

## Představuje Re-exposure Draft: Leases cestu ke splnění záměrů IASB a FASB?

### Is the Re-exposure Draft: Leases the Right Way to Fulfill the IASB and FASB Goals in this Area?

Patrik Svoboda, Hana Bohušová

#### Abstract:

**Purpose of the article:** The issue of leases includes the controversial areas in the IFRS and US GAAP convergence efforts. Especially the current principles applied to the recording and reporting of operating lease with a relatively longer period of lease are a subject of criticism. The development of methodological approaches for lease reporting especially on the side of lessee that would eliminate the main weaknesses of the current system of reporting based on the classification of lease contracts in connection with the lease term and the transfer of risks and benefits associated with the lease to the lessee should be the result of the convergence activities in this area. The evaluation of the impact of the newly proposed methodological approaches to lease reporting in the field of operating leases into the financial statements of lessee that will be affected by this change of methodology.

**Methodology/methods:** The standard scientific methods were used to fulfill the defined aim. Analysis, synthesis and comparison were used in the theoretical part of the research. There was used a sample of lease contracts with various parameters (lease term in connection to useful life of leased asset, interest rate, options to extend the contract.). Based on the above mentioned sample, the impact into financial statements and selected indicators of financial analysis with a focus on indicators, in whose construction are used items of statements that are significantly affected by the change of the methodological approach is evaluated as well.

**Findings:** Application of new methodologies leads to changes in values of selected items of financial statements (financial position statement and profit and loss statement). The paper focuses on the lease contracts, which, according to the existing methodology, are mostly classified as operating lease and according to the proposed methodology would be recognized as a lease type A or B.

**Conclusions:** The proposed standard helps to a more faithful representation of leased asset. Classification of leases of the type A and B allows to take into account the differing nature of lease contracts. Classification of lease as type B can cause overvaluation of total assets arising from the lease contract. Other possible asymmetry cannot be excluded, for example such cases, when the lessor classifies lease as type B and lessee as type A.

**Keywords:** convergence, financial lease, operational lease, right to use, derecognition

**JEL Classification:** M41

## Úvod

Účetní systémy a především jejich výstup – účetní výkaznictví, zejména výkaznictví společností, jejichž cenné papíry jsou předmětem obchodování na finančních a kapitálových trzích, by se mělo stát srozumitelným informačním zdrojem pro uživatele ze všech zemí. K tomuto cíli – poskytovat všem uživatelům srozumitelné informace – by měly směřovat účetní systémy jednotlivých zemí. Cestou ke splnění tohoto cíle je harmonizace systémů finančního výkaznictví subjektů, které mají veřejnou odpovědnost za svěřené prostředky (určeného zejména pro potřeby kapitálových trhů), v jednotlivých zemích světa. Vhodným řešením směřujícím k celosvětové harmonizaci finančního výkaznictví je projekt konvergence US GAAP a IAS/IFRS. Na potřebě nezbytné konvergence se shodly Rada pro mezinárodní účetní standardy – International Accounting Standards Board (IASB) a Rada pro standardy finančního účetnictví – Financial Accounting Standard Board (FASB). Rady pracují na úpravách jednotlivých oblastí finančního výkaznictví již od roku 2002 a svůj záměr znovu potvrdily v Memorandech o porozumění v letech 2006, 2008 a 2010. K naplnění cíle IASB a FASB slouží řada dílčích projektů, které se týkají specifických oblastí finančního výkaznictví. Leasingy a vykazování výnosů představují prioritní oblasti konvergence.

### 1. Cíl a metodika

Cílem příspěvku je vyhodnocení dopadu implementace nově navrhovaných metodických postupů pro vykazování leasingů v oblasti operativního pronájmu (nahrazení mimorozvahového vykazování najatého majetku vykazováním na základě převodu práva užívání) do finančních výkazů, které budou touto změnou metodiky ovlivněny (bilance, výsledovka). Rovněž bude kvantifikován vliv změny metodických postupů pro zachycování pronájmu na straně nájemce do vybraných ukazatelů finanční analýzy, jedná se zejména o ukazatele, jejichž konstrukce je založena na položkách výkazů, které jsou změnou metodiky ovlivněny.

V teoretické rovině je metodika založena na srovnání současného přístupu (podle IFRS a US GAAP) pro uznání, zachycení a vykázání leasingu (zejména na straně nájemce) a předběžných návrhů standardu – „Pronájem“ (dále Exposure Draft – ED) vydaných v srpnu 2010 a květnu 2013. Jsou identifikovány hlavní rozdíly mezi současným přístupem a navrhovaným standardem. Hlavním cílem tohoto příspěvku

je vyhodnocení dopadu uplatňování nově navržených metodických postupů pro vykazování leasingu, zejména v oblasti operativního leasingu s delší dobou nájemního vztahu (nahrazení mimorozvahového vykazování najatého majetku a vykazování vzniklého práva užívání předmětu pronájmu u nájemce) do účetní závěrky (výkaz o finanční pozici, výkaz zisku a ztráty). Původní návrh standardu z roku 2010 vyvolal velké množství ohlasů, které, výrazně kritizovaly zejména některé části tohoto standardu. Z tohoto důvodu rady přistoupily k vydání přepracovaného návrhu (Re-exposure draft), který jistým způsobem na kritiku reaguje. Vzhledem k tomu, že se jedná o praktiku na této úrovni použitou pouze jedenkrát (v případě standardu týkajícího se vykazování výnosů), autoři považují za potřebné komparovat předpokládané dopady obou návrhů.

Pro účely analýzy byly využity následující ukazatele:

- Rentabilita celkových aktiv (ROA) = EBIT (zisk před placenými úroky a daněmi) / celková aktiva
- Běžná likvidita = oběžná aktiva / krátkodobé závazky a úvěry
- Zadluženost vlastního kapitálu = závazky/vlastní kapitál
- Úrokové krytí = EBIT/úrokové náklady
- Nákladová rentabilita = zisk nebo ztráta/náklady

Provedená analýza je výchozím podkladem pro zhodnocení míry naplnění cílů IASB a FASB v oblasti vykazování pronájmů.

Příspěvek by rovněž mohl posloužit jako zdroj informací pro externí uživatele finančních výkazů k zaujetí kvalifikovaného stanoviska při jejich posuzování účetních jednotek, které ve větší míře pro svoji podnikatelskou činnost využívají majetek najatý formou operativního pronájmu, a to pro účely jejich investičního rozhodování.

### 2. Teoretická východiska

Již od počátku 21. století se začínají objevovat námitky řady ekonomů, že současný přístup k vykazování pronájmů může negativně ovlivnit rozhodování uživatele účetních výkazů, neboť současné metodické postupy pro zachycování a vykazování leasingů v řadě případů umožňují ekonomicky velmi podobné transakce vyhodnotit naprosto odlišným způsobem, a to jak na straně nájemce, tak i pronajímatele. V případě, že bude leasing vyhodnocen jako operativní, nedojde k rozpoznání aktiva a závazku u nájemce. Pokud však bude taž leasingová smlouva vyhodnocena jako leasing finanční, budou aktivum i leasingový závazek na straně nájemce rozpoznány.

Použité metodické postupy mají tak naprosto odlišné dopady do finančních výkazů nájemce i pronajímatele. V některých případech se může dokonce jednat o záměrnou snahu účetní jednotky vykázat leasingovou smlouvu tak, aby ji popisovala v návaznosti na požadavek, jak má být vnímána – tedy zda aktiva a závazky potřebuje nadhodnotit či podhodnotit. Motivem k vykázání leasingové smlouvy jako operativního leasingu může být i snaha skrýt závazky před vlastníky či věřiteli či ovlivnit výsledek hospodaření požadovaným směrem (rovnoměrný dopad do zisku či ztráty výsledek hospodaření po celou dobu pronájmu v případě operativního leasingu oproti klesajícím nákladům v průběhu leasingové smlouvy v případě finančního leasingu).

Podle Duke, Su- Hsieh a Su (2009) existuje i v éře „po Enronu“ mnoho účetních jednotek, které využívají současných metodických postupů pro zachycení operativního leasingu pro skrytí svých závazků a aktiv před svými investory a zároveň k dosažení příznivějšího čistého zisku, resp. nerozděleného zisku minulých let. Ukazují rovněž, že vykázáním leasingu jako operativního a nikoliv jako finančního mohou též výrazně zlepšit ukazatele finanční analýzy, jako jsou poměr dluhu k vlastnímu kapitálu (D/E ratio), ukazatele běžné likvidity, ukazatel ROA a další. Dle odhadu těchto autorů nevykázané leasingové závazky („URL“ – unrecorded liabilities) představují díky leasingu u zkoumaných firem až 11,13% vykázaných závazků, nevykázaná leasingová aktiva (URA – unrecorded assets) představují až 3,97% jejich celkových aktiv. Z tohoto důvodu již řadu let zaznívá otázka, zda je nadále žádoucí členění leasingu na operativní a finanční a zda také uzavření smlouvy o operativním pronájmu by nemělo vést na straně nájemce k potřebě vykázat jednoznačně identifikovatelné aktivum a rovněž nepodmíněný závazek přímo v rozvaze nájemce namísto pouhého popsání leasingové smlouvy v příloze k účetní závěrce. Otázka kapitalizace leasingových smluv, tedy vykázání leasingového aktiva a příslušného závazku na straně nájemce se tak stává stále častěji zaznívajícím problémem.

Návrh na kapitalizaci leasingových smluv bylo možno zaznamenat již v devadesátých letech i ze strany skupiny G4+1 – ten vyžadoval kapitalizaci do závazků všech nezrušitelných leasingových smluv s minimální dobou trvání jeden rok. Návrh byl ve své době považován za poměrně kontroverzní a rozpoutal také rozsáhlou diskuzi řady ekonomů. Např. McGregor (1996), Nailor a Lennard (2000) aj. se ve svých příspěvcích zabývali obecnými možnými dopady kapitalizace do výkazů vykazujících subjektů, Ryan (2001), Lipe (2001), Helmschrott

(2000), Knubley (2010), Fülbier a Pferdehirt (2005) se věnovali zejména otázkám rizika zohlednění podmínených složek nájemného. Prakticky všechny výše citované autory (a řadu dalších) lze považovat za zastánce kapitalizace velké části leasingových smluv klasifikovaných jako leasingy operativní, i když jsou si často vědomi obrovské částky, která by se nově objevila v rozvaze nájemců (a musela by napak být odstraněna z rozvah pronajímatelů). První veřejně publikované studie, které se snažily zhodnotit dopad kapitalizace naprosté většiny leasingových smluv do rozvahy, byly zveřejněny už počátkem 70. let. Oproti tomu zaznívají i názory jiných odborníků, kteří tvrdí, že kapitalizace leasingových smluv není potřebná, neboť uživatelé účetních výkazů předpokládají při svých rozhodováních absenci zobrazení operativního leasingu v rozvaze a následně s ním počítají v rámci svého řízení rizik – k nim patří např. Beattie, Goodacre, and Thomson (2006), Finnerty, Fitzsimmons, a Oliver (1980), Imhoff, Lipe a Wright (1993), Ely (1995), Wilkins a Zimmer (1997). S těmito závěry však polemizují jiné, často rozsáhlé studie, řada dalších ekonomů považuje informace o závazcích za natolik podstatné, zejména pro poskytovatele cizích zdrojů, že vyžaduje jejich zobrazení přímo v rozvaze – a požadují tak kapitalizaci naprosté většiny leasingových smluv – patří k nim např. Hartman a Heibatollah (1989) Kemp a Overstreet (1990), Stanga a Tiller (1983), Catanach a Kemp (1999), Comiskey a Mulford (1998).

Na druhé straně ale je nutno vzít v úvahu i možné dopady na ekonomickou praxi neboť je známo, že právě možnost mimorozvahového financování prostřednictvím operativního leasingu a možnost vykazovat vyšší výkonost, než jaká odpovídá realitě, společně s možnými daňovými výhodami, přispívají k celosvětově rostoucí oblíbě tohoto produktu. Lze předpokládat, že pokud by byly tyto možnosti omezeny a s tím by byla spojena i aplikace nových metod, která by byla praxí shledána náročnou, mohlo by dokonce dojít k výraznému poklesu zájmu o leasingové služby.

Také organizace v oblasti regulace finančního výkaznictví ve světě jako jsou Rada pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a Rada pro standardy finančního výkaznictví (FASB) si uvědomují závažnost rizik spojených se stávající úpravou vykazování leasingových smluv, neboť podle the World Leasing Yearbook 2010, byl roční objem leasingových smluv za předcházející rok 644 miliard USD. Potřebu změn v oblasti leasingu si uvědomuje i řada auditorů a profesních organizací. Z výzkumu PWC provedeného v roce 2011 mezi 1 400 respondenty z celého světa vyplynulo, že úpravy a konvergence

metod vykazování jsou nezbytné především v oblasti leasingu (43 % respondentů považuje tuto oblast dokonce za nejdůležitější). Z uvedených důvodů je cílem úsilí IASB a FASB především vytvoření metodických postupů pro zachycení leasingových smluv v podobě, která by eliminovala hlavní nedostatky současných metodických postupů pro vykazování pronájmů, založeného na členění leasingových smluv v návaznosti na uskutečnění či neuskutečnění převodu rizik a užiteků spojených s pronájmem na nájemce.

Prioritní otázkou, kterou si také IASB a FASB od počátku kladly je, zda právo nájemce užívat majetek po dobu nájemní smlouvy a povinnosti vyplývající ze smluv označovaných jako smlouvy o operativním pronájmu lze (a za jakých podmínek) považovat za identifikovatelná aktiva a závazky. Ze stávajícího vymezení aktiv a závazků v koncepčním rámci IFRS a US GAAP je zřejmé, že je ekonomicky správné, aby i operativní pronájmy byly zachycovány v rozvaze nájemce (snad s některými výjimkami). Právo užívat majetek představuje nefinanční aktivum. Většina těchto nefinančních aktiv je dle mezinárodních standardů oceněna prvotně v historické pořizovací ceně. V leasingové smlouvě náklady na získání práva užívat aktivum po stanovené období obvykle odpovídají reálné hodnotě povinnosti platit nájemné. Ve většině situací současná hodnota leasingových plateb diskontovaná za použití nájemcovy přírůstkové výpůjční míry alespoň přibližně odpovídá reálné hodnotě závazku platit nájemné. Za hlavní výhodu použití konceptu historické ceny je považováno to, že je méně nákladná a snadnější pro aplikaci než využití fair value.

V současné době se odborná veřejnost (i většina subjektů z provedeného průzkumu autorů – Svoboda (2012) – nejvíce přiklání k takovému modelu zachycení leasingových smluv, kdy na začátku pronájmu nájemce zachytí ve svých aktivech užívací právo k předmětu pronájmu a oproti tomu v pasívech vykáže závazek, obě položky ve stejné hodnotě – ve výši současné hodnoty minimálních leasingových splátek, přičemž pro diskontování obou položek je použita přírůstková výpůjční míra nájemce. Aktivum je pak následně odpisováno, a to buď po kratší dobu z doby leasingové smlouvy a ekonomické životnosti. Závazek, prvotně vykázáný v současné hodnotě leasingových plateb je následně snižován současně s prováděnými platbami, přičemž je do nákladů nájemce zahrnován příslušný úrok, a to za využití zmíněné přírůstkové výpůjční míry nájemce. V úvahu přichází také použití implicitní míry pronajímatele. Proti použití alternativní možnosti, tedy implicitní úrokové míry pronajímatele hovoří obtížnost

zjištění této sazby pro nájemce, kromě toho její užití nepochybně snižuje prostorovou srovnatelnost účetních závěrek firem využívajících leasing.

### 3. Výsledky a diskuse

IASB a FASB již od roku 2006 pracují na společném projektu – Leasingy. Hlavním důvodem pro vznik tohoto projektu je skutečnost, že stávající úpravy v systémech IFRS a US GAAP mají významné slabiny. Za největší je možno považovat vysokou míru subjektivity při klasifikaci leasingových smluv a zkreslení skutečnosti prostřednictvím mimorozvahového vykazování leasingu klasifikovaného jako operativní. Prvním materiálem, které rady zveřejnily, byl diskuzní materiál *Leasing – předběžné názory* vydaný v březnu roku 2009. Tento materiál se zabýval výhradně pronájmem z pohledu nájemců, principy vykazování u pronajímatelů, které by byly alespoň v hrubých rysech symetrické vůči vykazování u nájemce naprosto opomíjel. Na základě zpětné vazby od řady institucí (přes tři stovky komentářů), které vesměs podporovaly přechod ke konceptu práva užívání byl v srpnu roku 2010 publikován ED – *Leasing již upřesňující možné metodické postupy vykazování na straně nájemce*. ED obsahoval i navržené metodické postupy vykazování na straně pronajímatele. Rady přišly z důvodu potřeby odlišení podstaty různých leasingových smluv s návrhem duálního modelu vykazování (performance obligation approach a derecognition approach). Přístup performance obligation se však, jak ukázaly veřejné diskuse, jevil jako velmi problematický a v revidovaném ED, který byl vydán v květnu roku 2013 jako reakce na názory odborníků a široké veřejnosti se již tento přístup zcela opouští.

Porovnání podstatných rysů přístupů k rozpoznání a vykazování pronájmů dle stávajících metodických přístupů IAS/IFRS a US GAAP a původního a přepracovaného návrhu standardu *Leasingy (ED – Leases)* je předmětem tab. 1.

Podstatou nově navrhované koncepce je vznik práva užívat předmět pronájmu v průběhu leasingové smlouvy (right to use) jako položky hmotného nebo nehmotného majetku evidovaného na straně nájemce. Toto právo je v průběhu leasingové smlouvy odpisováno. Zároveň nájemce vykáže ve stejné výši závazek vyplývající z pronájmu. Výše uvedený metodický postup vyvolává potřebu upravit stávající způsob účetního zachycení. Možné účetní zachycení pronájmů respektující principy IASB i FASB formulované v původním ED je zobrazeno na obr. 1: 1. Vyjádření práva užívání v aktivech a závazku

Tab. 1 Komparace podstaty metod pro vykazování pronájmů.

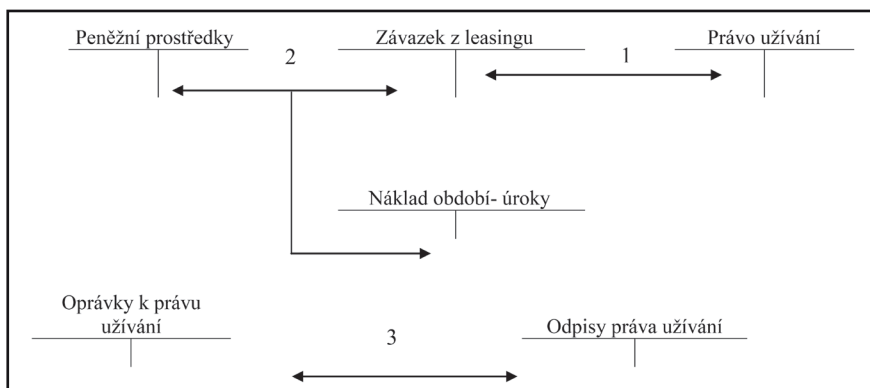
Přístup	Podstata přístupu
Současný přístup IAS/IFRS	Členění leasingu na operativní (vykazuje v aktivech pronajímatel a finanční (vykazuje nájemce). Kritérium spočívá v přenesení veškerých rizik a užitek vyplývajících z vlastnictví aktiva na nájemce.
Současný přístup US GAAP	Členění leasingu na operativní a kapitálový (finanční). Na rozdíl od IAS nepracuje s hlavními a doplňkovými kritérii, pro klasifikaci jako kapitálový leasing postačí splnění libovolné z podmínek: <ul style="list-style-type: none"> <li>• převedení vlastnictví na nájemce po skončení pronájmu,</li> <li>• nájemce má možnost výhodné koupě (prodejní cena je nižší než očekávaná hodnota fair value),</li> <li>• doba leasingu dosáhne výše uvedené podstatné doby životnosti,</li> <li>• současná hodnota minimálních leasingových plateb překročí uvedených 90% reálné hodnoty.</li> <li>• Obdobná klasifikace probíhá u pronajímatele (dvoufázový postup)</li> </ul>
Přístup v původním ED – Leases	U všech smluv s výjimkou krátkodobých sjednaných na 12 měsíců a méně vykazuje nájemce aktivum ve formě práva užívání. Pronajímatel vykazuje v aktivech předmět pronájmu pouze v případě velmi krátkodobých pronájmů (do 12 měsíců) a v případě aplikace performance obligation přístupu u ostatních pronájmů – zde ale v kombinaci se závazkem nechat užít předmět pronájmu nájemce. V ostatních případech (derecognition approach) vykazuje pronajímatel v aktivech pouze hodnotu práva užít předmět po skončení pronájmu.
Přístup revidovaného ED	V případě pronájmů s trváním do 12 měsíců vykázan předmět pronájmu v aktivech pronajímatele. Ostatní pronájmy je nutno – dle subjektivního posouzení – zařadit do skupiny A (zejména movité věci, nájemce během nájmu spotřebuje více než nevýznamnou část prospěchu ekonomického prospěchu). Právo užít pak vykazuje v aktivech nájemce, pronajímatel vyčlení z aktiv. Ostatní pronájmy jsou označeny jako leasing typu B (zejména krátkodobější pronájmy nemovitostí). V tomto případě vykazuje nájemce právo užít předmět pronájmu i pronajímatel vykazuje aktivum ve formě vlastního předmětu pronájmu – nadhodnocení celkových aktiv. Navíc existuje riziko, že nájemce i pronajímatel vyhodnotí leasing jinak.

Zdroj: Vlastní zpracování na základě materiálů IASB a FASB.

z leasingu (jediného) vyšší diskontovaných plateb příslušnou výpůjční mírou.

2. Úhrada části závazku a zahrnutí úroku do finančních nákladů (použití stejné úrokové míry).
3. Odpis práva užívání.

Pro posouzení důsledků tohoto způsobu vykazování leasingu je v tab. 2 uveden rozdílný dopad (ve srovnání s konvenčními přístupy) jednoduché smlouvy o operativním pronájmu s pevně stanovenou dobou pronájmu a vyšší nájemného u nájemce



Obr. 1 Možné zachycení leasingových smluv u nájemce využívají koncept „right to use“. Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. 2 Model práva užívání u jednoduché smlouvy v jednotlivých letech pronájmu – vývoj závazku.

Rok	Závazek (konec roku)	Placené nájemné	Snížení závazku	Úrok
0	139 745			
1	115 924	35 000	23 820	11 180
2	90 198	35 000	25 726	9 274
3	62 414	35 000	27 784	7 216
4	32 407	35 000	30 007	4 993
5	0	35 000	32 407	2 593

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. 3 Model práva užívání u jednoduché smlouvy – vliv zachycení uvedených operací na rozvahu (výkaz o finanční situaci).

Hodnota položky koncem roku	0	1	2	3	4	5
aktivum (právo užívat majetek)	139 745	111 796	83 847	55 898	27 949	0
závazek platit	139 745	115 924	90 198	62 414	32 407	0

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab. 4 Model práva užívání u jednoduché smlouvy – vliv zachycení uvedených operací na výsledovku.

výsledková položka (náklad) v p.j. v roce	1	2	3	4	5
odpisy práva užívání	27 949	27 949	27 949	27 949	27 949
úrok	11 180	9 274	7 216	4 993	2 593
celkové náklady	39 129	37 223	35 165	32 942	30 542

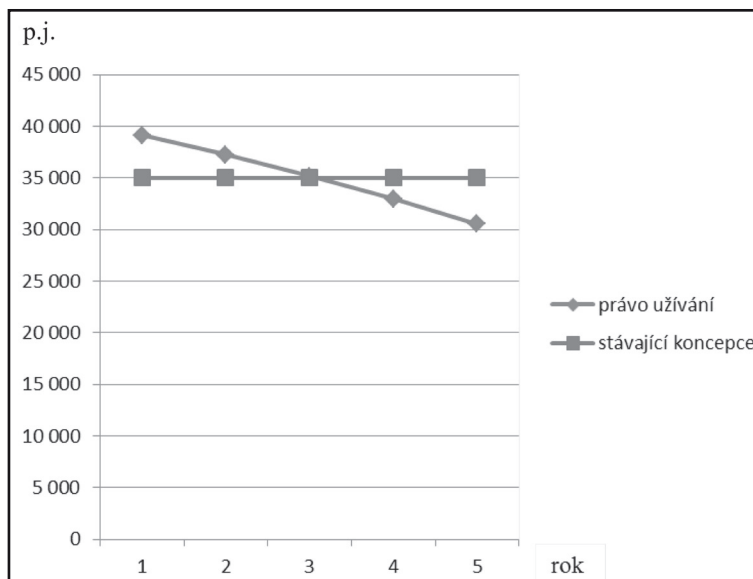
Zdroj: Vlastní zpracování.

na vývoj závazků. Nájem aktiva je sjednán na dobu pěti let, jde o nemovitost s životností 80 let, přičemž po dobu pronájmu koncem každého roku platí nájemce roční nájemné 35 000 peněžních jednotek (p.j.), přírůstková výpůjční míra činí 8%. Nájemní smlouva je nevypověditelná, po skončení pronájmu není možnost nemovitost odkoupit. Je abstrahováno od nepřímých daní. Z tab. 3 je zřejmé, že navrhouvanou metodikou účtování je ovlivněna bilanční suma po celou dobu pronájmu (aktiva i závazky narostou), celkový výsledek hospodaření je v úhrnu stejný při obou modelech vykazování, pouze se náklady zobrazují v jiné skupině nákladů (provozní u v současnosti používané metodiky resp. finanční náklady ve formě úroku a odpisy práva užívání jako provozní náklad u nově diskutovaných postupů) a bude se rovněž měnit výše nákladů v jednotlivých letech pronájmu (jejich průběh však závisí do značné míry na způsobu odpisování předmětného aktiva, v případě rovnoměrného odpisování bude úhrn nákladů v jednotlivých letech klesající).

Pokud jde o zmíněnou otázku odpisování práva užívat majetek, asi nejvíce příznivců (dle zaslaných comment letters k původnímu ED) má rovnoměrné odpisování tohoto práva, a to ze své původní hodnoty. V uvedeném příkladu probíhá odpis z hodnoty

139 745 p.j., což představuje roční výši odpisu 27 949 p.j. Na druhé straně se lze setkat i s argumenty proti rovnoměrnému odpisování – vzhledem k vysoké provázanosti závazku platit nájemné a práva majetek užívat někteří ekonomové považují za vhodné, aby toto právo bylo snižováno (odpisováno) ve stejném poměru, jakým je snižována hodnota závazku nájemce. Tento postup by navíc minimalizoval problémy, které jinak mohou nastat v případě nutnosti přehodnocení doby pronájmu, očekávané hodnoty podmíněného nájemného či v podobných situacích. Je ovšem otázkou, zda by tento způsob zobrazoval věrně podstatu transakce, nejspíše by bylo nutno opět odlišovat operativní pronájem (kde by to mohlo být shledáváno za adekvátní postup) a pronájem finanční, rady se k odpisování práva užívání tímto způsobem staví spíše kriticky.<sup>1</sup> V následující tabulce je zobrazen celkový dopad aplikace této koncepce na rozvahu nájemce v jednotlivých letech pronájmu při použití rovnoměrného způsobu odpisování práva užívání, které vyžaduje původní ED (i revidovaný ED v případě leasingu označovaného jako typ A.

<sup>1</sup> V provedeném výzkumu jednoho z autorů Svoboda (2012) se k tomuto přístupu ale přiklonila menšina respondentů.



Obr. 2 Vývoj nákladů v p.j. v jednotlivých letech u nájemce – srovnání současného způsobu vykazování s metodikou vykazování práva užívání (rovnoměrný odpis práva užívání, diskontování přírůstkovou mírou nájemce).  
Zdroj: Vlastní zpracování.

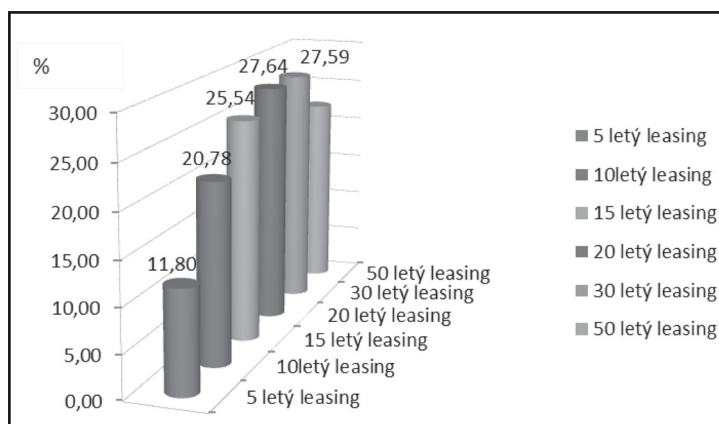
V tab. 4 je demonstrován vliv metodiky vykazování na výsledek.

Je zřejmé, že nová metodika zachycení operativního pronájmu povede k nárůstu aktiv a závazků (při současném způsobu vykazování jsou tyto hodnoty v průběhu pronájmu nulové. Změní se i průběh výsledku hospodaření – vývoj celkových nákladů při jednotlivých způsobech vykazování je zřejmý z grafu na obr. 2.

Je možné prokázat, že nárůst nákladů v prvních stádiích pronájmu bude tím vyšší, čím delší bude

doba pronájmu (ke zlomu ale dochází kolem třiceti let pronájmu). Graf na obr. 3 uvádí nárůst celkových nákladů u nájemce při použití modelu na bázi RTU ve srovnání s klasickým zachycením operativního pronájmu (Svoboda, 2012).

Vlivem kapitalizace operativního leasingu dochází k navýšení aktiv (současně také cizích zdrojů), a obvykle i ke zvýšení doby obratu dlouhodobých aktiv, rovněž může dojít k poklesu ukazatelů návratnosti kapitálu a nárůstu poměrových ukazatelů vlastního a cizího kapitálu. To může ovlivnit



Obr. 3 Procentní nárůst při nákladů v první polovině leasingové smlouvy při použití metodiky převodu práva užívání.  
Zdroj: Svoboda (2012).

Peněžní prostředky	Závazek z leasingu	Právo užívání
2b)	2b)	1)
	1) 2a)	
Oprávký k právu užívání	Leasingové náklady (provozní)	
	2a) 3)	
	3)	

Obr. 4 Možné účetní zachycení leasingové smlouvy typu B v souladu s revidovaným ED. Zdroj: Vlastní zpracování dle revidovaného ED.

i schopnost získávat další cizí zdroje. Rozhodně budou také ovlivněna měřítka výkonnosti podniku na bázi EBIT.

Je nutno zmínit, že řada komentářů ve formě CL kritizovala od počátku záměr použít jediný koncept na všechny leasingové smlouvy vzhledem k tomu, že ekonomická praxe přináší řadu naprosto odlišných smluv, jejichž podstata nemůže být reálně zobrazena prostřednictvím pouze jediného nemodifikovaného modelu (což byl původní záměr obou rad – všechny leasingové smlouvy zobrazovat za použití jednotné metodiky). Již v původním ED jsou z působnosti modelu na bázi převodu práva užívání vyčleněny velmi krátkodobé pronájmy, tedy takové, jejichž délka (maximální možná, včetně možných opcí na prodloužení) nepřesáhne dvanáct měsíců. U těchto smluv je možno u nájemce využít metody odpovídající současnému zachycení operativnímu leasingu. Řada přispěvatelů do diskuze však požadovala také oddělení leasingových smluv, kdy je zřejmý prvek financování a vykázání úroku jako finančního nákladu je tak logické od smluv, kdy otázka poskytnutí finančních zdrojů již nehraje u pronájmu takovou roli. Důsledkem zohlednění těchto připomínek je revidovaný ED, který i **leasingy s dobou trvání nad 12 měsíců** rozděluje v návaznosti na to, zda nájemce během pronájmu spotřebuje více než nevýznamnou část ekonomického prospěchu z pronajatého aktiva. Tyto smlouvy jsou pak členěny na dva typy:

- typ A – týká se především pronájmu majetku jiného, než jsou nemovitosti – očekává se, že nájemce spotřebuje během nájmu více než nevýznamnou část ekonomického prospěchu příslušejícího k pronajímanému aktivu. U movitých věcí je často poměrně výrazný pokles hodnoty (morální) zřejmý již v prvních letech odpisování, a tak i kratší leasingové smlouvy movitých věcí lze povětšinou zařadit do této skupiny,
- typ B – týká se především krátkodobějších pronájmů (doba pronájmu představuje nevýznamnou část životnosti), zejména nemovitostí.

U typu A byly v revidovaném ED zachovány

metodické postupy popsané v předchozím modelovém příkladu jako princip odúčtování (derecognition approach), tj. vzniká jak provozní náklad v důsledku odpisu práva užívání, tak finanční náklad ve formě úroku při úhradě jednotlivých leasingových splátek, v čase klesající).

U leasingových smluv zařazených do typu B je v revidovaném ED vyžadováno, aby byl vykázán pouze provozní náklad, a to s celkově rovnoměrným průběhem během nájemní smlouvy.

Je tedy zřejmé, že předchozí modelový příklad by byl po vydání revidovaného ED spíše zařazen do druhé skupiny a tento novelizovaný ED by vyžadoval vykázání kompatibilní s uvedeným na obr. 4:

- 1) vyjádření práva užívání v aktivech a závazku z leasingu (jediného) výši diskontovaných plateb příslušnou výpůjční mírou
- 2a) částka odpovídající úroku u závazku – před jednotlivými platbami – zahrnutí do provozních nákladů spojených s leasingem
- 2b) úhrada nájemného v nominální hodnotě platby
- 3) odpisy práva užívání – musí však být odepsána v každém roce pouze taková částka, aby průběh celkových nákladů byl v průběhu pronájmu vždy rovnoměrný.

Při vykazování leasingu typu B tedy nemůže být vykázán úrok jako finanční náklad, neboť přepracovaný návrh požaduje, aby celá částka placeného nájemného byla vykazována jako provozní náklad, navíc je stanoven požadavek, aby průběh celkových nákladů během nájemní smlouvy byl rovnoměrný. Z tohoto důvodu nemůže být právo užívání odpisováno rovnoměrně v důsledku v jednotlivých letech klesající částky zvyšující hodnotu závazku před provedenou platbou tak, jak ukazují následující tabulky (celkové náklady musí být za použití tohoto modelu v příkladu každý rok 35 000 Kč, k dorovnání tak musí dojít prostřednictvím odpisování práva užívání). Hodnota aktiva práva užívání tak bude mít ve srovnání s leasingem typu A vyšší hodnotu v prvních fázích pronájmu.

Na základě souboru leasingových smluv



Tab. 5 Vybrané hodnoty účetních výkazů při zachycení leasingu typu B v průběhu leasingové smlouvy.

Položka výkazu	Rok (konec)					
	0	1	2	3	4	5
Právo užívání netto	139 745	115 924	90 198	62 414	32 407	0
Částka zvyšující závazek v daném roce (obdobu úroku)	0	11 180	9 274	7 216	4 993	2 593
Odpis práva užívání	0	23 820	25 726	27 784	30 007	32 407
Celkové náklady v daném roce	0	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tab.6 Vliv aplikace nové metodiky vykazování pronájmů na straně nájemce (ED 2010 a 2013 – typ A) na hodnoty vybraných ukazatelů finanční analýzy pro případ, kdy dle stávající metodiky byl leasing klasifikován jako operativní.

Ukazatel	Definice	Vliv na hodnoty ukazatele ve srovnání s aplikací stávajících metodických postupů
ROA	EBIT/celková aktiva	Pokles. Zlepšující se tendence v průběhu leasingové smlouvy, a to z důvodu klesající hodnoty aktiva, které je předmětem pronájmu
Obrat celkových aktiv	Tržby/celková aktiva	Zhoršení. Tendence ke zlepšování v průběhu leasingové smlouvy.
Běžná likvidita	Oběžná aktiva/krátkodobé závazky a úvěry	Pokles vlivem zahrnutí krátkodobé části leasingového závazku do krátkodobých závazků.
Zadluženost vlastního kapitálu	Závazky/vlastní kapitál	Nárůst vlivem vykazování závazku z leasingu
Úrokové krytí	EBIT/nákladové úroky	Pokles. Zlepšující se tendence v průběhu leasingové smlouvy vlivem snižující se úroky vztahujícího se k leasingovým splátkám.

Zdroj: Vlastní zpracování.

analýzovaných autory lze vyvodit dopady do finančního výkaznictví a ukazatelů finanční analýzy. Pro soubor leasingových smluv, které podle stávajících pravidel (IAS17 a US GAAP Topic 840) jsou klasifikovány jako operativní pronájem a podle přepracovaného návrhu standardu Leasingy jsou klasifikovány jako pronájem typu A, resp. typu B jsou dopady na vybrané ukazatele finanční analýzy předmětem následující tabulky a souvisejícího komentáře.

V případě klasifikace leasingu jako leasingu typu B lze kvantifikovat dopady do ukazatelů finanční analýzy obdobným způsobem s tím rozdílem, že v důsledku požadovaného progresivního odpisování práva užívání a celkových rovnoměrných nákladů dochází ve srovnání se stávající metodikou obvykle k poklesu ukazatele ROA na počátku pronájmu. Ve srovnání s pronájemem typu A dochází k jeho zlepšování v průběhu leasingové smlouvy, zlepšování je však ovlivněno pouze klesající hodnotou aktiv při jejich progresivním odpisování, vliv na EBIT je po celou dobu leasingové smlouvy konstantní. V případě obratu celkových aktiv budou obdobné dopady, pouze tendence ke zlepšování v průběhu leasingové smlouvy u typu B výraznější, a to vlivem progresivního odpisování práva užívání. Vliv na ukazatel běžná likvidita a zadluženost vlastního kapitálu

bude stejný. Ukazatel úrokového krytí nebude při klasifikaci leasingové smlouvy jako pronájem typu B ovlivněn, neboť nebudou vykazovány nákladové úroky.

#### 4. Závěr

Z analýzy modelových leasingových smluv klasifikovaných dle současné metodiky IFRS a US GAAP jako operativní pronájem lze vyvodit, že vlivem vykazování úrokových nákladů v případě současných operativních pronájmů vyhodnocených jako leasingu typu A dojde v důsledku vykazování práva užívání ke změně bilanční sumy, finanční výkazy tak nebudou srovnatelné s předchozími obdobími a účetní jednotky budou vykazovat vyšší zadlužení. Dojde rovněž ke změně hodnot ukazatele EBIT a EBITDA, budou ovlivněny i další ukazatele finanční analýzy, což by účetní jednotky měly vysvětlit v rámci přílohy. Navrhovaný přístup tak naplňuje záměry IASB a FASB pouze částečně. Dochází k eliminaci mimorozvahového vykazování najímaného majetku, na druhé straně však v jistých případech může docházet k duplicitnímu zobrazení aktiv v rozvahách, a to vlivem zachycení aktiva jak na straně nájemce,

kde má majetek povahu práva užívat předmět pronájmu, tak i na straně pronajímatele, neboť ten nadále vykazuje v aktivech vlastní předmět pronájmu, jehož hodnotu pouze snižuje o vyčíslené odpisy. Tato situace nastane v případě, kdy pronajímatel klasifikuje pronájem jako typ B. V celkovém pohledu tak dochází bezesporu k nadhodnocení aktiv vyplývajících z příslušné leasingové smlouvy. Nelze ani vyloučit další možné asymetrie, např. případy, kdy pronajímatel klasifikuje leasing jako typ B a nájemce jako typ A či případy, kdy nájemce a pronajímatel odlišně vyhodnotí ekonomickou výhodnost ukončení či prodloužení leasingové smlouvy a odpovídající rozvahové položky tak na obou stranách budou počítány ze zcela odlišné doby pronájmu. Za další slabinu navrhovaného přístupu autoři považují, že

v podstatě nedošlo k úplné eliminaci subjektivního přístupu k hodnocení leasingových smluv – stále je nezbytné klasifikovat leasingovou do jedné ze dvou typů (A a B), přičemž interpretace kritérií může být do jisté míry opět subjektivní.

## Poděkování

Výsledky prezentované v příspěvku jsou součástí výzkumného projektu GAČR GAP403/11/0849 s názvem: Konvergence systémů US GAAP and IAS/IFRS pro vznik jednotného systému finančního výkaznictví s ohledem na úpravu metodických postupů finančních analýz.

## Literatura

Beattie, V., Goodacre, V., Thomson, J. N. (2000). Operating leases and the assessment of lease-debt substitutability, *Journal of Banking and Finance* 24, s. 427–470.

Catanach J., Anthony, H., Kemp, S. (1999). The information needs of bank lending officers, *Commercial Lending Review* 14, s. 76–78.

Comiskey, E. E., Mulford, CH.W. (1998). Analysing small-company financial statements: Some guidance for lenders, *Commercial Lending Review* 13, 1998, s. 30–42.

Duke, J.C., Hsieh, S.J., a Su, Y. (2009). Operating and synthetic leases: Exploiting financial benefits in the post–Enron era. *Advances in Accounting*, 2(1), s. 28–37.

Finnerty, J. E., Fitzsimmons, R.N., Oliver, T.W. (1980) Lease capitalization and systematic risk, *Accounting Review* 55, s. 631–639.

Fülbier, R. U., Pferdehirt, M.H. (2005). Überlegungen des IASB zur künftigen Leasingbilanzierung: Abschied vom off-balance sheet approach, *Zeitschrift für internationale und kapitalmarktorientierte Rechnungslegung* 5, p. 275–284.

Helmschrott, H., Leasingbilanzierung im Umbruch, Aachen: Shaker.2000.

IASB: ED – Leases (2010): [online]. Dostupné z <<http://www.ifrs.org/NR/rdonlyres/C03C9E95-822E-4716-81ED-04B9CC4943BE/0/EDLeasesStandard0810.pdf>> Cit. 31072013.

IASB: ED – Leases (2012): [online] Dostupné z <<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Exposure-Draft-May-2013/Documents/ED-Leases-Standard-May-2013.pdf>>. Cit. 31072013.

IASB (2008): IFRS: A guide through International Financial Reporting Standards (IFRSs): including the full

text of the Standards and Interpretations and accompanying documents issued by the IASB as approve date 1 July 2008. London: International Accounting Standards Committee Foundation, 2008. 2827 s.

Imhoff E. A., Lipe, R.C., Wright, D.W. (1997). Operating leases: Income effects of constructive capitalization, *Accounting Horizons* 11. s. 12–32.

Knubley, R. (2010). Proposed changes to lease accounting, *Journal of Property Investment & Finance*. Vol. 28 No. 5, 2010. s. 322–327. Emerald Group Publishing Limited. 1463-578X. Dostupné z <[http://blsciblogs.baruch.cuny.edu/acc9110hfall2011/files/2011/12/Proposed\\_changes\\_lease2.pdf](http://blsciblogs.baruch.cuny.edu/acc9110hfall2011/files/2011/12/Proposed_changes_lease2.pdf)>. Cit. 31072013.

Kemp R. P., Overstreet, G.A. (1990). A study of the information needs of commercial loan officers, *Journal of Commercial Bank Lending* 72, 1990.s. 47–57.

Lipe, R. C. (2001). Lease accounting research and the G4+1 proposal, *Accounting Horizons* 15, s. 299–310.

Mcgregor, W. (1996). Accounting for leases: A new approach, Norwalk, CT: FASB. Moody's (1996), Off-balance sheet leases: Capitalization and ratings implications – Out of sight but not out of mind, New York, NY: Moody's Investor Service. 1996.

Nailor, H. Lennard, A. (2000). Leases: Implementation of a new approach, Norwalk, CT: FASB. 2000

PWC (2011). US GAAP convergence & IFRS survey. [online] How companies are preparing for convergence between US GAAP and IFRS. Dostupné z <[http://www.pwc.com/en\\_US/us/issues/ifrs-reporting/publications/assets/2011-US-GAAP-IFRS-survey.pdf](http://www.pwc.com/en_US/us/issues/ifrs-reporting/publications/assets/2011-US-GAAP-IFRS-survey.pdf)> Cit. 29072013.

Ryan, S. G. et al. (2001). , Commentary: Evaluation of the lease accounting proposed in G4+1 special report, *Accounting Horizons*, 15, 2001, s. 289–298.

Svoboda, P. (2012) Možné přístupy k aplikaci nových konceptů vykazování leasingů. Habilitační práce. PEF Mendelu.

Wilkins, T. A., Zimmer, I. (1983). The effect of leasing and different methods of accounting for leases on credit evaluations, *Accounting Review* 58, 1983, p. 749–764.

**Doručeno redakci: 8. 10. 2013**

**Recenzováno: 5. 12. 2013**

**Schváleno k publikování: 28. 11. 2014**

**doc. Ing. Patrik Svoboda, Ph.D.**

**doc. Ing. Hana Bohušová, Ph.D.**

Mendelova univerzita v Brně

Provozně ekonomická fakulta

Ústav účetnictví a daní

Zemědělská 1, 613 00 Brno

Tel. 545132352

E-mail: [ucpatrik@mendelu.cz](mailto:ucpatrik@mendelu.cz)