

# Vyhodnocení přístupu k nové standardizaci leasingu podle IASB

*Barbora Janasová\**

Cílem tohoto příspěvku je zhodnotit navrhovaný Exposure draft Leasing z hlediska společností v roli nájemců. Pro tyto účely jsem použila diskusní materiály zveřejněné IASB (2009a). Pro společnosti v roli nájemců leasing zpravidla nebývá hlavní podnikatelskou činností a nová standardizace tak pro ně může znamenat značné administrativní břemeno. Pro vyhodnocení přístupu bylo nutné podívat se do jednotlivých příspěvků společností a dojít k názoru, zda s daným návrhem souhlasí či nikoli. V příspěvku se snažím poukázat na slabá i silná místa navrhované standardizace, využívám vlastní analýzu i zkušenosti z praxe.

## **Kritika současného modelu a základní principy nového návrhu**

Již sedm let se rada IASB zabývá otázkou, jak nejlépe zobrazit leasingové operace ve finančním výkaznictví. Odpověď není jistě jednoduchá. Projekt leasing je nejen jedním z nejdéle trvajících projektů, ale dle mého názoru i poměrně kontroverzním. Běží od roku 2006, přičemž v dubnu 2008 IASB oznámila svůj záměr vytvořit nový standard pro vykazování leasingu u nájemce do poloviny roku 2011. Nestalo se tak. Původní Exposure draft nebyl přijat a v současné době projektový team pracuje na jeho druhé verzi. Vydání druhého Exposure draftu se stále odkládá, poslední vyhlášený předběžný termín je polovina roku 2013. Zdlouhavý průběh celého projektu je patrný z množství dokumentů a diskusí zveřejněné IASB (2012a).

Projekt Leasing vznikl na základě kritiky současného vykazování leasingu, kde je problémem to, že IAS 17, stejně jako relevantní požadavky US GAAP rozlišují dvě kategorie leasingů – operativní a finanční. Kategorizace je dána několika faktory, a pokud je leasing klasifikován jako finanční, majetek a závazky jsou vykázány v rozvaze nájemce. Nicméně pokud je leasing klasifikován jako operativní, nájemce účtuje o nájmu jako o nákladu po dobu trvání leasingu.

Výše uvedené vede k podhodnocení rozvahy u nájemce. Dále dochází k tomu, že obdobné transakce mohou být vykazovány značně rozdílně, což vede k neporovnatelnosti finančních výkazů. Z pohledu argumentace IASB (2012b) dochází k situaci, kdy investoři a jiní uživatelé účetních výkazů jsou nuceni odhadovat efekt operativního leasingu a jeho vliv na finanční ukazatele firmy.

V novém pojetí leasingu, jak je uvedeno v prvním Exposure draftu IASB (2010), již nebude rozlišen operativní a finanční leasing. Podrobnou analýzou prvního Exposure draftu se ve svém článku obecně zabývá Shough, S. (2011), kde vysvětluje jednotlivé postupy na příkladech. IASB a FASB vychází z následující úvahy. Nájemce leasingovým kontraktem získal právo užívat pronajaté aktivum. Za toto právo platí leasingové platby. Nájemce tedy v rozvaze vykáže nové aktivum tzv. „Právo užívání“ (Right-of-use). V závazcích vykáže závazek platit leasingové platby.

Právo užívání aktiva bude v době pořízení oceněno současnou hodnotou leasingových plateb. Poté bude odepisováno po dobu trvání leasingu (případně po dobu životnosti aktiva, pokud ta je kratší) a testováno na snížení hodnoty (impairment). Právo užívání bude vykázáno

---

\* Ing. Barbora Janasová – doktorandka; Katedra finančního účetnictví a auditingu, Fakulta financí a účetnictví, Vysoká škola ekonomická v Praze, nám. W. Churchilla 4, 130 67 Praha 3; <barbora.janasova@shell.com>.

v rozvahové položce Pozemky, budovy a zařízení ve zvláštní kategorii odděleně od aktiv, které daná společnost vlastní. Dále bude existovat kategorie tzv. krátkodobých leasingů, která umožní nájemci i pronajímateli postupovat podle zjednodušeného modelu účtování. Do této kategorie budou spadat leasingy, jejichž doba trvání nepřekročí 12 měsíců (ale pozor, včetně opcí na prodloužení leasingu). Důvody pro nový standard podrobně rozvádí Knubley (2010).

### **Analýza diskusních materiálů**

Ve svém příspěvku si kladu otázku, proč nebyl první Exposure draft přijat. Již před vydáním tohoto draftu využila rada IASB možnosti kontaktovat odbornou veřejnost prostřednictvím dotazníků v rámci diskusních materiálů (IASB, 2009b). V příspěvku zanalyzuji jednotlivé odpovědi a zaměřím se především na problémové oblasti.

Analýza je zaměřena na společnosti, které vystupují v roli nájemce. Jsou to většinou společnosti, jejichž hlavní aktivita nespočívá v leasingu samotném a nový standard tak pro ně může znamenat značné administrativní břemeno. Z celkového počtu 290 přijatých materiálů bylo 130 tzv. prepares (tj. příspěvky společností vykazujících dle standardu), z nichž bylo na straně nájemců přibližně 60. Z tohoto počtu jsem zanalyzovala 32 % společností, tedy 19. Mnoho diskusních příspěvků společností se nedalo bohužel pro analýzu použít, neboť vůbec neposkytovaly odpovědi na stanovené otázky, nýbrž hodnotily přístup jako celek. I tyto názory jsem však využila v závěrečném hodnocení. Nájemci byli z oblasti výroby a retailu (53 %), z oblasti dopravy (16 %) a ostatních služeb (32 %). Dále jsem analyzovala odpovědi 3 velkých auditorských společností. Odpovědi auditorských společností jsou prezentovány a hodnoceny zvlášť. Předpokladem bylo, že názory auditorských společností budou spíše v souladu s návrhy IASB a FASB.

Diskusní materiál obsahoval celkem 29 otázek. Tyto otázky se týkaly zejména sporných oblastí (podmíněného nájemného, opcí, vykazování, apod.). 23 otázek bylo relevantní pro vykazování leasingu u nájemce a bylo rozděleno do 7 tematických okruhů. V následující části příspěvku se budu podrobně zabývat jednotlivými tematickými okruhy a otázkami a v tabulkách vyjádřím postoje společností.

#### **Téma 1: Vymezení rozsahu nového standardu pro vykazování leasingu**

**Otázka 1:** *Rada rozhodla ponechat vymezení rozsahu nového standardu pro leasing na bázi starého standardu. Uveďte, zda s tímto přístupem souhlasíte. Alternativou by bylo přehodnotit definici leasingu.*

**Tab. 1: Odpovědi společností zda souhlasí s vymezením rozsahu nového standardu pro leasing na bázi současného standardu**

<b>Společnosti</b>	<b>Ano</b>	<b>Ne</b>	<b>Nelze určit</b>
<b>Nájemci</b>	74 %	21 %	5 %
<b>Auditorské společnosti</b>	0 %	100 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Jak je uvedeno v Tab. 1, většina nájemních společností s novým vymezením souhlasí, současná definice jim plně vyhovuje. Dle prvního Exposure draftu, se na rozdíl od současného pojetí, nový standard nebude vztahovat na leasingy, které jsou ve své podstatě nákupem / prodejem daného aktiva. Dále se stejně jako současný standard nevztahuje na leasingy nehmotných aktiv, leasingy výzkumu nerostných zdrojů leasingy biologických aktiv.

Auditorské společnosti shodně nesouhlasí s navrhovaným rozsahem. Uvítaly by, aby IASB zrevidovala, co je a co není považováno za leasing. Dále upozorňují na existenci rozdílů v definici leasingu mezi IFRS a US GAAP a nutnost tyto rozdíly v rámci konvergence řešit.

Zajímavostí je, že oproti návrhu v diskusním materiálu se v prvním Exposure draftu již nezmiňuje fakt, že se nový standard nemá vztahovat na položky nemateriální povahy, jak to platí obecně u jiných standardů.

**Otázka 2:** *Měl by nový standard vyloučit krátkodobý leasing tj. leasing, který je uzavřen na dobu kratší než 1 rok?*

**Tab. 2: Odpovědi společností zda by měl nový standard vyloučit krátkodobý leasing**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
<b>Nájemci</b>	58 %	42 %	0 %
<b>Auditorské společnosti</b>	0 %	100 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Z Tab. 2 je patrné, že odpovědi auditorských společností jsou zde v souladu s IASB a značně se liší od odpovědí nájemců. Většina nájemců by vyloučila krátkodobý leasing ze standardu. Nejčastějším důvodem je administrativní náročnost a komplexnost výpočtů pro zahrnutí aktiv a závazků z krátkodobého leasingu. Administrativní náročnost a náklady dle nich v tomto případě převyšují užitek pro uživatele výkazů (cost over benefit).

Krátkodobý leasing je součástí prvního draftu, ale vztahuje se na něho zjednodušený účetní model. Krátkodobý leasing je charakterizován jako leasing, u kterého ke dni zahájení leasingu jeho doba trvání nepřekročí 12 měsíců po zohlednění všech opcí na prodloužení leasingu. Ke dni zahájení leasingu se může nájemce rozhodnout podle zjednodušeného modelu účtovat o závazku platit nájemné ve výši nediskontovaných leasingových splátek a účtovat o „Právu užívání“ ve výši nediskontovaných leasingových plateb plus případné přímé náklady leasingu. Leasingové platby budou u takového nájemce vykazovány ve výkazu zisků a ztrát po dobu leasingu. Tento přístup v podstatě dovoluje nájemci ignorovat úrokový efekt.

Na pod otázku, zda by měl nový standard vyloučit také leasing tzv. non-core assets, tj. aktiv, která nejsou klíčová pro daný druh podnikání, byly odpovědi mnohem jednoznačnější. 80 % nájemních společností a 100 % auditorských společností zastává názor, že non-core assets by měly být zahrnuty do stejného vykazování jako core assest. Jinak by toto mohlo vést ke zvýšené kreativitě a přesunu assets mezi core a non-core.

Také první Exposure draft toto respektuje a „non-core assets“ jsou jeho součástí. Budou se tedy na ně vztahovat veškeré požadavky plynoucí z uplatňování nového standardu. Důvodem je, že Rada je přesvědčena, že v součtu mohou tzv. non-core assets dosáhnout významné výše ve Výkazu o finanční situaci a tudíž informace o výši těchto aktiv a závazků je pro uživatele účetních informací významná.

## **Téma 2: Vykazování u nájemce**

**Otázka 3:** *Souhlasíte s analýzou práv a povinností, aktiv a závazků tak, jak ji Rada prezentuje?*

**Tab. 3: Odpovědi společností zda souhlasí s principem práv a povinností, aktiv/závazků.**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
Nájemci	58 %	37 %	5 %
Auditorské společnosti	100 %	0 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Ze strany nájemců 37 % nesouhlasí s navrhovaným principem, jak napovídá Tab. 3. Kritika směřovala na přílišnou složitost nového návrhu, zejména v oblastech opcí a podmíněných závazků. Dalším argumentem byl nesoulad navrhovaného přístupu a koncepčního rámce v oblasti definice aktiv a závazků.

Nové pojetí leasingových kontraktů jako nákupu „Práva užívání“ aktiva je součástí prvního Exposure draftu.

*Otázka 4: Rada předběžně rozhodla, že nájemce by ve svém účetnictví měl rozlišovat*

- a) aktivum reprezentující právo užívat pronajatý majetek po dobu trvání leasingu, tzv. Právo užívání (Right-of-use),*
- b) závazek z důvodu povinnosti platit nájemné.*

**Tab. 4: Odpovědi společností zda souhlasí s navrhovaným principem na straně aktiv (Right-of-use) a závazků.**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
Nájemci	63 %	32 %	5 %
Auditorské společnosti	100 %	0 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Tab. 4 potvrzuje, že v souladu s úvodním předpokladem, auditorské společnosti plně podporují návrh IASB. Naproti tomu, přibližně třetina nájemců je proti tomuto přístupu. Argumentují tím, že ne pro každý leasing se hodí metoda práva užívání, protože ekonomická podstata leasingových kontraktů se liší, od pronajmutí aktiva až po financování nákupu. Dalším argumentem je také administrativní náročnost celého konceptu.

Nové pojetí leasingových kontraktů jako nákupu aktiva „Práva užívání“ a závazku platit nájemné je součástí prvního Exposure draftu.

**Otázka 5:** *Rada předběžně rozhodla nepoužívat komponentní přístup k leasingovým smlouvám. Namísto toho Rada doporučuje přístup, ve kterém nájemce rozeznává pouze:*

- a) jednotlivé aktivum reprezentující právo užívat pronajatý majetek, které již zahrnuje případná práva vyplývající z opcí,*
- b) jednotlivý závazek placení nájemného, který již zahrnuje závazky vyplývající z podmíněného nájemného nebo ze zaručené zůstatkové hodnoty. Souhlasíte s navrhovaným přístupem?*

**Tab. 5: Odpovědi společností zda souhlasí s nekomponentním přístupem k leasingovým smlouvám**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
<b>Nájemci</b>	63 %	21 %	16 %
<b>Auditorské společnosti</b>	100 %	0 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Z Tab. 5 vidíme, že poměrně značná část odpovědí (16 %) byla neurčitá. Nicméně, většina nájemců, stejně jako všechny auditorské společnosti souhlasí s nekomponentním přístupem. Hlavním argumentem byl fakt, že komponentní přístup je velmi komplexní a nákladný. Naproti tomu, argumentací nájemců, kteří byli proti komponentnímu přístupu, byl fakt, že závazky, které závisejí na budoucích (a ne minulých) událostech by měly být vykazovány podle IAS37. Odhady mohou snížit vypovídací schopnost a porovnatelnost účetních výkazů.

Navrhovaný přístup je součástí prvního Exposure draftu. Doba trvání leasingu je charakterizována jako nejpravděpodobnější doba trvání leasingu po zahrnutí všech opcí na prodloužení nebo ukončení leasingu.

### **Téma 3: Výchozí ocenění**

**Otázka 6:** *Souhlasíte s předběžným návrhem Rady měřit závazek nájemce platit nájemné jako současnou hodnotu leasingovým plateb diskontovanou přírůstkovou výpůjční úrokovou sazbou nájemce (incremental borrowing rate)?*

**Tab. 6: Odpovědi společností zda souhlasí s návrhem měřit závazek nájemce platit nájemné jako SH leasingovým plateb diskontovanou přírůstkovou výpůjční úrokovou sazbou**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
<b>Nájemci</b>	63 %	32 %	5 %
<b>Auditorské společnosti</b>	100 %	33 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Valná většina respondentů souhlasí s použitím současné hodnoty pro měření hodnoty závazků. Názory se ovšem lišily, zda jako diskontní sazbu použít přírůstkovou výpůjční sazbu nájemce, nebo implicitní leasingovou sazbu. Jak vidíme z Tab. 6, většina navrhuje použít přírůstkovou výpůjční sazbu. Důvodem je její snadnější určení. Podrobnou analýzu leasingových úrokových měř v závislosti na období najdeme v článku (Agarwal – Ambrose – Huang – Yildirim, 2011).

Dle prvního Exposure draftu, bude závazek nájemce v době zahájení leasingu oceněn současnou hodnotou leasingových plateb diskontovanou přírůstkovou výpůjční úrokovou sazbou nájemce (incremental borrowing rate) nebo diskontovanou sazbou, kterou pronajímatel účtuje nájemci, pokud lze tuto sazbu snadno určit.

**Otázka 7:** *Souhlasíte s předběžným návrhem Rady měřit hodnotu Práva užívání metodou pořizovacích nákladů?*

**Tab. 7: Odpovědi společností zda souhlasí s návrhem měřit hodnotu Práva užívání metodou pořizovacích nákladů**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
Nájemci	95 %	0 %	5 %
Auditorské společnosti	100 %	0 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Jak vidíme z Tab. 7, v tomto návrhu nevzniká žádný rozpor v názorech, většina nájemců a všechny auditorské společnosti tento přístup podporují. Argumentují tím, že tento přístup je konzistentní s vykazováním nefinančních aktiv.

Dle prvního Exposure draftu, bude právo užívání aktiva oceněno hodnotou závazku platit nájemné plus případné počáteční přímé náklady na straně nájemce. Bez těchto nákladů by nebylo možné leasingovou smlouvu uzavřít a tyto náklady by nevznikly, kdyby leasingová smlouva nebyla bývala uzavřena. Typickými příklady těchto nákladů mohou být: právní poplatky, provize, ocenění budoucí finanční situace nájemce, dojednání leasingových podmínek, příprava leasingových dokumentů apod.

**Téma 4: Následné ocenění**

**Otázka 8:** *Pro následné ocenění jak Práva užívání, tak závazku placení nájemného Rada předběžně rozhodla používat metodu odepisování ze zůstatkové hodnoty. Souhlasíte s tímto postupem?*

**Tab. 8: Odpovědi společností zda souhlasí s postupem odepisování ze zůstatkové hodnoty**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
Nájemci	89 %	0 %	11 %
Auditorské společnosti	100 %	0 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Z Tab. 8 vyplývá, že silná většina respondentů souhlasí s navrhovaným přístupem. Argumentem je konzistence s vykazováním nefinančních aktiv a závazků.

V souladu s odbornou veřejností, Rada rozhodla, že následné ocenění jak hodnoty závazku, tak hodnoty aktiva bude na základě odepisování ze zůstatkové hodnoty (amortised cost), jak je zmíněno v prvním Exposure draftu.

**Otázka 9:** *Měl by nový standard pro vykazování leasingu povolit možnost volby pro nájemce vykazovat hodnotu závazku z placení nájemného v reálné hodnotě (fair value)?*

**Tab. 9: Odpovědi společností, zda by nový standard měl povolit vykazování závazku ve fair value**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
Nájemci	5 %	89 %	5 %
Auditorské společnosti	100 %	0 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Z Tab. 9 vidíme, že nájemci jsou značně skeptičtí v používání ocenění ve fair value. Zdůvodňují to snížením porovnatelnosti účetních výkazů. Pozoruhodný a odlišný je názor auditorských firem. Plně podporují možnost ocenění ve fair value na dobrovolné bázi.

V prvním Exposure draftu Rada nenavrhuje, aby následné ocenění bylo vykázáno na základě fair value. Důvodem je fakt, že většina ostatní nefinančních aktiv také nejsou oceňována v účetnictví ve fair value.

**Otázka 10:** *Měl by mít nájemce povinnost zrevidovat hodnotu závazku z důvodu změny jeho přírůstkové výpůjční sazby?*

**Tab. 10: Odpovědi společností, zda by měla existovat povinnost revize hodnoty závazku při změně přírůstkové výpůjční sazby**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
<b>Nájemci</b>	0 %	84 %	16 %
<b>Auditorské společnosti</b>	0 %	100 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Většina nájemců a všechny auditorské společnosti nesouhlasí s povinností revidovat hodnotu závazku při změně přírůstkové výpůjční sazby, jak vidíme v Tab. 10. Důvodem je neúměrné zvýšení komplexnosti i nákladů spojených s takovýmto vykazováním a na druhé straně snížení porovnatelnosti.

Ani podle prvního Exposure draftu nemá nájemce znovu měnit diskontní míru použitou pro diskontování leasingových plateb. Výjimkou je případ, kdy podmíněné nájemné je vázáno na tuto úrokovou míru.

**Otázka 11:** *Rada se předběžně rozhodla vyspecifikovat účtování závazku platit nájemné. Alternativním přístupem by bylo požadovat účtování o závazku platit nájemné v souladu s existujícími standardy pro vykazování finančních závazků. Souhlasíte se zvoleným přístupem Rady?*

**Tab. 11: Odpovědi společností zda je nutné vyspecifikovat účtování závazku platit nájemné v novém standardu**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
<b>Nájemci</b>	74 %	11 %	16 %
<b>Auditorské společnosti</b>	100 %	0 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Jak ukazuje Tab. 11, většina nájemců a všechny auditorské firmy podporují potřebu vyspecifikovat účtování závazku platit nájemné v novém standardu. Nepovažují za dostatečné existující předpisy pro finanční závazky.

Rada vyspecifikovala účtování a vykazování závazku platit nájemné v prvním Exposure draftu v souladu s požadavky.

**Otázka 12:** *Někteří členové Rady zastávají názor, že úbytek hodnoty Práva užívání by měl být vykázán u některých leasingů jako nájemné a nikoli jako odpis aktiva. Podporujete tento přístup?*

**Tab. 12: Odpovědi společností zda úbytek hodnoty Práva užívání by měl být vykázán u některých leasingů jako nájemné a nikoli jako odpis**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
Nájemci	0 %	84 %	16 %
Auditorské společnosti	0 %	100 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Z Tab. 12 jasně vyplývá, že vykazování úbytku hodnoty aktiva jako nájemné nepodporuje žádný z analyzovaných nájemců ani žádná auditorská společnost. Argumentem je konzistence s vykazováním ostatních nefinančních aktiv. Dle prvního Exposure draftu bude úbytek hodnoty Práva užívání vykazován jako odpis ze zůstatkové hodnoty (amortised cost).

**Téma 5: Leasingy s opčními kontrakty**

**Otázka 13:** *Rada předběžně rozhodla, že nájemce má povinnost stanovit dobu trvání leasingu z důvodu správného určení hodnoty závazku platit nájemné. U leasingu s dobou trvání 10 let a možností prodloužení o 5 let musí nájemce určit nejvíce pravděpodobnou variantu doby nájmu, tedy 10 nebo 15 let. Souhlasíte s tímto přístupem?*

**Tab. 13: Odpovědi společností zda doba trvání leasingu by měla být stanovena jako nejvíce pravděpodobná varianta doby nájmu, včetně započítání opce**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
Nájemci	26 %	74 %	0 %
Auditorské společnosti	67 %	33 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Jak vidíme z Tab. 13, názory na tuto oblast jsou nejednoznačné. Zastánci návrhu argumentují tím, že navrhovaný postup poskytuje praktické řešení problému určení doby leasingu a je jednodušší než navrhovaná alternativní řešení (např. vážený průměr). Odpůrci tohoto návrhu argumentují tím, že dokud není opce využita, nájemce nemá povinnost platit budoucí nájemné. Vykazování takového závazku není tedy v souladu s koncepčním rámcem. Dále argumentují, že určení nejvíce pravděpodobné varianty je značně subjektivní a může snížit porovnatelnost finančních výkazů. Dále, jak je uvedeno v článku (Hales – Venkataraman – Wilks, 2012), tento přístup může mít negativní efekt na vůli věřitelů poskytovat půjčky na pevnou dobu s možností prodloužení.

Rada v prvním Exposure draftu rozhodla, že doba trvání leasingu je definována jako nejdelší možná doba, která je více pravděpodobná, že nastane, než že nenastane. V originále „the longest possible term that is more likely than not to occur“. Pravděpodobnost je u ní tedy více než 50 %. Toto řešení není v souladu s názory většiny odborné veřejnosti.

**Otázka 14:** *Rada předběžně rozhodla vyžadovat po nájemci revizi doby leasingu k datu účetní závěrky, zda nenastaly nové skutečnosti. Revize by neměla být vynucena každoročně, ale pouze tehdy, nastaly-li nové skutečnosti, které mění původní předpoklady, souhlasíte?*



**Tab. 14: Odpovědi společností zda revize doby leasingu by měla proběhnout pouze tehdy, nastaly-li nové skutečnosti**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
Nájemci	89 %	0 %	11 %
Auditorské společnosti	100 %	0 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Z Tab. 14 je patrné, že valná většina společností souhlasí s tím, že revize doby trvání leasingu by se měla uskutečnit pouze tehdy, nastaly-li nové skutečnosti, jako např. změna v ekonomických podmínkách nebo záměru nájemce. Pravidelná, např. roční revize by znamenala velké administrativní břemeno pro nájemce.

V souladu s odbornou veřejností Rada rozhodla, že nájemce musí přehodnotit výši závazku z jednotlivých leasingů z důvodu změny doby leasingu pouze tehdy, pokud existují okolnosti, které indikují, že nastane významná změna v hodnotě závazku.

**Otázka 15:** Rada dospěla k předběžnému závěru, že opce na nákup aktiva by měly být vykazovány obdobným způsobem jako opce na ukončení/prodloužení doby leasingu. Souhlasíte s tímto závěrem?

**Tab. 15: Odpovědi společností zda souhlasí s návrhem, že opce na nákup aktiva by měly být vykazovány obdobným způsobem jako opce na ukončení/prodloužení doby leasingu**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
Nájemci	68 %	32 %	0 %
Auditorské společnosti	100 %	0 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Většina nájemců, stejně jako všechny auditorské společnosti, podporuje tento návrh, což je patrné z Tab. 15. Zároveň někteří zmiňují obavy z administrativní náročnosti. Někteří uvádějí, že pouze nákupní opce, u kterých je využití poměrně jisté (např. kvůli obrovské penalizaci apod.) by měly být v leasingu vykazovány. Návrhem některých nájemců, kteří byli proti, bylo zveřejnění těchto opcí pouze v příloze.

Dle prvního Exposure draftu není opce na nákup aktiva zahrnuta ve výpočtu současné hodnoty leasingových plateb.

## **Téma 6: Podmíněné nájemné a zaručená zůstatková hodnota**

**Otázka 16:** Rada navrhuje, že závazek nájemce platit nájemné musí obsahovat i částky z podmíněného nájemného. Souhlasíte s tímto přístupem?

**Tab. 16: Odpovědi společností zda souhlasí s přístupem, že závazek platit nájemné musí obsahovat i částky z podmíněného nájemného**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
Nájemci	47 %	47 %	5 %
Auditorské společnosti	67 %	33 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Jak vidíme z Tab. 16, toto je jedna z nejvíce kontroverzních oblastí nového standardu. Rozdílné názory vidíme jak u nájemců, tak i u auditorských firem. Argumentace zastánců návrhu spočívá v tom, že i podmíněné platby jsou součástí pořízení práva užívání a tento přístup je konzistentní s vykazováním finančních závazků. Navrhovaný přístup také snižuje možnost kreativního účetnictví ve formě úpravy kontraktu tak, aby byl závazek co nejmenší.

Argumentace odpůrců návrhu je založena na definici závazku, kdy není splněno kritérium, že závazek vznikl na základě minulé události. Budoucí události se můžou, ale také nemusí odehrát. Navíc hodnota závazku by byla založena na odhadech a tyto by mohly způsobit snížení porovnatelnosti finančních výkazů.

Rada v prvním Exposure draftu rozhodla, že do výpočtu současné hodnoty leasingových splátek je nutné zahrnout také částky podmíněného nájemného.

**Otázka 17:** *IASB navrhuje, že hodnota závazku platit nájemné se má určit pomocí vážených pravděpodobností jednotlivých scénářů pro podmíněné závazky. FASB navrhuje, že nájemce má měřit podmíněné závazky pomocí nejpravděpodobnější nájemní platby. Nájemce má určit nepravděpodobnější částku posouzením všech možných scénářů. Nicméně tato metoda může vést k rozdílnému výsledku od metody vážených pravděpodobností*

**Tab. 17: Odpovědi společností zda souhlasí s metodou, kterou navrhuje IASB**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
<b>Nájemci</b>	16 %	58 %	26 %
<b>Auditorské společnosti</b>	33 %	67 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

V Tab. 17 vidíme, že většina společností nesouhlasí s návrhem IASB. Preferují návrh FASB, z důvodu, že je jednodušší a méně nákladný. Velké procento společností se nevyjádřilo jednoznačně a nepodpořilo ani návrh IASB, ani návrh FASB.

Jak se píše v prvním Exposure draftu, při určování leasingových plateb má nájemné postupovat následovně:

- Určit přiměřené množství možných scénářů (firma nemusí zohledňovat veškeré scénáře, aby určila ty pravděpodobné).
- Odhadnout částky cash flow a jejich načasování pro každý pravděpodobný scénář.
- Určit současnou hodnotu těchto peněžních toků.
- Odhadnout pravděpodobnost každého scénáře.
- Vypočítá vážený průměr, kde vahami jsou jednotlivé pravděpodobnosti.

Výsledkem je pravděpodobnostmi vážený průměr cash flow v jednotlivých scénářích. Jde tedy o původní návrh IASB.

**Otázka 18:** *FASB předběžně rozhodla, že pokud jsou leasingové platby odvislé od indexů nebo úrokových měr, jako například cenového indexu nebo základní (prime) úrokové míry, má nájemce pro určení výše závazku použít index nebo úrokovou míru platnou v době zahájení leasingu. Souhlasíte s tímto přístupem?*

**Tab. 18: Odpovědi společností zda souhlasí s přístupem, že má nájemce pro určení výše závazku použít index nebo úrokovou míru platnou v době zahájení leasingu**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
Nájemci	63 %	5 %	32 %
Auditorské společnosti	67 %	33 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Většina společností s tímto návrhem souhlasí, jak vidíme v Tab. 18. Argumentují jednak konzistentním přístupem v průběhu leasingu i nižšími náklady na administrativu. Společnosti, u kterých odpověď nelze určit většinou nekomentují tuto otázku, protože celkově nesouhlasí s principem zahrnutí podmíněných závazků.

V prvním Exposure draftu se uvádí, že pokud závisí podmíněná výše nájemného na indexech nebo mírách, nájemce má použít forwardovou míru nebo indexy za podmínky, že jsou snadno dostupné. Pokud nejsou snadno dostupné, nájemce má použít běžnou míru.

**Otázka 19:** *Rada předběžně rozhodla požadovat přecenění závazku platit nájemné z důvodu změny výše podmíněných plateb nájemného. Souhlasíte s tímto přístupem?*

**Tab. 19: Odpovědi společností zda souhlasí s přístupem požadovat přecenění závazku platit nájemné z důvodu změny výše podmíněných plateb nájemného**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
Nájemci	53 %	32 %	16 %
Auditorské společnosti	33 %	67 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Jak ukazuje Tab 19, slabá většina nájemců souhlasí s přeceněním závazku. Důvodem je převážně obava, že nepřeceněný závazek bude zastaralý a bude mít špatnou vypovídací hodnotu. Na druhou stranu, odpůrci tohoto přístupu argumentují tím, že každoroční přeceňování by bylo neúměrnou zátěží pro vykazující společnosti. Někteří navrhují přecenění pouze, když dojde k nějaké výrazné události. Obdobně jako v předchozí otázce, poměrně dost odpovědí je nejasných, což vyplývá ze skutečnosti, že některé společnosti nesouhlasí se zahrnutím podmíněných závazků do leasingu a tudíž se již dále nevyjadřují.

Rada v prvním Exposure draftu rozhodla, že nájemce musí přehodnotit výši závazku z jednotlivých leasingů pouze tehdy, pokud existují okolnosti, které indikují, že nastane významná změna v hodnotě závazku.

**Otázka 20:** *Rada diskutovala dva přístupy ve vykazování změny hodnoty závazku z důvodu změny výše podmíněných plateb:*

- výsledkově,*
- rozvahově jako úpravu účetní hodnoty aktiva Práva užívání.*

**Tab. 20: Odpovědi společností zda souhlasí s přístupem zobrazit změnu závazku výsledkově**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
Nájemci	21 %	53 %	26 %
Auditorské společnosti	33 %	67 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Jak vyplývá z Tab. 20, většina společností nesouhlasí s vykázáním změny závazku výsledkově. Navrhují zobrazení v rozvaze, protože lépe vyjadřuje vztah mezi závazkem a aktivem právem užívání a je konzistentní s přístupem ke změně doby leasingu. Naproti tomu zastánci vykazování změny ve výsledovce argumentují tím, že podmíněné platby za použití aktiva (např. stroje) závislé na jeho používání budou mít logičtější vyústění ve výsledovce. Velké procento v kategorii nelze určit je opět dáno celkovým nesouhlasem některých společností se zahrnováním podmíněných závazků do leasingu vůbec. Tyto firmy již dále otázky nekomentovaly.

Jak je uvedeno v prvním Exposure draftu, nájemce musí rozlišit, zda je změna v hodnotě závazku způsobena událostmi, které se vztahují k minulosti či přítomnosti, nebo k budoucnosti. Změna způsobena událostmi minulých nebo současných období bude zobrazena výsledkově. Změna způsobená událostmi, které se vztahují k budoucím obdobím, bude zobrazena rozvahově.

**Otázka 21:** *Rada předběžně rozhodla, že vykazování a ocenění zaručené zůstatkové hodnoty by mělo být shodné s vykazováním a oceňováním podmíněných závazků. Jinými slovy Rada nebude požadovat vykazování zaručené zůstatkové hodnoty separátně od leasingového kontraktu jako finanční derivát. Souhlasíte s tímto postupem?*

**Tab. 21: Odpovědi společností zda souhlasí, že vykazování a ocenění zaručené zůstatkové hodnoty by mělo být shodné s vykazováním a oceňováním podmíněných závazků**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
Nájemci	63 %	21 %	16 %
Auditorské společnosti	100 %	0 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Tab. 21 ukazuje, že většina společností souhlasí s konzistentním vykazováním zaručené zůstatkové hodnoty, protože jak podmíněné závazky, tak i zaručená zůstatková hodnota, závisí na budoucích událostech. Také je tento přístup v souladu s nekomponentním přístupem.

I v prvním Exposure draftu je vykazování a ocenění zaručené zůstatkové hodnoty shodné s vykazováním a oceňováním podmíněných závazků.

## **Téma 7: Zveřejnění**

**Otázka 22:** *Měl by být závazek nájemce platit leasingové splátky vykazován zvlášť ve Výkazu o finanční situaci?*

**Tab. 22: Odpovědi společností zda by měl být závazek nájemce platit leasingové splátky vykazován zvlášť ve Výkazu o finanční situaci**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
<b>Nájemci</b>	42 %	47 %	11 %
<b>Auditorské společnosti</b>	67 %	33 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Odpovědi respondentů na výše uvedenou otázku jsou značně nejednotné, jak vidíme v Tab. 22. Zastánci odděleného vykazování argumentují, že závazek vyplývající z leasingu má specifický charakter, může být založen na odhadech (např. u podmíněných závazků) a tudíž vyžaduje zvláštní vykazování i další komentáře v příloze. Někteří respondenti by navrhovali vykazovat zvlášť pouze významné položky z hlediska materiality. Odpůrci separátního vykazování argumentují tím, že závazek z leasingu je jako každý jiný finanční závazek. Navrhují pouze detailní rozbor v příloze.

Podle prvního Exposure draftu bude závazek platit nájemné vykazován odděleně od ostatních finančních závazků.

**Otázka 23:** *Byly popsány 3 možnosti vykazování Práva užívání ve Výkazu o finanční situaci. Jak by podle Vás mělo být Právo užívání vykazováno?*

- vykazovat Právo užívání v části určené pro daný druh majetku, který je pronajat. Např. nájem motorového vozidla bude vykázán v části motorových vozidel, avšak separátně od vlastněných motorových vozidel,*
- vykazovat Právo užívání jako nehmotný majetek,*
- rozlišovat, zda je leasingový kontrakt ve své podstatě nákupem aktiva a pokud ano, vykazovat toto aktivum dle bodu a), v ostatních případech dle bodu b). Rada přesně nedefinovala, které z leasingových kontraktů by měly být považovány za nákup aktiva (typicky to bývá převod vlastnictví po skončení leasingu a doba leasingu po celou dobu životnosti aktiva). Rada v tomto bodě nebyla jednotná, zda toto rozlišení vůbec vyžadovat.*

**Tab. 23: Odpovědi společností zda vykazovat Právo užívání v části určené pro daný druh majetku, který je pronajat**

Společnosti	Ano	Ne	Nelze určit
<b>Nájemci</b>	53 %	26 %	21 %
<b>Auditorské společnosti</b>	67 %	33 %	0 %

Zdroj: (IASB, 2009a) + vlastní vyhodnocení

Jak vidíme v Tab. 23, většina společností souhlasí s vykazováním podle bodu a), tedy v části určené pro daný druh majetku, separátně. Argumentují tím, že budoucí užitek plynoucí z pronajatých aktiv je ve své podstatě obdobný jako budoucí užitek z vlastněných aktiv. Vykazování jako nehmotný majetek by vyžadovalo další upřesnění v příloze. Argumentace zastánců vykazování práva užívání jako nehmotného majetku je založena na tom, že právo užívání vykazuje podobné charakteristiky jako jiná nehmotná aktiva. Na návrh, zda rozlišovat, jestli je leasingový kontrakt ve své podstatě nákupem aktiva a pokud ano, vykazovat toto aktivum dle bodu a), v ostatních případech dle bodu b) všechny společnosti reagovaly negativně.

Dle prvního Exposure draftu bude Právo užívání vykázáno ve Výkazu o finanční situaci v položce Pozemky, budovy a zařízení nebo v položce Investice do nemovitostí (dle charakteru) a to odděleně od aktiv, které si nájemce nepronajímá.

### **Problematické oblasti očima praxe**

Z praktického pohledu je nový navrhovaný standard příliš komplikovaný. Nechává prostor pro příliš mnoho odhadů a potažmo i prostor pro kreativní účetnictví. Obecně souhlasím s tím, že současné dělení na finanční a operativní leasing není ideální. V praxi dost často vede k tomu, že firmy účelově upravují kontrakty tak, aby splňovaly podmínky účetního řešení, které jim vyhovuje. Proto zcela chápu potřebu vytvoření nového IFRS standardu.

Co se týká rozsahu nového standardu (tedy na co se vztahuje), souhlasím s tím, že by tento rozsah neměl být měněn. Stejně jako současný standard by se neměl vztahovat na leasingy nehmotných aktiv, leasingy výzkumu nerostných zdrojů a leasingy biologických aktiv.

Dále si myslím, že by z nového standardu neměl být vyloučen leasing tzv. non-core assets, tedy aktiv, která nejsou klíčová pro daný druh podnikání. Důvodem je fakt, že i když tato aktiva nejsou pro firmu klíčová, jsou to aktiva a jako na taková by se na ně měla vztahovat nová úprava. Navíc v součtu tato aktiva mohou tvořit významnou část Výkazu o finanční situaci firmy a jejich neuvedení by mohlo zkreslit vypovídací schopnost výkazů pro externí uživatele.

Na druhou stranu souhlasím s tím, že by pro krátkodobé leasingy měl být povolen zjednodušený postup vykazování. Tento postup by ale neznamenal, že bychom pronajaté aktivum nevykázali ve výkazu o finanční situaci. Pouze by nájemné oprostil od složitých výpočtů úrokového efektu, tak, jak je to uvedeno v prvním Exposure draftu.

Obecně tedy souhlasím s principem vykazování nového aktiva tzv. Práva užívání a závazku z důvodu povinnosti platit nájemné.

Co se týká výchozího ocenění, myslím, že je správné, aby byl závazek měřen současnou hodnotou leasingových plateb diskontovanou přírůstkovou výpůjční úrokovou sazbou nájemce (incremental rate). Myslím, že určení této sazby nemusí být v praxi velkým problémem. Sazbu lze odvodit z nabídek bank na úvěrování. Naopak si myslím, že je nesprávné, že IASB povolila možnost uplatnit ve výpočtu diskontní sazbu, kterou pronajímatel účtuje nájemci. Tato sazba může být zavádějící. Je zřejmé, že zvláště u dlouhodobých leasingů hraje diskontní sazba velmi významnou roli. Proto si myslím, že její striktní určení je pro uživatele výkazů poměrně důležité.

Hodnota aktiva práva užívání by měla dle mého názoru být oceněna hodnotou závazku platit nájemné. První Exposure draft toto také navrhuje, ale k hodnotě závazku ještě vyžaduje připočítat náklady leasingu, např. právní poplatky, provize apod. S tímto postupem nesouhlasím, myslím si, že tyto náklady nebudou tvořit podstatnou část hodnoty leasingu a náklady na jejich sledování ještě před uzavřením leasingu by dle mého názoru mohly převýšit benefit z jejich vykázání v aktivech pro uživatele výkazů. Proto bych navrhovala tyto náklady vykázat pouze výsledkově.

Následné ocenění jak hodnoty závazku, tak hodnoty aktiva by mělo být na základě odepisování ze zůstatkové hodnoty, takže v tomto bodě souhlasím s navrhovaným řešením.

Další otázkou je, zda vyžadovat revizi hodnoty závazku z důvodu změny přírůstkové výpůjční sazby. Z praxe vím, že jakákoli revize rozvahových položek je nejen velice pracná a nákladná, ale i potenciálním zdrojem chyb. Proto si myslím, že původní odhadovaná přírůstková sazba by měla platit po celou dobu trvání leasingu.

V diskusních materiálech byl také zmíněn názor, zda vykazovat úbytek hodnoty Práva užívání jako odpis, nebo jako nájemné. V tomto případě si myslím, že bychom měli ctít vžitě zásady účetnictví a pokud ubíráme hodnotu aktiva, měli bychom toto nazývat odpisem.

Velmi spornou oblastí v navrhovaném standardu jsou leasingy s opčními kontrakty. Standard vyžaduje, aby doba leasingu zahrnovala opce na prodloužení. S tímto návrhem nesouhlasím. Myslím si, že doba leasingu by měla být pouze taková, u které mám jistotu, že nastane. Opce je možnost volby v budoucnu, obě strany se budou rozhodovat na základě budoucích podmínek. Dle mého názoru, zahrnutí opcí do doby leasingu může vést ke kreativnímu účetnictví. Navíc definice doby trvání leasingu v prvním Exposure draftu je myslím velice nešťastná a zbytečně komplikovaná.

Zahrnutí opcí do doby leasingu dále vyvolává otázku, zda tuto dobu revidovat. Souhlasím s názorem, že pokud Rada bude trvat na zahrnutí opcí do doby trvání, tato doba by neměla být revidována každoročně, ale pouze pokud existují okolnosti, které indikují změnu této doby, tj. např. využití druhé opce ze tří a nová pravděpodobnost, že uskutečním i třetí opci (na rozdíl od původního záměru).

Další velmi komplikovanou oblastí je zahrnování podmíněného nájemného do výpočtu závazku platit nájemné. I odpovědi společností, zda zahrnout podmíněné nájemné do výpočtu hodnoty závazku nebo ne, nebyly jednoznačné, v podstatě 50:50. Dle mého názoru by podmíněné nájemné mělo být součástí výpočtu. Zejména u případů, kdy nájemné závisí na inflaci nebo jiných indexech, by nezahrnutí jistě zkreslilo výsledek. Na druhou stranu odhadnutí výše nájemného za podmínky např. využití aktiva nebo hospodaření firmy může být velmi nepřesné, případně může vést až ke kreativnímu účetnictví. Bohužel definice, jak určit výši leasingových podmíněných plateb je v prvním Exposure draftu velmi komplikovaná. Rada bohužel nerespektovala postoje firem, kdy většina zastávala názor, že nájemce má měřit podmíněné závazky pomocí nejpravděpodobnější nájemní platby (původní návrh FASB). V současném návrhu je vyžadována metoda vážených pravděpodobností jednotlivých scénářů. S tímto postojem nesouhlasím. Myslím, že pro praxi je zbytečně komplikovaný.

Co se týká přecenění závazku platit nájemné z důvodu změny výše podmíněných plateb, souhlasím s navrhovaným přístupem, kdy je hodnota přehodnocena, pokud existují okolnosti, které indikují, že nastane významná změna v hodnotě závazku. Tuto změnu bych navrhovala zobrazit výsledkově.

Souhlasím s vykázáním závazku platit nájemné odděleně od ostatních finančních závazků. Svou podstatnou je to myslím specifický závazek. Co se týká vykázání práva užití v aktivech, navrhovala bych vykazovat v části určené pro daný druh majetku, ale separátně od vlastněných aktiv. Vlivem navrhovaného standardu na finanční výkazy se dále zabývá Kilpatrick – Wilburn (2011).

## **Závěr**

Projekt leasingu již trvá od roku 2006, což svědčí o náročnosti celého konceptu. Mnoho pohledů je nejednoznačných. Mnoho pohledů funguje perfektně z hlediska teorie, méně však již z hlediska praxe.

Z odpovědí společností v rámci diskusních materiálů vyplývá, že administrativní náročnost nového konceptu může převýšit přínosy pro uživatele účetních informací plynoucí z jednotného pojetí operativního a finančního leasingu.

Z analýzy diskusních materiálů vyplývá, že Rada i přes nesouhlasné stanovisko většiny respondentů z řad nájemců (74 %) ponechala v současném návrhu svůj původní postoj, dle

kterého se do doby trvání leasingu zahrnují i případné opce na prodloužení leasingu. Také výpočet cash flow u podmíněných závazků je stanoven poměrně složitým způsobem a neodpovídá požadavkům většiny respondentů.

Nejvyšší administrativní zátěž lze pravděpodobně předpokládat pro menší a střední podniky, které často využívají leasingu k financování. Vzhledem ke složitosti výpočtů budou nuceni se obracet na účetní odborníky. Velké korporace se pravděpodobně budou snažit alespoň část leasingových smluv účtovat jednoduchým způsobem a využít jako argumentaci hledisko nevýznamnosti „cost over benefit“, jak již bylo naznačováno v diskusních materiálech.

Analýza diskusních materiálů potvrzuje, že administrativní náročnost této změny je velmi vysoká v porovnání s přínosem pro uživatele účetních výkazů. V době hospodářské krize není myslím rozumné zatěžovat firmy dalšími náklady nepřinášejícími jim žádný přínos. Na druhé straně užitek pro uživatele účetních výkazů je dle mého názoru také sporný, zejména z důvodu značného podílu odhadů různých veličin a odhadů pravděpodobností určitých situací. Myslím, že tím vzniká prostor pro rozvoj kreativního účetnictví, které v konečném důsledku může vést ke zhoršení vypovídací schopnosti účetních informací a k obtížnější srovnatelnosti účetních výkazů.

Doufejme, že druhý Exposure draft, plánovaný na polovinu roku 2013, bude více respektovat názory odborné veřejnosti. Z prvních předběžných prezentací vyplývá, že skutečně půjde o zjednodušení a rozšířenou možnost využití zjednodušeného modelu v oblasti pronajímání nemovitostí. Na snadě je otázka, zda prakticky nepůjde o návrat k současnému vykazování v rámci IAS17.

## Literatura:

- [1] Agarwal, S. – Ambrose, B. W. – Huang, H. – Yildirim, Y. (2011): *The Term structure of Lease Rates with Endogenous Default Triggers and Tenant Capital Structure – Theory and Evidence*. Journal of Financial and Quantitative Analysis, 2011, roč. 46, č. 2, s. 553-584.
- [2] Hales, J. W. – Venkataraman, S. – Wilks, J. T. (2012): *Accounting for Lease Renewal Options – the Information Effects of Unit of Accounts Choices*. Accounting Review, 2012, roč. 87, č. 1, s. 173-197.
- [3] IASB (2009a): *Comments on DP/2009/1 – Leases*. [on-line] London, International Accounting Standards Board, c 2009, [cit.: 11. 10. 2012], <<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/DPMar09/Comment-Letters/Pages/Comment-letters.aspx>>.
- [4] IASB (2009b): *Discussion Paper Leases DP/2009/1*. [on-line], London, International Accounting Standards Board, c2009, [cit.: 14. 12. 2012], <<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/DPMar09/Documents/DPLEasesPreliminaryViews.pdf>>.
- [5] IASB (2010): *Exposure Draft ED/2010/09 – Leases*. [on-line], London, International Accounting Standards Board, c2010, [cit.: 10. 12. 2012], <<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/ed10/Documents/EDLeasesStandard0810.pdf>>.
- [6] IASB (2012a): *Board Discussion and Papers*. [on-line], London, International Accounting Standards Board, c2012, [cit.: 12. 03. 2013], <<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Pages/Board-discussions-4.aspx>>.



- [7] IASB (2012b): *Investor Spotlight: Potential Changes to Lessee Accounting*, [on-line] London, International Accounting Standards Board, c2012, [cit.: 14. 03. 2012], <<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Pages/Board-discussions-4.aspx>>.
- [8] Kilpatrick, B. G – Wilburn, N. L. (2011): *Convergence On A Global Accounting Standard For Leases – Impacts Of The FASB/IASB Project On Lessee Financial Statements*. International Business & Economics Research Journal, 2011, roč. 10, č. 10, s. 55-60.
- [9] Knubley, R. (2010): *Proposed Changes to Lease Accounting*. Journal of Property Investment & Finance, 2010, roč. 28, č. 5, s. 322-327.
- [10] Shough, S. (2011): *Proposed Lease Accounting For Lessees*. Journal of Business & Economics Research, 2011, roč. 9, č. 1, s. 63-70.

## **Vyhodnocení přístupu k nové standardizaci leasingu podle IASB**

*Barbora Janasová*

### **ABSTRAKT**

Na zobrazení leasingových operací ve finančním výkaznictví existuje mnoho různorodých pohledů. IASB a FASB se v rámci společném projektu Leasing již 7 let snaží vytvořit nový standard. Cílem příspěvku je zhodnotit navrhovaný Exposure draft z hlediska nájemců. Pro nájemce může nový standard představovat velké administrativní břemeno. V příspěvku poukazují nejen na slabá místa navrhovaného standardu, ale i na jeho přínosy. Jednotlivé příspěvky vybraných nájemců jsou podrobně analyzovány a porovnávány s příspěvky auditorských společností i s navrhovaným prvním Exposure draftem. Doufejme, že všeobecná kritika prvního Exposure draftu povede k jeho zkvalitnění a širší akceptaci budoucího druhého Exposure draftu.

**Klíčová slova:** Leasing; IFRS; Diskusní materiály; Exposure Draft.

## **Assessment of the New IASB Lease Accounting Model from Lessees Perspectives**

### **ABSTRACT**

There are many views on how to report leasing transactions in the financial statements. As part of the joint leasing project, IASB and FASB are trying to come up with the new standard leasing already for seven years. The aim of this paper is to assess the impact of the proposed Exposure Draft on lessees. The paper tackles the controversial areas as well as benefits of the new proposal. Individual contributions of the lessees are thoroughly examined and compared to those from auditors and to the Draft. Hopefully the wide criticism of the first Exposure Draft would have a positive impact on the second Exposure Draft, and that the second Exposure Draft would be finally accepted.

**Key words:** Leasing; IFRS; Discussion Papers; Exposure Draft.

**JEL classification:** M41.