememb pri računovodenju najemov na računovodske izkaze najemnikov. Kot je bilo ugotovljeno v raziskavi leta 2011 (Grant Thornton, 2011), 54 % podjetij po svetu ni bilo seznanjenih in ni bilo pripravljenih na enega izmed večjih sprememb mednarodnih standardov računovodenja. Prav tako želim predstaviti in prikazati vpliv kapitalizacije obveznosti iz poslovnega najema in prenosa najemov med sredstva najemnika na ključne finančne kazalnike najemojemalcev. Predvidene spremembe pri računovodenju poslovnih najemov bodo namreč vplivale na različne industrije, predvsem pa bodo spremembe še posebej vidne v trgovini na drobno, prevoznih storitvah, skladiščenju, namestitvenih kapacitetah in telekomunikacijah, pri katerih je delež poslovnega najema največji.

Beattie, Edwards in Goodacre (1998, str. 233) ugotavljajo, da poslovni najemi predstavljajo glavni vir dolgoročnega financiranja z nerazkritimi dolgoročnimi obveznostmi, ki predstavljajo 39 % razkritih dolgoročnih dolgov, in nerazkritimi sredstvi, ki predstavljajo 6 % vseh sredstev. Ugotovili so tudi, da ima kapitalizacija močan vpliv (na ravni 1 %) na profitno maržo, ROA, obračanje sredstev in finančni vzvod. Hodge in Ahmed (2003, str. 23–45) sta v raziskavi, kjer sta pregledala razkritja za poslovne najeme za 148 družb, ugotovila, da kapitalizacija poslovnega najema bistveno vpliva na celotna sredstva, celotne obveznosti, delež pokritosti obresti, donosnost sredstev, dolg v razmerju do sredstev in kapitala v razmerju do sredstev.

Na podlagi preteklih raziskav in študij sem postavila dve hipotezi, ki ju bom v empiričnem delu magistrskega dela poizkušala potrditi ali ovreči. Prva hipoteza se glasi, da je poslovni najem bolj zadolženim podjetjem omogočal prikrito obliko dolžniškega financiranja dejavnosti, druga pa, da bo nov mednarodni standard računovodskega poročanja 16 (v nadaljevanju MSRP 16), ki bo z letom 2019 nadomestil sedaj veljavni mednarodni računovodski standard 17 (v nadaljevanju MRS 17), zagotovil večjo primerljivost računovodskih izkazov najemnikov s tistimi, ki financirajo stalna sredstva s finančnim najemom ali z lastniškim financiranjem.

V prvem delu magistrskega dela bom izvedla poglobljeno analizo dosedanjih strokovnih podlag, predlogov sprememb, razprav in predlaganih rešitev. Analizo bom izvedla s proučitvijo literature in virov s področja računovodenja najemov, metodo komparacije in interpretacije primarnih in sekundarnih pisnih virov, preko katerih bom izvedla strokovno-

² V nadaljevanju magistrskega dela uporabljam pojem izkaz finančnega položaja, ki je uporabljen v MRS 1 (IASB, 2016g).

teoretične zaključke glede vplivov računovodenja najemov na računovodske izkaze in finančne kazalnih najemnikov.

V drugem empiričnem delu magistrske naloge bom s pomočjo dostopnih baz podatkov Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (v nadaljevanju AJPES) in podatkovne baze GVIN za izbrana slovenska podjetja pridobila njihove računovodske izkaze ter s pomočjo razkritij v letnih poročilih izluščila ključne finančne podatke, ki bodo osnova za nadaljnjo analizo. S pomočjo ciljno izbranih podatkov in informacij bom nadalje izračunala finančne kazalnike po kapitalizaciji poslovnih najemov in prikazala vpliv spremenjenega standarda računovodenja najemov na izkaze ter finančne kazalnike.

1 SPLOŠNA TEORETIČNA IZHODIŠČA

1.1 Razlogi za najem sredstev

Najemodajalci in najemniki imajo vrsto razlogov za najem sredstva oziroma dajanje sredstva v najem. Prednost, ki jo daje najem, je odvisna od finančnega položaja podjetja, v katerem se ta nahaja. Day (2013, str. 39- 44) v knjigi *Applied Lease Finance: Practioner`s Guide to Leasing* navaja ugodnosti najema, ki so podane v Tabeli 1.

Tabela 1: Prednosti najema za najemnika in najemodajalca

Najemnik	Najemodajalec
Razpršitev stroškov	Davčne ugodnosti
100 % financiranje	Obrestni razmik
Strošek glede na druge vire financiranja	Dodatna plačila
Lastništvo	Končna vrednost
Prilagodljivost	Dobaviteljsko (angl. <i>Vendor</i>) financiranje
Varnost	
Boljša finančna pozicija z vidika kreditiranja	
Bilančna obravnava (poslovni/finančni najem)	

Vir: A. Day, Applied Lease Finance: A Practioner`s Guide to Leasing, 2013, str. 39- 47.

Za najemnika so prednosti predvsem v razpršitvi stroškov, v 100 % financiranju, kar pomeni, da najem sredstva po navadi ne zahteva položitve depozita. Banke so v primerih, ko je za zavarovanja dana zgolj oprema, pogosto nenaklonjene financiranju celotnega paketa. S tega vidika je najem ugodnejši (Day, 2013 str. 40).

Cornaggia (2013, str. 347) obravnava razloge za najem sredstev. Kot prvi razlog navaja finančno stanje potencialnega kreditojemalca oziroma najemojemalca. Podjetja, ki so v finančni stiski, so morda nezmožna pridobiti denar z običajno zadolžitvijo (s kreditom)

oziroma z lastniškim kapitalom za nakup opreme. V tem primeru se ta podjetja lažje financirajo s pomočjo finančnega najema, saj predmet v finančnem najemu pomeni zavarovanje financiranja za najemodajalca, ali sredstva pridobijo s poslovnim najemom. Kot drugi razlog za poslovni najem sredstev se navaja mejna davčna stopnja posojilodajalca (najemodajalca) glede na mejno davčno stopnjo posojilodajalca (najemodajalca). To pomeni, da lahko donosen najemodajalec izkoristi davčne ugodnosti od obresti in amortizacije ter tako ponudi cenejše financiranje za najemnika, ki ne more v celoti izkoristiti davčnih ugodnosti lastništva.

Tretji razlog, ki se navaja, je potencialna rast najemodajalca. Kot menijo Graham, Lemmon in Schallheim (1998, str. 145), bi morala imeti podjetja z večjim potencialom za rast manjši delež fiksnih zahtevkov (vključujoč iz finančnih najemov) v njihovi strukturi virov financiranja.

Iz navedenih trditev je lahko razbrati, da podjetja strmijo k tako imenovanemu učinkovitemu pogodbenemu okvirju. To pomeni, da strmijo k minimiziranju stroškov poslovanja in davkov. Eden izmed razlogov za uporabo najema, natančneje uporabo poslovnega najema, ki omogoča izvenbilančno financiranje sredstev, je poizkus vodstva oziroma uprave za izkrivljen finančni položaj podjetij.

1.2 Ključni pojmi kot osnova za prenovljeni standard MRS 17

1.2.1 Opredelitev najema

Prevodi angleške besede »lease« v slovenski jezik so: »najem, zakup, robokup« (Šega, 1997, str. 413). Lizing je v Slovarju slovenskega knjižnega jezika (2015) opredeljen kot »zakup premičnine ali nepremičnine, ki lahko preide v last zakupnika po plačilu določene zakupnine«. Povedano drugače se lizing enači z zakupom.

V slovenskem pravnem prostoru ne najdemo opredelitve lizinga oziroma lizinške pogodbe, pač pa opredelitev zakupa in najema. Zakup in najem sta v Obligacijskem zakoniku Uradnega lista RS. št. 97/2007-UPB1 (v nadaljevanju OZ) opredeljena enotno, in sicer se uporablja izraz »najemna oziroma zakupna pogodba«. To je opredeljeno v 587. členu OZ, in sicer: »Z zakupno (najemno) pogodbo se zakupodajalec (najemodajalec) zavezuje, da bo zakupniku (najemniku) izročil določeno stvar v rabo, ta pa se zavezuje, da mu bo za to plačeval določeno zakupnino (najemnino)«. V praksi ponekod še vedno obstaja razlika med zakupom in najemom. Kot primer lahko navedem: kmetijsko zemljišče vzamemo v zakup (ZKZ, 2011), medtem ko stanovanje vzamemo v najem (SZ-1, 2003). Prav tako Turk (2004, str. 310 in 832) ločeno obravnava pojma zakup in najem. »Zakup oz. rent« po njegovem pomeni zakup »najem stvari, katere učinke je mogoče doseči šele z delom; praviloma so to zemljišča«. Na drugi strani »najem oz. lease« definira kot »najemnikov prevzem kake stvari, ki mu jo izroči v uporabo najemodajalec v zameno za plačilo

najemnine, pri čemer je najemnik dolžan uporabljati stvar kot dober gospodar, po preteku najema pa jo vrniti najemodajalcu«. Najem je po njegovem soroden zakupu.

Bergant (1995, str. 27) opredeli najem kot »pogodbeni dogovor med najemodajalcem (angl. *lessor*) in najemojemalcem (angl. *lessee*), v katerem je določeno, da lahko najemnik uporablja sredstvo, prejeto v najem, za kar mora najemodajalcu plačevati dogovorjene obroke«.

V Sloveniji »lizing« opredeljujejo Slovenski računovodski standardi 2016 (Slovenski inštitut za revizijo, 2016) (v nadaljevanju SRS 2016) in ga opredeljujejo kot najem in ne kot lizing. V MRS 17 (IASB, 2016a) je najem opredeljen kot: »pogodbeno razmerje, v katerem najemodajalec prenese na najemnika v zameno za plačilo ali niz plačil pravico do uporabe sredstva za določen čas«.

Iz navedenih opredelitev pojma najema in zakupa je lahko videti, da je najem opredeljen neenotno, vendar brez vsebinskih razlik, ki bi bile odločilne za nadaljnjo analizo računovodske obravnave najema. V nadaljevanju magistrskega dela bom za rabo stvari na temelju najemne pogodbe uporabljala pojem »najem«.

Obstoječa računovodska obravnava poslovnega najema temelji na predpostavki, da sredstva, ki so predmet najema po pogodbi o poslovnem najemu, ne izpolnjujejo pogojev za opredelitev sredstva, hkrati pa obveznosti iz sklenjene pogodbe o poslovnem najemu ne izpolnjujejo pogojev za opredelitev obveznosti. Nov mednarodni računovodski standard to konceptualno predpostavko v celoti spreminja, saj je bistvo novih rešitev prav v tem, da se sredstva in obveznosti iz poslovnih najemov pripoznajo kot sredstva in obveznosti v izkazu finančnega položaja najemnikov. Iz navedenega razloga v nadaljevanju najprej analiziram ključne opredelitelvene pogoje sredstev in obveznosti po MSRP in SRS 2016.

1.2.2 Računovodska opredelitev sredstva in obveznosti

Po določbah v 2. točki Okvira SRS 2016 (SIR, 2016) imajo sredstva, ki jih podjetje pridobi s kapitalom ali dolgov obliko stvari, pravic ali denarja; podjetje jih **obvladuje in iz njih pričakuje gospodarske koristi**, ki pritekajo na več načinov. Za pripoznanje sredstva sicer ni odločilno, ali podjetje pridobi tudi lastninsko pravico nad sredstvom, pač pa, ali podjetje sredstvo obvladuje, kar zadeva gospodarske koristi iz sredstva. Okvir v SRS 2016 izpostavlja, da sta pri finančnih najemih (kjer lastninska pravica ni pridobljena) bistvo in gospodarska stvarnost v tem, da najemnik pridobiva gospodarske koristi iz uporabe v najem vzetega sredstva v pretežnem delu njegove dobe gospodarne uporabe, in to v zameno za obveznost plačati za to pravico znesek, ki je približno enak vsoti poštene vrednosti v najem vzetega sredstva in z najemom povezanih stroškov financiranja – čeprav podjetje pogodbeno nima lastninske pravice na sredstvu v finančnem najemu, le-to kljub temu pripozna kot sredstvo in kot finančno obveznost do lizingodajalca. Posledično tudi

SRS 1.1. (SIR, 2016) določa, da je OOS sredstvo, ki ga ima podjetje v lasti ali finančnem najemu ali ga na drug način obvladuje ter ga uporablja pri ustvarjanju proizvodov ali opravljanju storitev oziroma dajanju v najem ali za pisarniške namene in ga bo po pričakovanjih uporabljala v te namene v več kot enem obračunskem obdobju, kar pomeni, da so sredstva najemnika zgolj sredstva v finančnem in ne tudi v poslovnem najemu. Najemodajalec po SRS 1.4 (SIR, 2016) sredstev, danih v finančni najem, ne izkazuje kot OOS, temveč kot sestavni del dolgoročnih finančnih terjatev v kategoriji finančnih naložb.

2. točka Okvira v SRS 2016 (SIR, 2016) določa še dodaten pogoj za pripoznanje sredstva. Sredstvo se pripozna, če ima ceno ali vrednost, ki jo je mogoče zanesljivo izmeriti. Začetna cena oziroma vrednost sredstva je nadalje pojasnjena v 3. točki Okvira v SRS 2016 (izvirna vrednost) kot znesek plačanih denarnih sredstev ali njihovih ustreznikov ali pa poštena vrednost nadomestila, **danega v trenutku nakupa, da podjetje pride do sredstev**. Za poslovni najem je pomembno, da nima začetne nabavne vrednosti v smislu plačil, danih v trenutku pridobitve sredstva na temelju poslovnega najema.

Primerljivo kot Okvir SRS 2016 tudi Conceptual Framework k MSRP (IASB, 2016b) opredeljuje pogoje za pripoznanje sredstva v poslovnih knjigah. Skladno s točko 4.4. Conceptual Framework k MSRP so sredstva kategorije, ki jih podjetje obvladuje na temelju preteklih dogodkov in iz njih pričakuje bodoče gospodarske koristi. Kot je navedeno v IASB Conceptual Framework, je sredstvo »vir, ki ga nadzoruje podjetje kot rezultat preteklih dogodkov in iz katerega se pričakuje pritek prihodnjih ekonomskih koristi v podjetje«. Prihodnje ekonomske oziroma gospodarske pravice, povezane s sredstvom, lahko v podjetje pritekajo na več načinov. Sredstvo je lahko:

- uporabljeno posamično ali v kombinaciji z drugimi sredstvi za proizvodnjo blaga in storitev, ki se prodajajo v podjetju,
- zamenjano za druga sredstva,
- uporabljeno za poravnavo obveznosti, ali
- razdeljeno lastnikom podjetja.

Večina sredstev je sicer povezanih s pravno pravico, vključno s pravico lastništva, vendar pa pri ugotavljanju obstoja sredstva lastninska pravica ni ključna. Kot je navedeno v Conceptual Framework (IASB, 2016b), »je nepremičnina, ki je v najemu, sredstvo, če podjetje obvladuje koristi, ki naj bi pritekale od nepremičnine«. Čeprav je sposobnost podjetja za obvladovanje koristi običajno posledica pravnih pravic, lahko postavka kljub temu ustreza opredelitvi sredstva, tudi če pravna pravica ne obstaja. Pri opredelitvi sredstva je torej odločilna pravica do obvladovanja sredstva. Slednja opredelitev je tudi odločilna za vsebinsko razumevanje opredelitve najemnih pravic in klasifikacije najema v računovodskih izkazih. Hkrati pa Conceptual Framework v točki 4.5 MSRP izrecno dodaja, da se s prej navedeno definicijo sredstva ne poskuša določati vseh pogojev, da bi se sredstvo pripoznalo v poslovnih knjigah. Z navedeno definicijo se sicer izhodiščno iz sredstev izključijo tiste kategorije, ki jih podjetje ne obvladuje in iz katerih ne pričakuje

bodočih gospodarskih koristi. Konkretno pogoje za pripoznanje pa določa Conceptual Framework v točkah 4.37–4.53: sredstvo se pripozna, če se iz njih pričakuje gospodarske koristi in če ima sredstvo ceno ali vrednost, ki jo je mogoče zanesljivo določiti.

Če povzamem pogoje za pripoznanje sredstva iz Okvira SRS 2016 in Conceptual Framework MSRP, lahko zaključim, da se gospodarska kategorija pripozna kot sredstvo, če:

- ga podjetje obvladuje ter iz njega pričakuje gospodarske koristi in
- če ima ceno ali vrednost, ki jo je mogoče zanesljivo izmeriti; ta pa se ob začetnem pripoznanju zanesljivo izmeri po izvorni vrednosti, ki je enaka znesku, plačanem v denarju ali denarnem ustrezniku (ali po pošteni vrednosti drugega nadomestila) v trenutku nakupa, da podjetje pride do sredstva.

Obveznost je v Conceptual Frameworku (IASB, 2016b) opredeljena kot »dolžnost in odgovornost ravnati oziroma delovati v določeni smeri. Bistvena značilnost obveznosti je, da ima podjetje sedanjo obvezo. Obveznost prav tako nastane iz običajne poslovne prakse, navade in želje po ohranjanju dobrih poslovnih odnosov ali ravnanja po pravičnem načinu«. Prav tako Conceptual Framework navaja, da je potrebno ločiti med sedanjo obvezo in prihodnjo zavezo. Obveznost se namreč pojavi šele takrat, ko je sredstvo dobavljeno oziroma podjetje sklene nepreklicno pogodbo o pridobitvi sredstva. Skladno z navedeno konceptualno opredelitvijo sredstev in obveznosti obstoječi SRS 2016 in MSRP najemniki sredstev v finančnem najemu izkazujejo sredstva in obveznosti iz najema v svojih poslovnih knjigah kot lastna sredstva in kot obveznosti, vključno z amortiziranjem sredstev v finančnem najemu. Sredstev in obveznosti iz poslovnega najema najemniki ne izkazujejo v izkazu finančnega položaja. Namesto tega najemniki iz poslovnega najema v izkazu poslovnega izida izkazujejo stroške storitev iz najemnin.

2 OBSTOJEČI MEDNARODNI RAČUNOVODSKI STANDARD MRS 17 IN OBSTOJEČI SRS 2016

2.1 Računovodski standardi, ki urejajo najem

Računovodsko obravnavo najemov v Sloveniji od leta 2016 dalje urejajo SRS 2016 (SIR, 2016), pred tem pa so ga celo desetletje SRS 2006 (SIR, 2005). V slovenskih računovodskih standardih, kjer so združene domače računovodske teorije z mednarodnimi zahtevami, predvsem MRSP in direktivami EU (SIR, 2016, str. 7). Po Zakonu o gospodarskih družbah (v nadaljevanju ZGD-1), (ZGD-1, 2006) morajo biti slovenski računovodski standardi v zasnovi skladni z MRSP. Izhajajoč iz te zakonske zahteve lahko predpostavljamo, da se pravila računovodenja najemov po obeh računovodskih okvirih ne smeta konceptualno razlikovati. Ne glede na to je zasnova ureditve v slovenskih

računovodskih standardih drugačna od MSRP, saj slednji urejajo najeme v samostojnem računovodskem standardu MRS 17, ki celovito ureja poslovni in finančni najem.

V sedaj veljavnih SRS 2016 je najem opredeljen v Uvodu ter v:

- SRS 1 – Opremetena osnovna sredstva (pretežno),
- SRS 3 – Finančne naložbe,
- SRS 6 – Naložbene nepremičnine (posebej za oddajanje v najem nepremičnin),
- SRS 12 – Stroški materiala in storitev,
- SRS 14 – Odhodki,
- SRS 15 – Prihodki,
- SRS 20 – Oblike bilance stanja za zunanje poslovno poročanje in
- SRS 22 – Oblike izkaza denarnih tokov za zunanje poslovno poročanje.

Kot že navedeno, je v mednarodnih računovodskih standardih področje najemov urejeno v posebnem računovodskem standardu, ki ureja zgolj računovodenje najemov, to je MRS 17 (IASB, 2016a), in sicer od točke 17.20 do vključno 17.35 ureja in postavlja pravila za izkazovanje najema pri najemnikih, v točkah od 17.36 do vključno 17.56 pa za najemodajalce. V Združenih državah Amerike področje najemov ureja finančni računovodski standard (angl. *Financial Accounting Standard*) FAS 13: Accounting for Leases (FASB, 1976).

2.2 Vrste najema po računovodskih standardih

Klasifikacija najemov v SRS 2016 (SIR, 2016) in MRS 17 (IASB, 2016a) je zasnovana na obsegu, v katerem tveganja in koristi, povezane z lastništvom najetega sredstva bremenijo najemnika oziroma najemodajalca.

Tveganje na splošno poimenujemo kot nevarnost, da se bo zgodilo nekaj, kar ni bilo predvideno v naprej – na primer imelo bo negativen učinek na podjetje, njegovo delovanje, kar lahko sledi do nezmožnosti obvladovanja in pravilnega napovedovanja prihodnjih dogodkov (Turk, 2004). Korist pa na drugi strani opredelimo kot nekaj, kar prinaša določene ugodne posledice (Turk, 2004).

V SRS 2016 (SIR, 2016) najem v osnovi loči na poslovni in finančni najem. Finančni najem je po SRS 1.46, točka p) (SIR, 2016) najem, pri katerem se prenesejo skoraj vsa tveganja in koristi, povezana z lastništvom najetega sredstva na najemnika, pri čemer lastninska pravica lahko preide na najemnika, ali pa ne. Finančnega najema praviloma ni mogoče enostransko razveljaviti, najemodajalcu pa zagotavlja povrnitev naložbe iz sredstva, ki ga daje v najem, in še dobiček. Poslovni najem je najem, ki ni finančni najem. Povedano drugače – je najem, pri katerem pomembna tveganja in koristi ostanejo pri najemodajalcu. Pri finančnem najemu je najemodajalec pravni lastnik sredstva, najemnik

pa ekonomski lastnik (prejema ekonomske koristi uporabe sredstva). Pri poslovnem najemu je najemodajalec tako pravni kot tudi ekonomski lastnik sredstva, saj prevzema tveganja kot koristi.

Za razvrstitev nekega sredstva med finančni najem po SRS 1.60 (SIR, 2016) lahko govorimo takrat, kadar je izpolnjen **eden** izmed spodnjih pogojev:

- lastništvo nad sredstvom se na koncu najema prenese na najemnika (to mora nedvoumno izhajati iz najemne pogodbe),
- najemnik ima možnost kupiti sredstvo po ceni, ki naj bi bila po pričakovanju precej nižja od poštene vrednosti na dan, ko to možnost lahko izrabi, na začetku pa obstaja velika verjetnost, da bo najemnik to možnost izkoristil,
- trajanje najema se ujema z večjim delom dobe koristnosti sredstva,
- na začetku najema je sedanja vrednost najmanjše vsote najemnini enaka najmanj pošteni vrednosti najetega sredstva,
- najeta sredstva zaradi posebne narave brez večjih sprememb lahko uporablja samo najemnik.

Poleg omenjenih pogojev pa so za lažjo uvrstitev najema med finančni oziroma poslovni najem v SRS 1.61 (SIR, 2016) podani še naslednji kriteriji:

- ob predpostavki, da najemnik lahko odpove najem, slednjega bremenijo izgube, ki so se zaradi tega pojavile najemodajalcu (finančni najem),
- dobički ali izgube zaradi spreminjanja poštene preostale vrednosti pripadajo najemniku (finančni najem),
- najem lahko najemnik podaljša v naslednje obdobje za najemnino, ki je bistveno manjša od tržne (finančni najem).

Vendar pa v določenih primerih kljub navedenim kriterijem za razvrstitev najema kot finančni najem lahko pride do okoliščine, ko druge značilnosti jasno kažejo, da se pomembna tveganja in koristi pri najemu, povezane z lastništvom, ne prenesejo. V tem primeru se najem označi kot poslovni najem.

Pri tem je seveda nujno dosledno upoštevati opredelitve najemov na strani najemodajalca in najemnika. Lahko se namreč zgodi, da se v različnih okoliščinah, kjer delujeta najemodajalec in najemnik, isti najem razumeta vsak na svoj način. Pri tem bi ponovno opozorila na predpostavko, ki je pri razvrstitvi najema ključna, to je prednost vsebine pred obliko. Mnogi strokovnjaki opozarjajo, da se v praksi nemalokrat pojavljajo prevare pri delitvi najemov. Podjetja morajo pri razvrščanju najema presoјati skupek transakcij in ne vsake transakcije posebej, če več formalno ločenih transakcij predstavlja vsebinsko celoto. V kolikor poleg najemne pogodbe obstajajo še dodatni dokumenti, ki vplivajo na najemni posel, je to potrebno obravnavati kot en posel in na tej podlagi razvrstiti najem.

Kot navaja Bajuk Mušičeva (2014, str. 19), »tudi če pogodba, s katero se pravica do uporabe sredstva prenese na najemnika, vsebuje določbo, da gre za poslovni najem in tudi če najemnik ob presoji pogojev iz SRS 1.58 in 1.58 ugotovi, da najem vsebuje sestavine poslovnega najema, a ima ločen dokument, iz katerega je razvidno, da mora ali ima možnost predmet najema odkupiti po ceni, ki je precej nižja od njegove poštene vrednosti in je precej verjetno, da bo to možnost izrabil, mora glede na vsebino transakcije najem razvrstiti med finančni najeme«.

Področje prednosti vsebine pred obliko v povezavi z najemi podrobneje obravnava SIC 27 *Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease* (IASB, 2001b). Glavni namen interpretacije je okrepiti načelo vsebine pred obliko pri najemnih pogodbah in zagotoviti, da se, kadar je to potrebno, določena serija povezanih transakcij obravnava kot ena transakcija.

2.3 Računovodska obravnava najema

Preden najemnik najem razvrsti, mora razbrati, ali transakcija vsebuje sestavine najema; ali gre pri transakciji za prodajo sredstva ali kakšno drugo vrsto transakcije. Ob opredelitvi, da gre pri transakciji za najem, je v nadaljevanju pomembno predstaviti, kakšen je način prikazovanja poslovnega in finančnega najema v finančnih izkazih. Poslovni in finančni najem se računovodsko bistveno razlikujeta predvsem v tem, da je poslovni najem v računovodskih izkazih prikazan izvenbilančno³, medtem ko je finančni najem izkazan bilančno. Kot pove Bajuk Mušičeva (2014, str. 18), lahko na vpliv razvrstitve najema pogledamo iz dveh zornih kotov: prvi je vidik uspešnosti poslovanja podjetja in drugi je vidik finančnega položaja podjetja. Pri prvem vidiku ni bistvene razlike, ali najem razvrstimo na poslovni ali finančni najem, čeprav prihaja do drugačnih rezultatov pri analizi kazalnikov. V drugem primeru pa se pojavi neskladje, saj se v primeru, da podjetje najem razvrsti med finančni najem, zadolženost prikaže v znesku prihodnjih obveznosti iz naslova najemnin, kar pa posledično zmanjšuje možnost dodatnega zadolževanja.

2.3.1 Računovodsko izkazovanje najema pri najemniku

Najemnik v primeru, ko se odloči vzeti določeno sredstvo v finančni najem, ga mora pripoznati kot sredstvo in obveznost v svojih finančnih izkazih. Sredstvo mora najemnik prikazati ob začetku najema po vrednosti, ki je kasneje ne sme spreminjati. Sredstvo se pripozna kot del osnovnih sredstev skupine, ki ji pripada. Nabavna vrednost sredstva je enaka pošteni vrednosti ali sedanji vrednosti najmanjše vsote najemnin, in sicer tisti, ki je

³ Uporaba besede izvenbilančno se lahko v besedilu pojavi tudi kot »zabilančno, zunajbilančno«. Slovenski računovodski standardi namreč uporabljajo pojem zunajbilančna sredstva in obveznosti, zakon o gospodarskih družbah govori o zabilančnih sredstvih in obveznostih, v praksi se uporablja tudi izvenbilančna sredstva in obveznosti. Ta izraz uporablja tudi zakon o računovodstvu.

manjša. Obrestna mera, ki se uporablja pri izračunu sedanje vrednosti najmanjše vsote najemnin je obrestna mera sprejeta pri najemu, če jo je mogoče določiti. V primeru, da je ni mogoče določiti, se uporabi najemnikova predpostavljena obrestna mera za sposojanje. Vsi začetni neposredni stroški so prišteti znesku, ki se pripozna kot sredstvo.

Kot je navedeno v MRS 17 (IASB, 2016a), »je potrebno posle in druge poslovne dogodke obračunavati in predstavljati glede na njihovo bistvo in finančno stvarnost, ne pa zgolj glede na pravno obliko. Medtem ko pravna oblika najemne pogodbe lahko najemniku odreka možnost pridobitve lastništva nad najetim sredstvom, pa sta pri finančnih najemih bistvo in finančna stvarnost taka, da najemnik pridobi gospodarske koristi od uporabe najetega sredstva v večini njegove dobe gospodarne uporabe, v zameno pa prevzame obvezo, da bo za to pravico plačal znesek, ki je ob sklenitvi najema blizu pošteni vrednosti sredstva, in z njim povezane finančne stroške«.

Finančni najem pri najemojemalcu povzroča stroške amortizacije (saj se najeto sredstvo amortizira kot katero koli drugo sredstvo) in finančne odhodke v vsakem obračunskem obdobju. Če obstaja utemeljeno zagotovilo, da ob koncu trajanja najema lastništvo ne bo prešlo na najemnika, se po MRS 17 sredstvo amortizira bodisi med trajanjem najema bodisi v dobi koristnosti sredstva, odvisno od tega, kaj je krajše (IASB, 2016a).

Pri poslovnem najemu najemojemalec ne pripozna sredstva in obveznosti kot pri finančnem najemu. V izkazu poslovnega izida najemojemalec pripozna strošek najemnine po enakomerni časovni metodi v celotni dobi trajanja najema (lahko tudi po drugi metodi, če je slednja bolj ustrezna). Tabela 2 prikazuje razliko med računovodskim izkazovanjem finančnega in poslovnega najema pri najemojemalcu.

Tabela 2: Razvrstitev najema in vpliv na računovodske izkaze najemnika

Računovodski izkaz	Finančni najem	Poslovni najem
Bilanca stanja	Sredstvo, ki je predmet amortiziranja	Obveznosti iz naslova neplačanih obrokov (običajno mesečnih), brez izkazovanja celotne obveznosti (še nezapadlih obrokov) v dobi trajanja najema
	Obveznosti iz naslova najemne pogodbe	
Izkaz poslovnega izida	Strošek amortizacije in morebitne slabitve sredstva, ki je predmet najema	Strošek najemnine
	Strošek obresti	

Vir: A. Bajuk - Mušičeva, Vpliv vsebine transakcij na razvrstitev najemov med finančne in poslovne, 2014, str. 18.

Konceptualno enako računovodenje najemov pri najemnikih ureja SRS 2016 (SIR, 2016). OOS, pridobljeno na podlagi finančnega najema, je namreč po SRS 1.27 sestavni del OOS najemojemalca. Njegova nabavna vrednost je enaka pošteni vrednosti ali sedanji vrednosti najmanjše vsote najemnin, in sicer tisti, ki je manjša. Vsi začetni neposredni stroški

najemnika se prištejejo znesku, ki je pripoznan kot sredstvo. Pri izračunu sedanje vrednosti najmanjše vsote najemnin je diskontna mera z najemom povezana obrestna mera, če jo je mogoče določiti, v nasprotnem primeru pa predpostavljena obrestna mera za izposojanje, ki jo mora plačati najemnik. Pri tem je:

- najmanjša vsota najemnin znesek, ki ga najemnik plača ali plačuje med trajanjem najema, od katerega so odšteti stroški za storitve in davki, ki jih je moral plačati najemodajalec, a jih bo dobil vrnjene, in sicer pri najemniku skupaj z vsemi zneski, za katere jamči najemnik, z njim povezana stranka ali pa kaka druga neodvisna stranka,
- pri najemu sprejeta (uporabljena) obrestna mera pa je diskontna stopnja, ki na začetku najema povzroči, da je sedanja vrednost seštevka najmanjše vsote najemnin in nezajamčene preostale vrednosti enaka vsoti poštene vrednosti v najem danega sredstva in vseh začetnih neposrednih stroškov najemodajalca.

SRS 1.28 še zahteva, da se OOS, vzeto v finančni najem, izkazuje ločeno od drugih istovrstnih OOS. Amortiziranje OOS, vzetih v finančni najem, pa mora biti usklajeno z amortiziranjem drugih podobnih OOS. Če ni utemeljenega zagotovila, da bo najemnik prevzel lastništvo do konca trajanja finančnega najema, je treba takšno OOS povsem amortizirati bodisi med trajanjem finančnega najema bodisi v dobi njene koristnosti, in sicer v tistem obdobju, ki je krajše. Stroški amortizacije s finančnim najemom pridobljenih OOS se obračunavajo posebej.

2.3.2 Računovodsko izkazovanje najema pri najemodajalcu

MRS 17 (IASB, 2016a) opredeljuje tudi računovodsko izkazovanje finančnega in poslovnega najema pri najemodajalcu. Samo izkazovanje finančnega najema za najemodajalca ima vpliv tako na finančni položaj podjetja kot tudi na njegov izkaz poslovnega izida. V trenutku, ko najemodajalec da sredstvo v finančni najem, slednje pripozna v izkazu finančnega položaja kot terjatev v višini, ki je enaka čisti naložbi v najem. To pomeni, da sredstvo pripozna v višini sedanje vrednosti najmanjše vsote najemnin povečano za sedanjo vrednost preostale vrednosti. Tveganja in koristi, ki so povezana z lastništvom nad najetim sredstvom, se prenesejo na najemnika, zato najemodajalec obravnava najemnino kot vračilo glavnice in finančni prihodek, ki je nadomestilo in zaslužek za njegovo naložbo in storitve.

Po MRS 17 (IASB, 2016a) »začetni neposredni stroški pogosto nastanejo pri najemodajalcih in vključujejo zneske, kot so odpravnine, pristojbine in notranji stroški, ki so dodatni in se neposredno pripišejo pogajanju ter dogovarjanju o najemu. Obrestna mera, sprejeta pri najemu, je določena tako, da se začetni neposredni stroški samodejno vključijo v terjatve iz naslova finančnega najema, zato jih ni treba posebej dodajati. Stroški, ki nastanejo pri proizvajalcu ali trgovcu kot najemodajalcu med pogajanjem in dogovarjanjem o najemu, niso zajeti v opredelitvi začetnih neposrednih stroškov. Zaradi

tega niso vključeni v čisto naložbo v najem, pripoznajo pa se kot odhodek, ko se pripozna dobiček iz prodaje, kar je pri finančnem najemu praviloma na začetku najema«.

Izkazovanje poslovnega najema pri najemodajalcu je na drugi strani povezano predvsem z lastništvom in obvladovanjem sredstva. Po MRS 17 mora »najemodajalec sredstvo, ki ga da v poslovni najem, izkazovati med svojimi sredstvi skladno z njihovo naravo« (IASB, 2016a). »Prihodki od najemnin se med prihodki pripoznajo enakomerno med trajanjem najema, razen če kakšna druga podlaga bolj ustreza časovni razporeditvi zmanjševanja zaslužkov, ki izhajajo iz sredstva, danega v najem«. »Stroški, tudi amortizacija, ki nastanejo pri ustvarjanju prihodkov od najemnin, se pripoznavajo kot odhodki. Prihodki od najemnin se pripoznavajo časovno enakomerno med trajanjem najema, celo če se plačila ne prejemajo na tej podlagi, razen če kakšna druga podlaga bolj ustreza časovni razporeditvi zmanjševanja zaslužkov, ki izhajajo iz sredstva, danega v najem«.

Enako tudi SRS 1.1 (SIR, 2016) določa, da je OOS sredstvo, ki ga ima podjetje v lasti ali finančnem najemu ali ga na drug način obvladuje ter ga uporablja pri ustvarjanju proizvodov ali opravljanju storitev oziroma **dajanju v najem** ali za pisarniške namene in ga bo po pričakovanjih uporabljalo v te namene v več kot enem obračunskem obdobju. To pomeni, da se sredstva, dana v poslovni najem, pri najemodajalcu razvriščajo med njegova OOS. Nasprotno pa po SRS 1.4 stvari, dane v finančni najem, same niso ali ne spadajo med OOS najemodajalca, temveč so sestavni del njegovih dolgoročnih finančnih terjatev.

3 PREDLAGANI STANDARD RAČUNOVODENJA NAJEMOV

3.1 Začetki za spremembo računovodskega standarda o najemih

Pobude po spremembi standarda so se začele potem, ko so bile v javnosti objavljene zgodbe o propadu mednarodnih podjetij, pri katerih se je izkazalo, da je veliko vlogo odigral poslovni najem in napačna obravnava slednjega v računovodskih izkazih. Kot navajajo Duke, Hsieh in Su (2009, str. 28-30), se je pobuda za spremembo standardov začela z zgodbo o propadu Enrona v letu 2001 in množico pomembnih računovodskih škandalov, kot so WorldCom, American on Line, Global Crossing, Tyson in Xerox. Propad takrat sedme največje družbe Združenih držav Amerike, Enron, je bila lekcija za širšo javnost, saj so odgovorni v družbi odkrili množično zlorabo finančnih in računovodski kazalnikov, predvsem izkazovanje prenaplavljenih dobičkov ter prikrivanje dejanske zadolženosti podjetja, kar je vodilo v 90-odstotno izgubo vrednosti podjetja v obdobju od 1996 do 2001. To je v javnosti pustilo grenak priokus in zaupanje v verodostojnost finančnega poročanja se je opazno zmanjšalo.

Pri omenjenih računovodskih škandalih je imel poslovni najem veliko vlogo, saj so podjetja v velikem obsegu izkoriščala njegove prednosti, predvsem izvenbilančno izkazovanje sredstev in obveznosti. Uporaba poslovnega najema je še vedno velika. Kot

navajajo omenjeni trije avtorji je US Airways group Inc. v letu 2006 v svojih izkazih poročal le o 2,9 milijardah ameriških dolarjev (v nadaljevanju USD) dolgoročnih dolgov, v pojasnilih pa je imel za 9,16 milijard USD prihodnjih obveznosti poslovnega najema potniških letal. Prav tako je družba Walgreen Co. v letu 2006 v izkazu finančnega položaja poročala o 7,02 milijardah USD celotnih obveznosti in v opombah razkrila za 26,4 milijard USD prihodnjih obveznosti poslovnega najema v trgovini na drobno. Omenjeni podjetji se uvrščata med največjih šest podjetji kot največjih uporabnic poslovnega najema za izvenbilančno financiranje v tako imenovani »post-Enron dobi«. Opisani dogodki so privedli do tega, da so po celem svetu dosednji računovodski standardi naleteli na kritike predvsem glede neuspeha zagotavljanja transparentnosti, doslednosti in nedoseganja posredovanja popolnih informacij.

Kot navaja Bajuk Mušičeva (2013, str. 30), je bilo v zadnjih obdobjih zaznati veliko kritik na račun računovodskih standardov – predvsem z vidika tolmačenja standardov v tistih delih, kjer način računovodenja še ni predpisan. To posledično vodi do različnih računovodskih obravnav in različnih poslovnih izidov. Temu lahko tudi drugače rečemo prevarantsko računovodstvo. Sem se uvrščajo tudi najemi, pri katerih so sedanji računovodski standardi precej ohlapni. S formalnopravnega vidika lahko pogodbeni stranka sprejme takšno pogodbo o najemu, kot jo podjetje želi prikazovati v izkazu finančnega položaja. Tudi Rakela (2012) pojasnjuje, da je bilo področje najemov v nekaterih delih do sedaj različno urejeno, zato so se lotili skupnega projekta o zbliževanju ameriških računovodskih standardov (v nadaljevanju US-GAAP) in mednarodnih standardov računovodskega poročanja (MSRP).

3.2 Razlogi za nov standard

Obstoječi model računovodenja najemov v MSR 17 (IASB, 2016a) je bil večkrat kritiziran – predvsem z vidika uporabnikov računovodskih izkazov. Obstoječi model naj ne bi izpolnjeval potreb uporabnikov računovodskih izkazov, s čimer se kvari slika o realnosti finančnega položaja podjetij, ki uporabljajo poslovni najem.

Obstaja več točk kritik, podanih s strani IASB (2013), na obstoječi model računovodenja najemov po MRS 17. Glavne točke kritike so naslednje:

- obstoječi model ne zadostuje uporabnikovim potrebam,
- zapletenost obstoječega modela,
- konceptualna pomanjkljivost modela.

Veliko uporabnikov računovodskih izkazov meni, da poslovni najem povzroča sredstva in obveznosti ter jih je zato potrebno pripoznati v računovodskih izkazih najemnikov. Skladno s tem uporabniki redno prilagajajo pripoznane zneske v sredstvih in obveznostih,

da odražajo učinek najemnih pogodb v poslovnem izidu. Vseeno pa informacije, razkrite v pojasnilih računovodskih izkazov, ne zadoščajo za zanesljive prilagoditve.

Obstoj dveh različnih modelov računovodenja najemov (model finančnega najema in model poslovnega najema) pomeni, da so podobne transakcije lahko vodene povsem različno. To pa zmanjšuje primerljivost za uporabnike.

Seay in Woods (2011, str. 2) navajata, da obstoječi standardi ponujajo možnost strukturirati transakcijo tako, da se doseže želen računovodski rezultat z manjšimi spremembami v pogodbenih pogojih. Prav tako je mogoče transakcijo strukturirati tako, da se doseže željeno razvrstitev najema. Model je z vidika pripravljavcev in revizorjev kompleksen. Na načelni ravni se je izkazalo, da je težko definirati ločnico med finančnim in poslovnim najemom.

Nekateri so trdili, da je obstoječi model konceptualno pomanjkljiv. Z vstopom v najemno pogodbo najemnik dobi pravico do uporabe sredstva, kar je skladno z definicijo Odbora o sredstvih. S to pravico najemnik dobi dolžnost plačila obveznosti, kar je prav tako skladno z definicijo Odbora o obveznostih. Vseeno pa če najem klasificiramo kot poslovni najem, nista v izkazu finančnega položaja izkazana niti pravica niti obveznost. De Martino (2011, str. 355) v svojem članku omeni, da vse od sprejetja standardov MRS 17 in FAS 13 o računovodenju najemov, njihova vsebina nikoli ni uživala velikega soglasja med računovodskimi strokovnjaki. Oba standarda, MRS 17 in FAS 13, sta bila večkrat kritizirana zaradi neustreznih pravil, kako pravilno razlikovati med posameznimi elementi najemnega posla.

Kot omenja De Martino (2011, str. 356), je na potrebne spremembe v računovodenju najemov v Ameriki opozoril SEC predvsem na podlagi junijskega izvenbilančnega poročila (2005). V tem poročilu je SEC poudaril neprimernost obstoječega ameriškega računovodskega standarda o najemih, s posebnim poudarkom na dejstvu, da pravila poročanja temeljijo na identifikaciji parametrov za določitev nekakšne umetne cepitve med različnimi vrstami najema. SEC je izdal priporočilo FASB (kot skupen projekt z IASB), naj se lotita projekta in ponovno pretehtata ter preučita računovodski standard, ki se nanaša na najeme. V EU so na potrebne spremembe opozarjali predvsem iz strokovnih združenj.

Niz kritik, ki so jih različni deležniki poročali in omenjali skozi leta, so spremljali tudi v institucijah IASB in FASB. Omenjeni sta leta 2006 uvrstili področja najemov na seznam tako imenovanih »reform«, kar pomeni začetek sprememb na tem področju.

IASB je v dokumentu IFRS⁴ 16 Leases – Project Summary and Feedback Statement (2016d) razkril, da družbe v Evropi kar 26 % obveznosti izkazujejo zabilančno (zaradi

⁴ IFRS je kratica za angl. *International Financial Accounting Standard*

uporabe poslovnih najemov). Največji delež zabilančnih obveznosti na tej podlagi imajo družbe v Latinski Ameriki – 45 %, najmanjši pa družbe v Severni Ameriki – 22 %.

3.3 Cilj predlaganega standarda

IASB je v objavljenemu Osnutku za javno obravnavo (IASB, 2013, str. 5) izpostavil, da je najem pomemben vir financiranja za podjetja. Temu primerno bi moral računovodski standard o najemih uporabnike računovodskih izkazov preskrbeti s popolno in jasno sliko o vrednosti in pogojih sredstev v najemu. Cilj predlaganega novega standarda je bil uveljaviti načela za najemnike in najemodajalce, ki jih bodo uporabili za prikazovanje relevantnih, združenih ter verodostojnih informacij za uporabnike računovodskih izkazov o zneskih, časovnih okvirjih in negotovosti denarnih tokov, ki izhajajo iz najemov, ter povečati transparentnost in primerljivost med podjetji s pripoznanjem najema med sredstvi in obveznostmi v izkazu finančnega položaja ter z razkritjem ključnih informacij (IASB, 2013, str. 17).

V predlogu (IASB, 2013) naj bi najemnik pripoznal sredstva in obveznosti za najeme z dobo več kot 12 mesecev kot sredstva in obveznosti v izkazu finančnega položaja. Najemnik bi moral pripoznati obveznost za plačevanje najema in pravico do uporabe sredstva, ki predstavlja pravico do uporabe najetega sredstva za dobo trajanja najema. Samo pripoznanje in merjenje stroškov ter denarnih tokov, ki izhajajo iz najema, bodo odvisni tudi od tega, ali najemnik pričakuje porabo več kot nepomembnega del gospodarskih koristi, ki se nanašajo na najeto sredstvo (za praktične namene bo ocena odvisna od narave osnovnega sredstva).

Sama razdelitev bo odvisna od vrste sredstva, in sicer se bo razdelil na tip A in tip B. Pri tipu A gre za najem sredstva, kot je oprema. Pri tipu B pa gre za najem sredstva, ki je zemljišče, zgradba ali del zgradbe.

Pri analizi predlaganih sprememb računovodske obravnave najemov v nadaljevanju, bom najprej izhajala iz predlaganega Osnutka za javno obravnavo, izdanega 16. maja 2013 (IASB, 2013). Kasnejše spremembe na Osnutek, ki so bile sprejete kasneje, bodo prav tako obravnavane in smiselno pojasnjene.

Analizo bom osredotočila in omejila na računovodenje najemov ter spremembe za najemojemalce, prav tako bo tudi raziskovalni del magistrskega dela apliciran na vpliv sprememb na najemojemalce.

3.4 Razvoj dogodkov pri sprejemanju standarda MSRP 16

V juliju 2006 je IASB na dnevni red dodal skupen projekt IASB in FASB o računovodenju najemov. Namen tega projekta je bil bistveno izboljšati in temeljiteje preurediti skupni

standard na področju računovodenja najemov. Odbora sta se ob imenovanju novega projekta strinjala, da bo projekt obravnaval tako najemnike kot najemodajalčeve računovodske izkaze. Prvi sprejet dokument od dneva sklenitve dogovora o prenovi MRS 17 je bil izdan marca 2009 (IASB, 2016f, str. 8). Dokument je vseboval predhodna stališča računovodenja najemov za pravico do uporabe sredstva (angl. *right-of-use asset*) pri najemojemalcih.

V avgustu 2010 je Odbor izdal dokument »2010 Exposure Draft«, ki je upošteval prejete komentarje iz predhodno izdanega dokumenta. Upoštevali so prispevek, prejet s strani njihove računovodske delovne skupine, in pripombe splošne javnosti. V »2010 Exposure Draft« so dodatno opredelili »right-of-use« računovodski model za najemnike in dodali spremembe za najemojemalce. IASB je na izdan dokument prejel 786 pisem s komentarji, izvedli so okrogle mize po vsem svetu, sodelovali na konferencah in pridobivali povratne informacije o izdanem dokumentu (IASB, 2016f, str. 9).

V maju 2013 je Odbor izdal nov dokument »2013 Exposure Draft« (IASB, 2013), ki je za najemnika predlagal poenostavitev modela in dvojni pristop za pripoznavanje ter merjenje stroškov, povezanih z najemom. »2013 Exposure Draft« je bil deležen konstruktivne diskusije.

Po dveh izdajah je odbor pregledal komentarje iz 2010 in 2013 Exposure Drafta in ustvaril končni standard International Financial Reporting Standard 16-Leases (v nadaljevanju MSRP 16), ki ga bodo podjetja morala uporabljati s 1. januarjem 2019. Uporaba standarda pred tem datumom je dovoljena za podjetja, ki uporabljajo MSRP 15 pred datumom začetne uporabe MSRP 16 (IASB, 2016c).

MSRP 16 bo zamenjal obstoječi standard MRS 17 in pojasnila: IFRIC 4 – Določanje ali dogovor vsebuje najem (IASB, 2004), SIC 15 – Poslovni najem vzpodbude (IASB, 2001a) ter SIC 27 – Ocenjevanje vsebine poslov, ki vključujejo pravno obliko najema (IASB, 2001b).

3.5 Predlagane spremembe računovodenja najemov

Predlagane spremembe pri računovodenju najemov v MSRP 16 (IASB, 2016c) bodo imele vpliv predvsem na izkazovanje najema pri najemodajalcih. Temeljni cilj predlaganih zahtev, ki izhaja iz Osnutka za javno obravnavo (IASB, 2013, str. 6), je, da bo moral najemodajalec pripoznati sredstva in obveznosti, ki izhajajo iz najemne pogodbe v izkazu finančnega položaja. V skladu s tem ciljem, bi najemnik pripoznal sredstva in obveznosti za najeme z dobo trajanja več kot 12 mesecev. Najemi z dobo do 12 mesecev in najemi manjših sredstev (računalniki, pisarniška oprema) ne bodo pripoznani v izkazu finančnega položaja.

V izdaji Osnutka za javno obravnavo v letu 2013 je IASB predlagal princip ločitve oziroma dvojni pristop k prepoznavanju, merjenju in predstavitvi stroškov ter denarnih tokov, ki izhajajo iz najemne pogodbe. Dvojni način izhaja iz sledečih dveh situacij, ki bosta predstavljeni v nadaljevanju.

- Pri prvi situaciji najemnik zgolj uporablja sredstvo v najemu, brez da bi izrabljalo več kot nepomemben del tega sredstva. To običajno velja za sredstva v obliki nepremičnin, kot so zemljišča in zgradbe. Pri takšnih najemih najemodajalec gleda na najem kot na investicijo in strmi k temu, da bi se mu naložba (sredstvo, oddano v najem) povrnila. Nepremičnine imajo namreč dolgo življenjsko dobo in velik delež plačane najemnine odpade na zemljišče, ki je neločljiv del najema. Zemljišče ima nedoločljivo dobo koristnosti, zato zemljišče ne bo izrabljeno s strani najemodajalca. Pri takih najemih najemodajalec želi prejeti donos na investicijo v sredstvo, ki se daje v najem, ne pa tudi, da si povrne vrednost investicije kot take.
- Pri drugi situaciji najemnik običajno porablja oziroma izrablja del sredstva, ki ga ima v najemu. Porablja sredstva, kot so letala, ladje, avtomobili, tovornjaki in tako dalje. Ta sredstva se skladno s porabo tudi amortizirajo in njihova vrednost skozi čas pada, praviloma najbolj v prvih letih življenjske dobe. Pri takih najemih najemodajalec z najemnino želi prejeti donos na sredstvo, ki ga daje v najem, prav tako pa tudi nadomestilo za povrnitev investicije v sredstvo, dano v najem.

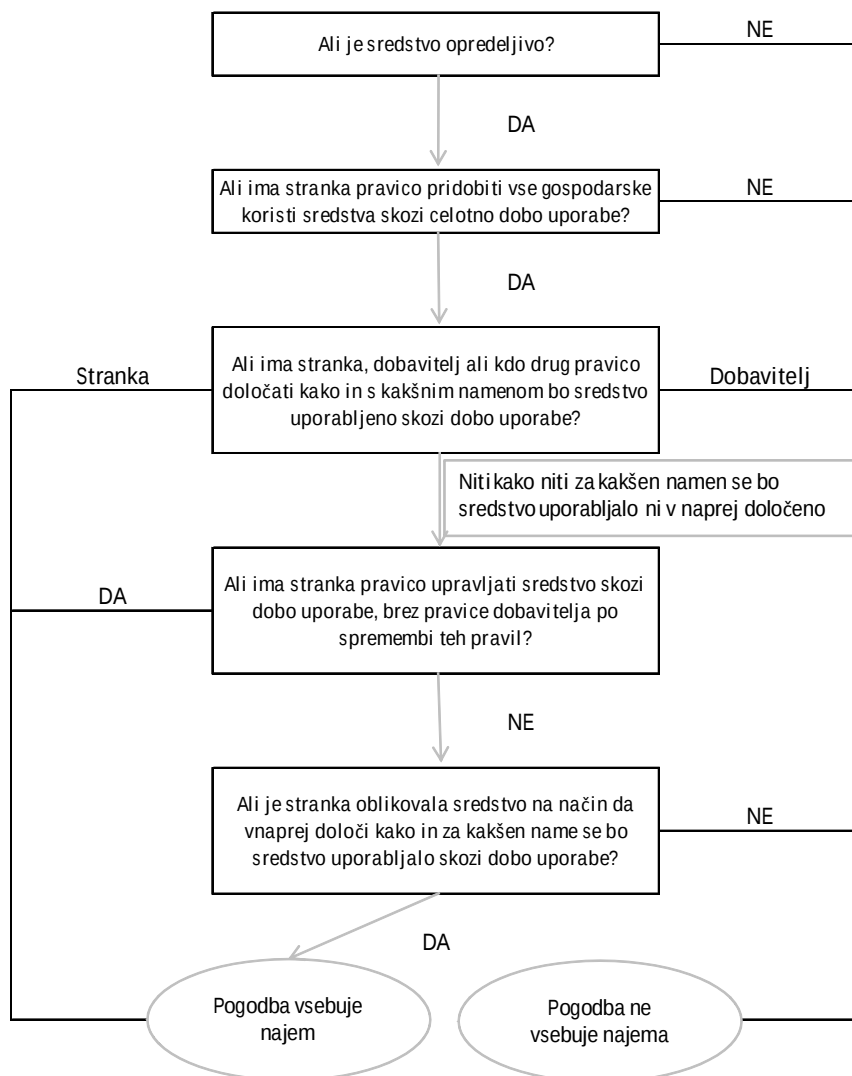
Dvojni način bi pomenil, da je potrebno ločiti najem sredstva na najem, za katerega najemnik plača za del osnovnega sredstva, ki ga porabi (porablja) v času trajanja najema, in na najem sredstva, za katerega najemnik plačuje zgolj uporabo sredstva. Dvojni pristop loči najeto sredstvo glede na vrsto sredstva, in sicer bi se najeto sredstvo klasificiralo kot tip A ali tip B. Pri tipu A gre za najem sredstev, kot je najem opreme, letal, avtomobilov in tovornjakov. Pri tipu B pa gre za najem sredstev, kot je najem zemljišč, zgradb ali delov zgradb. Dvojni način prepoznavanja je bil po javni obravnavi deležen veliko kritik, predvsem zaradi kompleksnosti. IASB (2015a) se je tako odločil, da bo dvojni pristop zavrnil in tako predlagal enoten model.

4 NOV MSRP 16

4.1 Opredelitev najema

MSRP 16 v Prilogi A (IASB 2016c) opredeli najem kot »pogodbo ali del pogodbe, ki prenese pravico do uporabe sredstva za določeno časovno obdobje v zameno za nadomestilo«. Kot pomoč pri opredeljevanju, ali gre pri dotičnem primeru za najem sredstva, MSRP 16, v točki B31 Priloge B *Application guidance*, opredeljuje shemo, prikazano v Sliki 1 (IASB, 2016c).

Slika 1: Prikaz opredelitve, ali pogodba vsebuje najem ali ne



Vir: IASB, MSRP 16: *Leases-Appendix B*, 2016c.

Kot navaja Grant Thornton (2016, str. 6), gre za pogodbo o najemu le, če je sredstvo najema opredeljivo. Slednje pomeni, da mora biti to v pogodbi izrecno določeno ali posredno določeno, ko je sredstvo na razpolago kupcem. V opredelitvi najema je navedeno tudi, ali ima podjetje pravico upravljati sredstvo v dobi najema. To je navadno prisotno, če ima najemnik pravico odločati, kako in za kakšen namen bo sredstvo uporabil. To velja tudi v primeru, kadar je v naprej določena uporaba sredstva.

Smiselno enako je urejal kriterije za obstoj najemnega razmerja IFRIC 4: Določanje, ali dogovor vsebuje najem (IASB, 2004).

IASB se je pri opredeljevanju definicije najema ukvarjal tudi s komponento, ki je vključena v večini najemnih pogodb, in sicer komponento storitev. Za primer podajam najem vozila, ki vključuje servisiranje in vzdrževanje vozila. Po predlogu IASB bi moralo podjetje ločiti del, ki se nanaša na opredelitev sredstva najema, v tem primeru vozila, ter ločiti del, ki se nanaša na storitev, v tem primeru servisiranje in vzdrževanje vozila. Po točki 12 MSRP 16 (IASB 2016c) mora podjetje ločiti del, ki se nanaša na najem sredstva od pripadajoče storitve, ter MSRP 16 aplicirati zgolj na del, ki se nanaša na najem sredstva. MSRP v točkah 15 ter B32 in B33 za določene primere zaradi praktičnosti dopušča najemniku, da le-ta lahko izbere glede na vrsto sredstev v najemu, da ne loči najema sredstva od pripadajoče storitve, temveč da gleda na vse sestavine kot celoto (IASB, 2016c).

Kot pojasnjuje Ernst & Young (2016, str. 19), »pričakujemo, da bo za najemnejmalce ta politika privlačna v primerih, ko pripadajoča komponenta storitve, vključene v najemno pogodbo, ne bo predstavljala pomembnega dela dogovora«.

4.2 Izkazovanje najema pri najemnejmalcu

MSRP 16 (IASB, 2016c) uvaja enoten računovodski model in zahteva pripoznanje sredstva ter obveznosti najemnejmalca za vse najeme za dobo več kot 12 mesecev, razen za sredstva nizke vrednosti in najeme do enega leta. Najemnejmalec tako ne razlikuje več med finančnim najemom (v izkazu finančnega položaja) in poslovnim najemom (izvenbilančno).

Najemnik mora pripoznati pravico do uporabe sredstva, ki predstavlja svojo pravico do uporabe najetega sredstva, in obveznost iz najema, ki predstavlja obveznost za plačevanje najemnine (PWC, 2016b, str. 13). Kot navaja PWC (2016b, str. 13), navedeno temelji na načelu, da je v ekonomskem smislu najemna pogodba pridobitev pravice do uporabe sredstva z nakupno ceno, plačano v obrokih.

Po odločbah MSRP 16 (točke 23–28) najemnik meri pravico do uporabe sredstva podobno kot OOS, na drugi strani pa obveznost iz naslova najema podobno kot druge finančne

obveznosti. Posledično mora najemnik obračunavati amortizacijo najetega sredstva in obračunavati obresti na obveznosti iz najema. Odplačila obveznosti se morajo prikazati v izkazu denarnih tokov. Ločeno mora najemnik prikazati odplačila obveznosti na odplačilo glavnice in odplačilo obresti (IASB, 2016c). Sredstva in obveznosti se v izkazih najemnika pripoznajo po sedanji vrednosti. Pripoznajo se nepreklicni najemi (vključno z indeksiranimi plačili), vključujejo se tudi plačila v poljubnih obdobjih, za katera je najemnik gotov, da bo uveljavil možnost podaljšanja najema, ali da te možnosti ne bo uveljavil in bo zaključil z najemno pogodbo.

4.2.1 Trajanje najema

Podjetje po točkah 18–21 MSRP 16 določi trajanje najema kot nepreklicno obdobje najema skupaj s časom z možnostjo podaljšanja najemne pogodbe, če najemnik precej gotovo ve, da bo to možnost izkoristil, in obdobjem z možnostjo zajema odpovedi najemne pogodbe, če najemnik precej gotovo ve, da bo to možnost izkoristil. Podjetje mora popraviti trajanja najema, če je prišlo do spremembe v nepreklicnem obdobju najema (IASB, 2016c).

Opredelitev definicije trajanja najema po MSRP 16 se primerjalno z MRS 17 ni bistveno spremenila. Prav interpretacija besedne zveze »precej gotovo« je bila v dosedanjih standardih večkrat v praksi večkrat napačno interpretirana in izkrivljena. Temu problemu so v IASB pri sprejemanju novega standarda namenili tudi večjo pozornost. Za rešitev problema so v MSRP 16 določili dejstva in okoliščine za najemojemalca, da bo izkoristil možnost (PWC, 2016b, str. 10).

4.2.2 Začetno merjenje pravice do uporabe sredstva in obveznosti za najem

Najemnik mora pripoznati pravico do uporabe sredstva ob začetku najema po nabavni vrednosti (točka 23 MSRP 16). Le-ta je sestavljena iz (točka 24 MSRP 16):

- sedanje vrednosti vsote vseh bodočih najemnin za trajanje najema,
- vseh plačil najemnin pred ali na datum začetka najemnega razmerja (zmanjšana za vse prejete spodbude),
- vseh začetnih neposrednih stroškov, ki jih ima najemnik,
- ocene stroškov, ki jih bo najemnik imel z razstavljanjem in odstranjevanjem sredstva najema.

Na začetku najema najemnik pripozna obveznost najema kot sedanjo vrednost vsote prihodnjih najemnin. Vsota najemnin se diskontira z uporabo obrestne mere pri najemu, če se ta stopnja zlahka določi. V nasprotnem primeru po točki 26 MSRP 16 najemnik uporabi predpostavljeno obrestno mero, ki bi jo najemnik moral plačati za podoben najem (IASB, 2016c).

Obveznosti za najem po točki 27 MSRP 16 vsebujejo sledeče (IASB, 2016c):

- fiksna plačila brez prejetih spodbud,
- variabilni del plačil,
- najemnikovo zjamčeno preostalo vrednost,
- ceno nakupne opcije, v primeru da najemnik izkoristi možnost nakupa sredstva,
- plačilo kazni za odpoved najemne pogodbe.

Če se lastništvo sredstva v najemu prenese na najemnika ob koncu trajanja najema, ali če strošek pravice do uporabe sredstva kaže, da bo najemnik uveljavljal možnost nakupa, mora najemnik amortizirati sredstva od datuma začetka do konca dobe koristnosti sredstva. V nasprotnem primeru mora skladno s točko 32 MSRP 16 najemnik amortizirati sredstvo od datuma začetka do konca življenjske dobe pravice do uporabe sredstva ali do konca trajanja najema, kar se pojavi prej (IASB, 2016c). Slika 2 prikazuje začetno merjenje sredstva in obveznosti iz najema.

Slika 2: Prikaz pravice do uporabe sredstva (»right of use asset«) in obveznosti iz najema

"Right of use asset"	Obveznost najema
Obveznost najema	Plačila najemnin
	Diskontna stopnja
Plačila najemnin, narejena pred ali na datum začetka najema	
Stroški vrnitve sredstva v prvotno stanje	
Začetni neposredni stroški	Rezervacije

Vir: PWC, *In depth: A look at current financial reporting issues*, 2016b, str. 13.

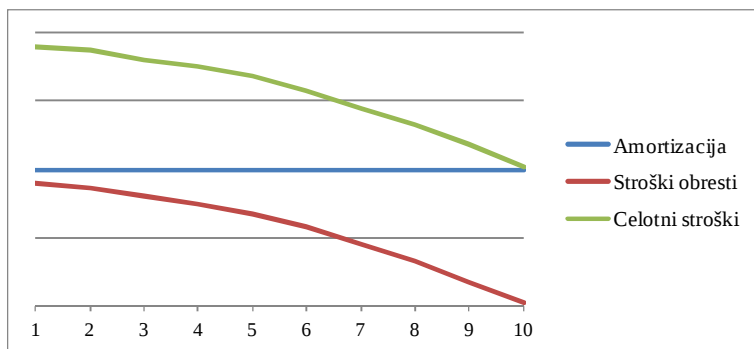
4.2.3 Kasnejše merjenje sredstva in obveznosti najema

Pravica do uporabe sredstva najema se v času trajanja najema amortizira skladno z zahtevami MRS 16 – Opredmetena osnovna sredstva in tako zmanjšuje vrednost sredstva. Obveznost najema se v prihodnjih obdobjih meri z uporabo metode efektivne obrestne mere. Knjigovodska vrednost sredstva in obveznosti se bo tako v prihodnjih obdobjih praviloma razlikovala. Knjigovodska vrednost sredstva bo v splošnem nižja od knjigovodske vrednosti obveznosti najema (PWC, 2016b, str. 16).

Po MSRP 16 se bo spremenil vzorec stroškov – na začetku najema bo najemnik izkazoval višje stroške obresti, ki se bodo skozi obdobje najema zniževali. Osnova se bo skozi leta zniževala, obresti pa bodo izračunane na nižjo osnovo.

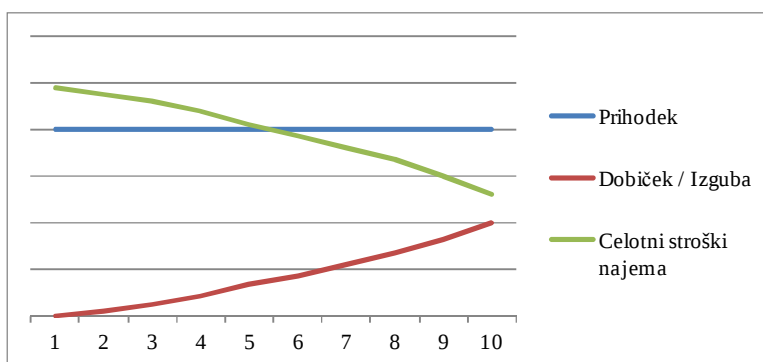
Na drugi strani bo amortizacija sredstva enakomerna skozi celotno obdobje najema. Knjigovodska vrednost sredstva tako v kasnejših obdobjih ne bo enaka obveznosti z naslova najema. Tako bo knjigovodska vrednost sredstev nižja od obveznosti za najem sredstva (PWC, 2016b, str. 16). Sliki 3 in 4 nazorno prikažeta navedeno.

Slika 3: Stroški najema



Vir: PWC, *In depth: A look at current financial reporting issues*, 2016b, str. 16.

Slika 4: Dobiček/izguba



Vir: PWC, *In depth: A look at current financial reporting issues*, 2016b, str. 16.

4.2.4 Najem sredstva nižji od 12 mesecev in najem nižje vrednosti sredstva

Po MSRP 16 lahko najemodajalec izbere, da sredstva najema ne pripozna v izkazu finančnega položaja kot sredstvo in obveznost za najeme, katerih trajanje najema je manjše od 12 mesecev. V tem primeru najemodajalec pripozna stroške najemnine v izkazu poslovnega izida na podlagi enakomernega časovnega trajanja najema (PWC, 2016a, str. 7). Da se ta izjema lahko uporabi, morajo najemodajalci določiti trajanje najema. Vsak najem sredstva, ki vsebuje opcijo nakupa, ni kratkoročni najem (PWC, 2016, str. 7). Najemnikom prav tako ni potrebno pripoznati sredstva ali obveznosti za najeme nizkih vrednosti, kot so osebni računalniki, majhni kosi pohištva, telefoni, tablete. IASB je v

standard dodal navodilo za sredstva nizke vrednosti, da te ne smejo presegati okvirne vrednosti 5.000 USD (PWCa, 2016, str. 7).

4.2.5 Vpliv na izkaze najemojemalca

Kot je bilo opisano v zgornjem poglavju, bodo spremembe v MSRP 16 pomembno vplivale na finančne izkaze najemojemalcev. S tem se bodo posledično spremenili tudi njihovi finančni kazalniki. V Tabeli 3 zbrano prikazujem spremembe, ki se bodo odrazile ob spremenjenem standardu o najemih.

Tabela 3: Prikaz sprememb novega standarda o najemih na posamezne postavke finančnih izkazov najemojemalca

Vpliv na bilanco stanja	Vpliv na izkaz poslovnega izida	Vpliv na izkaz denarnih tokov
↑ Sredstva z naslova najema	↑ EBITDA	↑ Denarni tok pri poslovanju
↑ Finančne obveznosti z naslova najema	↑ Dobiček iz poslovanja in finančni stroški	↓ Denarni tok pri financiranju
↓ Kapital	↔ Dobiček pred davkom	↔ Celotni denarni tok

Vir: IASB, *Practical Implications of the new Leases Standard*, 2015b, str. 5- 8.

4.2.5.1 Vpliv na izkaz finančnega položaja

Za poslovne najeme, ki so trenutno pri najemojemalcih vodeni izvenbilančno, se bodo po MSRP 16 sredstva in finančne obveznosti z naslova najemov povečale. Posledično bodo finančni kazalniki finančnega vzvoda in kazalniki poslovanja tudi spremenjeni. Kot je navedeno v *Practical Implications of the new Leases Standard* (IASB, 2015b, str. 5), se bo knjigovodska vrednost sredstev v najemu zaradi amortiziranja praviloma hitreje zmanjševala od knjigovodske vrednosti obveznosti za najem. To se bo preko stroškov amortizacije in nižjega poslovnega izida odrazilo v zmanjšanju poročanega kapitala najemnikov, kar je primerljivo s podjetji, ki lastniško financirajo naložbo v stalna sredstva.

4.2.5.2 Vpliv na izkaz poslovnega izida

Sprememba, ki jo bo nov standard prinesel na izkaz poslovnega izida, bo ta, da bo izkaz poslovnega izida namesto najemnine obremenjen s stroški amortizacije sredstev v najemu ter z obrestmi. Posledično se bo spremenil in povečal dobiček pred obrestmi ter amortizacijo (EBITDA) in tudi poslovni izid iz poslovanja (EBIT). Slednji zato, ker bo najemnik implicitne obresti iz najetih sredstev po novem izkazoval v finančnih odhodkih, medtem ko so se po MRS 17 celotni stroški po najemni pogodbi izkazovali med poslovnimi odhodki.

4.2.5.3 Vpliv na izkaz denarnih tokov

Sprememba obračunavanja najema ne bo imela vpliva na končni rezultat celotnih denarnih tokov, vendar bo spremenjena zgolj kategorizacija znotraj denarnih tokov. Prenovljen model bo zmanjšal denarni odliv pri poslovanju, na drugi strani pa ustrezno povečal denarni odliv pri financiranju. Pod trenutnim standardom namreč najemodajalci predstavljajo denarni odliv kot denarni tok pri poslovanju, po novem standardu pa bodo odlivi z naslova odplačila glavnice za najemnine vključene v denarni tok pri financiranju (IASB, 2015b, str. 10).

4.2.5.4 Vpliv na finančne kazalnike

Vpliv na finančne kazalnike bo majhen pri tistih podjetjih, kjer je bil najem klasificiran kot finančni najem. Pri najemih, ki so bili razvrščeni kot poslovni najemi, bodo spremembe večje. Finančni kazalniki, ki jih analitiki pogosto uporabljajo in vpliv na finančne kazalnike, ki ga bo imel nov MSRP 16 je predstavljen v Tabeli 4.

Tabela 4: Pričakovan učinek MSRP 16 na finančne kazalnike

Kazalnik	Kaj meri	Izračun kazalnika	Vpliv IAS 16	Pojasnilo
Vzvod	Dolgoročna plačilna sposobnost	Obveznosti/Kapital	Povečanje	Povečanje zaradi povečanja finančnih obveznosti (pričakuje se znižanje kapitala).
Kratkoročni koeficient	Likvidnost	Kratkoročna sredstva/Kratkoročne obveznosti	Zmanjšanje	Zmanjšanje zaradi povečanja kratkoročnih obveznosti.
Obrat sredstev	Profitabilnost	Prodaja/Celotna sredstva	Zmanjšanje	Zmanjšanje, saj je najem sredstev prikazan kot del celotnih sredstev.
Pokritost obresti	Dolgoročna solvenost	EBITDA/Strošek obresti	Odvisno	Povečanje EBITDA, povečanje stroškov obresti. Sprememba kazalnika odvisna od značilnosti najema.
EBIT	Profitabilnost	Različne metode	Povečanje	Povečanje, saj je povečanje amortizacije nižje kot znašajo stroški za izvenbilančne najeme, ki bodo izločeni.
EBITDA	Profitabilnost	Dobiček pred obrestmi, davki in amortizacijo	Povečanje	Povečanje, saj so stroški za izvenbilančni najem izločeni.
EBITDAR	Profitabilnost	Dobiček pred obrestmi, davki, amortizacijo in najemnini	Ni sprememb	Ni sprememb, slendnji ne vključuje stroškov povezanih z najemom.
Dobiček ali izguba	Profitabilnost	Kot poročano	Odvisno	Odvisno od značilnosti najema in davčne stopnje.
ROE	Profitabilnost	Dobiček ali izguba/Kapital	Odvisno	Odvisno od vpliva na dobiček ali izgubo; kazalnik bo visok in kapital se bo znižal, v primeru da ni vpliva na dobiček ali izgubo.
Finančni tokovi pri poslovanju	Profitabilnost	Različne metode	Povečanje	Povečanje, saj se bo zadnji del plačil najema prikazal v izkazu denarnega toka pod financiranjem.

Vir: IASB, MSRP16 Leases: Effects Analysis, 2016e, str. 53- 54.

Pomembno točko je v svoji publikaciji izpostavila družba Ernst & Young (2016, str. 21), kjer so se opredelili do vpliva, ki ga bo sprememba standarda pustila na tistih kazalnikih, kjer banke kot kreditodajalec zahtevajo od kreditojemalcev doseganje finančnih zavez. Iz praktičnih izkušenj banke v zadnjih letih v posojilne pogodbe vključujejo zahteve kreditojemalcev po doseganju določenih kazalnikov uspeha. Kot trije najpogostejši kazalniki, ki se pojavljajo v pogodbah, so:

- finančni dolg/EBITDA,
- kapital/bilančna vsota ter

- finančne obveznosti/kapital.

Ernst & Young (2016, str. 21) poudarja, da bodo kreditojemalci, ki bodo občutili vpliv MSRP 16, morali urediti in uskladiti s kreditojemalci del, ki se nanaša na izračun kazalnikov za doseganje finančnih zavez.

Z implementacijo novega standarda MSRP 16 obstaja tudi tveganje, da podjetja, ki trenutno dosegajo in izpolnjujejo finančne zaveze, teh po implementaciji ne bodo. Sedanja vrednost obroka najema bo namreč po novih pravilih dodana k dolgu v izkazu finančnega položaja, pri tem pa ne bo spremembe v kapitalu, kar se bo odrazilo v višji vrednosti kazalnika zadolženosti. Pomembno je, da podjetja, ki se sedaj odločajo za financiranje s strani bank in drugih posojilodajalcev, pri pogajanjih o vsebini pogodbe izpostavijo tudi bodoče spremembe pri računovodenju najemov in v pogodbe vstavijo določila, ki bodo nakazovala na seznanitev s temi spremembami (Watson Farley & Williams, 2015 str. 3 in 4). Druga točka, ki se jo bodo morala podjetja dotakniti, je tudi pregled kazalnikov, na osnovi katerih se izračunavajo nadomestila, bonusi zaposlenih in vodstvenih delavcev.

4.2.5.5 Drugi morebitni poslovni učinki na najemodajalce

Analitiki in revizijske družbe, med njimi PWC, so izpostavili možne učinke in področja, ki jih bodo morali najemodajalci ponovno preveriti. Eden izmed njih je merjenje plačil z delnicami, kar pomeni, da bodo podjetja morala ponovno prevetriti stopnje donosa, na osnovi katerih so izračunani ti uspešnostni kazalniki. Sprememba neto dolga in neto sredstev bo vplivala na izračun tanke kapitalizacije in na davčne olajšave za obresti (PWC, 2015).

4.3 Predlagane spremembe računovodenja najemov pri najemodajalcih

Spremembe, ki bodo vplivale na najemodajalce, ne bodo tako velike kot pri najemodajalcih. Najemodajalec bo še vedno razvrščal najem na finančni in poslovni najem glede na to, kolikšen del tveganja in koristi, povezanih z lastništvom, bo prenesen. Pri finančnem najemu najemodajalec pripozna terjatev v vrednosti čiste naložbe v najem, ki je sedanja vrednost vseh prihodnjih najemnin, prejetih s strani najemodajalca in morebitne nezajamčene preostale vrednosti. Če je najem razvrščen kot poslovni najem, najemodajalec sredstvo pripozna v izkazu finančnega položaja kot sredstvo. Kot navaja IASB v *Basis for Conclusions* (IASB, 2016f), so glavni razlogi, zaradi katerih IASB ni predlagal sprememb k računovodenju najemodajalcev, prejeti argumenti s strani interesnih skupin na izdan »2010 Exposure Draft« in »2013 Exposure Draft«. Prvi izmed razlogov je ta, da je obstoječi MRS 17 za računovodenje najemodajalcev razumljiv, pregleden in ni bistveno pomanjkljiv. Posledično ni potrebe po spremembah izključno zaradi spreminjanja računovodskega izkazovanja najema pri najemodajalcu. Drugi razlog pa temelji na tem, da

večina uporabnikov finančnih izkazov po obstoječem standardu ne prilagaja finančnih podatkov za poslovne najeme pri najemodajalcih, saj izkazi in prikaz poslovnih najemov pri najemodajalcih uporabniku zagotavljajo relevantne informacije, ki jih potrebujejo. Poleg tega so vlagatelji na splošno analizirali finančne izkaze posameznih podjetij in ne istega osnovnega sredstva, ki je v najemu pri najemodajalcu in najemodajalcu.

4.4 Povzetek glavnih sprememb med MRS 17 in MSRP 16

Glavne razlike med MRS 17 in MSRP 16 so podane v Tabeli 5.

Tabela 5: Pregled glavnih razlik

Opis/predmet	IFRS 16	IAS 17/IFRIC 4
Opre delitev najema	Pravica do uporabe sredstva, ki je: - sredstvo je opredeljeno - pravica do nadzora uporabe	V osnovi podobno kot IFRS 16, drugačna podrobna navodila
Ločevanje komponent najema	Ločitev komponent v primeru: - ločena korist za najemodajalca - ni visoko odvisen od ali visoko povezan z drugimi sestavinami	Ni posebne usmeritve (z izjemo najema zemljišča in zgradb)
Kombinacija pogodb	Kombinirana pogodba v primeru, da so izpolnjeni določeni pogoji	Ni podrobnejših navodil (glej SIC 27)
Izjeme		
Kratkoročni najem (najemodajalec)	Doba najema ≤ 12 mesecev (brez možnosti nakupa)	-
Sredstva nizke vrednosti (najemodajalec)	Vrednost ≤ 5.000 USD	-
Računovodska obravnava najemodajalec		
Bilanca stanja	Pravica do uporabe sredstva ("right of use asset") in obveznost za najem za skoraj vsak najem	Poslovni najem: niti sredstvo niti obveznost ni pripoznana (razen razmejitev in predplačila) Finančni najem: sredstvo v najemu in obveznost iz naslova najema
Spremenljiva plačila najemnine	Del obveznosti najema, če je le-ta odvisen od indeksa	Ni del obveznosti najema
Izkaz poslovnega izida	Enoten pristop: - pravica do uporabe sredstva: amortizacija - obveznost iz najema: metoda efektivnih obresti - spremenljiva plačila najemnine niso vključena v obveznost iz najema	Poslovni najem: plačila najemnin po enakomerni časovni metodi Finančni najem: najem sredstva - amortizacija; obveznost najema: metoda efektivnih obresti Spremenljiva plačila najemnine niso vključena v obveznost iz najema
Izkaz denarnih tokov	Del plačila najemnin, ki predstavljajo glavnico: denarni tok iz finančnih aktivnosti Del plačila najemnin, ki predstavljajo plačila obresti: denarni tok iz poslovanja ali denarni tok iz finančnih aktivnosti Plačila za kratkoročni najem in najem sredstev nizke vrednosti in spremenljiva plačila niso vključena v obveznost iz najema; denarni tok iz poslovanja	Poslovni najem: denarni tok iz poslovanja Finančni najem: podobno kot IFRS 16
Računovodska obravnava najemodajalec		
Bilanca stanja	Razvrstitev kot finančni in poslovni najem Finančni najem: odprava osnovnega sredstva, priznanje terjatve najema v znesku, ki je enaka čisti naložbi v sredstvo Poslovni najem: še naprej pripoznava sredstvo dano v najem	
Izkaz poslovnega izida	Finančni najem: obresti, izmerjene po metodi efektivne obrestne mere Poslovni najem: plačila najemnin po enakomerni časovni metodi	
Podnajem	Razvrstitev podnajema se nanaša na pravico do uporabe sredstva	Razvrstitev podnajema se nanaša na najeto sredstvo
Spremembe	Prilagoditev obstoječega najema Obračun kot ločen najem	Ni posebnih navodil
Prodaja in provratni najem	Razlikovanje v primeru, če gre pri prenosu za prodajo	Razlikovanje na osnovi razvrstitve povratnega najema

Vir: PWC, *In depth: A look at current financial reporting issues, 2016b*, str. 33.

Največja razlika za najemodajalce je ta, da ti ne bodo več ločevali med finančnim in poslovnim najemom, ampak se bosta sredstvo v najemu in obveznost iz naslova najema sredstva pripoznala v izkazu finančnega položaja (PWC, 2016a, str. 5).

Predhodni model »tveganja in koristi« bo zamenjal model »pravice do uporabe sredstva«. Po novem MSRP 16 bo potrebno ločiti med najemom sredstva in storitvijo, kar pa do sedaj za poslovne najeme ni bilo potrebno, saj to ni vplivalo na pripoznavanje odhodkov (PWC, 2016a str. 5). Vse obveznosti z naslova najema sredstva bo potrebno izmeriti s sklicevanjem na trajanje najema, ki vključuje možno dobo najema, ko je podjetje precej gotovo, da bo možnost za podaljšanje (prekinitev) najema izkoristilo (PWC, 2016a, str. 5).

Pri tem bodo morale biti pogojne najemnine in variabilni obroki najema vključeni v izračun sredstva najema in obveznosti, ko bodo le-ti odvisni od indeksa ali stopnje ali če so po vsebini fiksna plačila (PWC, 2016a, str. 5). Najemniki bodo morali ponovno presoditi trajanje najema le v primeru pomembnega dogodka, ali v primeru bistvene spremembe okoliščin, ki se je dogodil pod nadzorom najemodajalca (PWC, 2016a, str. 5).

4.5 Prehod na MSRP 16

Ob prehodu na nov standard podjetja niso obvezana ponovno presoјati najemnih pogodb. Podjetje lahko izbere in se odloči, da bo uporabilo smernice opredelitve najema samo za najeme, sklenjene na dan in po dnevu začetka veljavnosti novega standarda, kot je to povzeto po PWC (2016b, str. 29).

MSRP 16 ne zahteva popolne uporabe za nazaj v skladu z MRS 8, ampak omogoča poenostavljen pristop. Kot je pojasnjeno tudi v *Basis for Conclusions* (IASB 2016f), bi v primeru obvezne presoје za vse najemodajalce za nazaj pomenile prevlado stroškov nad koristmi.

Poenostavljen pristop za najeme predstavlja Tabela 6, in sicer za merjenje sredstva in obveznosti.

Tabela 6: Tabela merjenja sredstva in obveznosti ob prehodu na MSRP 16

Postavka bilance stanja	Merjenje
	Predhodna razvrstitev najema kot poslovni najem
Obveznosti iz najema	Preostale najemnine, diskontirane z uporabo najemnikove predpostavljene obrestne mere za sposojanje na dan začetne uporabe.
"Right of use asset"	Preračun za nazaj, z uporabo diskontne stopnje na osnovi najemnikove predpostavljene obrestne mere za sposojanje na dan začetne uporabe ali Znesek obveznosti najema (predpostavljenih za znesek vseh predhodno pripoznanih predplačil ali razmejenih najemnin v zvezi z najemom). Najemnik lahko izbere eno od alternativ, individualno od najema do najema.
	Predhodna razvrstitev najema kot finančni najem
Obveznosti iz najema	Knjigovodska vrednost obveznosti najema neposredno pred datumom začetne uporabe.
"Right of use asset"	Knjigovodska vrednost sredstva najema neposredno pred datumom začetne uporabe.

Vir: PWC, *In depth: A look at current financial reporting issues*, 2016b, str. 29.

Za ponazoritev predlaganih sprememb pri računovodenju najemov predpostavljam hipotetični zgled. Predpostavljam sledeče finančne podatke po obstoječih računovodskih standardih najema.

Tabela 7: Hipotetična bilanca stanja podjetja

Opis	Vrednost (v tisoč EUR)		Opis	Vrednost (v tisoč EUR)	
	Pred kapitalizacijo	Po kapitalizaciji		Pred kapitalizacijo	Po kapitalizaciji
Sredstva	35.674	42.073	Obveznosti do virov sredstev	35.674	42.073
1. Neopredmetna sredstva in dolgoročne AČR	979	979	1. Kapital	19.621	19.621
2. Opremetna osnovna sredstva (OOS)	7.469	13.868	2. Dolgoročne finančne obveznosti	8.430	14.829
OOS v najemu*	450	6.849	3. Kratkoročne finančne obveznosti	4.295	4.295
3. Dolgoročne finančne naložbe	13.900	13.900	4. Dolgoročne poslovne obveznosti	1.075	1.075
3. Zaloge	5.468	5.468	5. Kratkoročne poslovne obveznosti	2.253	2.253
4. Kratkoročne poslovne terjatve	6.639	6.639			
5. Kratkoročne finančne naložbe	62	62			
6. Denarna sredstva	1.157	1.157			

Legenda: * OOS v najemu pred kapitalizacijo predstavljajo zgolj sredstva v finančnem najemu, po kapitalizaciji pa sredstva v finančnem in poslovnem najemu.

Tabela 8: Hipotetični izkaz poslovnega izida

Opis	Vrednost (v tisoč EUR)	
	Pred kapitalizacijo	Po kapitalizaciji
1. Poslovni prihodki	44.725	44.725
2. Poslovni odhodki	41.503	42.308
a) Nabavna vrednost prodanega materiala	31.833	31.833
b) Stroški storitev	5.152	5.761
Stroški najema	391	0
c) Stroški dela	3.496	3.496
d) Amortizacija	1.022	1.218
EBIT	3.222	2.418
EBITDA	4.244	3.635
Finančni prihodki	2.186	2.186
Finančni odhodki	1.573	1.769
Odhodki za obresti	510	510
Drugi prihodki	50	50
Drugi odhodki	400	400
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	3.485	2.485

Tabeli 7 in 8 prikazujeta hipotetični zgled bilance stanja in izkaza poslovnega izida. Zneski v obeh tabelah so hipotetični in poenostavljeni, tako da je efekt kapitalizacije poslovnega najema bolj nazoren. Predpostavila sem, da ima podjetje lastniška sredstva, sredstva v finančnem najemu in tudi sredstva v poslovnem najemu. Skladno s sedaj veljavnimi računovodskimi standardi sredstva na podlagi poslovnega najema niso izkazana v bilanci stanja (stolpec »pred kapitalizacijo«). Posledično podjetje v izkazu poslovnega izida izkazuje stroške iz poslovnega najema, amortizacijo in finančne odhodke pa zgolj za lastniška sredstva ter sredstva v finančnem najemu.

Zgled predpostavlja vpliv kapitalizacije poslovnega najema oziroma vpliv učinkov iz uporabe zahtev MRSP 16. Za ta namen sem predpostavila, da ima družba v poslovnem najemu poslovne prostore. Pri kapitalizaciji poslovnega najema sem predvidela, da je doba trajanja najema 15 let, uporabila pa sem diskontno stopnjo v višini 4,15 %. Po kapitalizaciji poslovnega najema v bilanco stanja je prišlo do spremembe na osnovnih sredstvih. Povečala so se osnovna sredstva v najemu za 6.399 tisoč EUR, kolikor znaša sedanja vrednost prihodnjih najemnin za poslovni najem. Na drugi strani so se povečale finančne obveznosti. V izkazu poslovnega izida, po uporabi MSRP 16, podjetje ne bo več izkazovalo stroškov najema. Kapitalizirana sredstva se bodo namreč amortizirala, del stroškov najema pa se bo izkazoval tudi kot strošek financiranja. Zaradi poenostavitve sem strošek najema razdelila na polovico, in sicer za polovico vrednosti sem povečala vrednost amortizacije, za polovico pa finančne odhodke.

Poglobljeno analizo učinkov uporabe MSRP 16 na bilanco stanja, poslovnega izida in finančne kazalnike sem izvedla v petem poglavju tega magistrskega dela.

Tabela 9: Tabela vrednosti bilančnih postavk pred in po kapitalizaciji ter izračunani finančni kazalniki

Opis	Pred kapitalizacijo (v tisoč EUR)	Po kapitalizaciji (v tisoč EUR)
Sredstva/obveznosti do virov sredstev	35.674	42.073
Osnovna sredstva	8.448	14.847
OOS v finančnem najemu	450	6.849
Kapital	19.621	19.621
Finančne obveznosti	12.725	19.124
Dobiček iz poslovanja (EBIT)	3.222	2.418
Dobiček iz poslovanja + amortizacija (EBITDA)	4.244	3.635
Opis	Pred kapitalizacijo (v %)	Po kapitalizaciji (v %)
OOS v celotnih sredstvih	23,7	35,3
OOS v finančnem najemu v celotnih sredstvih	1,3	16,3
Finančne obveznosti v obveznostih do virov sredstev	35,7	45,5
Razmerje med dolgom in kapitalom	64,9	97,5
Stroši najema v celotnih stroških storitev	7,6	n/a
Pokritost obresti (uporabljen EBIT)	15,8	21,1
Opis	Pred kapitalizacijo	Po kapitalizaciji
Neto finančni dolg/EBITDA	2,7	4,9

5 RAZISKAVA UČINKOV PREHODA NA NOV STANDARD

5.1 Pregled obstoječih raziskav

Namen magistrskega dela je opozoriti na dva pomembna vidika računovodenja najemov. Prvi je opozoriti najemodajalce, najemodajalce in uporabnike finančnih izkazov na bližajoče spremembe v računovodenju najemov.

Kot je bilo navedeno v raziskavi, objavljeni s strani Grant Thornton (2011), 54 % podjetij po svetu ni bilo seznanjenih in ni bilo pripravljenih na enega izmed večjih sprememb mednarodnih standardov računovodenja. Drugi pomemben vidik je predstaviti in prikazati vpliv kapitalizacije obveznosti iz poslovnega najema in prenosa najemov med sredstva najemnika na ključne finančne kazalnike. Predvidene spremembe bodo namreč vplivale na različne industrije, predvsem pa bodo spremembe še posebej vidne v trgovini na drobno, prevoznih storitvah, skladiščenju, namestitvenih kapacitetah ter telekomunikacijah, pri katerih je delež poslovnega najema največji. Spremembe se bodo odrazile v izkazu finančnega položaja, izkazu poslovnega izida in ključnih finančnih kazalnikih, zlasti pri najemniku. Določeni kazalniki se bodo poslabšali; predvsem finančni vzvod ter kazalniki kapitala. Na drugi strani se bodo določeni kazalniki, kot sta EBIT in EBITDA, izboljšali.

Po pregledu dosedanjih raziskav na področju sprememb standarda MSRP 16 v Sloveniji še ni bilo narejene poglobljene analize z vidika vpliva na finančne izkaze in posledično finančne kazalnike. Z analizo in rezultati želim pokazati, kakšen vpliv bo dejansko imel spremenjen standard na finančne podatke, in pokazati, s kakšnimi težavami se bodo podjetja srečevala, ko bodo aplicirala nov standard, ki bo začel veljati s 1. januarjem 2019.

Kot je bilo ugotovljeno v obstoječih raziskavah, kjer so bile uporabljene različne metode kapitalizacije, je bil vpliv kapitalizacije na ključne finančne kazalnike različen. Prva objavljena študija o vplivu kapitalizacije najema na računovodske kazalnike je bila izvedena s strani Nelsona (1963, str. 49- 58), ki je preučil učinek kapitalizacije najema na razmerje med dolgom in lastniškim kapitalom na primeru enajstih ameriških podjetij. Našel je velike spremembe v finančnih kazalnikih in bonitetnem razporejanju podjetij pred in po kapitalizaciji sredstev ter obveznosti iz poslovnega najema v izkaze finančnega položaja. Za vsako podjetje v študiji je bilo izračunanih petnajst kazalnikov in v 56 % primerov je prišlo do spremembe ranga za dve ali več mest.

Imhoff (1991, str. 51) je v svoji raziskavi odkril, da je na trgu prisotnih veliko podjetij, ki izvenbilančno izkazujejo pomembne obveznosti iz naslova nepreklicnih poslovnih najemov. Ta podjetja uporabljajo veliko večja sredstva, kot jih prikazujejo v izkazu finančnega položaja, in je posledično vzvod veliko večji od prikazanega razmerja med dolgom in lastniškim kapitalom. To je bil tudi povod, da je razvil metodo kapitalizacije teh obveznosti. Metoda predpostavlja, da se pri izračunu finančnih kazalnikov vključujejo tudi obveznosti iz poslovnih najemov. Rezultat raziskave je pokazal, da imajo poslovni najemi pomemben vpliv merila tveganja in donosnosti ter da se obseg učinkov razlikuje med panogami. Metoda kapitalizacije tako izboljša primerljivost kazalnikov tveganja in donosnosti.

Beattie, Edwards in Goodcare (1998, str. 253) so aplicirali Imhoffovo metodo kapitalizacije na naključno izbranem vzorcu 232 podjetij v Združenem kraljestvu. Ugotovili so, da poslovni najemi predstavljajo glavni vir dolgoročnega financiranja z nerazkritimi dolgoročnimi obveznostmi, ki predstavljajo 39 % razkritih dolgoročnih dolgov, in nerazkritimi sredstvi, ki predstavljajo 6 % vseh sredstev. Ugotovili so tudi, da ima kapitalizacija močan vpliv (na ravni 1 %) na profitno maržo, ROA, obračanje sredstev in finančni vzvod. Hodge in Ahmed (2003, str. 23- 45) sta v raziskavi, v katero je bilo vključenih 148 podjetij, ki razkrivajo podatek o uporabi poslovnega najema, ugotovila, da kapitalizacija poslovnega najema bistveno vpliva na celotna sredstva, celotne obveznosti, delež pokritosti obresti, donosnost sredstev, dolg v razmerju do sredstev in na kapital v razmerju do sredstev.

Po izdaji standarda MSRP 16 je IASB izdal tudi dokument, v katerem je analiziral vpliv spremembe standarda MRS 17 na podjetja in industrije po svetu. Naredili so oceno vpliva spremembe MRS 17 na najemnika z analizo razpoložljivih podatkov podjetij, ki so

uporabljale poslovni najem v *Effects Analysis* (IASB, 2016e, str. 14). Ugotovili so, da več kot 14.000 kotirajočih podjetij (od 30.000 borznih podjetij) razkriva podatek o zunajbilančno vodenih najemih v zadnjih letnih izkazih. Prihodnje obveznosti iz naslova najemnih pogodb za 14.000 podjetij skupaj znašajo 2,86 bilijonov USD (na ne diskontirani ravni). Sedanja vrednost teh plačil je ocenjena na 2,18 bilijonov USD. 1.145 podjetij (od 30.000 podjetij) predstavlja 80 % sedanje vrednosti celotnih izven bilančnih najemov. Na tej osnovi je IASB tudi naredil analizo. Največ podjetij z zunaj bilančno vodenimi najemi je po podatkih IASB v Severni Ameriki, sledi Evropa, Azija ter ostali. Po pregledanem vzorcu je največ sredstev in izvenbilančnih obveznosti v maloprodaji, energetskem sektorju, telekomunikacijah, letalski industriji in drugih, manj izstopajočih industrijah.

Prav tako je tudi družba PWC preiskala posledice implementacije novega standarda in izvedla raziskavo. Le-to so naredili za 3.000 kotirajočih podjetij, ki poročajo po MSRP, v različnih državah in v različnih industrijah. Iz analize so izključili Združene države Amerike. Največje tri industrije, ki bodo občutile rast dolga (merjeno z srednjim (median) povečanjem), so: industrija na drobno (98-odstotno rast), letalska industrija (47-odstotno rast) ter strokovne storitve (42-odstotno rast). Največje tri industrije, ki bodo občutile rast v EBITDA, pa so: industrija na drobno (41-odstotno rast), letalska industrija (33-odstotno rast) ter farmacevtska industrija (24-odstotno rast) (PWC, 2016a, str. 8). PWC je v svoji raziskavi posebej izpostavila področja, s katerimi se bo soočala trgovina na drobno, in sicer možnost podaljšanja najemnega razmerja, spremenljiva plačila, vezana na indeks ali stopnjo in ločitev sestavine najema sredstva ter storitve.

Na podlagi preteklih raziskav in študij sem postavila dve hipotezi, ki ju bom v svoji raziskavi poizkušala potrditi ali ovreči.

Hipoteza I. Nov MSRP 16 bo zagotovil večjo primerljivost računovodskih izkazov med finančnimi in poslovnimi najemniki ter bolj resnične in poštene računovodske izkaze poslovnih najemnikov.

Hipoteza II. Poslovni najem je bolj zadolženim podjetjem omogočal prikrito obliko dolžniškega financiranja dejavnosti.

5.2 Izbira vzorca

V analizo finančnih podatkov sem zajela dejavnost trgovine na drobno v Sloveniji. Po standardni klasifikaciji dejavnosti (v nadaljevanju SKD), gre za dejavnost »G47 – Trgovina na drobno, razen z motornimi vozili«. Trgovina na drobno je dejavnost, ki jo bo sprememba standarda po raziskavah najbolj prizadela. Hkrati gre za dejavnost, v kateri so podjetja z višjo zadolženostjo ter z večjim deležem poslovnega najema. V dejavnosti G47 je po zadnjih razpoložljivih podatkih AJ PES vključenih 8.305 podjetij.

Iz populacije sem v vzorec zajela podjetja po dveh kriterijih:

- velikost in
- pravno-organizacijska oblika.

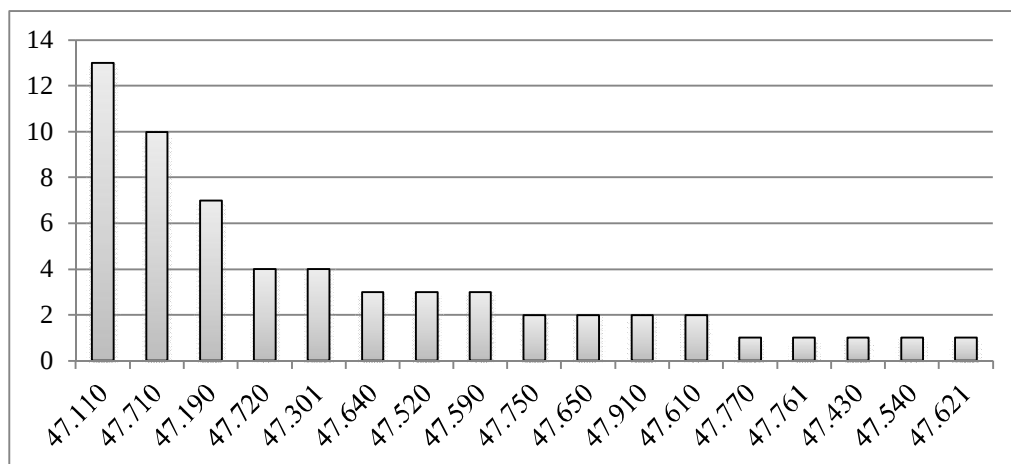
V vzorec so bila izbrana le podjetja, ki so po kriteriju velikosti srednje in velike družbe po ZGD-1 (2006), po kriteriju pravno-organizacijske oblike pa delniške družbe (d.d.), družbe z omejeno odgovornostjo (d.o.o.) ter komanditne družbe (k.d.). Razlog za izbor omenjenih kriterijev je ta, da sem za nadaljnjo analizo potrebovala podjetja, ki imajo na bazi AJPES objavljena letna poročila, ki vsebujejo tudi pojasnila k računovodskim izkazom. V analizo so zajete zgolj družbe, ne pa tudi zavodi, društva in druge oblike organizacij. V nadaljevanju za vse izbrane oblike organizacij uporabljam pojem »podjetje«. Z upoštevanjem omenjenih kriterijev se je tako število podjetij v vzorcu zmanjšalo na 81. Za samo analizo sem vzorec še skrčila in po osebni presoji naključno izbrala 60 podjetij, ki so bila osnovni vzorec, na katerem sem opravljala nadaljnjo analizo.

Ob izbranem vzorcu sem vse potrebne podatke črpala iz javno dostopne baze AJPES in baze GVIN, kjer so objavljena zadnja letna poročila. Osnovno analizo sem tako opravljala na podatkih za leto 2015. Kjer ni bilo podatka za to leto, sem vzela zadnji razpoložljivi podatek, to je za leto 2014.

5.2.1 Predstavitev vzorca trgovine na drobno v Sloveniji

Osnovni vzorec tako zajema 60 podjetij (navedena v Prilogi 2), izmed katerih je 29 podjetij, ki se po kriteriju velikosti uvrščajo pod srednje velike enote, in 31 podjetij, ki se uvrščajo pod velike enote. Glede na obliko družb največji delež predstavljajo družbe z omejeno odgovornostjo (85 % vseh), sledijo delniške družbe (12 % vseh), preostalo predstavljajo komanditne družbe (3 % vseh). V vzorcu je 13 podjetij v dejavnosti trgovine na drobno v specializiranih prodajalnah z električnimi gospodinjskimi napravami, sledi 10 podjetij v dejavnosti trgovine na drobno v nespecializiranih prodajalnah, pretežno z živili, in 7 podjetij v drugi trgovini na drobno v nespecializiranih prodajalnah. Ostala podjetja predstavljajo drugo trgovino na drobno, razen z motornimi vozili. Slednje je predstavljeno tudi v Sliki 5.

Slika 5: Število podjetij glede na vrsto SKD dejavnosti* v vzorcu



Legenda: * SKD dejavnosti so v tabeli navedene kot šifre dejavnosti. Imena so navedena v Prilogi 3.

Vir: AJPES, Podatkovno skladišče, 2016a.

Med podjetji, izbranimi v vzorcu, znaša povprečna vrednost celotnih sredstev 93.125 tisoč EUR. Med njimi znašajo povprečna sredstva srednje velikih enot 9.726 tisoč EUR, povprečna vrednost sredstev velikih enot pa 171.143 tisoč EUR. Med velikimi enotami izstopa podjetje Mercator, d.d., ki predstavlja maksimalno vrednost sredstev v vzorcu. Povprečen kapital podjetij v celotnem vzorcu znaša 39.842 tisoč EUR. Minimalni kapital je pri srednje velikih enotah in velikih enotah negativen. Povprečna vrednost finančnih obveznosti v celotnem vzorcu znaša 14.375 tisoč EUR. Maksimalne finančne obveznosti v vzorcu se nanašajo na podjetje Mercator, d.d. Podrobnejši podatki so prikazani v Tabeli 10.

Tabela 10: Prikaz bilančnih postavk v vzorcu trgovine na drobno (v tisoč EUR)

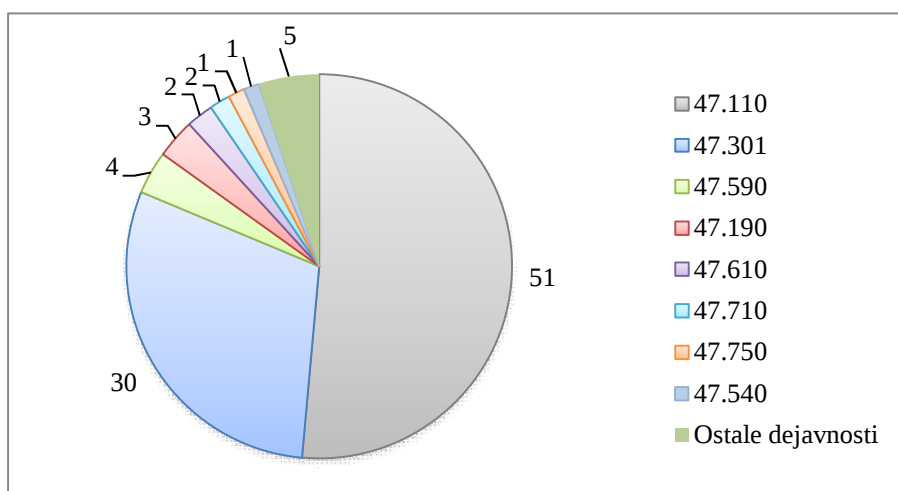
Velikost/Bilančna postavka	Sredstva	Kapital	Finančne obveznosti	Poslovne obveznosti	Druge obveznosti
Srednje enote					
Povprečna vrednost	9.726	4.183	1.793	3.405	348
Minimalna vrednost	2.312	-1.718	0	593	0
Maksimalna vrednost	24.223	13.442	10.098	18.731	2.564
Standardni odklon	5.257	3.962	2.334	3.614	554
Velike enote					
Povprečna vrednost	171.143	73.200	53.967	39.187	4.919
Minimalna vrednost	8.115	-63.596	0	0	0
Maksimalna vrednost	1.607.896	631.024	634.829	366.866	65.509
Standardni odklon	353.076	142.609	138.769	81.376	13.639

Vir: AJPES, baza podatkov JOLP, 2016b.

Gledano z vidika SKD dejavnosti je 52 % vseh sredstev skoncentriranih v dejavnosti G47.110 - Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z električnimi gospodinjskimi napravami (med njimi izstopa Mercator, d.d.) in v dejavnosti G47.301 - Trgovina na drobno z lastnimi motornimi gorivi, kjer znaša delež vseh sredstev 30 % (med njimi izstopa Petrol, d.d.).

Slika 6 prikazuje koncentracijo sredstev po dejavnostih.

Slika 6: Prikaz delitve sredstev v trgovini na drobno v Sloveniji po SKD dejavnostih v %

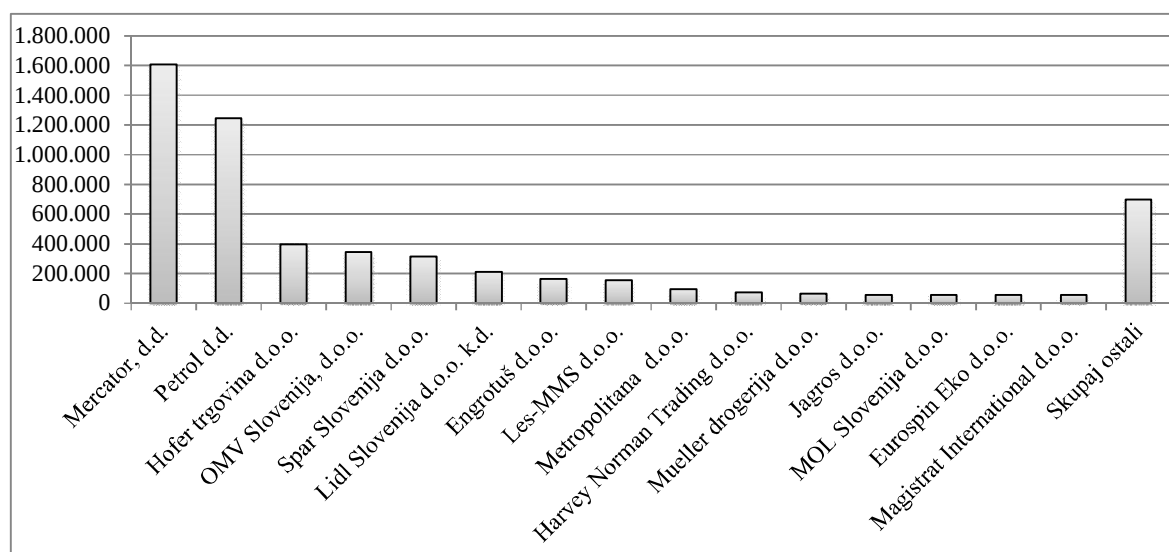


Vir: AJ PES, baza podatkov JOLP, 2016b.

Največja podjetja, analizirana v vzorcu, po vrednosti sredstev so prikazana v Sliki 7.

Največjih 15 podjetij predstavlja 88 % vseh sredstev. Med analiziranimi izstopata Mercator, d.d. in Petrol, d.d., ki skupaj predstavljata 51 % vseh sredstev v vzorcu. Za vsa podjetja so vrednosti sredstev povzete iz letnih poročil za poslovno leto 2015, razen za Intersport ISI, H & M Hennes & Mauritz, d.o.o., New Yorker, d.o.o., Wit B, d.o.o. in Mimovrste, d.o. o., kjer je podatek o vrednosti sredstev za leto 2014.

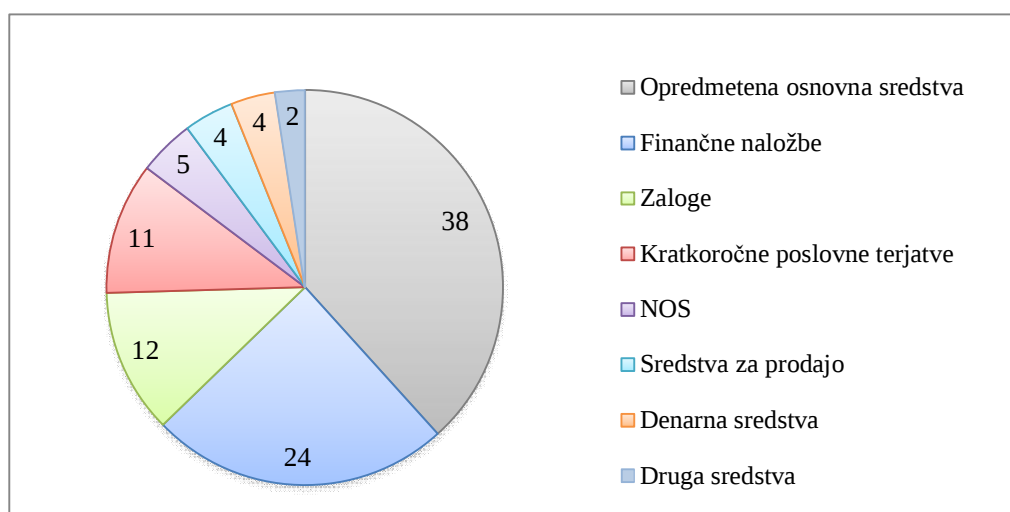
Slika 7: Prikaz podjetij po vrednosti sredstev (v tisoč EUR)



Vir: AJPES, baza podatkov JOLP, 2016b.

V strukturi sredstev trgovine na drobno 38 % vseh sredstev predstavljajo OOS, sledijo finančne naložbe s 24 % vseh sredstev in zaloge z 12 % vseh sredstev. Glede na strukturo sredstev vidimo, da dejavnost trgovine na drobno zahteva visoka vlaganja v osnovna sredstva (zemljišča, zgradbe), kjer podjetja opravljajo osnovno dejavnost. Spodnji slikovni prikaz jasno predstavi strukturo celotnih sredstev trgovine na drobno v Sloveniji.

Slika 8: Prikaz strukture sredstev v vzorcu trgovine na drobno v Sloveniji v %



Vir: AJPES, baza podatkov JOLP, 2016b.

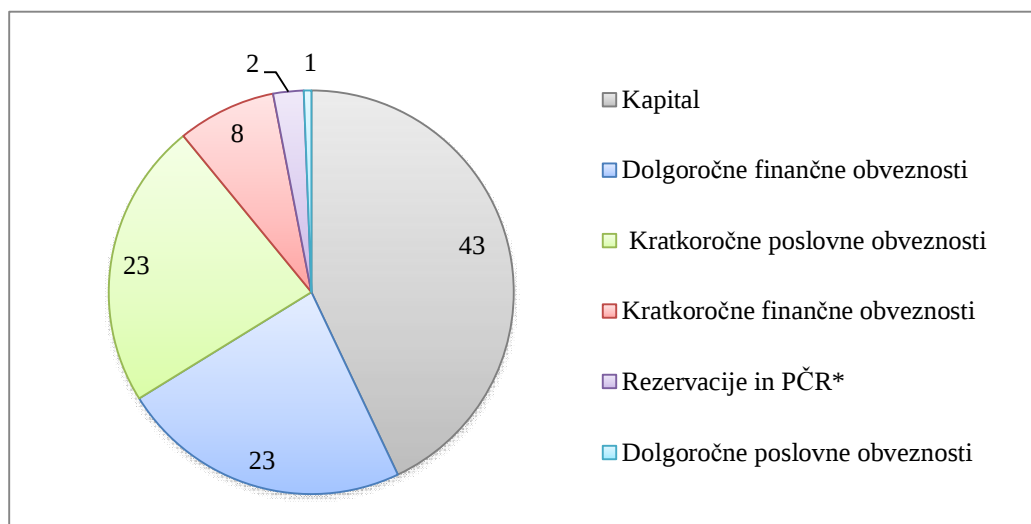
Glede na razpoložljive podatke imajo podjetja med povprečnimi sredstvi 11 % takšnih, ki so pridobljena na podlagi finančnega najema. Glede na omejenost podatkov ta podatek ni

relevanten, saj je med vsemi 60 podjetji 14 podjetij takšnih, ki podatka o finančnem najemu ne razkrivajo. Z izločitvijo teh družb je med 46 podjetij v povprečnih sredstvih 15 % tistih, ki imajo sredstva, pridobljena na osnovi finančnega najema.

Podatek o sredstvih, pridobljenih na osnovi poslovnega najema, skladno s sedaj veljavnimi računovodskimi standardi iz bilanc stanja ni razviden.

Iz analize strukture virov sredstev izhaja, da v obveznostih do virov sredstev prevladuje kapital s 43 % vseh obveznosti, sledijo dolgoročne finančne obveznosti s 23 % ter kratkoročne poslovne obveznosti s 23 % vseh obveznosti do virov sredstev. Dolgoročne finančne obveznosti nakazujejo na to, da podjetja v veliki meri uporabljajo financiranja s strani bank in drugih posojilodajalcev z namenom financiranja svoje dejavnosti.

Slika 9: Prikaz velikosti obveznosti do virov sredstev v vzorcu trgovine na drobno v Sloveniji v %⁵



Vir: AJPes, baza podatkov JOLP, 2016b.

Analiza izkazov poslovnega izida nadalje kaže, da so podjetja v letu 2015 skupaj dosegla 9.196.006 tisoč EUR čistih prihodkov iz prodaje. Gledano z vidika doseganja dobička iz poslovanja večina podjetij dosega pozitiven rezultat iz poslovanja, analiza pa je pokazala, da je 11 takšnih, ki dosegajo negativen rezultat iz poslovanja.

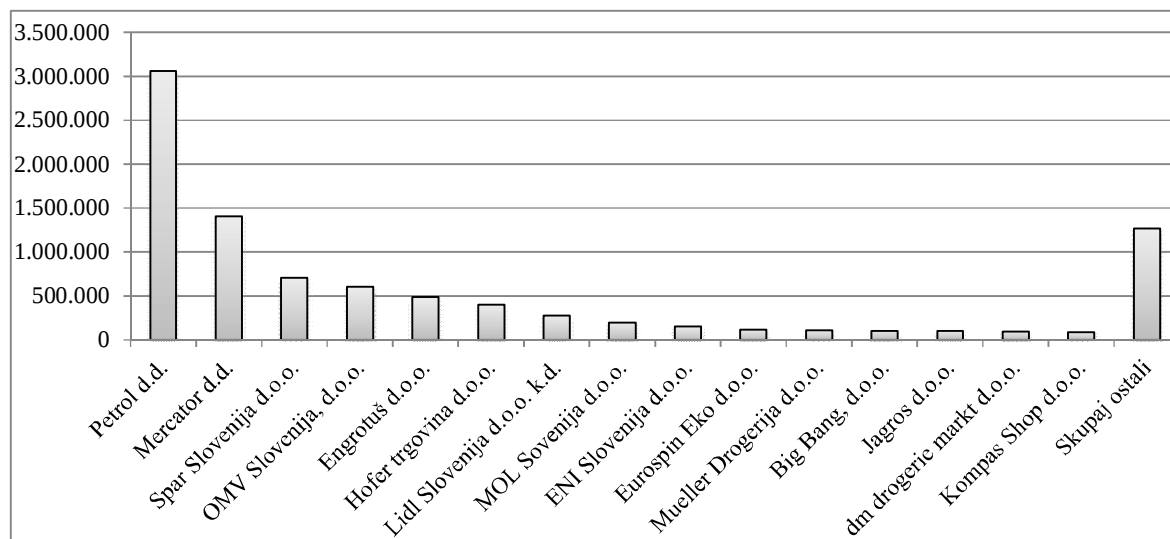
⁵ PČR – pasivne časovne razmejitve. Slednje zajemajo tako dolgoročne kot kratkoročne pasivne časovne razmejitve

*Tabela 11: Prikaz postavk izkaza poslovnega izida podjetij v trgovini na drobno v Sloveniji
(v tisoč EUR)*

Velikost/Postavka izkaza poslovnega izida	Poslovni prihodki	Poslovni odhodki	EBIT	Finančni prihodki	Finančni odhodki	Drugi prihodki	Drugi odhodki	Skupaj davki	Čisti poslovni izid
Srednje enote									
Povprečna vrednost	22.409	21.733	676	387	115	73	11	149	795
Minimalna vrednost	4.813	4.794	-2.286	0	0	0	0	-77	-2.274
Maksimalna vrednost	85.629	84.773	3.145	9.246	657	1.649	59	843	9.112
Standardni odklon	16.227	15.945	1.173	1.709	150	305	15	208	1.881
Velike enote									
Povprečna vrednost	275.682	268.150	7.532	3.623	5.029	197	99	857	5.295
Minimalna vrednost	5.620	4.714	-5.426	0	0	0	0	-2.057	-5.520
Maksimalna vrednost	3.066.743	3.000.795	65.949	47.752	75.919	3.234	541	7.707	39.913
Standardni odklon	594.137	579.888	15.114	10.725	17.023	597	152	1.751	9.748

Vir: AJPES, baza podatkov JOLP, 2016b.

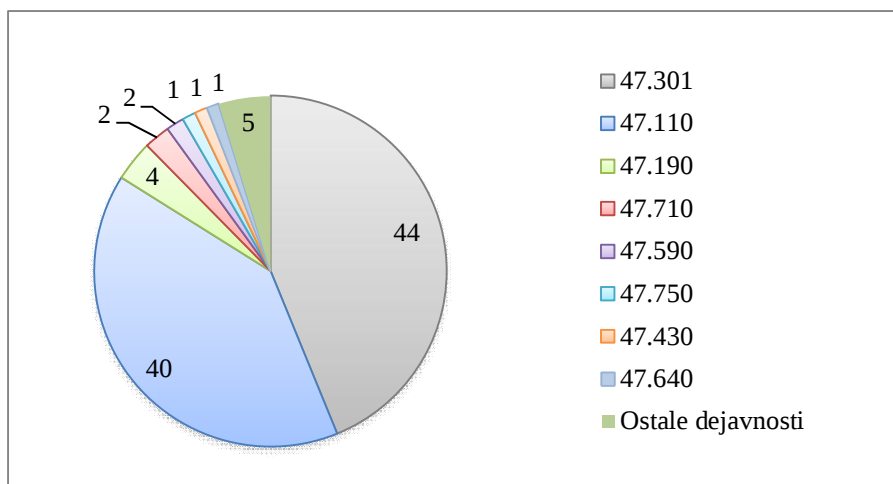
Slika 10: Prikaz podjetij po vrednosti čistih prihodkov od prodaje (v tisoč EUR)



Vir: AJPES, baza podatkov JOLP, 2016b.

Prikazana je delitev čistih prihodkov od prodaje znotraj SKD dejavnosti. Največji delež čistih prihodkov od prodaje je ustvarjenih znotraj dejavnosti 47.301 – Trgovina na drobno z lastnimi motornimi gorivi, in sicer 44 %. Sledi ji dejavnost 47.110 – Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z električnimi gospodinjskimi napravami s 40 %. Ostale dejavnosti prispevajo po manj kot 4 % vseh čistih prihodkov od prodaje.

Slika 11: Prikaz delitve čistih prihodkov od prodaje v trgovini na drobno v Sloveniji po SKD dejavnostih v %



Vir: AJPES, baza podatkov JOLP, 2016b.

V nadaljevanju sem analizirala še finančne kazalnike podjetij. Pri finančnih kazalnikih gre za relativno primerjavo, saj primerjava absolutnih podatkov ni relevantna. Z njimi ugotavljamo spremembo tokov oziroma stanja na zadnji dan poslovnega leta. Analiza finančnih kazalnikov je bila v nadaljevanju osnova za analizo. Spodaj so predstavljeni ključni kazalniki uspešnosti in kazalniki finančnega položaja.

Tabela 12: Kazalniki poslovne uspešnosti in kazalniki finančnega položaja⁶

Opis/Vrsta kazalnika	Donosnost sredstev - ROA (v %)	Donosnost kapitala - ROE (v %)	EBIT marža (v %)	EBITDA marža (v %)	Profitna marža (v %)	Kapital v % sredstev	Finančne obveznosti v % sredstev	Finančne obveznosti / kapital (D/E)	Finančne obveznosti / EBITDA	Neto finančni dolg / EBITDA
Celoten vzorec 60 družb										
Povprečje celotnega vzorca	6,0	-29,1	2,9	5,8	3,9	41,9	22,3	0,3	-1,2	-3,6
Najvišja vrednost kazalnika	97,5	590,0	20,4	62,3	54,9	99,5	72,7	9,9	68,7	64,4
Najnižja vrednost kazalnika	-40,8	-2.070,7	-14,6	-12,5	-17,0	-38,7	0,0	-15,4	-324,1	-324,1
Vzorec 54 družb brez družb z negativnim kapitalom										
Povprečje vseh družb brez družb z negativnim kapitalom	5,8	17,6	3,6	6,6	3,8	48,1	19,5	0,9	-2,2	-4,4
Najvišja vrednost kazalnika	45,4	590,0	20,4	62,3	54,9	99,5	63,4	9,9	68,7	64,4
Najnižja vrednost kazalnika	-12,7	-74,0	-14,6	-11,7	-17,0	3,0	0,0	0,0	-324,1	-324,1

Vir: AJPES, baza podatkov JOLP, 2016B; S. Slapničar, Analiza računovodskih izkazov (b. l.).

Vsi zgoraj navedeni kazalniki so bili preračunani za celoten vzorec 60 podjetij. V vzorec so vključena tudi podjetja, ki v zadnjem poslovnem letu nimajo normalnega poslovanja in izkazujejo negativen kapital, prav tako ne dosegajo pozitivnega čistega poslovnega izida. Zaradi realnejšega prikaza sem zato v naslednjem koraku izločila podjetja z negativnim kapitalom. Le-ta je namreč v prvotnem vzorcu popačil realno sliko, zato sem s tem

⁶ Kazalnika ROA in ROE pri izračunu uporabljata povprečna sredstva in povprečen kapital.

korakom naredila prilagoditev in na osnovi slednjega ponovno izračunala kazalnike. V Tabeli 13 so prikazana podjetja, ki so bila pri izračunu povprečnih kazalnikov s prilagoditvami izločena.

Tabela 13: Podjetja, izločena iz izračuna kazalnikov uspešnosti (v tisoč EUR)

Ime	Sredstva	Kapital	EBIT	EBITDA	Čisti poslovni izid
OBI d.o.o.	15.519	-2.470	-5.426	-4.877	-5.520
MIMOVRSSTE d.o.o.	5.511	-57	-2.286	-1.537	-2.274
SPORTINA Bled d.o.o.	34.040	-2.352	841	1.863	4.069
ENGROTUŠ d.o.o.	164.408	-63.596	4.380	6.772	3.000
MARIDIS d.o.o.	8.574	-1.718	-730	-366	9.112
NKD d.o.o.	3.585	-169	-52	180	351

Vir: AJPES, baza podatkov JOLP, 2016b.

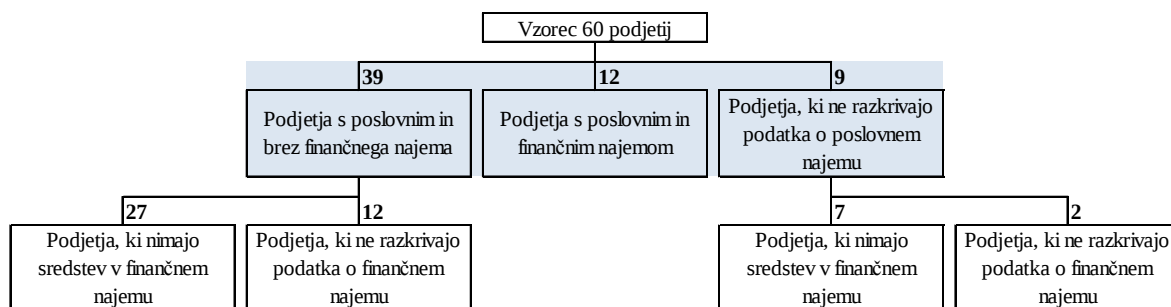
V povprečju vzorca trgovine na drobno znaša donosnost sredstev 5,8 %, medtem ko donosnost kapitala 17,6 %. EBITDA marža znaša 6,6 %, EBIT marža pa 3,6 %.

5.2.2 Ločitev vzorca na dva osnovna kriterija

Z do sedaj predstavljenimi podatki sem želela podati informacijo o stanju trgovine na drobno v Sloveniji. V nadaljevanju predstavljam korake analize, razpoložljivost podatkov in omejenost zaradi nerazkrivanja podatkov v letnih poročilih. Z zbranimi podatki sem podjetja ločila v tri sklope glede na uporabo poslovnega in finančnega najema:

- podjetja s poslovnim in brez finančnega najema,
- podjetja s poslovnim in finančnim najemom,
- podjetja, ki ne razkrivajo podatka o poslovnem najemu.

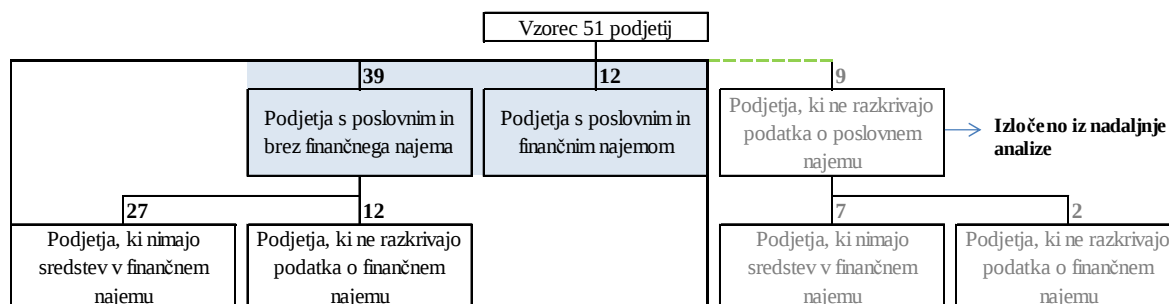
Slika 12: Shematski prikaz podatkov o poslovnem in finančnem najemu v vzorcu trgovine na drobno v Sloveniji



Vir: AJPES, baza podatkov JOLP, 2016b.

Zgornji shematski prikaz razdeli vzorec 60 podjetij na tri skupine, na katerih temelji nadaljnja analiza. S pomočjo razkritij v letnih poročilih sem zbrala podatke o poslovnem najemu, to je strošku najema, ki ga podjetja razkrivajo pod stroški storitev v izkazu poslovnega izida. Poleg tega sem zbrala podatke o sredstvih v finančnem najemu. To je podatek, ki ga podjetja razkrivajo v točki pod razkritij osnovnih sredstev. Sredstva, pridobljena na podlagi finančnega najema, so namreč sestavni del OOS skupine, ki ji pripada. Od omenjenih treh sklopov sem v nadaljevanju iz analize izločila tretji sklop – podjetja, ki že v osnovi ne razkrivajo podatka o poslovnem najemu. Ta podjetja v letnem poročilu razkrivajo zgolj strošek storitev in ga podrobneje ne razdelijo, da bi lahko razbrali, kolikšen del predstavlja strošek najema. Prav tako v letnem poročilu ne navajajo, kolikšen strošek najema podjetje na letni ravni namenja za najem poslovnih prostorov oziroma trgovskih centrov in druge opreme. Tako sem iz nadaljnje analize izločila devet podjetij, za katera ni podatka o vrednosti poslovnega najema. Nadaljnja analiza tako temelji zgolj na dveh kriterijih, kot je prikazano spodaj.

Slika 13: Shematski prikaz kriterijev, na katerih temelji nadaljnja analiza trgovine na drobno v Sloveniji



Vir: AJ PES, baza podatkov JOLP, 2016b.

V prvo skupino so zajeta podjetja s poslovnim najemom, vendar brez finančnega najema. Gre za 39 podjetij, od tega je 27 tistih, ki sredstev nimajo v finančnem najemu. Ta podatek podjetja v pojasnilih k letnem poročilu tudi jasno razkrijejo na način, kot je razkrit v letnem poročilu podjetja NKD (2015, str. 27): »Družba nima v lasti nepremičnin in nima osnovnih sredstev v finančnem najemu. Vse poslovne prostore ima v poslovnem najemu, za katere ima sklenjene najemne pogodbe«. Preostalih 12 podjetij je takšnih, ki podatka o finančnem najemu ne razkrivajo. To pomeni, da v letnem poročilu ne razkrivajo niti podatka o tem, da sredstev v finančnem najemu nimajo oziroma razkrijejo podatek, da imajo sredstva v finančnem najemu, vendar zneska sredstev, ki so v finančnem najemu, ne razkrivajo.

V drugo skupino so zajeta podjetja s poslovnim in finančnim najemom. Gre za skupno 12 podjetij, ki uporabljajo tako poslovni kot tudi finančni najem. Podjetja v primeru razkritij o finančnem najemu opišejo in ločijo sredstva, ki jih imajo v finančnem najemu. Na

razpolago je podatek o neodpisani vrednosti sredstva v finančnem najemu in obveznosti iz naslova finančnega najema do najemodajalca.

5.2.2.1 Analiza kazalnikov uspešnosti podjetij

V nadaljevanju sem omenjeni dve skupini podjetij primerjala s trenutnimi kazalniki in kazalniki, ki sem jih preračunala za stanje, če bi novi standard MSRP 16 aplicirali na obstoječe finančne podatke podjetij. V prvi fazi sem primerjala stanje med obema skupinama podjetij, v nadaljevanju pa sem pojasnila spremembe po kapitalizaciji poslovnega najema v izkazu finančnega položaja. Delež osnovnih sredstev v celotnih sredstvih je predstavljen v Tabeli 14.

Tabela 14: Prikaz deleža OOS v sredstvih

Bilančna postavka/opis	Družbe s poslovnim in brez finančnega najema	Družbe s poslovnim in finančnim najemom	Skupaj
Povprečna sredstva (v tisoč EUR)	79.126	176.535	127.831
Povprečna OOS (v tisoč EUR)	29.051	78.057	53.554
Povprečna sredstva v finančnem najemu (v tisoč EUR)	0	10.264	5.132
OOS v celotnih sredstvih (v %)	37,0	44,0	40,5
Sredstva v finančnem najemu v celotnih sredstvih (v %)	0,0	6,0	3,0

Vir: AJPES, baza podatkov JOLP, 2016b.

Izračun je pokazal, da je odstotek OOS v celotnih sredstvih višji v primeru sklopa dve, to je podjetij s poslovnim in finančnim najemom. Rezultat je logičen, saj podjetja, ki imajo sredstva v finančnem najemu, le-ta izkazujejo med osnovnimi sredstvi in sredstvo tudi amortizirajo, medtem ko podjetja, ki imajo sredstva le v poslovnem najemu, teh ne izkazujejo pod osnovnimi sredstvi, ampak le-ta prikažejo kot strošek najema v izkazu poslovnega najema. Preračunala sem tudi delež sredstev, ki jih imajo podjetja v finančnem najemu med vsemi sredstvi. V prvem sklopu je delež enak 0 %, saj gre za podjetja, ki nimajo finančnega najema, sredstev v poslovnem najemu pa ne izkazujejo med sredstvi. V primeru sklopa dve pa znaša delež sredstev v finančnem najemu 6 %, kar pomeni, da je 6 % sredstev takšnih, ki so pridobljena na osnovi finančnega najema.

Glede na rezultat sem preverila, kolikšen odstotek predstavljajo stroški najema v stroških storitev. Pred rezultatom sem pričakovala, da bo odstotek višji v sklopu ena, to je pri podjetjih s poslovnim in brez finančnega najema.

Tabela 15: Delež stroškov najema v celotnih stroških storitev

Bilančna postavka/opis	Družbe s poslovnim in brez finančnega najema	Družbe s poslovnim in finančnim najemom	Skupaj
Povprečni stroški storitev (v tisoč EUR)	8.893	20.138	14.516
Povprečni stroški najema (v tisoč EUR)	1.598	3.179	2.389
Stroški najema v celotnih stroških storitev (v %)	18,0	15,8	16,9

Vir: AJPES, baza podatkov JOLP, 2016b.

Izračun je pokazal, da znaša povprečen strošek najema v stroških storitev 17 %. Primerjalno med obema skupinama ni bistvenih razlik. Delež stroškov najema se v obeh skupinah giba med 16 % in 18 %.

Ob ugotovitvi velikosti sredstev in sredstev, ki jih ima podjetje v finančnem in poslovnem najemu, sta glavna kazalnika, na katera bo sprememba standarda najbolj vplivala, kazalnika stopnje zadolženosti in kazalnik finančnega vzvoda. V prvem primeru sem preverila, v kakšni višini se podjetja, izbrana v vzorec, financirajo z dolžniškimi viri sredstev (posojili).

Tabela 16: Tabela dolžniških virov financiranja

Bilančna postavka/opis	Družbe s poslovnim in brez finančnega najema	Družbe s poslovnim in finančnim najemom	Skupaj
Povprečne obveznosti do virov sredstev (v tisoč EUR)	79.126	176.535	127.831
Povprečne dolgoročne finančne obveznosti (v tisoč EUR)	13.558	52.853	33.205
Povprečne kratkoročne finančne obveznosti (v tisoč EUR)	6.326	14.031	10.179
Finančne obveznosti v celotnih obveznostih do virov sredstev (v %)	25,1	37,9	33,9

Vir: AJPES, baza podatkov JOLP, 2016b.

Kazalnik dolžniških virov financiranja pove, kolikšen delež sredstev podjetja je financiran z dolžniškim kapitalom, ki zahteva redno plačevanje obresti in zato predstavlja večje breme oziroma obveznost za poslovanje podjetja kot lastniški kapital (Ernst & Young, 2015).

Kazalnik zadolženosti je višji v primeru podjetij, ki imajo v svojih izkazih finančnega položaja tako poslovni kot tudi finančni najem. Ta znaša 38 %, pri podjetjih brez finančnega najema pa znaša 25 %. Rezultat je pričakovan, saj podjetja, ki uporabljajo tudi finančni najem, sredstvo in obveznost prikažejo v izkazu finančnega položaja.

Kazalnik finančnega vzvoda prikaže razmerje med dolgom in kapitalom. Potencialno so podjetja z višjo stopnjo kazalnika izpostavljena višjim tveganjem zaradi možnih izgub.

Tabela 17: Tabela finančnega vzvoda

Bilančna postavka/opis	Družbe s poslovnim in brez finančnega najema	Družbe s poslovnim in finančnim najemom	Skupaj
Povprečen kapital (v tisoč EUR)	40.307	65.602	52.955
Povprečne dolgoročne finančne obveznosti (v tisoč EUR)	13.558	52.853	33.205
Povprečne kratkoročne finančne obveznosti (v tisoč EUR)	6.326	14.031	10.179
Razmerje med dolgom in kapitalom	0,5	1,0	0,8

Vir: AJPES, baza podatkov JOLP, 2016b.

Povprečen kapital v obeh skupinah znaša 52.955 tisoč EUR. Povprečne finančne obveznosti znašajo 43.384 tisoč EUR. Kazalnik finančnega vzvoda v obeh skupinah znaša 0,8. To pomeni, da imajo v povprečju podjetja na 100 d.e. kapitala 80 d.e. dolgov. Kazalnik dolga v kapitalu v prvi skupini znaša 0,5, v drugi pa 1, kar pomeni, da imajo podjetja v drugi skupini večje finančno tveganje pri poslovanju. Podjetja v tej skupini so namreč pogodbeno obvezana, da na določen rok kreditodajalcem poplačajo njihove terjatve, do lastnikov kapitala pa takšnih obveznosti nima. Tako bi ta podjetja, v kolikor bi se znašla v likvidnostnih težavah, težje poplačala finančne obveznosti kot družbe v prvi skupini.

Glede na visoko zadolženost in visoke vrednosti kazalnika finančnega vzvoda sem preračunala tudi kazalnik pokritosti obresti, ki pove sposobnost podjetja, da poravnava obveznosti iz posojil. V praksi analitiki uporabljajo dve formuli za izračun, in sicer prva vsebuje v števcu dobiček iz poslovanja (EBIT), druga pa dobiček iz poslovanja z amortizacijo (EBITDA). Slednji v največji možni meri prikazuje razpoložljiv letni denarni tok iz poslovanja podjetja.

Tabela 18: Tabela pokritosti obresti

Bilančna postavka/opis	Družbe s poslovnim in brez finančnega najema	Družbe s poslovnim in finančnim najemom	Skupaj
Povprečni dobiček iz poslovanja (EBIT) (v tisoč EUR)	4.182	6.036	5.109
Povprečni dobiček iz poslovanja + amortizacija (EBITDA) (v tisoč EUR)	6.543	7.138	6.840
Povprečni odhodki za obresti (v tisoč EUR)	208	2.612	1.410
Pokritost obresti (uporabljen EBIT)	20,1	2,3	3,6
Pokritost obresti (uporabljen EBITDA)	31,4	2,7	4,9

Vir: AJPES, baza podatkov JOLP, 2016b.

Rezultati so pokazali, da je pokritost obresti v primeru podjetij, ki finančnega najema ne uporabljajo, veliko višja kot tista, ki finančni najem uporabljajo. V prvi skupini bi podjetja 20-krat pokrila z dobičkom iz poslovanja obresti, v drugi skupini pa le dobrih 2-krat. To pomeni, da bi v drugi skupini v primeru slabšega poslovanja podjetja že bila na mejni točki, kjer bi sicer še bila sposobna pokrivati obresti.

Neto finančni dolg na EBITDA je finančni kazalnik, ki primerja neto zadolženost podjetja in njegov ustvarjeni dobiček iz poslovanja pred amortizacijo. Višja vrednost kazalnika pomeni, da ima podjetje manjšo sposobnost odplačevati dolgove in hkrati postavlja višje tveganje za kreditodajalca. Izračun kazalnika je prikazan v Tabeli 19.

Tabela 19: Kazalnik neto finančnega dolga na EBITDA

Bilančna postavka/opis	Družbe s poslovnim in brez finančnega najema	Družbe s poslovnim in finančnim najemom	Skupaj
Povprečne dolgoročne finančne obveznosti (v tisoč EUR)	13.558	52.853	33.205
Povprečne kratkoročne finančne obveznosti (v tisoč EUR)	6.326	14.031	10.179
Povprečna denarna sredstva (v tisoč EUR)	3.934	2.133	3.034
Povprečni dobiček iz poslovanja + amortizacija (EBITDA) (v tisoč EUR)	6.543	7.138	6.840
Neto finančni dolg/EBITDA	2,4	9,1	5,9

Vir: AJPES, baza podatkov JOLP, 2016b.

Pričakovala sem, da bo kazalnik višji v drugi skupini podjetij, ki imajo tako poslovni kot tudi finančni najem. Rezultat je potrdil mojo domnevo, namreč kazalnik v tej skupini je za 3,7-krat višji od kazalnika v prvi skupini.

Iz analize rezultatov finančnih kazalnikov uspešnosti in položaja podjetja je razvidno, da so podjetja, ki uporabljajo tako poslovni kot tudi finančni najem, v splošnem bolj zadolžena kot podjetja, ki finančnega najema ne uporabljajo. Prva svoje poslovanje v 38 % financirajo z dolgom in imajo pokritost obresti veliko nižjo kot podjetja brez finančnega najema. Ob uvedbi MSRP 16 bodo morala podjetja poslovne najeme, daljše od enega leta, pripoznati v izkazu finančnega položaja, kar pomeni, da se bodo zadolženost in sredstva vzajemno povečala. Po obstoječem standardu se namreč ta kazalnik v prvi skupini izkrivlja, saj podjetja, ki sedaj vodijo poslovni najem izven bilančno, sredstva tudi ne izkazujejo v bilanci stanja.

Kot navaja tudi Mörec (2013, str. 27), utegne biti podjetje, ki ima veliko obveznosti evidentiranih izvenbilančno (na primer obveznosti iz poslovnega najema ali dane garancije), pogosto bolj zadolženo, kot to kažejo podatki v izkazu finančnega položaja in posledično kazalnik finančnega vzvoda. To pomeni, da se bodo kazalniki po prenosu poslovnega najema v izkaze finančnega položaja spremenili, po pričakovanju bodo ti kazali slabše stanje kot pred uvedbo, zato v nadaljevanju analiziram in primerjam kazalnike pred in po zamenjavi MRS 17 z MSRP 16.

Pred samo analizo in prikazom kazalnikov predstavljam predpostavke, ki sem jih določila za prenos poslovnega najema v izkaz finančnega položaja.

5.2.3 Predpostavke za kapitalizacijo poslovnega najema in omejenost analize

Najemojemalec bo z uvedbo novega standarda najem, ki je do sedaj klasificiran kot poslovni najem, moral pripoznati v izkaz finančnega položaja. Kot je navedeno v MSRP 16, bo najemojemalec pripoznal obveznosti v višini sedanje vrednosti vseh bodočih najemnin, diskontiranih z uporabo predpostavljene obrestne mere za sposojanje na dan začetka uporabe najema. Na drugi strani bo pripoznal sredstvo kot »*right-of-use asset*« na dan začetka uporabe. Najemnik si bo lahko pripoznal sredstvo enako kot pripoznanje obveznosti, popravljeno za znesek vseh vnaprej plačanih obveznosti.

Iz standarda izhaja, da bodo morala podjetja za prenos sredstev in obveznosti iz poslovnih najemov v finančne izkaze pregledati pogodbe o poslovnih najemih in izluščiti vse tiste podatke, v mojem primeru neznanke, s katerimi bodo preračunala sedanjo vrednost obveznosti in sredstva. Same pogodbe o najemu nisem imela na razpolago, zato sem v prvem koraku določila neznanke in se šele nato lotila nadaljnjih korakov.

Prva predpostavka je določitev vsote vseh prihodnjih najemnin. V tej točki sem se srečala z dvema neznankama – prva je določitev višine vseh prihodnjih najemnin, druga pa višina najemnine. Pri ugotavljanju višine najemnin nisem imela večjih problemov, saj sem podatek izluščila iz pojasnil k izkazu poslovnega izida in izpisala strošek najema. Večina podjetij podatka o prihodnjih najemninah ne razkriva, niti ne razkrivajo podatka o trajanju najemnega razmerja. Tako je bila trajanje najema prva neznanka, s katero sem se srečala. Pri izpisu podatkov sem ugotovila, da ima večina podjetij v poslovnem najemu poslovne prostore, skladišča in trgovine. Glede na uporabljene amortizacijske stopnje, ki jih podjetja uporabljajo za sredstva v lasti ali v finančnem najemu, to je 3 %, sem določila trajanje najemnega razmerja. Uporabila sem amortizacijsko stopnjo v višini 3 %, kar pomeni trajanje najema 33 let. Ker pa so podjetja v preteklih letih že izkazovala stroške najema, sem predvidela, da so sklenjena najemna razmerja v povprečju prvih pet let že potekla, zato sem za preostalo dobo najemnega razmerja vzela 28 let. V nadaljevanju tudi predpostavljam, da se mesečni obrok oziroma letni obrok najema ne spreminja, ostaja enak.

Sedanja vrednost prihodnjih najemnin za poslovne najeme je ocenjena z uporabo diskontiranja. Določitev diskontne stopnje je druga predpostavka. Po MSRP 16 (IASB, 2016c) velja, da se vrednost diskontira z obrestno mero, ki bi jo najemnik moral plačati za podoben najem, ali – če te ni mogoče določiti – obrestno mero, ki bi jo najemnik moral plačati ob sklenitvi najema, če bi si za podoben rok in na podlagi podobnega jamstva sposodil denar, potreben za nakup sredstva. Ker podatka o tej obrestni meri nisem imela, sem diskontno stopnjo izračunala kot povprečno obrestno mero za zadolževanje podjetij v vzorcu. Od 60 podjetij v vzorcu jih je 10 takšnih, ki nimajo finančnih obveznosti in posledično odhodkov za obresti. Tako je obrestna mera izračunana kot povprečje 50 podjetij na način, da sem vzela odhodke za obresti v poslovnem letu in le-te delila s

povprečnim stanjem finančnih obveznosti tekočega in predhodnega poslovnega leta. Izračunana diskontna stopnja, uporabljena za diskontiranje prihodnje vrednosti najemnin, je tako znašala 4,16 %.

Za izračun sedanje vrednosti vseh prihodnjih najemnin sem uporabila formulo sedanje vrednosti anuitet v n obdobjih, ki je izračunana po enačbi (1) (Brigham, 1992, str. 210).

$$PVA_n = \sum_{t=1}^n \left(\frac{1}{1+i} \right) \quad (1)$$

Tretja predpostavka je amortizacijska stopnja. Sredstva se amortizirajo na podlagi enakomerne časovne metode. Amortizacijska stopnja je določena v višini najvišje letne amortizacijske stopnje po določbah ZDDPO-2 (2006). Ker se v vzorcu večina sredstev v poslovnem najemu nanaša na najem poslovnih prostorov, trgovskih centrov, diskontnih prodajaln, sem za amortizacijsko stopnjo vzela amortizacijo za gradbene objekte, vključno z naložbenimi nepremičninami, to je 3 %. To je tako po zakonu ZDDPO-2 (2006) najvišja določena letna amortizacijska stopnja in tolikšna, kot jo uporabljajo tudi podjetja za amortiziranje poslovnih prostorov in zgradb, ki jih imajo v lasti ali v finančnem najemu. Splošna predpostavka, ki sem jo ohranila kot nespremenjeno in ne bo vplivala na rezultat, je rast podjetja. Le-ta je izključena iz izračuna, zato nadaljnjih raziskovanj na tem področju nisem naredila. Predpostavljam tudi, da bo preostala vrednost po zaključku najemnega razmerja enaka 0.

V splošnem sem tudi predpostavila, da imajo podjetja pogodbe za obstoječe poslovne najeme, sklenjene za daljše časovno obdobje, to je več kot eno leto. Namreč po standardu MSRP 16 so kratkoročni poslovni najemi izločeni iz izkaza finančnega položaja in se lahko računovodijo enako kot po obstoječem standardu (razen za najeme, ki vključujejo tudi opcijo možnosti nakupa sredstva najem).

Po MSRP 16 bo sedanji strošek najema zamenjala amortizacija in strošek obresti v izkazu poslovnega izida (podobno kot sedaj finančni najem). Pri kapitalizaciji poslovnega najema v izkaz finančnega položaja sem predvidevala in predpostavila strošek najema kot enoten in cel znesek smatrala kot strošek amortizacije. Zaradi pomanjkanja informacij samega stroška najema nisem mogla razdeliti na strošek amortizacije in strošek obresti.

Poleg omenjenih predpostavk naj izpostavim še predpostavko, da bo podjetje, ki uporablja poslovni najem, po poteku najemnega razmerja ponovno sklenilo novo pogodbo ali podaljšalo predhodno pogodbo o najemu poslovnih prostorov. Namreč v kolikor podjetje pogodbe ne bi podaljšalo, ali se na drugi strani ne bi odločilo za nakup poslovnih prostorov, bi se postavilo vprašanje o osnovni predpostavki obstoja podjetja, tako imenovana »going concern« predpostavka. S tem sem podjetja, ki uporabljajo OOS na

temelju poslovnega najema, prevedla na primerljiva izhodišča, kot jih imajo podjetja, ki lastniško ali na temelju finančnega najema financirajo OOS.

5.2.4 Povzetek ključnih finančnih podatkov vzorca

Z analiziranjem 60 podjetij v trgovini na drobno v Sloveniji sem preračunala podatke o povprečjih, minimalnih in maksimalnih vrednostih sredstev, obveznosti do virov sredstev, vrednosti sredstev v najemu in druge finančne podatke, ki reprezentativno predstavljajo stanje trgovine na drobno v Sloveniji. V povprečju znašajo sredstva v trgovini na drobno 93.124 tisoč EUR. Maksimalna vrednost sredstev znaša 1.607.896 tisoč EUR, ki se nanaša na podjetje Mercator, d.d., minimalna vrednost pa 2.312 tisoč EUR, ki se nanaša na družbo Takko Fashion, d.o.o. Med povprečnimi sredstvi je 11 % tistih, ki so pridobljene na osnovi finančnega najema. To pomeni, da imajo podjetja v povprečju za 11 % sredstev, pridobljenih na osnovi finančnega najema, tudi finančno obveznost in finančne odhodke, za sredstva, ki bodo po poteku najemnega razmerja njihova last, do takrat po morajo za ta sredstva plačevati obresti.

Na drugi strani povprečen kapital v vzorcu znaša 39.842 tisoč EUR. Delež povprečnega kapitala v povprečnih sredstvih tako znaša 43 %. Povprečne finančne obveznosti znašajo 21.875 tisoč EUR. Delež povprečnega dolga v povprečnih obveznostih do virov sredstev znaša 24 %, kar pomeni, da se družba v povprečju v 24 % financira z dolžniškimi viri financiranja.

Podjetja so v letu 2015 v povprečju dosegla prihodke iz poslovanja v višini 153.267 tisoč EUR. Najnižje prihodke, to je 4.813 tisoč EUR, je dosegla družba Manufaktura, d.o.o., najvišje, 3.066.743 tisoč EUR, pa Petrol, d.d. V povprečju so podjetja v vzorcu dosegala dobiček iz poslovanja (EBIT) v višini 4.218 tisoč EUR ter povprečen čisti poslovni izid v višini 3.120 tisoč EUR.

5.2.5 Analiza rezultatov po kapitalizaciji poslovnega najema

5.2.5.1 Analiza kazalnikov uspešnosti

Po preračunu in kapitalizaciji poslovnega najema v finančne izkaze sem preračunala kazalnike, s katerimi sem poizkušala potrditi hipotezo 1. S to primerjavo bom tudi potrdila ali ovrgla pričakovanja analitikov in tistih, ki so v svojih člankih in prispevkih nakazali pozitivne in negativne vidike spremembe standardov.

Prvi kazalnik, prikazan v Tabeli 20, je kazalnik OOS v celotnih sredstvih. Ta je pokazal, da so se v osnovi celotna sredstva in OOS povišala, skupno za 14 odstotnih točk. Razlika med podjetji, ki imajo v izkazih finančnega položaja le poslovni najem in ne tudi finančnega najema, in podjetji, ki imajo obe vrsti najema, je po kapitalizaciji razlika le pet odstotnih

točk, pred kapitalizacijo pa je razlika med obema skupinama podjetij znašala sedem odstotnih točk.

Tabela 20 prikazuje tudi bistveno povišanje kazalnika deleža sredstev v finančnem najemu v celotnih sredstvih. V povprečju so se sredstva v finančnem najemu povečala za 12 odstotnih točk, iz 10 % na 32 %. Bistveno povečanje je v prvi skupini – to so podjetja s poslovnim in brez finančnega najema, kjer se je delež sredstev v finančnem najemu povečal na 25 %.

Tabela 20: Prikaz deleža OOS v celotnih sredstvih po kapitalizaciji poslovnega najema

Bilančna postavka/opis	Družbe s poslovnim in brez finančnega najema	Družbe s poslovnim in finančnim najemom	Skupaj
Povprečna sredstva (v tisoč EUR)	105.280	228.563	166.921
Povprečna OOS (v tisoč EUR)	55.204	130.085	92.645
Povprečna sredstva v finančnem najemu (v tisoč EUR)	26.153	62.293	44.223
OOS v celotnih sredstvih (v %)	52,4	56,9	55,5
OOS v celotnih sredstvih (pred kapitalizacijo) (v %)	37,0	44,0	40,5
Sredstva v finančnem najemu v celotnih sredstvih (v %)	24,8	27,3	26,5
Sredstva v finančnem najemu v celotnih sredstvih (pred kapitalizacijo) (v %)	0,0	6,0	3,0

Vir: AJPEŠ, baza podatkov JOLP, 2016b.

Kazalnik dolga v kapitalu se je po kapitalizaciji poslovnega najema poslabšal za 0,8 odstotne točke. Poslabšanje kazalnika pomeni, da je podjetje v izkazu finančnega položaja prikazalo višji znesek finančnih obveznosti, ki jih bo treba poravnati v prihodnjih obdobjih. Kazalnik se je v prvi skupini povečal za več kot enkrat, kar sem tudi pričakovala.

Tabela 21: Tabela finančnega vzvoda

Bilančna postavka/opis	Družbe s poslovnim in brez finančnega najema	Družbe s poslovnim in finančnim najemom	Skupaj
Povprečen kapital (v tisoč EUR)	40.307	65.602	52.955
Povprečne dolgoročne finančne obveznosti* (v tisoč EUR)	39.711	104.881	72.296
Povprečne kratkoročne finančne obveznosti (v tisoč EUR)	6.326	14.031	10.179
Razmerje med dolgom in kapitalom	1,1	1,8	1,6
Razmerje med dolgom in kapitalom (pred kapitalizacijo)	0,5	1,0	0,8

Legenda: * Kapitalizacijo poslovnega najema sem v celoti pripoznala pod dolgoročnimi finančnimi obveznostmi.

Vir: AJPEŠ, baza podatkov JOLP, 2016b.

Kazalnik zadolženosti, ki sem ga merila kot delež finančnih obveznosti (dolgoročnih in kratkoročnih) v celotnih obveznosti do virov sredstev, se je po kapitalizaciji poslovnega

najema v povprečju povečal za 16 odstotnih točk. Večje povečanje, za 19 odstotnih točk, je bilo v skupini podjetij s poslovnim in brez finančnega najema.

Tabela 22: Delež dolga v obveznostih do virov sredstev

Bilančna postavka/opis	Družbe s poslovnim in brez finančnega najema	Družbe s poslovnim in finančnim najemom	Skupaj
Povprečne obveznosti do virov sredstev (v tisoč EUR)	105.280	228.563	166.921
Povprečne dolgoročne finančne obveznosti* (v tisoč EUR)	39.711	104.881	72.296
Povprečne kratkoročne finančne obveznosti (v tisoč EUR)	6.326	14.031	10.179
Finančne obveznosti v celotnih obveznostih do virov sredstev (v %)	43,7	52,0	49,4
Finančne obveznosti v celotnih obveznostih do virov sredstev (pred kapitalizacijo) (v %)	25,0	38,0	33,9

Legenda: * Kapitalizacijo poslovnega najema sem v celoti pripoznala pod dolgoročnimi finančnimi obveznostmi.

Vir: AJPES, baza podatkov JOLP, 2016b.

Zadnji kazalnik, s katerim zaključujem analizo, je kazalnik neto finančni dolg na EBITDA. Kazalnik se je po kapitalizaciji najema v povprečju povečal za 2,8. Posledica povečanja, bodo občutila predvsem tista podjetja, ki imajo do sedaj sklenjene posojilne pogodbe, v katerih so vključene tudi finančne zaveze.

Kot prikazuje Tabela 23, se bo neto finančni dolg na EBITDA poslabšal, kar posledično pomeni vpliv na finančne zaveze ter morebitno tveganje oziroma pravico posojilodajalca nemudoma zahtevati vračilo danega posojila.

Tabela 23: Neto finančni dolg na EBITDA

Bilančna postavka/opis	Družbe s poslovnim in brez finančnega najema	Družbe s poslovnim in finančnim najemom	Skupaj
Povprečne dolgoročne finančne obveznosti (v tisoč EUR)	39.711	104.881	72.296
Povprečne kratkoročne finančne obveznosti (v tisoč EUR)	6.326	14.031	10.179
Povprečna denarna sredstva (v tisoč EUR)	3.934	2.133	3.034
Povprečni dobiček iz poslovanja + amortizacija (EBITDA) (v tisoč EUR)	8.122	10.317	9.220
Neto finančni dolg/EBITDA	5,2	11,3	8,6
Neto finančni dolg/EBITDA (pred kapitalizacijo)	2,4	9,0	5,9

Vir: AJPES, baza podatkov JOLP, 2016b.

SKLEP

Glavni namen analize računovodskih izkazov podjetij v trgovini na drobno je bil preveriti in potrditi sedanja dognanja analitikov, ki so se ukvarjali z vplivom sprememb standarda MRS 17 na izkaze najemjemalcev.

Glavni problem sedanjih standardov računovodenja najemov MRS 17 je uporaba poslovnega najema pri najemjemalcih, ki omogoča izvenbilančno financiranje sredstev in zato v velikih primerih izkrivljen finančni položaj podjetja.

Na omenjeno tematiko je bilo v zadnjem desetletju narejenih veliko raziskav. Analitiki so v praksi uporabljali različne prijeme, s katerimi so premostili problem izvenbilančnega izkazovanja poslovnega najema in se s tem skušali izogniti premalo izkazanim finančnim obveznostim in posledično prenizko izkazanih obveznosti do virov sredstev v izkazu finančnega položaja najemjemalca.

Cilj sprememb MRS 17 je povečati transparentnost in primerljivost med podjetji s pripoznanjem najema med sredstvi ter obveznostmi v izkazu finančnega položaja in razkritjem ključnih informacij podjetja.

Osnovno načelo predlaganih zahtev je, da bo moral najemnik pripoznati sredstva in obveznosti, ki izhajajo iz najemne pogodbe. V skladu s tem načelom bo najemnik prepoznal sredstva in obveznosti za najeme z dobo več kot 12 mesecev. Za poslovne najeme, ki so trenutno pri najemjemalcih vodeni izvenbilančno, se bodo po MSRP 16 sredstva in finančne obveznosti z naslova najemov povečale. Posledično bodo finančni kazalniki finančnega vzvoda in kazalniki poslovanja tudi spremenjeni. Kot je navedeno v *Practical Implications of the new Leases Standard* (IASB, 2015b, str. 5), se bo knjigovodska vrednost sredstev v najemu zaradi amortiziranja praviloma hitreje zmanjševala od knjigovodske vrednosti obveznosti za najem. To se bo preko stroškov amortizacije in nižjega poslovnega izida odrazilo v zmanjšanju poročanega kapitala najemnikov, kar je primerljivo s podjetji, ki lastniško financirajo naložbo v stalna sredstva.

Sprememba, ki jo bo nov standard prinesel na izkaz poslovnega izida, bo ta, da bo izkaz poslovnega izida namesto najemnine obremenjen s stroški amortizacije sredstev v najemu ter z obrestmi. Posledično se bo spremenil in povečal dobiček pred obrestmi ter amortizacijo (EBITDA) in poslovni izid iz poslovanja (EBIT).

S pregledom literature in dosedanjih raziskav, izvedenih na področju vpliva sprememb MRS 17, je bilo ugotovljeno, da bo imela sprememba standarda največji vpliv na industrije, ki delujejo v industriji maloprodaje, letalstva, energetskega sektorja in telekomunikacijah, na druge industrije pa bo mela manjši vpliv.

V slovenskem prostoru do sedaj še ni bilo analiziranih sprememb na tem področju, zato sem se odločila, da bom vpliv sprememb MRS 17 aplicirala na dejavnost trgovine na drobno za slovenska podjetja, in pokazala, kaj bo sprememba prinesla ter kako velik vpliv bo imela na izkaze finančnega položaja podjetij v trgovini na drobno.

Izračunala sem kazalnike finančne uspešnosti, ki jih podjetja najpogosteje uporabljajo kot ključne kazalnike, s katerim spremljajo redno poslovanje. Kazalnike sem preračunala za 60 podjetij in podjetja ločila na osnovi dveh kazalnikov – to je na podjetja, ki uporabljajo tako poslovni kot tudi finančni najem, ter na podjetja, ki uporabljajo le poslovni najem. Vzorec sem zaradi pomanjkljivosti skrčila in rezultate analizirala na 51 podjetjih.

Rezultati analize so potrdili sedanja dognanja analitikov. Izračun je pokazal, da se bodo kazalniki v trgovini na drobno v splošnem poslabšali. Kot pričakovano se je delež osnovnih sredstev v celotnih virih sredstev v povprečju povečal za 14 odstotnih točk, to je vrednostno povečanje za 1.664.316 tisoč EUR. Delež dolga v kapitalu se je povečal za več kot enkrat, primerjalno z izračunanim kazalnikom pred kapitalizacijo najema. Prav tako se je delež dolga v obveznostih do virov sredstev povečal za 17 odstotnih točk. Če pogledamo samo rast finančnih obveznosti, so se te povečale za 81 odstotnih točk, kar je primerljivo z analizo, ki jo je izvedla družba PWC, kjer je industrija na drobno občutila rast dolga v višini 98 %. Razlika je v višini 17 odstotnih točkah, kar pomeni, da vpliv kapitalizacije poslovnih najemov ne bo tako velik, kot so to ugotovili v analizi družbe PWC. Zadnji kazalnik, ki je po analizi literature pokazal poslabšanje, je finančni dolg na EBITDA. Rezultat analize je pokazal, da se bo omenjeni kazalnik poslabšal za 2,8 odstotnih točk. V preteklih raziskavah ni bilo navedeno, za koliko se bo finančni dolg na EBITDA poslabšal, je bilo pa omenjeno, da se bo poslabšal, kar sem tudi potrdila z mojim preračunom.

Z rezultati analize trgovine na drobno lahko potrdim postavljeni hipotezi, da je poslovni najem omogočal prikrito financiranje najemodajalcev, ki so v večji meri uporabljali poslovni najem. Prav tako so se kazalniki financiranja v povprečju poslabšali, kar so analitiki tudi potrdili v predhodnih raziskavah.

Ne glede na dobljene rezultate sem pri analizi finančnih podatkov in podatkov iz razkritij imela omejen dostop in nepopolne podatke. Učinki, ki jih bo imel spremenjen MRSP 16, bodo zato lahko drugačni, saj bodo najemodajalci z implementacijo sprememb razpolagali s popolnimi podatki iz najemnih pogodb in ne bodo naredili posploševanj, kot sem jih bila sama primorana narediti zaradi omejenosti podatkov.

LITERATURA IN VIRI

1. Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve – AJPES. (2016a). *Podatkovno skladišče* (interno gradivo). Ljubljana: Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve.
2. Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve – AJPES. (2016b). V *Javna objava letnih poročil – baza podatkov JOLP*. Najdeno 9. september 2016 na spletnem naslovu <https://www.ajpes.si/jolp/>.
3. Bajuk Mušič, A. (2013). Prevarantsko računovodsko poročanje. *IKS-Revija za računovodstvo in finance*, 40(05), 30- 34.
4. Bajuk Mušič, A. (2014). Vpliv vsebine transakcij na razvrstitev najemov med finančne ali poslovne. *IKS – Revija za računovodstvo in finance*, 41(06), 16–19.
5. Banka Slovenije. (2016). *Poročilo o finančni stabilnosti*. Ljubljana: Banka Slovenije.
6. Beattie, V., Edwards, K. & Goodacre, A. (1998). The impact of constructive operating lease capitalisation on key accounting ratios. *Accounting and Business Research*, 28(4), 233–254.
7. Bergant, Ž. (1995). Možnost uporabe najema kot načina financiranja podjetij. *Bančni vestnik*, 6(1), 27- 30.
8. Bisnode, d.o.o. (b.l.). V *GVIN*. Najdeno 20. junija 2016 na spletnem naslovu <http://www.gvin.com/GvinInformator/PagesAnalizator/Analizator.aspx?Mode=GvinSI&App=GvinInformatorSI&Lang=sl-SI>.
9. Brigham, E. F. (1992). *Fundamentals of Financial Management*. (6th ed.). The Dryden Press: Fort Worth.
10. Cornaggia, K. J. (2013). Bringing leased assets onto the balance sheet. *Journal of Corporate Finance*, 22, 345- 360.
11. Day, A. (2013). *Applied Lease Finance: A Practitioner's Guide to Leasing*. London: Euromoney Institutional Investor PLC.
12. De Martino, G. (2011). Considerations on the subject of lease accounting. *Advances in Accounting, incorporating Advances in International Accounting*, 27, 355–365.
13. Duke, J., Hsieh, S. & Su, J., (2009). Operating and synthetic leases: Exploiting financial benefits in the post-Enron era. *Advances in Accounting, incorporating Advances in International Accounting*, 25, 28- 39.
14. Ernst & Young. (2016, maj). *Leases A summary of IFRS 16 and its effects*. Najdeno 19. julija 2016 na spletnem naslovu [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-leases-a-summary-of-ifs-16-and-its-effects-may-2016/\\$FILE/ey-leases-a-summary-of-ifs-16-and-its-effects-may-2016.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-leases-a-summary-of-ifs-16-and-its-effects-may-2016/$FILE/ey-leases-a-summary-of-ifs-16-and-its-effects-may-2016.pdf).
15. Ernst & Young. (2015). *Družinsko podjetništvo – Značilnosti v Sloveniji*. Najdeno 14. septembra 2016 na spletnem naslovu [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-druzinsko-podjetnistvo-priloga/\\$FILE/ey-druzinsko-podjetnistvo.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-druzinsko-podjetnistvo-priloga/$FILE/ey-druzinsko-podjetnistvo.pdf).
16. Financial Accounting Standards Board – FASB. (2015). *Leases – Project Update*. Najdeno 8. september 2016 na spletnem naslovu

- http://www.fasb.org/jsp/FASB/FASBContent_C/ProjectUpdatePage&cid=9000000111
23.
17. Financial Accounting Standards Board – FASB. (1976). *Statement of Financial Accounting Standards No. 13: Accounting for Leases*. Najdeno 9. septembra 2016 na spletnem http://www.fasb.org/jsp/FASB/Document_C/DocumentPage?cid=1218220124481&acceptedDisclaimer=true.
 18. Graham, J., Lemmon, M. & Schallheim, J. (1998). Debt, Leases, Taxes, and the Endogeneity of Corporate Tax Status. *The Journal of Finance*, LIII(1), 131- 162.
 19. Grant Thornton. (2011). *Grant Thornton global business survey finds 54 % not aware of pending lease accounting changes*. Najdeno 10. septembra 2016 na spletnem <http://www.grant-thornton.co.uk/en/Media-Centre/News/2011/Grant-Thornton-global-business-survey-finds-54-not-aware-of-pending-lease-accounting-changes/>.
 20. Grant Thornton. (2016). *Major reforms to global lease accounting*. Najdeno 18. julij 2016 na https://www.grantthornton.ca/resources/insights/accounting_standards_developments/ifrs-news-special-edition-on-leases.pdf.
 21. Grossman, A. & Grossman, S. (2010). Capitalizing Lease Payments. *The CPA Journal*, 80 (5), 6–11.
 22. Hodge, S. & Ahmed. K. (2003). The Effects of Constructive Capitalisation of Operating Leases on Firms` Performance Indicators: Evidence from Australia. *Accounting, Accountability & Performance*, 9(2), 23–45.
 23. International Accounting Standard Board – IASB. (2001a). *SIC Interpretation 15: Operating Leases — Incentives*. London: International Accounting Standard Board.
 24. International Accounting Standard Board – IASB. (2001b). *SIC Interpretation 27: Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease*. London: International Accounting Standard Board.
 25. International Accounting Standard Board – IASB. (2004). *IFRIC Interpretation 4: Determining whether an Arrangement contains a Lease*. London: International Accounting Standard Board.
 26. International Accounting Standard Board – IASB. (2013). *Exposure draft: Leases*. London: International Accounting Standard Board.
 27. International Accounting Standard Board – IASB. (2015a). *Leases due process, re-exposure and permission to draft*. London: IASB meeting.
 28. International Accounting Standard Board – IASB. (2015b). *Practical implications of the new Leases Standard*. London: International Accounting Standard Board.
 29. International Accounting Standard Board – IASB. (2016a). *International Accounting Standard 17 – Leases*. 2016 Blue Book. London: International Accounting Standard Board.

30. International Accounting Standard Board –IASB. (2016b). *Conceptual Framework for Financial Reporting*. 2016 Blue Book. London: International Accounting Standard Board.
31. International Accounting Standard Board – IASB. (2016c). *International Financial Reporting Standard 16 – Leases*. 2016 Blue Book. London: International Accounting Standard Board.
32. International Accounting Standard Board – IASB. (2016d). *Project Summary and Feedback Statement*. London: International Accounting Standard Board.
33. International Accounting Standard Board – IASB. (2016e). *Effects Analysis: IFRS 16 Leases*. London: International Accounting Standard Board.
34. International Accounting Standard Board – IASB. (2016f). *Basis for Conclusions on IFRS 16 Leases*. 2016 Red Book. London: International Accounting Standard Board.
35. International Accounting Standard Board – IASB. (2016g). *MRS 1: Presentation of Financial Statements*. 2016 Blue Book. London: International Accounting Standard Board.
36. Imhoff, E., Lipe, R. & Wright, D. (1991). Operating Leases: Impact of constructive capitalization. *Accounting Horizons*, 5(1), 51- 63.
37. Iskalni pojem. (b.l.). V SSKJ. Najdeno 15. februarja 2015 na spletni strani: http://bos.zrc-sazu.si/cgi/a03.exe?name=sskj_testa&expression=lizing&hs=1.
38. Leaseurope. (2014). *The Voice of Leasing and Automotive Rental in Europe*. Najdeno 17. julija 2016 na spletnem naslovu <http://www.leaseurope.org/uploads/documents/FF%20Leaseurope%202014.pdf>.
39. Mörec, B. (2013). Analiziranje podatkov iz računovodskih izkazov in izrazna moč EBIT, EBITDA. *Sirius*, 13(2), 21–36.
40. Nelson, T. (1963). Capitalising Leases – The Effect on Financial Ratios. *The Journal of Accountancy*, 116, 49–58.
41. Nemec, A. (1998). *Računovodsko izkazovanje in revidiranje najema v svetu in pri nas*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
42. NKD trgovina na debelo in drobno, d.o.o. (2015). *Letno poročilo podjetja NKD, d.o.o.* Celje: AJ PES.
43. Obligacijski zakonik. *Uradni list RS*. št. 97/2007-UPB1.
44. PWC. (2015, september). *How will the proposed new accounting standard for leases affect retailers?* Najdeno 15. september 2016 na spletnem naslovu <https://www.pwc.com.au/assurance/ifrs/assets/spotlight-accounting-standard-for-leases-sep15.pdf>.
45. PWC. (2016a, januar). *IFRS 16: The leases standard is changing, Are you ready?* Najdeno 20 julij 2016 na spletnem naslovu <https://www.pwc.se/sv/pdf-reports/ifrs-16-the-leases-standard-is-changing-are-you-ready.pdf>.
46. PWC. (2016b, februar). *In depth: A look at current financial reporting issues*. Najdeno 10. september 2016 na spletnem naslovu <http://www.pwc.com/gr/en/media-centre/ifrs-news/assets/ifrs16-a-new-era-of-lease-accounting.pdf>.

47. Rakela, S. K. (2012, 26. junij). Računovodski standard o najemih – končno korak naprej. *FinD-INFO*. Najdeno 7. maja 2014 na spletnem naslovu <http://www.findinfo.si/DnevneVsebine/Aktualno.aspx?id=83559>.
48. Seay, S. S. & Woods, J. (2011). The Economic Impact of FASB's Proposed New Lease Accounting Standard. *Academic and Business Research Institute*. Najdeno 10. septembra 2016 na spletnem naslovu <http://www.aabri.com/NC2011Manuscripts/NC11067.pdf>.
49. Slapničar, S. (b.l.). *Analiza računovodskih izkazov*. (interno gradivo). Ljubljana: Ekonomska Fakulteta.
50. Slovenski inštitut za revizijo – SIR. (2006). SRS-2006. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
51. Slovenski inštitut za revizijo – SIR. (2016). SRS-2016. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
52. Stanovanjski zakon – SZ-1. (2003). *Uradni list Republike Slovenije* št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF.
53. Šega, L. (1997). *Veliki moderni poslovni slovar*. Ljubljana: Cankarjeva založba Ljubljana.
54. Turk, I. (2004). Pojemovnik računovodstva, financ in revizije. Slovenski inštitut za revizijo. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
55. Vukovič, K. (2012, 1. januar). Zunajbilančna sredstva in obveznosti. *Verlag Dashofer*. Najdeno 4. junija 2016 na spletnem naslovu <http://www.dara.si/33/zunajbilan-na-sredstva-in-obveznosti-uniqueidmRRWSbk196EAafnF40AQgJStqqwHWRpuuoQzdr31dQikukZUzLWmsA/?c=2>.
56. Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-2. (2006). *Uradni list Republike Slovenije* št. 117/06, 56/08, 76/08, 5/09, 96/09, 110/09–ZDavP-2B, 43/10, 59/11, 24/12, 30/12, 94/12, 81/13, 50/14, 23/15, 82/15.
57. Zakon o gospodarskih družbah – ZGD-1. (2009). *Uradni list Republike Slovenije* št. 65/09–UPB1, 33/11, 91/11, 32/12, 57/12, 44/13–odl. US, 82/13, 55/15.
58. Zakon o kmetijskih zemljiščih – ZKZ.(2011). *Uradni list Republike Slovenije* št. 71/11 – UPB1, 58/12, 27/16.
59. Watson, D. & Head, A. (2007). *Corporate Finance Principles & Practice* (4th ed). London: Prentice Hall.
60. Watson Farley & Williams (2015). *Loan agreements need to consider impact of lease accounting changes*. Najdeno 29. julija 2016 na spletnem naslovu <http://www.wfw.com/wp-content/uploads/2016/01/WFW-LoanAgreements-ImpactOfLeaseAccountingChanges.pdf>.

PRILOGE

KAZALO PRILOG

Priloga 1: Formule za izračun kazalnikov uspešnosti in finančnega položaja podjetij	1
Priloga 2: Podjetja zajeta v vzorcu	2
Priloga 3: SKD dejavnosti.....	3

Priloga 1: Formule za izračun kazalnikov uspešnosti in finančnega položaja podjetij

ROA = čisti dobiček (čista izguba)/povprečna sredstva

ROE = čisti dobiček (čista izguba)/povprečni kapital

EBIT marža = EBIT/čisti prihodki od prodaje

EBITDA marža = (EBIT + amortizacija)/čisti prihodki od prodaje

Profitna marža = čisti poslovni izid/čisti prihodki od prodaje

Priloga 2: Podjetja zajeta v vzorcu

Ime podjetja	Velikost	Matična številka	SKD	Oblika
METROPOLITANA d.o.o.	Velike enote	1244388000	47.610	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
RUDNIDIS, d.o.o.	Velike enote	1413694000	47.110	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
HARVEY NORMAN TRADING d.o.o.	Velike enote	1519727000	47.540	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
LIDL Slovenija d.o.o. k.d.	Velike enote	1719947000	47.110	Komanditna družba k.d.
MUELLER DROGERIJA d.o.o.	Velike enote	1879901000	47.750	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
EUROSPIN EKO, d.o.o.	Velike enote	1983725000	47.110	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
HOFER trgovina d.o.o.	Velike enote	1992414000	47.110	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
OBI d.o.o.	Velike enote	2227363000	47.590	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
INTERSPORT ISI, d.o.o.	Velike enote	3666280000	47.640	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
METRO, d.d.	Velike enote	5003059000	47.190	Delniška družba d.d.
LES-MMS d.o.o.	Velike enote	5025648000	47.590	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
PETROL d.d., Ljubljana	Velike enote	5025796000	47.301	Delniška družba d.d.
DELO PRODAJA, d.d.	Velike enote	5096014000	47.621	Delniška družba d.d.
MK Trgovina d.o.o.	Velike enote	5171555000	47.610	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
MERCATOR, d.d.	Velike enote	5300231000	47.110	Delniška družba d.d.
SBS TRGOVINA d.o.o.	Velike enote	5315964000	47.520	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
SPORTINA Bled d.o.o.	Velike enote	5331765000	47.710	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
GOKOP d.o.o.	Velike enote	5417287000	47.190	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
Big Bang, d.o.o.	Velike enote	5464943000	47.430	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
ENGROTUŠ d.o.o.	Velike enote	5494516000	47.110	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
MAGISTRAT INTERNATIONAL d.o.o.	Velike enote	5524261000	47.190	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
OMV Slovenija, d.o.o.	Velike enote	5540739000	47.301	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
SLOWATCH d.o.o.	Velike enote	5551846000	47.770	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
STUDIO MODERNA d.o.o.	Velike enote	5566975000	47.910	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
SPAR SLOVENIJA d.o.o.	Velike enote	5571693000	47.110	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
dm drogerie markt d.o.o.	Velike enote	5606454000	47.190	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
JAGROS, d.o.o., Laše 1/b, Podplat	Velike enote	5701414000	47.110	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
MOL - naftna družba d.o.o.	Velike enote	5865441000	47.301	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
BAUHAUS d.o.o., k.d.	Velike enote	5873002000	47.190	Komanditna družba k.d.
RUTAR MARKETING, d.o.o.	Velike enote	5935032000	47.590	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
MOL SLOVENIJA d.o.o.	Velike enote	5952441000	47.301	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
WIT B d.o.o.	Srednje enote	1323598000	47.710	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
LEATHER & SHOE INTERNATIONAL d.o.o.	Srednje enote	1403591000	47.720	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
NEW YORKER d.o.o.	Srednje enote	1507052000	47.710	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
NKD d.o.o.	Srednje enote	1537920000	47.710	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
MIMOVRSSTE d.o.o.	Srednje enote	1589121000	47.910	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
PIKAPOKA d.o.o.	Srednje enote	1666223000	47.650	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
H & M Hennes & Mauritz d.o.o.	Srednje enote	1942352000	47.710	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
DEICHMANN d.o.o.	Srednje enote	2198673000	47.720	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
ZAFIR d.o.o.	Srednje enote	2273136000	47.710	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
MARIDIS d.o.o.	Srednje enote	2285207000	47.110	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
JYSK d.o.o.	Srednje enote	2305160000	47.710	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
Takko Fashion d.o.o.	Srednje enote	3470237000	47.710	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
KOMPAS SHOP d.o.o.	Srednje enote	3680100000	47.190	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
TOM TAILOR Lesce d.o.o.	Srednje enote	3790223000	47.710	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
NAMA d.d. Ljubljana	Srednje enote	5024811000	47.190	Delniška družba d.d.
MANUFATURA d.d.	Srednje enote	5025168000	47.710	Delniška družba d.d.
GARDENIA ARS FLORAE, d.d.	Srednje enote	5030889000	47.761	Delniška družba d.d.
TOMAS SPORT 2 d.o.o.	Srednje enote	5326605000	47.640	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
SAM d.o.o. Domžale	Srednje enote	5363071000	47.520	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
MASS, d.o.o.	Srednje enote	5386438000	47.720	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
FAMA d.o.o. Vipava	Srednje enote	5390508000	47.110	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
STILMARK d.o.o.	Srednje enote	5395887000	47.750	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
KEA, d.o.o.	Srednje enote	5430046000	47.110	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
AHAC d.o.o.	Srednje enote	5473080000	47.110	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
PAMI d.o.o. Nova Gorica	Srednje enote	5531314000	47.720	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
VOPEX d.o.o. Postojna	Srednje enote	5659566000	47.110	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
BABY CENTER, d.o.o., Ljubljana	Srednje enote	5708605000	47.650	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
DOM TRADE d.o.o., Žabnica	Srednje enote	5755336000	47.520	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.
HERVIS d.o.o.	Srednje enote	5966574000	47.640	Družba z omejeno odgovornostjo d.o.o.

Priloga 3: SKD dejavnosti

- G47.110 Trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah, pretežno z živili
- G47.710 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z oblačili
- G47.190 Druga trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah
- G47.720 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z obutvijo in usnjenimi izdelki
- G47.301 Trgovina na drobno z lastnimi motornimi gorivi
- G47.640 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah s športno opremo
- G47.520 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z gradbenim materialom, kovinskimi izdelki, barvami in steklom
- G47.590 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah s pohištvom, svetili in drugje nerazvrščenimi predmeti za gospodinjstvo
- G47.750 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah s kozmetičnimi in toaletnimi izdelki
- G47.650 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z igračami in rekviziti za igre in zabavo
- G47.910 Trgovina na drobno po pošti ali po internetu
- G47.610 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah s knjigami
- G47.770 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z urami in nakitom
- G47.761 Trgovina na drobno v cvetličarnah
- G47.430 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z avdio in video napravami
- G47.540 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z električnimi gospodinjskimi napravami
- G47.621 Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah s časopisi in revijami