

**UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA**

DIPLOMSKO DELO

RAČUNOVODSTVO NAJEMOV

Ljubljana, september 2001

JANA RUPNIK

IZJAVA

Študentka JANA RUPNIK izjavljam,

da sem avtorica tega diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom

dr. M. Hočevar.

V Ljubljani, dne 26.09.2001.

Podpis:

KAZALO	Stran
1. UVOD	1
2. SPLOŠNO O NAJEMU	2
2.1.1. Razvoj najema v svetu	2
2.1.2. Razvoj najema v Sloveniji	3
2.2. Vrste najema	5
2.2.1. Opredelitev pojmov po MRS 17	7
2.3. Prednosti in slabosti najema	14
2.3.1. Prednosti najema	15
2.3.2. Slabosti najema	16
2.4. Najem in davki v Sloveniji	17
3. RAČUNOVODSKI VIDIK NAJEMA	20
3.1.1. Metoda ekonomskega lastništva	21
3.1.2. Metoda pravnega lastništva	21
3.2. Najem in mednarodni računovodski standardi	22
3.3. Računovodska obravnava finančnega najema	24
3.3.1. Računovodska obravnava finančnega najema pri najemniku	24
3.3.2. Računovodska obravnava finančnega najema pri najemodajalcu	26
3.3.3. Primer knjiženja finančnega najema	27
3.4. Računovodska obravnava poslovnega najema	30
3.4.1. Računovodska obravnava poslovnega najema pri najemniku	30
3.4.2. Računovodska obravnava poslovnega najema pri najemodajalcu	30
3.4.3. Primer knjiženja poslovnega najema	31
4. SKLEP	35
6. LITERATURA	37
7. VIRI	38

1. UVOD

Naslov diplomskega dela je računovodstvo najemov, zato se bom tudi v samem delu držala besede »najem«, čeprav je v praksi, pa tudi v literaturi mnogo bolj razširjena uporaba besede leasing.

Do sprejetja Slovenskih računovodskih standardov (v nadaljevanju SRS) se beseda v poslovnem svetu ni prevajala, kar večinoma velja še danes, medtem ko jo SRS prevajajo kot najem, pa tudi Turk s sodelavci (Vezjak, 1992, str. 89) leasing prevaja kot najem. Prav tako je v prevodu Mednarodnih računovodskih standardov (v nadaljevanju MRS), uporabljena beseda najem.

S pojmom leasing, ki je k nam prišel iz angleščine (to lease pomeni dati v najem ali zakup), označujemo finančno storitev, ki vključuje elemente prodaje blaga, storitev najema in posojila.

V pričujočem delu bom predstavila ta način financiranja sredstev, prednosti in slabosti, ter njegovo računovodsko spremljanje pri nas, tako s stališča najemodajalca, kot s stališča najemnika. Pomembnost najema je v zadnjih letih tako narasla, da je postal v nekaterih državah najpomembnejši vir financiranja nabave osnovnih sredstev. Kako ga izkazovati v računovodskih izkazih udeležencev najema, pa bo vprašanje, na katerega bom vsaj deloma poskušala odgovoriti.

Najprej bodo predstavljen razvoj najema v svetu in pri nas, sledi razvrstitev različnih vrst najemov po različnih kriterijih, prednosti in slabosti te oblike financiranja sredstev. Dodane bodo tudi spremembe, ki jih je v računovodstvo najemov prinesel Zakon o davku na dodano vrednost, ki je začel veljati s 1.7.1999. Nakazane bodo razlike v primerjavi s prej veljavnim Zakonom o prometnem davku. Predstavljena bo opredelitev računovodstva najemov, kot ga predvideva MRS, kot tudi računovodske rešitve na tem področju z vidika SRS. S primeri bo prikazano računovodsko spremljanje finančnega najema tako pri najemniku, kot pri najemodajalcu, enako bo prikazan tudi poslovni najem.

2. SPLOŠNO O NAJEMU

2.1.1. Razvoj najema v svetu

Potreba po dodatnih virih financiranja sega daleč v zgodovino, vse do takrat, ko se človek ni več zadovoljil z enostavno reprodukcijo, ampak je želel proizvajati več, kot je bilo za njegov obstoj nujno, višek pa prodati na trgu in s tem ustvariti profit.

S pojavom industrijske revolucije v 18. stoletju je prišlo pri proizvodnji blaga do velikih sprememb. Ročno izdelavo so začeli izpodrivati stroji. Njihova nabava pa je bila za podjetnika velik izdatek, vendar pa nujno potreben, da bi se obdržal v pogojih naraščajoče konkurence. Ker vedno ni mogel sam zagotoviti potrebnih finančnih sredstev, je iskal dodaten vir financiranja. Tu so se vključile banke in druge finančne ustanove.

Kot posebna finančno – gospodarska kategorija se v Evropi najem pojavi ob koncu 19. stoletja, in sicer v Veliki Britaniji pri pogodbi o nakupu vagonov za britansko železnico (Leasing Finance, 1985, str. 1).

Sočasno je podjetje Bell Telephone Company v New Yorku že leta 1877 dalo v določeno obliko najema teleprinterske aparate, namesto da bi jih prodajalo (Berdens, 1978, str. 19).

Porast te oblike financiranja, zaradi oživljanja gospodarstva, zasledimo po 2. svetovni vojni.

Po podatkih evropskega združenja leasing podjetij Leaseurope sodi najem, tudi na stari celini, med najhitreje rastoče finančne dejavnosti. V letu 2000 so podjetja, ki se ukvarjajo s to dejavnostjo, v 26 državah, ki jih združenje povezuje, sklenila za 178 milijard evrov novih najemnih pogodb, 11 % več kot leto prej, ko je bilo poslov za 161 milijard evrov. Leta 1998 na primer, so v Evropi sklenili za 133 milijard evrov

najemnih pogodb. Amortizirana vrednost naložb, financiranih z najemom, je konec leta 2000 dosegla 416 milijard evrov (D. Vi., 2001, str. 4-6).

2.1.2. Razvoj najema v Sloveniji

Najem kot nova oblika financiranja, se je v Sloveniji, kljub začetnim težavam, začel pospešeno razvijati konec osemdesetih in v začetku devetdesetih let. Hitro se je uveljavil zaradi razvoja zasebnega podjetništva, zapletenih administrativnih postopkov pri pridobivanju osnovnih sredstev, omejitve zadolževanja v tujini itd. Razvil se je v upoštevanja vredno gospodarsko panogo, saj na enostavnejši način, od najetja posojila pri banki, omogoča financiranje nakupa ali uporabe dobrin večje vrednosti: osebnih in gospodarskih vozil, računalniške opreme, proizvodnih strojev in naprav, proizvodnih obratov in drugih nepremičnin.

V Sloveniji ustanavljanje specializiranih podjetji, ki se ukvarjajo z najemom, sovпада z njeno osamosvojitvijo. Prva podjetja, ki so ponujala najem, so bila ustanovljena z namenom, da povečajo potencialno povpraševanje po različnih izdelkih široke potrošnje. Razvoj je potekal brez sodelovanja med posameznimi podjetji, ki so se ukvarjala z najemi. Zato je bilo v letu 1993 za spodbujanje nove oblike financiranja ustanovljeno Združenje leasing podjetij Slovenije (v nadaljevanju Združenje), v katero so se lahko vključila tista podjetja, ki so opravljala najemne posle kot svojo registrirano dejavnost, sprejela statut in druge akte Združenja, izpolnjevala predpisane pogoje glede višine osnovnega kapitala, najmanj eno leto že poslovala na področju najema, ter sprejela obveznost zagotavljanja sredstev, potrebnih za delo Združenja.

Za slovenski trg je značilno:

- sorazmerno velik delež osebnih vozil v strukturi najema, ki je povezan s potrošno naravnostjo prebivalstva in nizko naložbeno aktivnostjo gospodarstva,

- posli so skoncentrirani na nekaj večjih podjetij – najemodajalcev (v lasti bank in večjih prodajalcev vozil),
- usmerjenostjo najemnikov v pridobivanje lastnine.

Zgornjo značilnost slovenskega trga najema ponazarja naslednja tabela, ki je povzetek podatkov Združenja, ki sicer statistično predstavlja podatke 32 leasing podjetij in jih tudi pošilja svojim članicam.

Tabela 1: Vrednosti in deleži sklenjenih najemnih pogodb po vrstah opreme v Sloveniji v prvem trimesečju in prvem polletju leta 2001

Predmet najema	Vrednost v mio EUR		Delež v %	
	jan.-mar.	jan.-jun.	jan.-mar.	jan.-jun.
Stroji in proizvodna oprema	17,39	31,62	14,21	11,45
Računalniška in pisarniška oprema	1,87	4,49	1,53	1,63
Komercialna vozila	23,52	54,68	19,21	19,80
Osebna vozila	45,27	100,04	36,98	36,23
Ladje, letala, železnica	1,27	4,85	1,04	1,76
Ostale premičnine	11,04	28,35	9,02	10,27
Proizvodni objekti	0,05	1,43	0,04	0,52
Maloprodajni objekti	3,24	9,82	2,65	3,56
Poslovne zgradbe	9,33	20,65	7,62	7,48
Hotelski in gostinski objekti	6,46	8,93	5,28	3,23
Javno storitveni objekti	0,19	0,22	0,16	0,08
Ostale nepremičnine	2,79	11,06	2,28	4,01
SKUPAJ	122,42	276,14	100,00	100,00

Vir: Statistični podatki za leto 2001 (mesec poročanja marec in junij).

Tabela 1 kaže, da je v Sloveniji v prvem trimesečju letošnjega leta imel največji delež najem osebnih vozil, kar 36,98 %, sledijo komercialna vozila s 19,21 %, na tretjem mestu so stroji in proizvodna oprema s 14,21 %, nato pa sledijo ostale premičnine s 9,02 % deležem. Skupaj znaša delež najema premičnin kar 81,99 % vsega najema. V drugem trimesečju pa je bila struktura tržnih deležev približno enaka kot v prvem trimesečju. Sam obseg posla pa je bil v drugem trimesečju bistveno večji. Po zadnjih podatkih združenja so slovenska podjetja, ki ponujajo najem, v prvih šestih mesecih tega leta sklenila za 274 milijonov evrov novih poslov. Če bo obseg poslovanja s podobnim tempom naraščal do konca leta, bo za petino večji kot v letu 2000. Stopnja rasti najema je resda nižja kot v preteklosti, še vedno pa je najhitreje rastoča finančna dejavnost pri nas.

Sicer pa je v letu 2000 v Sloveniji 32 družb, ki so povezane v Združenje leasing podjetij Slovenije, sklenilo kar za 40 % več novih najemnih poslov kot v letu 1999. Skupna vsota njihovega letnega prometa je tako prvič v zgodovini dejavnosti presegla 100 milijard tolarjev (letni promet je znašal 480 milijonov evrov oziroma 105 milijard tolarjev (D. Vi., 2001, str. 4-6).

2.2. Vrste najema

Vrste najema so številne, obsegajo tako preproste oblike najemnih poslov, kot zapletenejše načine financiranja v mednarodnem poslovanju. Posebnosti posameznih poslov so vezane na izvajalce in njihov geografski prostor, na razvrstitev uporabnikov, vrsto opreme, ki je predmet najema, obseg poslov, ...

Ločimo dve osnovni skupini najema (MRS 17 - Najemi, 1999, str. 9-10; Berden, 1978, str. 50-54):

- finančni in
- poslovni (operativni) najem.

Od razvrstitve v eno od teh dveh oblik je odvisna računovodska, davčna, pravna itd. obravnava najema, zato se s to razvrstitvijo podrobneje ukvarjajo tudi MRS, kot tudi SRS.

Pri finančnem najemu gre za financiranje uporabe predmeta pogodbe za daljši del njegove življenjske dobe. Najemnik ima pravico do uporabe te opreme, najemodajalec pa do nje obdrži lastninsko pravico.

Pri poslovnem najemu stroški v najem dane opreme praviloma niso v celoti pokriti z obročnimi odplačili najemnika, saj je pogodbeno obdobje krajše od uporabne življenjske dobe predmeta pogodbe. Najemodajalec se tu zanaša na t.i. preostalo vrednost (residual value) opreme, ki nastopa v bilanci neto investiranja kot postavka tudi v oblikovanju dobička.

MRS 17 - Najemi (spremenjen 1997) definira najem kot dogovor, s katerim najemodajalec prenese na najemnika, v zameno za plačilo ali niz plačil, pravico do uporabe sredstva za pogodbeno dogovorjeni čas.

Finančni najem je po istem MRS najem, pri katerem se prenesejo vse pomembne oblike tveganja in koristi, povezanih z lastništvom sredstva: lastninska pravica lahko preide na drugo stran ali pa tudi ne. Enako stališče glede opredelitve finančnega najema je sprejel tudi strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo na seji 4. julija 1994.

Poslovni najem je po MRS definiran kot najem, ki ni finančni najem.

Razvrstitev najemov, uporabljena v MRS 17 – Najemi (v nadaljevanju MRS 17), je zasnovana na obsegu v katerem tveganja in koristi, povezane z lastništvom v najem danega sredstva, bremenijo najemodajalca ali najemnika.

2.2.1. Opredelitev pojmov po MRS 17

Navedla bom nekatere pojme kot jih definira MRS 17, saj enako razlago uporabljajo tudi SRS, ter zato, da točno vemo kaj ti pojmi pomenijo.

Kot najem MRS 17 definira dogovor, s katerim najemodajalec prenese na najemnika, v zameno za plačilo ali niz plačil, pravico do uporabe sredstva za dogovorjeni čas.

Finančni najem je najem, pri katerem se prenesejo vse pomembne oblike tveganja in koristi, povezanih z lastništvom sredstva, lastninska pravica lahko preide na drugo stran ali pa tudi ne.

Poslovni najem je vse kar ni finančni.

Nepreklicni najem je tisti, ki se ga lahko prekliče le:

- ko se pojavi kak malo verjeten pojav,
- z dovoljenjem najemodajalca,
- če najemnik sklene z istim najemodajalcem nov najem za isto ali enako sredstvo,
- če najemnik plača dodaten znesek, ki že na začetku sprejemljivo zagotavlja nadaljevanje najema.

Začetek najema je datum najemne pogodbe oziroma datum, na katerega pogodbeni stranki sprejmeta glavne določbe pogodbe, velja zgodnejši.

Trajanje najema je nepreklicno obdobje, določeno s pogodbo, skupaj z vsemi obdobji podaljšanja.

Najmanjša vsota najemnina je znesek, ki ga najemnik plača ali ga bo najverjetneje moral plačevati med trajanjem najema (neto znesek, brez nepričakovanih najemnina, stroškov storitev, davkov,...) in plačila, potrebna da lahko najemnik uveljavi možnosti nakupa. Določilo velja, če ima najemnik možnosti kupiti sredstvo po ceni, ki je po

pričakovanju dovolj manjša od poštene vrednosti na dan, ko je to možnost moč izrabiti, in je ob začetku najema jasno, da bo najemnik to možnost izrabil.

Poštena vrednost je znesek za katerega je sredstvo možno zamenjati na trgu.

Doba gospodarne uporabe je doba v kateri lahko pričakujemo, da bo uporabnik lahko sredstvo gospodarno uporabljal oziroma bo lahko pridobil neko število proizvodnih enot.

Doba koristnosti je ocenjena doba v kateri se pričakuje, da bo podjetje izrabilo gospodarske koristi sredstva.

Zajamčena preostala vrednost je:

- za najemnika tisti del preostale vrednosti, za katerega jamči najemnik ali z njim povezana stranka,
- za najemodajalca pa tisti del preostale vrednosti, za katerega jamči najemnik ali tretja stranka, ki ni povezana z najemnikom in je finančno sposobna poravnati obveznosti iz jamstva.

Nasprotno velja za nezajamčeno preostalo vrednost.

Kosmata naložba v najem je za najemodajalca najmanjša vsota najemnin pri finančnem najemu in potencialna nezajamčena preostala vrednost, ki mu pripada.

Nezasluženi finančni prihodek je razlika med (MRS 17, 1999, str. 8-9):

- najmanjšo vsoto najemnin pri finančnem najemu s stališča najemodajalca in morebitno nezajamčeno preostalo vrednostjo, ki mu pripada, ter
- sedanjo vrednostjo prve postavke po obrestni meri, sprejeti pri najemu.

Čista naložba v najem je kosmata naložba v najem, zmanjšana za nezasluženi finančni prihodek.

Obrestna mera, sprejeta pri najemu, je diskontna stopnja, ki na začetku najema povzroči, da je sedanja vrednost seštevka najmanjše vsote najemnin in nezajamčene preostale vrednosti enaka pošteni vrednosti v najem danega sredstva.

Najemnikova predpostavljena obrestna mera, je obrestna mera, ki bi jo najemnik moral plačati za podoben najem, ali če je ni mogoče določiti, obrestna mera za izposajo denarnih sredstev za podoben čas trajanja.

Pogojna najemnina – kadar njen znesek ni določen, ampak je odvisen tudi od drugih faktorjev, ne le od časa npr. od odstotka prihodkov od prodaje, uporabljene količine, indeksov cen, tržne obrestne mere,...

Razvrstitev najema na finančni oziroma poslovni, je odvisna bolj od vsebine posla kot od oblike.

Za finančni najem gre v naslednjih primerih:

- a) lastništvo sredstva se prenese na najemnika ob koncu trajanja najema,
- b) najemnik lahko kupi sredstvo po ceni, ki je po pričakovanju dovolj manjša od poštene vrednosti na dan, ko je to možnost moč izkoristiti, na začetku najema pa je gotovo, da bo najemnik to možnost izkoristil,
- c) trajanje najema se ujema z večjim delom dobe gospodarne uporabe sredstva, čeprav njegovo lastništvo ni preneseno,
- d) na začetku najema je sedanja vrednost najmanjše vsote najemnin enaka najmanj pošteni vrednosti najetega sredstva,
- e) najeta sredstva so take narave, da jih lahko brez večjih sprememb uporablja samo najemnik.

Kot finančni najem lahko opredelimo najem tudi če:

- a) najemnik odpove najem ga bremenijo najemodajalčeve izgube zaradi odpovedi,
- b) dobički ali izgube zaradi spreminjanja poštene preostale vrednosti pripadajo najemniku,
- c) najemnik lahko podaljša najem v naslednje obdobje za najemnino, ki je bistveno manjša od tržne.

Slika 1: Kriteriji razvrščanja najema na finančni in poslovni najem

NAJEM		
NE	PRENOS LASTNIŠTVA OB IZTEKU POGODBE	DA
NE	MOŽNOST POGODBENE DOLOČITVE OPCIJE NAKUPA	DA
NE	NAJEM POKRIVA VEČINO KORISTNE ŽIVLJENJSKE DOBE PREDMETA NAJEMA	DA
NE	SEDANJA VREDNOST MINIMALNIH NAJEMNIH PLAČIL JE VIŠJA ALI PA V VEČJI MERI ENAKA DEJANSKI VREDNOSTI POGODBE	DA
POSLOVNI NAJEM		FINANČNI NAJEM

Vir: MRS 17, 1999, str. 10.

Razlikovanje med finančnim in operativnim najemom je pomembno predvsem zaradi opredelitve pravne in ekonomske narave odločitve o najemu. Kriteriji za opredelitev so lahko od države do države različni. Odločitev za finančni najem je v bistvu finančna odločitev: najeti ali si sposoditi, in jo je napačno enačiti z odločitvijo o investiranju: najeti ali kupiti (Gerbec, Košir, 1999, str. 36).

Slika 2: Razlike med poslovnim in finančnim najemom

	Finančni najem		Poslovni najem
1.	Najemno obdobje navadno pokriva večji de dobe koristnosti predmeta najema	1.	Najemodajalec predmeta najema tekom njegove dobe koristnosti ponudi večkrat v najem
2.	Pogodbe ni mogoče odpovedati oziroma mora najemnik ob predčasni prekinitvi plačati sedanjo vrednost še ne plačanih obrokov	2.	Pogodbo je mogoče odpovedati brez večjih posledic za najemnika
3.	Vzdrževanje, popravila ter zavarovanje krije najemnik	3.	Najemodajalec lahko vključi v pogodbo o najemu tudi določila o popravilih, vzdrževanju in zavarovanju
4.	Najemnik nosi tveganja povezana z lastništvom, to so izguba, okvare, zastarelost, višina preostale vrednosti	4.	Vsa tveganja povezana z lastništvom ostanejo pri najemodajalcu
5.	Najemnik sodeluje pri odtujitvi in prodaji predmeta najema	5.	Prodaja predmeta najema je v rokah najemodajalca
6.	Večji del iztržka od prodaje predmeta najema pripada najemniku	6.	Iztržek od prodaje predmeta najema je izključno najemodajalčev

Vir: Grant, Gent, 1992, str. 16 –17.

Slika 2 kaže razdelitev najema na finančni in poslovni najem nekaterih tujih avtorjev. Kriteriji za razvrstitev se nekoliko razlikujejo od tistih, ki so uporabljeni v MRS in SRS.

Glede na stranke in njihove medsebojne odnose ločimo:

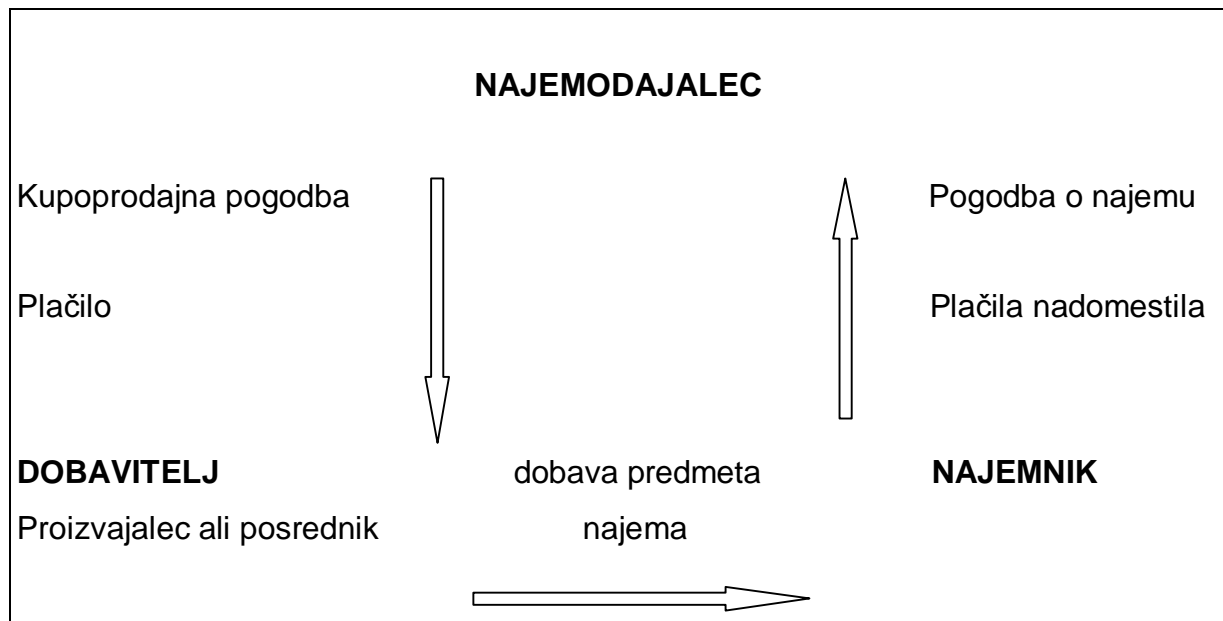
- direktni (neposredni) najem, pri katerem v najemnem poslu nastopata samo dve stranki, to sta proizvajalec opreme, ki daje le-to neposredno v najem najemniku ter najemnik.
- indirektni (posredni) najem - najem prek specializiranih družb – posredni najem, pa je danes prevladujoča oblika najema. V tem primeru je najemodajalec specializirano podjetje, ki kupi od proizvajalca predmet najema in ga da v uporabo najemniku. Takšna specializirana podjetja so zaradi različnih dejavnikov (npr. specializacija na posameznem področju tržišča, prilagodljivost najemniku, možnost pridobivanja ustreznih posojil za financiranje, kontrola stroškov, ustrezni kadri,...) lahko pri tem tudi veliko bolj uspešna kot sami proizvajalci opreme v vlogi najemodajalcev.

Bistvo najema je, da najemodajalec kupi pri proizvajalcu stvar, ki jo najemnik potrebuje in mu jo da v uporabo oziroma najem. Pri pravem najemu sodelujejo trije udeleženci:

- proizvajalec,
- najemodajalec,
- najemnik.

Najemnik potrebuje proizvod, a nima zadostnih finančnih sredstev za nakup, zato mora poiskati najemodajalca, ki pri proizvajalcu kupi proizvod in mi ga da v najem. Gre za financiranje za katerega je potreben velik kapital, zato se s posredovanjem najema tako pri nas kot v svetu, ukvarjajo predvsem banke oz. njihova specializirana podjetja. Možen pa je tudi le dvostranski najem, kjer je proizvajalec hkrati tudi najemodajalec, torej je najem sklenjen le neposredno med proizvajalcem in uporabnikom.

Slika 3: Udeleženci v posrednem najemu in njihovi medsebojni odnosi



Vir: Leasing Finance, 1985, str. 19.

Slika 3 kaže razmerja med strankami pri najemu. Najemodajalec kupuje opremo od proizvajalca v svojem imenu in za svoj račun, vendar navadno tudi za že vnaprej znanega uporabnika – najemnika, na podlagi njegove neposredne zahteve in izbire dobavitelja ter predmeta najema.

Po času trajanja ločimo:

- kratkoročni najem (do 3 leta)
- srednjeročni najem (3 do 5 let) in
- dolgoročni najem (nad 5 let).

Po predmetu pogodbe ločimo:

- najem potrošnih dobrin,
- najem premični investicijskih dobrin in
- najem nepremičnih investicijskih dobrin (v okviru tega ločimo tudi delitev na novo in na rabljeno opremo).

Glede na določenost oz. nedoločenost predmeta najema ločimo:

- individualni najem (kjer je predmet najema v naprej natančno določen)
- blanketni najem (kjer predmet najema ni natančno določen).

Glede na medsebojne obveznosti strank v zvezi z vzdrževanjem predmeta najema ločimo:

- neto najem (najemodajalec nima do najemnika nobene obveze glede popravil, zavarovanj, vzdrževanje in servisiranja),
- bruto najem (položaj je obrnjen).

Glede na sedež podjetja ločimo:

- domači (kjer sta najemodajalec in najemnik iz iste države) in
- mednarodni najem (kjer sta stranki iz različnih držav).

V literaturi lahko zasledimo še nekaj manj pogostih delitev najema.

2.3. Prednosti in slabosti najema

Prednosti in pomankljivosti najema lahko analiziramo na makro nivoju (s stališča posamezne države) ali na mikro nivoju (s stališča posameznih strank, udeleženi v poslu).

Glede na zastavljeno nalogo, se mi zdi pomembnejši mikro vidik. V nadaljevanju bodo tako opisane prednosti in slabosti za najemodajalca, najemnika in na splošno. Pred začetkom posla mora vsak najprej preučiti vse prednosti in slabosti in se šele na podlagi ekonomske analize, ki vsebuje analizo poslovanja podjetja, kot tudi splošno, makroekonomsko situacijo v državi, odločiti za vstop v posel.

Podjetje, ki se odloči za nakup dobrine, lahko le-to pridobi na tri načine:

- dobrino kupi za gotovino,
- dobrino kupi s pomočjo bančnih ali drugih kreditov,
- za dobrino sklene pogodbo o najemu.

2.3.1. Prednosti najema

Prednosti za najemnika so naslednje:

1. Povečanje likvidnosti najemnika, ki v najemu vidi možnost razširitve svojih virov financiranja. Osnovno sredstvo se ne financira iz lastnih virov ali iz odobrenih kreditov, kar je še posebno pomembno v primerih skromnega samofinanciranja ali v obdobju restrikcije bančnih kreditov. Najemnik ima poleg najema še vedno možnost pridobiti sredstva na tradicionalne načine. Predvsem je najem priložnost za majhna in srednje velika podjetja, ki jim je dostop do drugih načinov kreditiranja otežen. Ta podjetja imajo namreč manjšo kreditno sposobnost ter nimajo sredstev za predplačila, bančne garancije ter za kritje drugih stroškov financiranja.
2. Sredstva, ki bi jih potrošili za nakup opreme se sprostijo in jih je možno uporabiti v druge namene. Poveča se kreditna sposobnost podjetja.
3. Finančna sredstva se ne angažirajo v naprej, ampak se oprema financira s tem, kar proizvaja. Najemnina je za najemnika strošek, ki ga nadomešča iz prihodkov. To pomeni, da je potrebno več pozornosti posvetiti sami izbiri opreme, kajti če le-ta ne posluje rentabilno odpade možnost samofinanciranja.
4. Najemnine pomenijo redno obveznost, kar poenostavlja kalkulacije podjetja in nudi osnovo za načrtovanje stroškov.
5. Zmanjšujejo se tveganja, ki jih povzroča hitro ekonomsko zastarevanje opreme in škoda, ki nastane zaradi zastarevanja ob neizkoriščanju opreme.
6. Obroki, ki so običajno višji od amortizacije, za najemnika predstavljajo strošek in znižujejo osnovo za plačilo davka.
7. Fleksibilnost posla omogoča prilagajanje vsebine potrebam najemnika.
8. Omogoča hitrejšo prilagajanje tehničnim spremembam in inovacijam in uporabo najsodobnejših tehnologij, s čimer se najemnik konkurenčno prilagaja spremembam na trgu.

9. Najemniku so v okviru najema na voljo tudi specializirane storitve, kar zmanjšuje njegove stroške.

Prednosti za najemodajalca so naslednje:

1. Nove možnosti zaslužka za najemodajalce in proizvajalce.
2. Ponuja nov način pospeševanja prodaje.
3. Najem prek specializiranih ustanov povečuje likvidnost proizvajalca in omogoča njegovo proizvodno specializacijo.
4. Formalne zahteve za sklepanje posla so preproste, kar poenostavi dokumentacijo.

2.3.2. Slabosti najema

Za realno oceno najema, v primerjavi z drugimi oblikami financiranja, moramo preučiti tudi njegove slabosti.

1. Praviloma je mnogo dražji od nakupa osnovnih sredstev z lastnimi viri sredstev. Zato mora potencialni najemnik skrbno pretehtati razmerje med pričakovanimi koristmi in izdatki, in se šele na podlagi teh odločiti za ali proti tej obliki financiranja sredstev. Podatki različnih najemodajalcev kažejo, da znaša seštevek vseh najemnin od 130 do 160 % vrednosti v primerjavi z nabavno ceno sredstva.
2. Najem se izkaže za zelo neugodnega zlasti v primeru, ko nastanejo težave pri prodaji proizvodov, vezanih na opremo, ki je v najemu, saj obroki zapadejo v plačilo neodvisno od tega ali je kritje v tekočih prilivih.
3. Najem lahko neugodno vpliva na posodabljanje proizvodnje. Po preteku najemne pogodbe lahko najemodajalec ponudi najemniku osnovna sredstva, ki jih ta že uporablja po manjši ceni ali jih proda, zaradi česar podjetje v poznejših obdobjih uporablja zastarelo opremo.
4. Najemnik, ki najame predmet, in ta kasneje zastara ali je celo neuporaben, mora še naprej plačevati obroke do izteka pogodbe. Najemna pogodba je

običajno toga tako glede roka, kot glede višine najemnine in možnosti prekinitve najema, kar neugodno vpliva na poslovne odločitve najemnika.

5. Najemnik ne sme izvajati izboljšav na najetih sredstvih brez odobritve najemodajalca.
6. Najemodajalci zahtevajo visoka jamstva za zavarovanje plačil, npr. visoko lastno udeležbo (do 50 %), zavarovanje z menicami, akceptnimi nalogi, hipotekami,...
7. Običajno ni možno najeti starejše premožnosti ali nepremičnine, saj se večina najemodajalcev drži pravila, da doba najema ne sme presegati življenjske dobe predmeta najema.
8. Najemna pogodba je običajno v korist najemodajalca, kar neugodno vpliva na poslovne odločitve najemnika.

Zaradi teh pomankljivosti je potrebno temeljito analizirati prednosti in koristi v obdobju odločanja za najem, kot tudi pri iskanju ustreznega partnerja.

Presenečenjem se je možno izogniti z natančno količinsko in kakovostno primerjavo možnih virov financiranja, analizo donosnosti te investicije in pogajanja pri oblikovanju najemne pogodbe.

Na strani najemodajalca pa se pojavlja vprašanje, kam z vrnjenimi predmeti najema. Vprašanje je aktualno za najemodajalca takrat, kadar se najemnik po preteku najemne pogodbe ne odloči za njeno podaljšanje, niti ga ne zanima odkup opreme.

2.4. Najem in davki v Sloveniji

To točko obravnave tega dela na tem mestu dodajam zato, ker se je s spremembo davčne zakonodaje bistveno spremenil tudi najemni trg.

Do uveljavitve Zakona o davku na dodano vrednost je urejal v Sloveniji obdavčevanje prometa proizvodov in storitev Zakon o prometnem davku, kot izvedbeni predpis pa Pravilnik o uporabi zakona o prometnem davku. Ta je določal

proizvode in storitve, za katere se obračunava in plačuje prometni davek in davčne stopnje.

Po Zakonu o prometnem davku je bila vsaka sklenjena najemna pogodba obremenjena z dvema vrstama davkov:

- davkom od prometa proizvodov in
- davkom od prometa storitev.

Obveza plačila davka od prometa proizvodov je bila odvisna od statusa najemnika in vrste predmeta pogodbe.

Status najemnika:

- pravna oseba ali zasebnik,
- fizična oseba.

Če je bil najemnik pravna oseba in predmet pogodbe osnovno sredstvo se prometni davek ni plačal, če pa je šlo za lastni proizvod ali trgovsko blago je veljal 5 % davek za opremo in 20 % davek za avtomobile, pisarniško pohištvo, ...

Fizična oseba je pri osnovnem sredstvu plačala le morebitno razliko v davku, za lastne proizvode ali trgovsko blago pa davek po predpisani stopnji od prodajne cene predmeta.

V sistemu prometnega davka se je obdavčevalo z davkom na storitve vsako plačilo najema, zato je bil najem v primerjavi z drugimi klasičnimi oblikami financiranja naložb zapostavljen. V SRS je bilo knjiženje najema izenačeno s knjiženjem klasičnega bančnega posojila, davčna določila pa so pri finančnem najemu obdavčila tako vračilo glavnice kot obresti, pri klasičnem posojilu pa niso obdavčene niti obresti niti vračilo glavnice.

S 1.7.1999 je začel pri nas veljati Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV), ministrstvo za finance pa je objavilo tudi Pravilnik o izvajanju davka na dodano vrednost. V ZDDV je definiran najem kot promet blaga in davčna obveznost nastane ne glede na to, v katerem delu je dobava opravljena, oziroma ne glede na to, ali je

bila dobava opravljena ali ne. Rok plačila, odlog plačila ali kreditiranje dobave ne vplivajo na nastanek davčne obveznosti. Zakon tudi definira, da mora za prejeta predplačila oziroma plačila izvršena pred dobavo blaga ali storitve, davčni zavezanec v osmih dneh izstaviti račun v skladu s zahtevami ZDDV. Prejeto predplačilo je bruto plačilo, iz katerega se DDV izračuna z uporabo preračunane stopnje. Ob dobavi blaga oziroma storitve pa mora davčni zavezanec izstaviti račun, v katerem obračuna celotno dobavo blaga oz. storitve, od obračunanega DDV po tem računu pa mora odšteti DDV, obračunan od predplačil.

Finančni najem z vnaprej dogovorjeno opcijo odkupa se šteje za promet blaga in je treba DDV obračunati in odvesti takoj, ko je promet opravljen. Če bi ga lahko šteli za promet storitev, bi DDV obračunavali in odvajali v času trajanja najema – poslovni najem.

Osnova za vodenje evidenc in obračun DDV je račun, ki ga je davčni zavezanec dolžan izstaviti, pri najemu pa mora biti na njem posebej navedeno blago oziroma nepremičnina, na katerega se nanaša račun.

Obračunavanje DDV temelji na samoobdavčitvi – zavezanec mora sam obračunati in plačati davek.

Kot v drugih evropskih državah se tudi v Sloveniji uporablja kreditna metoda obdavčitve – DDV, ki ga obračuna podjetje na svojih izdanih računih, odračuna od DDV, ki ga plača na podlagi prejetih računov.

ZDDV deli davčne zavezance na:

- registrirane in
- neregistrirane, ki ne vodijo knjigovodstva v skladu z DDV in ne smejo obračunavati DDV, na računih pa ne izkazovati DDV, ter nimajo pravice odbitka vstopnega DDV.

ZDDV tako dopušča pocenitev najema za registrirane davčne zavezance. Izjema so osebni avtomobili kot predmet najema. Pri teh davčni zavezanci vplačanega DDV ne morejo uveljavljati kot odbitno postavko v svojih davčnih bilancah.

3. RAČUNOVODSKI VIDIK NAJEMA

Računovodski izkazi naj bi čim bolj verodostojno in jasno prikazali aktivno in pasivno stran v bilanci stanja in uspeha podjetja. Pri računovodskem spremljanju najema se v zvezi s tem postavljajo številna posebna vprašanja.

Različne državne različno pravno, računovodsko in davčno obravnavajo najem. Pristopi posameznih držav pa izhajajo predvsem iz namenov, ki naj bi jih dosegli z računovodskimi prikazi. Pri računovodskem obravnavanju najema se osnovna razlika pokaže pri odgovoru na vprašanje ali naj se razlike v ekonomski vsebini najemne pogodbe kažejo tudi v finančnih poročilih podjetji, ki so stranke v najemnih pogodbah, t. j. tako najemodajalcev, kot najemnikov.

Uporabniki računovodskih izkazov so lahko sedanji kot tudi potencialni vlagatelji, zaposleni v podjetju, poslovodstvo, posojilodajalci, dobavitelji, kupci, vlada in njeni organi ter javnost. Vsi ti pa imajo različne potrebe po informacijah. Cilj računovodskih izkazov je ponuditi informacije o finančnem stanju, dosežkih in finančnih tokovih podjetja, širšemu krogu naštetih uporabnikov pri njihovem gospodarskem odločanju. Računovodski izkazi tudi prikazujejo posledice skrbništva nad dejavniki, ki so bili zaupani ravnateljstvu. Da bi zadostili temu namenu, dajejo informacije o (MRS 1, 1999, str. 7):

- sredstvih,
- dolgovih,
- kapitalu,
- prihodkih in odhodkih, tudi dobičkah in izgubah, ter
- finančnih tokovih v podjetju.

Nekatere države se zavzemajo za računovodski prikaz v skladu s svojo ekonomsko vsebino, druge izhajajo iz pravne opredelitve najema. Gre za:

- metodo ekonomskega lastništva in za
- metodo pravnega lastništva.

3.1.1. Metoda ekonomskega lastništva

Uporablja se predvsem v angleško govorečih državah npr. v Avstraliji, Belgiji, Kanadi, Irski, Nizozemski, Veliki Britaniji in ZDA (Leasing Finance, 1990, str. 148).

V Veliki Britaniji in v ZDA je močan poudarek na tem, da računovodski izkazi vsebujejo informacije potrebne za investiranje in kreditiranje podjetja. Če namreč neko podjetje vzame v najem osnovna sredstva, namesto da bi jih samo kupilo, je pomembno, da so tako sredstva kot obveznosti iz tega naslova izkazane v računovodskih izkazih podjetja, ker bi bili drugače izračunani kazalniki poslovanja izkrivljeni (Paresh, 1991, str. 121).

Metoda predpostavlja, da je lastnik predmeta najema pogodbeni stranka, ki uživa ekonomske koristi tega predmeta. Ekonomski lastnik aktivira predmet najema med svojimi osnovnimi sredstvi in jih amortizira in revalorizira. Prednost daje vsebini pogodbe pred njeno obliko in tako loči tudi med finančnim in poslovnim najemom:

- če je ekonomski lastnik predmeta najema najemnik, gre za finančni najem,
- če pa je ekonomski lastnik najemodajalec, pa gre za poslovni najem.

3.1.2. Metoda pravnega lastništva

Predpostavlja, da pogodbeni stranka, ki v najemni pogodbi nastopa kot zakoniti lastnik, predmet pogodbe tudi aktivira v svojih poslovnih knjigah in ga nato tudi amortizira in revalorizira. Metoda izhaja iz pravnega lastništva in ne razlikuje med poslovnim in finančnim najemom. Vse takšne pogodbe so sklenjene kot pogodbe o poslovnem najemu.

Tak koncept računovodskega izkazovanja najema uporabljajo v Franciji, Italiji, Portugalski, Švici. Koncept pravnega lastništva imenujejo nekateri tudi »statični pristop bilance stanja«, po katerem bodo med osnovnimi sredstvi izkazana vsa sredstva, ki se v primeru likvidacije podjetja uporabijo za poplačilo upnikov (Ordelleide, 1993, str. 11).

3.2. Najem in mednarodni računovodski standardi

Leta 1973 je bil ustanovljen Mednarodni komite za računovodske standarde (International Accounting Standards Committee – v nadaljevanju IASC), katerega osnovni namen je bil prispevati k razvoju in sprejemu računovodskih načel, ki bi bila mednarodno ustrezna, izenačena in primerljiva. Spodbudil naj bi tudi njihovo uporabo pri izdelavi finančnih poročil in računovodskih izkazov. Njegov upravni odbor pa objavlja okvirna navodila za pripravljanje in predstavljanje računovodskih izkazov.

Leta 1982 je IASC objavil Mednarodni računovodski standard št. 17 z naslovom Računovodstvo v leasingu, kjer je prevzel ameriški računovodski način aktiviranja predmeta najema v računovodskih izkazih najemnika t.j. metodo ekonomskega lastništva.

Letu 1987 se je IASC lotil projekta izboljšav obstoječih standardov, s poudarkom na pomenu okrepitve usklajevanja na mednarodni ravni. V raziskavi, ki so jo opravili med svojimi članicami v letu 1988, glede razširjenosti uporabe MRS 17, so ugotovili, da lahko članice razdelijo v tri skupine:

1. V prvi skupini so države članice, ki se popolnoma držijo MRS 17.
2. V drugi skupini so članice, ki se v praksi držijo MRS 17, a nimajo posebnih zahtev.
3. V tretji skupini so države, ki nacionalnih zahtev nimajo usklajenih z MRS 17.

Leta 1994 je IASC objavil Mednarodni računovodski standard št. 17, z naslovom Obračunavanje najemov, spremenjen pa je bil leta 1997 in se je začel uporabljati za računovodske izkaze za obdobja, ki so se začela s 1. januarjem 1999 ali kasneje, uporaba pred tem datumom pa je bila priporočljiva.

Spremenjeni MRS 17 uvaja nekatere izboljšave v primerjavi z izvirnim MRS 17:

- izraz »najemnina« iz izvirnega MRS 17 nadomešča s »plačilom ali nizom plačil«.
- Spremenjeni MRS 17 je dodal nekaj razvrstitvenih znakov, ki olajšajo ločitev finančnega od poslovnega najema.
- Izvirni MRS 17 s trajanjem najema razume »dobo koristnosti«, spremenjeni MRS 17 pa uporablja izraz »doba gospodarne uporabe«, pri čemer upošteva, da sredstvo lahko uporablja eden ali več najemnikov.
- Izvirni MRS 17 je zahteval razkritje pogojne najemnine, a ni definiral ali je le-ta vključena v izračun najmanjše vsote najemnin ali ne.
- Izvirni MRS 17 ni omenjal računovodskega obravnavanja začetnih neposrednih stroškov, spremenjeni pa zahteva, da se ti stroški štejejo v znesek najetega sredstva.
- Izvirni MRS 17 je dopuščal prosto izbiro metode razporejanja finančnih prihodkov pri najemodajalcu, spremenjeni MRS 17 pa zahteva tak prikaz finančnih prihodkov, da odseva stalno obdobjo stopnjo donosnosti, temelječo na najemnikovi čisti nepovrnjeni naložbi v primeru finančnega najema.
- Spremenjeni MRS 17 daje napotke v zvezi s potrebo po ocenitvi možnosti za oslabitev sredstev, izvirni MRS 17 tega nima.
- Spremenjeni MRS 17 zahteva razkrivanje poslovnih in finančnih najemov.
- Spremenjeni MRS 17 jasneje razvrsti najeme.

Po določilih MRS se računovodsko obravnava poslovni najem drugače kot finančni najem.

Tudi Evropska gospodarska skupnost (v nadaljevanju EGS), je leta 1990 oblikovala evropske računovodske standarde, da bi omogočila primerjavo letnih računovodskih obračunov podjetij po vsej Evropi. V istem letu je EGS izrazila tudi pripravljenost za sodelovanje z IASC.

EGS je ustanovila forum »Accounting Advisory Forum«, katerega nalog so:

- njegova priporočila in ugotovitve naj bi bile osnova za delovanje EGS,
- njegovi člani naj bi njegove zaključke prenesli neposredno državam članicam EGS.

3.3. Računovodska obravnava finančnega najema

3.3.1. Računovodska obravnava finančnega najema pri najemniku

MRS 17 poudarjajo pomembnost prikaza najema v najemnikovi bilanci tako na strani sredstev, kot tudi na strani obveznosti.

V najemnikovi bilanci stanja je sredstvo prikazano kot opredmeteno osnovno sredstvo v tuji lasti in kot dolg v znesku, ki je na začetku najema enak pošteni vrednosti v najem vzetega sredstva ali sedanji vrednosti najmanjše vsote najemnin, če je ta manjša.

Obroke najemnine najemnik razdeli na dva dela:

- a) na del, ki pomeni obresti (stroške financiranja, obrestno maržo in davek) in na
- b) del, ki pomeni vračilo glavnice (zmanjšanje zapadlih obveznosti - razdolžnina).

Ti dve kategoriji se pri računovodskem spremljanju razdelita na:

- a) stroške financiranja in
- b) stroške amortizacije predmeta najema.

Stroški financiranja se razporedijo na celotno dobo trajanja najema.

V primeru prenosa finančnega najema, to je npr. ko v času trajanja finančnega najema namesto prvotnega v najemno razmerje vstopi drug najemnik, se za najemodajalca spremeni le dolžnik, znesek terjatve in znesek razmejenih prihodkov pa praviloma ostaneta nespremenjena.

Prvotni najemnik izknjiži najeto osnovno sredstvo, novi pa ga vknjiži med svoja osnovna sredstva.

Če se na dan prevzema predmeta najema izkaže, da je njegova tržna vrednost večja od tedanje vrednosti najmanjše vsote najemnin, pa se novi najemnik lahko prejšnjemu tudi obveže plačati odškodnino za razliko med tržno in tedanjo vrednostjo prevzete obveznosti do najemodajalca.

Pomembno je, da se poslovne dogodke prikaže glede na njihovo bistvo in pravilno finančno stvarnost, ne pa glede na pravno obliko. Pravna oblika lahko onemogoča najemniku pridobiti lastništva po preteku najemne pogodbe, finančna stvarnosti pa mu lahko pridobi s tem določene ekonomske koristi od uporabe najetega sredstva v večini njegove življenjske dobe. V zameno pa mora plačevati zneske, ki so blizu pošteni vrednosti najetega sredstva ter z njim povezane finančne stroške.

V kolikor ne bi tako prikazovali najema, bi bili računovodski kazalniki popačeni.

Potrebno je ugotoviti vrednost najetih sredstev in z njimi povezanih obveznosti:

- na začetku finančnega najema je potrebno ugotoviti in evidentirati tako pravice kot obveznosti po pošteni vrednosti, zmanjšani za davke. Lahko pa jih evidentiramo po najmanjši vsoti najemnin, ki so obračunane po sedanji vrednosti, če je le-ta manjša. Na začetku prikažemo v bilanci stanja obveznost plačevanja prihodnjih obrokov v enakih zneskih.
- Pri izračunu najmanjše vsote najemnin je diskontna stopnja povezana z obrestno mero, ker jo je včasih težko določiti, se lahko vzame tudi obrestna mera na katero lahko najemnik računa pri sposojanju.
- Finančni najem povzroča stroške amortizacije najetega sredstva in finančne stroške v vsakem obračunskem obdobju. Amortizacija se obračunava enako kot pri lastnih sredstvih, ki se amortizirajo. Če ni zagotovo, da bo najemnik prevzel sredstvo v svojo last po preteku najemne dobe, je potrebno tako sredstvo povsem amortizirati ali med trajanjem najema, ali v dobi koristnosti sredstva, odvisno od tega, katera doba je krajša.
- Stroški financiranja so razlika med najmanjšo vsoto najemnin, plačanih med najemno dobo in začetno evidentirano obveznostjo (neto).
- Stroške amortizacije in stroške financiranja v določenem obdobju je potrebno razporediti tako, da ne bremenijo prihodkov, sicer se lahko zgodi, da vrednost osnovnega sredstva in z njim povezane obveznosti ne bi bili več enaki.

Če želimo pravilno obravnavati finančni najem, se moramo v računovodskih izkazih dosledno držati zgoraj navedenega.

3.3.2. Računovodska obravnava finančnega najema pri najemodajalcu

Tudi tu je potrebno upoštevati določene postavke:

1. Najemodajalec predmeta najema ne izkazuje med svojimi osnovnimi sredstvi, ampak kot čisto naložbo med terjatvami, saj se pri finančnem najemu prenesejo vsa tveganja in koristi, povezana z lastništvom predmeta najema, na najemnika. Najemodajalec torej obravnava obroke, ki mu jih plačuje najemnik kot vračilo glavnice in prihodek od financiranja, ki je hkrati nadomestilo in zaslužek za najemodajalčevo naložbo.
2. Razporeditev teh prihodkov v praksi temelji na načinu, ki prikazuje stalni obdobjni donos na čisto vrednost naložbe, ki še ni vrnjena.
3. Z daljšanjem obdobja najema se povečuje tudi tveganje naložbe, zato je potrebno pri razporejanju dohodkov upoštevati tudi tveganje izterjave obrokov oziroma raven prihodnje obrestne mere.
4. Pri izračunu kosmate vrednosti naložbe je potrebno redno preverjati preostalo vrednost, ki je nezajamčena. Če se ocenjena nezajamčena preostala vrednost zmanjša, je potrebno popraviti razporeditev prihodkov v dobi trajanja najema in takoj pripoznati vsako zmanjšanje, ki se nanaša na že vračunane zneske.
5. Na začetku finančnega najema nastanejo navadno določeni neposredni stroški. Nastanejo zato, da bi najemodajalec ustvaril finančne prihodke in jih lahko takoj pripozna v izkazu uspeha ali pa jih razporedi nanje v celotni dobi trajanja finančnega najema. V izkaz uspeha jih lahko vključi tako, da najemodajalec pripoznava stroške kot odhodke, v istem obdobju pa obravnava kot prihodke tisti del nezasluženih finančnih prihodkov, ki je enak začetnim neposrednim stroškom.

6. Prihodek od prodaje, ki ga na začetku finančnega najema zabeleži proizvajalec ali trgovec kot najemodajalec, je poštena vrednost sredstva ali sedanja vrednost najmanjše vsote najemnin, ki jo izkazuje najemodajalec, izračunana na podlagi komercialne obrestne mere. Nabavna vrednost prodaje na začetku najema je nabavna vrednost v najem danega sredstva ali knjigovodska vrednost, zmanjšana za sedanjo vrednost nezajamčene preostale vrednosti, če se ta razlikuje od prve. Dobiček od prodaje je razlika med prihodki od prodaje in nabavno vrednostjo prodaje.
7. Če proizvajalci in trgovci ponujajo kot najemodajalci umetno nizko obrestno mero, mora biti dobiček iz prodaje omejen na tistega, ki izhajaj iz uporabe komercialne obrestne mere.

3.3.3. Primer knjiženja finančnega najema

Za osnovo nam bo služila informativna aktualna ponudba za finančni najem za pravne osebe ene od naših podjetij, ki ponujajo strankam finančni najem to je podjetje Hypo leasing d.o.o.

Maloprodajna cena z vključenim DDV	3,000.000,00 SIT
Nabavna vrednost brez DDV	2,521.008,40 SIT
Vsa plačila ob sklenitvi pogodbe	600.000,00 SIT
Doba finančnega najema	3 leta

Skupaj vsa plačila:

Prvo plačilo ob sklenitvi pogodbe	600.000,00 SIT
in 36 obrokov po	80.893,30 SIT
od tega DDV v višini	555.9743,94 SIT
Vsota vseh plačil	3,512.158,83 SIT

Sredstvo je last najemodajalca, prenos lastništva se izvrši s poplačilom vseh obveznosti (zadnja anuiteta). V pogodbi so zneski nominirani v evropski valuti evro

(EUR) in se na dan zapadlosti plačila preračunajo v tolarje po srednjem tečaju NLB d.d. za prilive in odlive podjetij (devizna klavzula).

Kandidat za finančni najem mora plačati 20 % od pogodbenega zneska kot polog ob podpisu pogodbe, razliko pa v 36 mesečnih obrokih, ki zapadejo v plačilo ob koncu posameznega meseca. Najemnik je dolžan nositi tudi stroške, nastale v zvezi s sklepanjem pogodbe, stroške zavarovanja, ...

Na podlagi zgornje ponudbe lahko prikažemo kakšno bi bilo knjiženje najetega sredstva, če bi bila amortizacijska doba enaka dobi uporabnosti najetega sredstva in le ta enaka dobi treh let, tako kot je tudi predvideno pri ponudbi.

Najemodajalec

Zap. št.	Opis dogodka	Konto	V breme	v SIT	
					V dobro
1.	Nabava sredstva				
	- nabavna cena	660	2,521.008,40		
	- vstopni DDV	160	478.991,60		
	- obveznost do dobavitelja	220			3,000.000,00
2.	Oddaja sredstva v finančni najem				
	- čista vred. naložbe	086	3,000.000,00		
	- prihodki od prodaje	770			2,521.008,40
	- izstopni DDV	260			478.991,60
	- terjatve iz naslova obresti	085	512.158,83		
	- dolgoročno odloženi prihodki	960			512.158,83
3.	Plačilo 20 % pologa				
	- žiro račun	110	600.000,00		
	- poravnava obveznosti	086			600.000,00
4.	Plačani obroki				
	- žiro račun	110	80.893,30		
	- razdolžnina in obresti	086,085			67.977,56
	- DDV	260			12.915,74

Pri najemninah zaradi enostavnosti predpostavljam, da so vsi fakturirani obroki tudi plačani. DDV ima namreč za osnovo obveznosti zavezancev za DDV fakturirano realizacijo in ne plačano realizacijo, ki je bila osnova za plačilo obveznosti v sistemu prometnega davka.

V času trajanja finančnega najema se strukturni delež, ki odpade na razdolžnino in obresti spreminja. Delež razdolžnine s časom trajanja najema raste, manjša pa se delež obresti.

Najemnik

Zap. št.	Opis dogodka	Konto	v SIT	
			V breme	V
		dobro		
1.	Prevzem sredstva			
	- poštena vrednost	040	3,000.000,00	
	- vračunane obresti	001	512.158,83	
	- obveznost po pogodbi	985		3,512.158,83
2.	Plačilo 20 % pologa			
	- obveznost po pog.	985	600.000,00	
	- žiro račun	110		600.000,00
3.	Plačilo obrokov			
	- obveznost po pogodbi	985	80.893,30	
	- žiro račun	110		80.893,30

Pri finančnem najemu najemnik knjiži predmet najema kot osnovno sredstvo, in sicer kot osnovno sredstvo v tuji lasti. V skladu s tem tudi obračunava amortizacijo za to osnovno sredstvo. Pri tem najemnik plačane obroke knjiži kot vračilo glavnice (razdolžnina) in stroške obresti (financiranja). Najemodajalec pa ravno tako kot najemnik knjiži prejete obroke: kot vračilo glavnice in stroške obresti.

3.4. Računovodska obravnava poslovnega najema

Kot že omenjeno tako MRS, kot tudi SRS definirajo kot poslovni najem kot vse kar ni finančni najem.

3.4.1. Računovodska obravnava poslovnega najema pri najemniku

Najemnik nabavno vrednost predmeta najema izkazuje izvenbilančno, po vrednosti enaki njegovi pošteni vrednosti ali pa dejanski nabavni vrednosti, oziroma tisti, ki je manjša.

Odhodki iz naslova plačanih obrokov najema obremenjujejo prihodke najemnika, morajo pa biti usklajeni s časovno razporeditvijo njegovih koristi.

Vse izdatke v zvezi z najemom lahko najemnik vključi med stroške tekočega obračunskega obdobja (razen, ko plačuje najemnino v naprej, tudi za prihodnja obračunska obdobja), ne glede na njihovo višino.

Najemnine (brez stroškov storitev) je potrebno pri poslovnem najemu pripoznati v izkazu uspeha kot odhodek po enakomerni časovni metodi v celotni dobi najema, razen če je kakšna druga bolj dosledna podlaga, ki bolj ustreza časovni razporeditvi uporabnikovih koristi.

3.4.2. Računovodska obravnava poslovnega najema pri najemodajalcu

V bilanci stanja najemodajalca se sredstva, dana v poslovni najem, izkazujejo kot njegova lastna opredmetena osnovna sredstva, v vrednosti enaki njegovi dejanski nabavni vrednosti. Le ta vključuje tudi vse stroške, povezane z usposobitvijo predmeta najema za njegovo uporabo.

Vsa prejeta plačila najemnin se evidentira kot prihodki, od njih pa se odštejejo morebitna plačila za opravljene storitve vzdrževanja ali zavarovanja. Prihodki so za ves čas trajanja najema navadno enakomerni. Predmet najema najemodajalec v skladu z zakonodajo amortizira. Amortizirani znesek pa pri tem razporeja na vsako obračunsko obdobje v času njegove koristnosti.

3.4.3. Primer knjiženja poslovnega najema

Za osnovo bom vzela ponudbo istega ponudnika najemov, kot za finančni najem to je tudi v tem primeru podjetje Hypo leasing d.o.o.

Izbrano sredstvo, ki naj bi bilo predmet poslovnega najema ima enako maloprodajno ceno (tržno vrednost) to je SIT 3,000.000,00, doba trajanja pa naj bo prav tako 3 leta.

Ponudnik je posredoval naslednjo ponudbo za poslovni najem:

1. Vrednost brez DDV	SIT 2,521.008,36
2. Prvi obrok	SIT 450.000,53
3. Stroški priprave in izvedbe posla	SIT 60.000,65
4. Plačevanje mesečno	
35 obrokov po	SIT 63.573,01
5. Nezajamčena preostala vrednost	SIT 899.999,72

Tudi pri tej ponudbi so vrednosti vezane na evro (EUR) in se na dan plačila preračunajo v tolarje po prodajnem podjetniškem tečaju Nove Ljubljanske banke d.d.

Izračunane obveznosti na ponudbi se lahko spremenijo v primeru sprememb obrestnih mer na mednarodnem denarnem trgu.

Stroške zavarovanj in ostale stroške, ki so odvisni od vrste predmeta najema, plača najemnik.

Lastnik predmeta najema je najemodajalec, ki predmet tudi vodi v svojih poslovnih knjigah.

Najemodajalec

Zap. št.	Opis dogodka	Konto	V breme	v SIT	
				V dobro	
1.	Začetno stanje:				
	- nabavna vrednost brez DDV	021	2,521.008,36		
	- neodpisana vrednost	031		2,521.008,36	
2.	Najemnikovo plačilo				
	- žiro račun	110	450.000,53		
	- dolgoročni odloženi prihodki	960		378.151,70	
	- izstopni DDV	260		71.848,83	

Vsak mesec, v času trajanja poslovnega najema, se pojavijo naslednji poslovni dogodki:

3.	Amortizacija:				
	popravek vrednosti	031		63.573,01	
	amortizacija	430	53.422,70		
	vstopni DDV	160	10.150,31		
	in				
	črpanje dolgoročno odloženih	960	12.500,01		
	prihodkov (ustrezni del)	763		12.500,01	

Najemnik knjiži poslovne dogodke na naslednji način:

Najemnik:

Zap. št.	Opis dogodka	Konto	V breme	v SIT	
				V dobro	
1.	Prvi obrok				
	- dolgoročno vračljivi stroški	001	378.151,70		
	- vstopni DDV	160	71.848,83		
	- žiro račun	110			450.000,53
2.	Stroški najema:				
	- žiro račun	110			60.000,65
	- stroški	410	50.420,71		
	- vstopni DDV	160	9.579,94		

Vsak mesec, v času trajanja poslovnega najema, se pojavijo naslednji poslovni dogodki:

3.	Obračun ustreznega dela stroškov na podlagi računa najemodajalca:				
	- stroški	413	53.422,70		
	- vstopni DDV	160	10.150,31		
	- obveznost	220			63.573,01

Mednarodni računovodski standardi, in na osnovi teh tudi slovenski računovodski standardi, različno obravnavajo finančni in poslovni najem.

Vidimo, da v primeru poslovnega oz. operativnega najema, najemodajalec vpiše predmet najema kot pravni in ekonomski lastnik. Pogodbeni predmet aktivira kot svoje osnovno sredstvo in ga amortizira na običajen način.

Plačani obroki predstavljajo za najemodajalca prihodek, za najemnika pa plačevanje obrokov v celoti predstavlja strošek.

Oba primera knjiženj (finančni in poslovni najem) sta prikazana za udeležence (tako najemodajalce, kot najemnike), ki so zavezanci za DDV.

Kar zadeva najemodajalce ni sporno, da so le-ti obvezno zavezanci za DDV, saj je po Zakonu o davku na dodano vrednost, spodnja meja letnega prometa za vključitev v sistem DDV 5 mio tolarjev letnega prometa za podjetnike, oziroma 1,5 milijona tolarjev katastrskega dohodka (IKS 9-10, 1999, str. 36). Nasprotno pa so lahko najemniki tudi pravne in fizične osebe, ki niso zavezanci za DDV, zato zanje primera, ki sem ju navedla za najemnike, ki so zavezanci za DDV, ne veljajo. Razlika je v tem, da si pravne in fizične osebe, ki niso zavezanci za DDV, vstopnega DDV ne morejo odbijati, kar jim posredno podraži najem.

Tudi zaradi zgoraj navedenega je pred odločitvijo za najem pri enem od ponudnikov najema, nujno dobro preračunati njihovo ponudbo. obroki, ki jih ponujajo najemodajalci so si med seboj včasih precej različni in tako določajo ceno najema. Ta je najmanj enaka premoženju, za katerega dajejo najem, upoštevani pa so tudi donosi, kar je zelo pomembno za ponudnike najema. Pri določanju obrokov upoštevajo vse stroške, ki so povezani s tem poslom. To so lahko stroški vzdrževanja, amortizacije, tveganja, obresti, manipulativni stroški, stroški zavarovanja posla, ... To so stroški, ki jih predvidi najemodajalec, ko daje predmet v najem. V obrok se lahko vključijo vsi od naštetih stroškov, lahko pa tudi dodatni ali pa samo nekateri, ki jih predvidijo, kar je odvisno od tipa najema.

Nekatere od teh stroškov mora najemnik plačati v naprej, zato je zanj pri odločitvi za najem zelo pomembno, da ve kateri so vključeni v obroke in kateri ne.

Poleg tega je za potencialnega najemnika važno tudi ali so obroki stalni ali spremenljivi. Stalen je tisti obrok, ki je s pogodbo fiksno določen in se ne spreminja (navadno za manjše posle), spremenljivi pa so obroki, katerih višina je pogojena z različnimi dejavniki in se spreminja skladno z njimi. Najpogosteje se obroki spreminjajo zaradi:

- deviznega tečaja (pogodbe so vezane na tečaj tuje valute),
- obrestnih mer,
- davčnih stopenj (pogodbe imajo navadno definiran neto obrok, brez davka in določilo, da se davčna obveznost spreminja v skladu z veljavno zakonodajo).

4. SKLEP

V svetu in pri nas se je najem zelo razširil, kar dokazuje nastajanje novih in širitev že obstoječih trgov najema, asortiman pa je vse obsežnejši. V tuji literaturi zasledimo že nov termin »leasing industry«, kar le potrjuje obseg te oblike financiranja.

V Sloveniji pa je najem še relativno nova praksa. Sprva se je pojavil kot najem opreme in avtomobilov, vendar pa se tudi najem nepremičnin vedno bolj razvija, kar kaže tudi podatek Združenja Slovenskih leasing podjetij za prvo in drugo letošnje trimesečje. V prvem je najem nepremičnin dosegel 22,06 mio EUR, oziroma 18,03 % vsega najema v tem obdobju, v prvem polletju letošnjega leta pa se je povzpел na 52,11 mio EUR, oziroma 18,88 % vsega najema.

Najem je kompleksen in večplasten pojav, ter ga zato ni lahko opisati z eno samo definicijo. Glede na različne možnosti, ki jih nudi, dajejo ekonomisti prednost funkciji financiranja. V svetu in pri nas je očitno zmanjšanje kupovanja proizvodov za gotovino in pa kopičenje kapitala posameznih držav. Poleg kreditov, kjer pa imajo posojilodajalci zelo stroge zahteve glede bonitete potencialnih posojilojemalcev, je ta način financiranja še vedno najpomembnejši vir financiranja tako v svetu kot tudi pri nas. Iz tega tudi sledi velik porast najemnih poslov v Sloveniji.

Intenzivnost uporabe najema je različna od države do države, odvisna je od spodbujevalnih in zaviralnih dejavnikov, ki jih najdemo v splošnem ekonomskem okolju. Za sodobno gospodarstvo, v katerem je uspešnost podjetja odvisna predvsem od količine informacij in znanja, ne pa več od količine inputa energije, so značilne velike in korenite spremembe. Sistemi, vajeni trdnih načel, ustaljenih navad in metod poslovanja se zelo težko privajajo na spremembe. Trg se spreminja mnogo hitreje kot se mu lahko prilagajajo proizvajalci s svojimi programi in delavci. V spremenjenih tržnih razmerah za podjetje ni zanesljivejšega propada kot investirati velike vsote kapitala v drago opremo. Z najemom se podjetnik temu lahko izogne.

Po izkušnjah in napovedih ima najem v Sloveniji še vedno lepo bodočnost, saj se s tem načinom financiranja omogoča nastanek novih in razvoj manjših podjetij, ki nimajo dovolj lastnih finančnih sredstev za nakup potrebnih osnovnih sredstev.

Veliko zaslug za uveljavitev najema, predvsem pri prizadevanju za spremembe na področju davčne in carinske zakonodaje, ima pri nas tudi Združenje leasing podjetij Slovenije.

Poleg vseh prednosti za najemodajalca kot tudi za najemnika, je za Slovenijo pomemben razvoj številnih vrst in oblik najema. Pri nas se je najprej razvil finančni najem, pri katerem mora najemnik predmet najema po končani dobi najema odkupiti, v času najema pa vsa tveganja iz pogodbe o finančnem najemu prevzeti nase. Kasneje, sploh pa po uvedbi Zakona o davku na dodano vrednost, pa je večji pomen dobil poslovni oziroma operativni najem.

Slovenski računovodski standardi delijo najem le na finančni in poslovni, s opredelitvijo, da vse kar ni finančni najem je poslovni najem, kar ni najbolj primerno. Opredeliti bi morali tudi ostale, v svetu že uveljavljene vrste najemnih poslov, kar prinaša možnost pestrejšše ponudbe najema in s tem možnost novih poslov. Za nove rešitve na tem področju si v Sloveniji prizadeva Združenje leasing podjetij Slovenije.

V primerjavi z ostalimi vrstami financiranja nakupa dobrin, slovenska zakonodaja najemu ne daje nikakršnih prednosti. V primerjavi z nakupom sredstva z lastnimi sredstvi je najem dosti dražji, prav tako je dražji od čistega posojila. Vendar pa Zakon o davku na dodano vrednost vendarle omogoča davčne prihranke za davčne zavezance, ki se odločijo za to obliko financiranja sredstev, z izjemo, da ta sredstva niso osebni avtomobili.

Za vključitev naše države v mednarodne ekonomske tokove, je nujno, da razvijamo tudi to obliko financiranja gospodarske dejavnosti.

6. LITERATURA

Berden Andrej: Pogodba o leasingu. Ljubljana: Center za samoupravno normativno dejavnost, 1978. 105 str.

Davek na dodano vrednost. Revija za računovodstvo in finance IKS, Ljubljana, 1999, 9-10, 549 str.

Gerbec Franci, Košir Borut: Pogodbe o leasingu. Ljubljana: Gospodarski vestnik, 1999. 340 str.

Grant Richard, Gent David: Asset Finance and Leasing Handbook. New York: Woodhead-Faulkner, 1992. 203 str.

Mednarodni računovodski standardi 1999. 1. del standardi. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije, 1999.

Mednarodni računovodski standardi 1999. 2. del spremna besedila, pojasnila, dodatki. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije, 1999.

Nemec Anica: Računovodsko izkazovanje najema – leasinga v svetu in pri nas. Magistrsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1997. 103 str.

Ordelheide Dieter: Harmonisation: Mutual Recognition or Standardisation? Euromoney Seminar, Frankfurt, 1993, str. 8 - 12.

Paresh Marshru: Leasing and the Accounting Perspective. Equipment Leasing for Eastern Europe, Prague, 1991, str. 111 - 123.

Prodnik Franc: Finančni najem – leasing. Ljubljana: Revija za računovodstvo in finance, 21 (1994), 9, str. 29 - 49.

Slovenski računovodski standardi. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije, 1997. 209 str.

Vežjak Blanka: Izbira vira financiranja investicijske opreme. Revija za računovodstvo in finance IKS, Ljubljana, 1992, 10, str. 89 - 96.

Zalokar Nuša: DDV in stroški, povezani z najemom. Revija za računovodstvo in finance IKS, Ljubljana, 2001, 8, str. 78 - 92.

7. VIRI

D. Vi.: Dejavnost, ki se hitro uveljavlja. Delo & Dom, Ljubljana, 2001, 35, str. 4 – 6.

Leasing Finance. Euromoney Publications Ltd. London: Nestor House, Playhouse Yard, 1985. 147 str.

Leasing Finance. Euromoney Publications Ltd. London: Nestor House, Playhouse Yard, 1990. 147 str.

Ponudbe nekaterih slovenskih leasing hiš.

Statistični podatki za leto 2001 (mesec poročanja marec in junij). Zveza Slovenskih leasing podjetij.