

## Вопросы практического применения МСФО для финансовых организаций



Согласно оценке, приведенной в Ежегодном справочнике «Аренда в мире» за 2010 г. (*World Leasing Yearbook 2010*) объем средств, задействованных в операциях аренды в 2008 г., составил 640 миллиардов долларов США<sup>1</sup>. При этом большинство арендных обязательств не были признаны в балансах компаний. 17 августа 2010 г. Совет по МСФО и ССФУ опубликовали для обсуждения совместный проект стандарта, который приведет к кардинальным изменениям в учете аренды, как для арендаторов, так и для арендодателей, поскольку в нем вводится требование об отражении всех операций аренды в балансе. Несмотря на то, что окончательная редакция этого стандарта вступит в силу лишь через несколько лет, финансовые организации уже сейчас должны начать подготовку к изменениям своих финансовых показателей, структурирования задолженности, бизнес-процессов и систем управления информацией.

<sup>1</sup> Совет по Международным стандартам финансовой отчетности, «Краткая характеристика: Аренда», август 2010 г.

# Что означают предложенные изменения в учете аренды для финансовых организаций?

Мы полагаем, что влияние предложенных изменений на деятельность финансовых организаций будет значительным. Исчезнет возможность использования арендаторами внебалансового финансирования, что приведет к уменьшению объема арендных операций, а также к новому структурированию операций аренды и соответствующих договоров. Валюта баланса финансовой организации-арендатора по договору операционной аренды увеличится. Изменится, хотя и менее значительно, и метод учета для арендодателей. Все договоры аренды, которые, как ожидается, будут действовать на момент перехода на новую модель, должны быть повторно проанализированы и оценены для того, чтобы определить возможные последствия предлагаемых изменений.

Ниже представлены краткие сведения о возможных последствиях предложенного стандарта для финансовых организаций:

### Для арендаторов

- ▶ Все операции аренды будут отражаться в балансе, в результате чего исчезнет разделение аренды на операционную и финансовую;
- ▶ Активы и обязательства будут представляться в валовом исчислении, в том числе и в случаях аренды, классифицируемой в настоящее время в качестве операционной;
- ▶ Арендные обязательства будут переоцениваться на каждую отчетную дату при наличии признаков значительных изменений, что, скорее всего, потребует существенных изменений в системе внутреннего контроля и информационных системах;
- ▶ Снизятся коэффициенты, характеризующие отношение заемных средств к собственным, и коэффициенты достаточности капитала, особенно в случаях аренды, классифицируемой в настоящее время в качестве операционной;
- ▶ В случаях аренды, классифицируемой в настоящее время в качестве операционной, признание расходов будет осуществляться в более ранние сроки, и данные расходы будут представляться не как расходы по аренде, а как амортизация и процентные расходы;
- ▶ Изменения могут оказать влияние на показатели достаточности нормативного капитала.

### Для арендодателей

- ▶ Может существенно измениться способ структурирования операций аренды, что потенциально приведет к уменьшению объема бизнеса по аренде и выручки;
- ▶ Все операции аренды будут отражаться в балансе, что приведет к упразднению различий между операционной и финансовой арендой;
- ▶ Изменится представление в балансе как для финансовой, так и для операционной аренды;
- ▶ Дебиторская задолженность по аренде будет переоцениваться на каждую отчетную дату при наличии признаков значительных изменений, что, скорее всего, потребует существенных изменений в системах внутреннего контроля и информационных системах;
- ▶ Для аренды, классифицируемой в настоящее время в качестве операционной, сроки признания расходов ускорятся, а характер доходов сменится на процентные доходы и доходы от аренды вместо исключительно арендных доходов;
- ▶ Изменения могут оказать влияние на достаточность нормативного капитала, также может измениться налоговый учет операций аренды.



## Почему именно аренда?

Совет по МСФО и ССФУ (Советы) осуществляют активную совместную деятельность по ряду важнейших проектов, общей целью которых является повышение качества действующих стандартов бухгалтерского учета и достижение большей конвергенции между МСФО и ОПБУ США. Количество проектов, включенных в рабочую программу Советов беспрецедентно. Это указывает на высокую вероятность возникновения в ближайшие несколько лет значительных перемен в сфере представления финансовой отчетности. Проект по аренде является одним из проектов, привлекающих к себе значительное внимание. Кроме того, этот проект может затронуть многие компании, как арендующие такие крупные единичные активы, как недвижимость или воздушные суда, так и заключающие многочисленные менее крупные сделки аренды таких объектов, как офисное оборудование.

Усовершенствование учета аренды является долгосрочной целью как Совета по МСФО, так и ССФУ. Основная критика действующих стандартов по аренде связана с тем, что арендаторы не признают все арендные обязательства в балансе, основываясь на разделении аренды на операционную и финансовую, которое некоторые считают произвольным. Советы стремятся решить данный вопрос в своем проекте по учету аренды.

## Когда?

В марте 2009 г. Советы выпустили Документ для обсуждения под названием «Аренда: Предварительная точка зрения», а 17 августа 2010 г. был выпущен для широкого обсуждения Проект стандарта (Exposure Draft - ED). Публикация окончательной редакции стандарта ожидается в 2011 г. Советы все еще обсуждают дату вступления в силу стандарта по учету аренды, однако, как ожидается, стандарт вступит в силу не ранее 2013 г.

В свете работы сразу над несколькими проектами, завершение каждого из которых намечено на середину или вторую половину 2011 г., Совет по МСФО рассматривает различные варианты установления даты вступления в силу. Одним из возможных вариантов является установление единой даты вступления в силу для всех новых стандартов, в качестве другого варианта рассматривается поэтапное вступление в силу новых стандартов в течение нескольких лет.

Вне зависимости от окончательного решения относительно даты вступления в силу Советы предварительно установили, что действующие на дату первоначального применения нового стандарта арендные соглашения не будут более учитываться по старым принципам. Это означает, что на эту дату должны будут быть проанализированы в соответствии с требованиями нового стандарта все действующие договоры аренды, а не только договоры, заключенные на будущее. Предложенная дата первоначального применения представляет собой начало первого сравнительного периода, представленного в первой финансовой отчетности, в которой впервые применен новый стандарт.

Советы осознают объем нагрузки на компании и количество изменений, которые несут в себе многочисленные одновременно принимаемые стандарты. В этой связи Советы заинтересованы в получении комментариев относительно предложенных дат вступления в силу. В частности, один только стандарт по аренде не только изменяет порядок бухгалтерского учета арендных соглашений, но и затрагивает многие вопросы, связанные с системами и ведением бизнеса. Компании, которые начнут решать данные вопросы заранее, будут лучше подготовлены к успешному переходу на новый стандарт по учету аренды.



## Какова сфера применения?

Предложенная модель сохраняет большинство действующих требований касательно анализа того, представляет ли собой соглашение договор аренды или содержит ли ее элементы. В результате

этого, соглашения, рассматриваемые согласно действующим стандартам финансовой отчетности в качестве договоров аренды, в большинстве случаев будут считаться таковыми и согласно предложенному стандарту. При этом, Проект

исключает из сферы своего применения сделки, предусматривающие аренду инвестиционной недвижимости, оцениваемой по справедливой стоимости согласно МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость».

## Предложенная новая модель учета аренды арендаторами

Ниже перечислены основные элементы модели учета, предложенной Советом по МСФО в применении к арендаторам:

- ▶ Арендаторы согласно «модели права пользования» будут отражать нематериальный актив в отношении права на использование арендуемого объекта и обязательство в отношении своей обязанности по уплате арендных платежей (арендное обязательство). Модель «рисков и выгод», разработанная несколько десятилетий назад применяться более не будет.
- ▶ Первоначальное арендное обязательство будет оцениваться на основе расчетных оценок срока аренды, условных арендных платежей, штрафов по опционам на продление или досрочное прекращение срока аренды и гарантий остаточной стоимости, с использованием проростной процентной ставки на заемный капитал арендатора<sup>2</sup> для дисконтирования будущих выплат до их приведенной стоимости.
- ▶ Срок аренды согласно предложенной модели будет учитывать опционы на возобновление или прекращение аренды и будет представлять собой наибольший из возможных сроков аренды, который будет иметь место с вероятностью более 50%. Как следствие, в случае договоров аренды с опционом на возобновление сумма арендных платежей, ожидаемых в течение данного срока аренды, может быть больше, чем сумма, раскрываемая в настоящий момент в финансовой отчетности в качестве будущих договорных обязательств по аренде.
- ▶ Арендаторы будут повторно анализировать расчетные оценки срока аренды, условных арендных платежей, штрафов по опционам на продление или досрочное прекращение срока аренды и гарантий остаточной стоимости по состоянию на каждую отчетную дату. Изменения расчетного срока аренды будут приводить к корректировке соответствующих актива, представленного правом пользования, и арендного обязательства. Изменения, происходящие вследствие пересмотра оценок условных арендных платежей и ожидаемых штрафов по опционам на продление или досрочное прекращение договора аренды и гарантиям остаточной стоимости, будут отражаться в составе прибыли или убытка (если они относятся к прошлым или текущим периодам) или в составе актива, представленного правом пользования (если они относятся к будущим периодам), с выполнением соответствующей корректировки арендного обязательства.
- ▶ Актив, представленный правом пользования, будет амортизироваться<sup>3</sup> в течение более короткого из следующих сроков - срока его полезного использования или срока аренды. Арендатор вправе переоценивать актив, представленный правом пользования, в соответствии с МСФО (IAS) 16 «Основные средства». Кроме того, актив, представленный правом пользования, будет анализироваться на предмет наличия признаков обесценения на конец каждого отчетного периода.
- ▶ Арендные платежи будут распределяться между процентными расходами и уменьшением арендного обязательства с использованием метода эффективной процентной ставки, а не признаваться как расходы по аренде. В настоящий момент платежи по договорам аренды, классифицированным в качестве операционной аренды, признаются в качестве расходов по аренде по методу равномерного списания. Таким образом, признание расходов по договорам аренды, которые учитываются в настоящее время в качестве операционной аренды, будет осуществляться согласно предложенному стандарту в более ранние сроки, чем в соответствии с действующим порядком учета.

<sup>2</sup> Либо ставки, по которой арендодатель взимает платежи с арендатора, если она может быть надежно установлена.

<sup>3</sup> По любому из методов, использование которого допускается согласно МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы».



### Пример 1: Арендатор

В качестве иллюстрации предложенной модели в применении к учету аренды арендаторами рассмотрим следующий простой пример:

#### Допущения

В настоящий момент арендатор классифицирует аренду согласно МСФО (IAS) 17 «Аренда» в качестве операционной аренды.

Ежегодные арендные платежи (предполагается отсутствие условных арендных платежей, гарантий остаточной стоимости или штрафов по опционам на продление или досрочное прекращение срока аренды):

ДЕ 6 000

Срок аренды:

3 года

Приведенная стоимость (ПС) арендных платежей, определенная с использованием приростной процентной ставки на заемный капитал арендатора:

ДЕ 15 000

#### Начало аренды

В момент начала аренды будут признаны «актив, представленный правом пользования» в размере ДЕ 15 000 и соответствующее «арендное обязательство».

#### Анализ прибыли или убытка

	Год 1 ДЕ	Год 2 ДЕ	Год 3 ДЕ	Итого ДЕ
Амортизация актива, представленного правом пользования (ПС/З)	5 000	5 000	5 000	15 000
Процентные расходы	1 500	1 000	500	3 000
Расходы, подлежащие признанию согласно проекту стандарта	6 500	6 000	5 500	18 000
<b>Расходы, признаваемые согласно действующим требованиям МСФО (МСФО (IAS) 17)</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>	<b>18 000</b>

#### Анализ баланса

	Начало аренды	Год 1 ДЕ	Конец Год 2 ДЕ	Год 3 ДЕ
<b>Актив</b>				
Актив, представленный правом пользования	15 000	10 000	5 000	–
<b>Обязательство</b>				
Арендное обязательство	15 000	10 500	5 500	–

#### Действующая редакция МСФО

Согласно МСФО (IAS) 17 признания сумм в балансе не происходит, поскольку данный договор аренды классифицируется в качестве операционной аренды.



## **Влияние новых моделей учета аренды на финансовые организации, выступающие в роли арендодателей**

В Проекте предлагаются две модели учета аренды. Выбор одной из них для применения определяется конкретными обстоятельствами, в зависимости от условий аренды и их влияния на арендодателя.

**Метод обязательства исполнения** – данный метод будет использоваться, если арендодатель сохраняет за собой значительные риски или выгоды, связанные с предоставляемым в аренду активом (Проект содержит критерии, которые необходимо рассматривать в ходе проводимого анализа). Данный метод фактически обеспечивает применение арендодателем учета симметричного учету у арендатора. Используя те же факты, что и в предыдущем примере, арендодатель признает в балансе право на получение арендных платежей (дебиторская задолженность по аренде) в размере ДЕ 15 000 и соответствующее ему арендное обязательство в той же сумме. Указанное арендное обязательство представляет собой его обязанность по предоставлению арендатору в пользование на срок аренды актива, являющегося предметом арендного соглашения. [Примечание: Рассматриваемый пример является упрощенным и предназначен исключительно для наглядного представления основных положений модели. По аналогии с арендаторами, арендодатели должны будут выполнить оценки и применить суждение на момент первоначального применения предложенного стандарта, а также в каждом отчетном периоде. При расчете суммы, подлежащей признанию, оценки арендодателей могут не совпадать с оценками арендаторов.]

Арендодатель продолжит признание переданного в аренду актива и соответствующих расходов на амортизацию. В дополнение к этому, он будет амортизировать имеющееся у него арендное обязательство, и признавать соответствующую выручку в течение срока аренды. Полученные арендные платежи будут распределяться между процентным доходом и уменьшением дебиторской задолженности по аренде с использованием метода эффективной процентной ставки.

Предложенный метод обязательства исполнения наглядно представлен в Примере 2 на странице 6.

**Метод прекращения признания** – данный метод будет использоваться в тех случаях, когда арендодатель не сохраняет за собой значительные риски или выгоды, связанные с предоставляемым в аренду активом. Согласно этому методу арендодатель фактически «продает» часть предоставленного в аренду актива и признает на момент начала аренды чистую прибыль (или убыток) в сумме равной разнице между приведенной стоимостью арендных платежей и балансовой стоимостью той части предоставляемого в аренду актива, признание которой было прекращено. Кроме того, в течение срока аренды арендодатель признает с использованием метода эффективной процентной ставки соответствующий процентный доход. В Примере 3 на странице 7 согласно предложенной модели доход от договора аренды за Год 1 в сумме ДЕ 5 600 состоит из арендного дохода в сумме ДЕ 4 100, признанного при прекращении признания части актива, являющегося предметом аренды, в момент начала аренды, и процентного дохода в сумме ДЕ 1 500.

Арендодатель будет отражать два актива – финансовый актив в отношении дебиторской задолженности по аренде и нефинансовый актив в отношении оставшейся у него части актива. Согласно действующему методу учета финансовой аренды арендодатель отражает только финансовый актив – чистые инвестиции в аренду (дебиторская задолженность по аренде), который представляет собой приведенную стоимость арендных платежей и негарантированной остаточной стоимости предоставленного в аренду актива.

В качестве иллюстрации предложенной модели в применении к учету аренды арендодателями рассмотрим Пример 3 на странице 7, в котором арендодатель установил, что он не сохраняет значительные риски или выгоды, связанные с предоставленным в аренду активом, и, следовательно, должен применить метод прекращения признания.

## Пример 2: Арендодатель – модель обязательства исполнения

В качестве иллюстрации модели обязательства исполнения в применении к учету аренды арендодателями рассмотрим следующий простой пример, в котором арендодатель установил, что он сохраняет значительные риски или выгоды, связанные с предоставленным в аренду активом:

### Допущения

В настоящий момент арендодатель согласно МСФО (IAS) 17 «Аренда» классифицирует аренду в качестве операционной.

Балансовая стоимость актива, являющегося предметом аренды (ожидаемый срок полезного использования составляет 10 лет, остаточная стоимость отсутствует) ДЕ 40 000

Ежегодные арендные платежи (предполагается отсутствие условных арендных платежей, гарантий остаточной стоимости или штрафов по опционам на продление или досрочное прекращение срока аренды): ДЕ 6 000

Срок аренды: 3 года

Приведенная стоимость (ПС) арендных платежей, определенная с использованием процентной ставки, по которой арендодатель взимает платежи с арендатора: ДЕ 15 000

### Начало аренды

В момент начала аренды арендодатель признает актив, представленный «дебиторской задолженностью по аренде», в размере ДЕ 15 000 и соответствующее арендное обязательство, представляющее собой его обязанность по предоставлению арендатору в пользование на срок аренды актива, являющегося предметом арендного соглашения («обязательство исполнения»).

### Анализ прибыли или убытка

	Год 1 ДЕ	Год 2 ДЕ	Год 3 ДЕ	Итого ДЕ
Арендный доход	5 000	5 000	5 000	15 000
Процентный доход	1 500	1 000	500	3 000
Доход, подлежащий признанию согласно проекту стандарта*	6 500	6 000	5 500	18 000
<b>Доходы, признаваемые согласно действующим требованиям МСФО (МСФО (IAS) 17)*</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>	<b>18 000</b>

### Анализ баланса

	Начало аренды	Год 1 ДЕ	Конец Год 2 ДЕ	Год 3 ДЕ
<b>Активы</b>				
Актив, являющийся предметом аренды	40 000	36 000	32 000	28 000
Дебиторская задолженность по аренде	15 000	10 500	5 500	-
Обязательство исполнения	(15 000)	(10 000)	(5 000)	-
Чистый актив по аренде	40 000	36 500	32 500	28 000

### Действующая редакция МСФО

Согласно МСФО (IAS) 17 в балансе арендодателя признается только актив, являющийся предметом аренды.

\*До вычета амортизации актива, являющегося предметом аренды (ДЕ 4 000 в год).

### Пример 3: Арендодатель – модель прекращения признания

В качестве иллюстрации модели прекращения признания в применении к учету аренды арендодателями рассмотрим пример, в котором арендодатель установил, что он не сохраняет значительные риски или выгоды, связанные с предоставленным в аренду активом:

#### Допущения

В настоящий момент арендодатель согласно МСФО (IAS) 17 «Аренда» классифицирует аренду в качестве финансовой.

Балансовая стоимость актива, являющегося предметом аренды: ДЕ 12 000

Ежегодные арендные платежи (предполагается отсутствие условных арендных платежей или штрафов по опционам на продление или досрочное прекращение срока аренды; предполагается наличие гарантии остаточной стоимости в сумме ДЕ 1 500 от несвязанной третьей стороны): ДЕ 6 000

Срок аренды: 3 года

Приведенная стоимость (ПС) арендных платежей, определенная с использованием процентной ставки, по которой арендодатель взимает платежи с арендатора: ДЕ 15 000

Справедливая стоимость актива, являющегося предметом аренды: CU16,500

Арендодатель должен определить часть стоимости предоставленного в аренду актива, признание которой должно быть прекращено, и первоначальную балансовую стоимость остаточного актива следующим образом:

$$\begin{array}{r} \text{Балансовая стоимость актива, являющегося предметом аренды (ДЕ 12 000)} \\ \times \text{Справедливая стоимость права на получение арендных платежей (ДЕ 15 000)} \\ \hline \text{Справедливая стоимость актива, являющегося предметом аренды (ДЕ 16 500)} \end{array}$$

#### Начало аренды

В момент начала аренды арендодатель признает актив, представляющий собой «дебиторскую задолженность по аренде», в сумме ДЕ 15 000 и соответствующую «выручку». Кроме того, арендодатель отразит в учете выбытие предоставленного в аренду актива и признает в отчетности «себестоимость продаж» в сумме ДЕ 10 900 и «остаточный актив» в сумме ДЕ 1 100. Выручка (ДЕ 15 000), признанная сверх балансовой стоимости части актива, признание которой было прекращено (ДЕ 10 900), будет представлять собой прибыль (ДЕ 4 100), подлежащую признанию на момент начала аренды.

#### Анализ прибыли или убытка

	Год 1 ДЕ	Год 2 ДЕ	Год 3 ДЕ	Итого ДЕ
<b>Согласно Проекту стандарта</b>				
Чистый арендный доход <sup>4</sup>	4 100	-	-	4 100
Процентный доход	1 500	1 000	500	3 000
Доход, подлежащий признанию согласно проекту стандарта	5 600	1 000	500	7 100
<b>Действующая редакция МСФО</b>				
Прибыль от продажи	4 500	-	-	4 500
Процентный доход	1 400	1 000	600	3 000
<b>Доходы, признаваемые согласно действующим требованиям МСФО (МСФО (IAS) 17)</b>	<b>5 900</b>	<b>1 000</b>	<b>600</b>	<b>7 500</b>

#### Анализ баланса

	Начало аренды	Год 1 ДЕ	Конец Год 2 ДЕ	Год 3 ДЕ
<b>Активы (согласно предложенному Проекту)</b>				
Дебиторская задолженность по аренде	15 000	10 500	5 500	-
Остаточный актив	1 100	1 100	1 100	1 100
	16 100	11 600	6 600	1 100
<b>Действующая редакция МСФО (МСФО (IAS) 17)</b>				
Дебиторская задолженность по аренде	<b>16 500</b>	<b>11 900</b>	<b>6 900</b>	<b>1 500</b>

<sup>4</sup> Проект допускает представление на нетто-основе, т.е. одной статьей «выручки» в сумме ДЕ 15 000 и «себестоимости продаж» в сумме ДЕ 10 900, если в модели бизнеса арендодателя аренда используется в качестве источника финансирования.



## Как новый стандарт может повлиять на деятельность финансовых организаций?

Даже, основываясь на приведенном выше кратком обзоре изменений в учете, можно сделать вывод о том, что принятие предложенной модели учета аренды будет иметь значительные последствия для хозяйственной деятельности финансовых организаций (как арендодателей, так и арендаторов). Иными словами будут затронуты не только принципы бухгалтерского учета, но и многие другие аспекты деятельности компаний. Некоторые из этих аспектов рассматриваются ниже:

### Деятельность, связанная с арендой

Финансовые организации зачастую используют операционную аренду в качестве одной из форм финансирования своих клиентов. В этих случаях финансовые организации выступают в качестве арендодателей, а предоставляемые в аренду активы являются обеспечением. Сделки структурированного финансирования (такие как продажа с обратной арендой) могут предоставлять клиентам финансовых организаций возможность прекращения признания в собственном балансе активов, являющихся предметом аренды, с получением в ряде случаев соответствующих налоговых выгод. В случае применения предложенной модели многие выгоды, связанные с подобными сделками исчезнут, и это может значительно изменить способы их структурирования. Это может даже привести к сокращению количества таких сделок с соответствующим уменьшением выручки финансовых организаций от их осуществления.

В случае клиентов финансовых организаций, заключивших договоры операционной аренды в качестве арендаторов, предложенная модель повлияет на соотношение собственных и заемных средств, а также на их прибыль или убыток, что, в свою очередь, отразится на договорных условиях (ковенантах) по займам в других соглашениях о финансировании. В результате, чтобы обеспечить соблюдение договорных условий по займам, заемщикам придется реструктурировать займы, представленные финансовыми организациями.

### Финансовые показатели, основанные на финансовой отчетности

Наиболее очевидным изменением в финансовой отчетности финансовой организации - арендатора является увеличение валюты баланса, обусловленное признанием активов и обязательств по договорам аренды, которые ранее учитывались в качестве операционной аренды. В результате, даже, несмотря на неизменность денежных потоков и самой хозяйственной деятельности, могут ухудшиться некоторые важнейшие показатели: соотношение собственных и заемных средств и коэффициент достаточности капитала.

Кроме того, изменится отчет арендатора о прибылях и убытках, поскольку признание расходов по аренде, учитывавшейся ранее в качестве операционной аренды, будет осуществляться в более ранние сроки. Иными словами, на смену признанию расходов по аренде на равномерной линейной основе придет ускоренное признание процентных расходов по методу эффективной процентной ставки и амортизация актива, представленного правом пользования.

Поскольку аренда больше не будет классифицироваться в качестве финансовой и операционной, финансовые организации-арендодатели будут применять подход, основанный на прекращении признания, или подход, основанный на обязательствах исполнения, в зависимости от того, передали ли они арендатору значительные риски или выгоды по активу. Арендодатели, применяющие подход, основанный на прекращении признания (например, многие арендодатели по договорам аренды, классифицируемым в настоящее время в качестве финансовой аренды), в соответствии с предложенным методом учета должны будут признавать дебиторскую задолженность по аренде и остаточную долю участия в активе. Арендодатели, применяющие подход, основанный на обязательствах исполнения (например, многие арендодатели по договорам аренды, классифицируемым в настоящее время в качестве операционной аренды), помимо актива, предоставленного в аренду, должны будут признавать право на получение арендных платежей и обязательство исполнения перед арендатором (эти суммы должны быть представлены в балансе на нетто-основе).



Доходы от операционной аренды будут представляться как процентные доходы и доходы по аренде. Кроме того, доход арендодателя от аренды, которая ранее учитывалась как операционная аренда, будет признаваться в более ранние сроки, чем это имеет место согласно действующим методам учета. В результате соответствующие коэффициенты и финансовые показатели, основанные на финансовой отчетности арендодателя, также изменятся.

В случае аренды, учитываемой в соответствии с действующими учетными требованиями в качестве финансовой аренды, влияние предложенной модели на отчет о прибылях и убытках, как арендаторов, так и арендодателей будет зависеть от конкретных характеристик договора аренды.

Изменение финансовых показателей может повлиять на договорные условия (ковенанты) по займам, соглашения о финансировании и выполнение нормативных требований. К примеру, финансовые организации часто заключают договоры операционной аренды в качестве арендаторов, поскольку согласно действующим методам учета соответствующие арендные обязательства не должны признаваться в балансе. В свете предстоящих изменений в сфере регулирования, в результате которых могут ужесточиться требования к капиталу, признание в балансе активов и обязательств по всем договорам аренды может быть неблагоприятным для финансовых организаций. Кроме того, финансовым организациям, которые при определении премий, выплат, основанных на акциях, и прочих вознаграждений используют показатели, основывающиеся на финансовой отчетности, возможно, придется проанализировать эти соглашения, а также определить, будут ли и в дальнейшем эти показатели уместны для оценки результативности деятельности работников.

То, каким образом и насколько значительно повлияют изменения на отдельно взятую финансовую организацию, естественно будет зависеть от объема заключаемых ею сделок по аренде, от ранее применявшегося ею метода учета аренды (операционная или финансовая), а также от таких факторов, как продол-

жительность срока аренды и другие конкретные положения, предусмотренные имеющимися у нее договорами аренды. Ранняя оценка влияния изменений, даже в общих чертах, позволит финансовой организации проанализировать возможные последствия предложенной модели и в случае необходимости сообщить об этом заинтересованным лицам.

### **Структурирование и изменение договоров аренды**

Чтобы уменьшить влияние предложенной модели на баланс, финансовые организации могут изменить способы согласования и структурирования договоров аренды. К примеру, в случае более коротких сроков аренды или договоров, не предусматривающих право на продление срока аренды увеличение сумм, признаваемых в балансе, как правило, будет меньше. Однако финансовым организациям придется сопоставить выгоды, обусловленные их желанием добиться меньшего влияния принятия новой модели на баланс с более высокими затратами на возобновление договора аренды, которые могут иметь место в результате этого. Некоторые финансовые организации могут в целом пересмотреть свою стратегию в отношении аренды активов или их покупки.

Для арендодателей более короткий срок аренды будет означать больший риск в связи с возобновлением договоров и более высокие затраты на финансирование. Пытаясь уменьшить последствия принятия предложенных правил, финансовые организации также могут принять решение изменить действующие договоры аренды.

### **Сбор данных**

Как мы уже отмечали, в соответствии с предложенной моделью новый стандарт будет обязательным к применению в отношении всех имеющихся у компании договоров аренды на дату его первоначального применения. Это означает, что если финансовая организация должна впервые применить предложенный стандарт в течение года, завершающегося 31 декабря 2013 г., и при этом представляется сравнительная финансовая отчетность, то в соответствии с требованиями нового стандарта должны быть проана-

лизированы и представлены все договоры аренды, действующие на начало самого раннего сравнительного периода.

Для обеспечения полного принятия предложенной модели финансовая организация должна будет собрать данные относительно всех имеющихся у нее договоров аренды и проанализировать их основные положения: срок аренды (включая возможность его продления), условные арендные платежи, гарантии и штрафы по опционам на продление или досрочное прекращение срока аренды. В случае применения арендодателем модели прекращения признания также понадобится определить справедливую стоимость переданного в аренду актива. Для этого могут потребоваться значительные ресурсы, особенно если учесть, что многие договоры аренды были заключены много лет назад и в разных географических месторасположениях. Сбор необходимых данных на ранних этапах поможет избежать излишних затрат в связи с необходимостью поиска и восстановления нужных данных в момент возможного одновременного принятия нескольких новых стандартов. Финансовым организациям также рекомендуется начать сбор необходимых в соответствии с предложенным стандартом данных по всем новым сделкам аренды в режиме реального времени.

Кроме того, несмотря на то, что критерии для определения того, какие сделки являются сделками аренды, останутся неизменными, это определение для многих соглашений станет особенно важным. Поскольку в настоящее время для учета операционной аренды и договоров оказания услуг зачастую используются аналогичные методы, определение наличия операционной аренды в договоре оказания услуг, как правило, не приводит к использованию существенно отличающегося метода учета. Однако ситуация изменится в случае принятия проекта стандарта, в соответствии с которым все сделки аренды должны будут учитываться в балансе.

### **Процессы и процедуры внутреннего контроля**

Для многих финансовых организаций учет определенных видов сделок аренды



(в частности, договоров аренды, классифицировавшихся в качестве операционной аренды) был относительно простым и заключался, в основном, в признании ежемесячных расходов по аренде в случае арендаторов и доходов по аренде в случае арендодателей. Согласно предложенной модели будут необходимы не только оценки руководства при первоначальном отражении аренды, но и анализ важнейших допущений, принимаемых руководством, осуществляемый на постоянной основе на каждую отчетную дату. В отличие от этого, действующие стандарты, как правило, не требуют от финансовой организации повторно анализировать после определения первоначального метода учета изначально принятые допущения и оценки.

Поскольку для допущений требуются оценки ожидаемого срока аренды и будущих арендных платежей, крайне необходимо глубокое знание бизнеса и предполагаемого способа использования актива, являющегося предметом аренды. Соответственно, финансовая организация должна будет определить учетную политику, а также разработать процессы и процедуры внутреннего контроля для поиска, анализа, документирования и обработки исходных данных, поступающих от руководителей, принимающих операционные и финансовые решения.

### **Информационные технологии (ИТ) и системы**

Поскольку в настоящее время действуют относительно простые требования в отношении учета операционной аренды, для отслеживания сделок аренды и соответствующих расходов или доходов по аренде многие финансовые организации могут использовать менее сложные методы: таблицы Excel или простые компьютерные программы. Однако в случае использования предложенной модели в балансах компаний будет признаваться больше активов и обязательств по договорам аренды, а также потребуется периодическая переоценка этих активов и обязательств и иной метод учета соответствующих расходов и доходов в отчете о прибылях и убытках. В результате у многих финансовых организаций возникнет потребность в более совершенных системах, поскольку

существующие системы могут быть недостаточными для сбора и анализа всех необходимых для учета сделок аренды в соответствии с предложенной моделью данных. Для удовлетворения этой потребности некоторые финансовые организации могут начать разработку своих собственных информационных систем, в то время как другие могут принять решение о приобретении или интегрировании систем для учета сделок аренды, которые, скорее всего, будут созданы компаниями-разработчиками программного обеспечения к тому моменту, когда предложенная модель станет окончательной редакцией стандарта.

В любом случае, финансовым организациям, осуществляющим в настоящее время разработку или усовершенствование своих ИТ-систем, связанных с подготовкой финансовой отчетности, рекомендуется уже сейчас рассмотреть в рамках реализуемых ими проектов вероятные будущие требования в отношении исходных данных, обусловленные возможным принятием предложенной модели учета аренды. Своевременная оценка влияния предложенной модели на ИТ-системы снизит риск затрат на их повторное проектирование и разработку в будущем.

### **Налоговые вопросы**

Арендодателям и арендаторам придется анализировать различия между данными бухгалтерского и налогового учета, которые появятся в результате применения предложенной модели учета аренды. Помимо этого, поскольку финансовые организации потенциально изменят действующие договоры аренды для оптимизации их учета согласно предложенной новой модели, необходимо будет оценить последствия этих изменений для применяемых методов налогового учета и управлять соответствующим образом возникающими налоговыми рисками. Это будет особенно важно для финансовых организаций, имеющих многочисленные зарубежные подразделения, вовлеченные в арендную деятельность.

Оценка аспектов, связанных с налоговым учетом, на ранних этапах поможет компаниям уменьшить налоговые риски и разработать по возможности наиболее благоприятные налоговые стратегии.

### **Какие шаги должны быть предприняты финансовыми организациями в данный момент?**

Как отмечалось ранее, предполагается, что окончательная редакция стандарта вступит в силу только через несколько лет и, скорее всего, в течение этого времени в рамках обычного процесса обсуждения документов Советами в проект будут внесены дальнейшие изменения. Хотя никто не может с точностью предсказать, как будет выглядеть окончательный стандарт, большинство согласно с тем, что, вероятнее всего, в него будет включено основное предложенное изменение – признание всех договоров аренды в балансе.

Несмотря на то, что еще, возможно, слишком рано для «основательного погружения» в предложенную модель, финансовые организации, значительная часть деятельности которых сопряжена с арендой (как арендаторы, так и арендодатели), выиграют от первичной оценки влияния предложенной модели на их финансовую отчетность и хозяйственную деятельность. Финансовые организации также могут извлечь пользу из обсуждения налоговых аспектов и аспектов, связанных с требованиями к нормативному капиталу, в контексте предложенной новой модели учета аренды. Как минимум, финансовые организации должны быть в курсе предложенных требований и учитывать их при заключении значительных новых сделок аренды. Лучшее понимание предложенной модели поможет им спланировать организованный и эффективный переход к применению нового стандарта таким образом, чтобы уменьшить риски, связанные с подготовкой финансовой отчетности, а также налоговые, операционные и коммерческие риски.

Финансовые организации, структурирующие или заключающие новые договоры аренды в настоящее время, должны быть, как минимум, осведомлены о возможных будущих последствиях применения предложенной модели для их финансовой отчетности. Несмотря на то, что финансовые организации не обязательно должны принимать экономические решения, исходя из требований бухгалтерского учета, они должны знать о последствиях этих решений для финансовой отчетности.



Эксперты компании «Эрнст энд Янг» в области бухгалтерского учета, налогообложения, бизнес-систем, а также ИТ-специалисты могут оказать Вам помощь в оценке влияния предложенной новой модели учета аренды на Вашу компанию. В таблице ниже представлены вопросы, связанные с предложенной моделью учета аренды, действия, которые должна предпринять компания в этой связи, а также описано, каким образом компания «Эрнст энд Янг» может помочь Вам, начиная с первичной оценки влияния предложенных изменений на ваш бизнес и заканчивая применением стандарта.

Вопросы и действия	Как может помочь «Эрнст энд Янг»
Формирование общего представления о предложенной модели	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Разработка и проведение обучающей сессии по вопросам хозяйственной и учетной политики;</li> <li>▶ Предоставление информации о точках зрения Совета по МСФО и ССФУ;</li> <li>▶ Консультирование в процессе подготовки письма с комментариями компании по поводу проекта стандарта.</li> </ul>
Предварительная оценка влияния предложенной модели на деятельность финансовой организации, связанную с арендой	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Консультации относительно оценки условий договора с целью определения потенциальных последствий для деятельности организации, связанной с арендой;</li> <li>▶ Консультации относительно влияния измененных условий договора аренды в процессе анализа необходимости пересмотра условий по действующим договорам аренды;</li> <li>▶ Консультации относительно анализа налоговых позиций клиентов по договорам аренды.</li> </ul>
Предварительная оценка влияния предложенной модели на финансовую отчетность организации	<p>Консультации и предоставление информации по следующим вопросам:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Определение модели учета, подлежащей применению в отношении имеющихся договоров аренды;</li> <li>▶ Сбор необходимой информации об аренде для применения предложенного стандарта;</li> <li>▶ Обобщение условий аренды;</li> <li>▶ Предварительная оценка актива, представленного правом пользования, и соответствующего обязательства в отношении арендных платежей (для арендаторов)/дебиторской задолженности по аренде, обязательства исполнения или остаточного актива (для арендодателей, в зависимости от используемого подхода);</li> <li>▶ Расчет влияния принятия предложенного стандарта на отчет о прибылях и убытках;</li> <li>▶ Оценка влияния на основные финансовые коэффициенты и показатели результатов деятельности;</li> <li>▶ Выявление недостающей для применения предложенного стандарта информации.</li> </ul>
Анализ процессов, используемых для сбора данных, процедур внутреннего контроля и ИТ-систем	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Выявление и предоставление информации о передовой практике по разработке компаниями бизнес-процессов, ИТ-систем и процедур внутреннего контроля для применения предложенной модели;</li> <li>▶ Описание критериев, которые необходимо учитывать при выборе ИТ-пакетов, а также помощь в их выборе.</li> </ul>
Планирование окончательного применения предложенного стандарта	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Консультации относительно хода проекта и планирования, включая график, задачи и распределение ресурсов.</li> </ul>
Анализ налоговых позиций в связи с предложенной моделью учета аренды	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Консультации по анализу налоговых позиций, обусловленных применением предложенной новой модели, уменьшение налоговых рисков и определение налоговых последствий изменения договоров аренды.</li> </ul>
Обсуждение вопроса с налоговыми и регулирующими органами	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Предоставление информации о точке зрения налоговых и регулирующих органов.</li> </ul>
Доведение информации о последствиях принятия модели до заинтересованных лиц: аналитиков, регулирующих органов и акционеров	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Консультации по разработке плана информирования заинтересованных лиц;</li> <li>▶ Консультации по подготовке информационных материалов.</li> </ul>
Сравнение с аналогичными организациями и другими компаниями в отрасли	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Наблюдение за тем, как подходят к предложенной модели другие компании, описание проблем, с которыми они сталкиваются, и их решений;</li> <li>▶ Помощь в оценке раскрытия информации аналогичными предприятиями, конкурентами и другими предприятиями в отрасли, а также в анализе предполагаемого влияния новых требований на финансовую отчетность.</li> </ul>

**Краткая информация  
о компании «Эрнст энд Янг»**

«Эрнст энд Янг» является международным лидером в области аудита, налогообложения, сопровождения сделок и консультирования. Коллектив компании насчитывает 141 000 сотрудников в разных странах мира, которых объединяют общие корпоративные ценности, а также приверженность качеству оказываемых услуг. Мы создаем перспективы, раскрывая потенциал наших сотрудников, клиентов и общества в целом.

Мы постоянно расширяем наши услуги и ресурсы с учетом потребностей клиентов в различных регионах СНГ. В 16 офисах нашей фирмы (в Москве, Санкт-Петербурге, Новосибирске, Екатеринбурге, Тольятти, Южно-Сахалинске, Алматы, Астане, Атырау, Баку, Киеве, Донецке, Ташкенте, Тбилиси, Ереване и Минске) работают 3500 специалистов.

Более подробная информация представлена на нашем сайте: [www.ey.com](http://www.ey.com).

Название «Эрнст энд Янг» относится к глобальной организации, объединяющей компании, входящие в состав Ernst & Young Global Limited, каждая из которых является отдельным юридическим лицом. Ernst & Young Global Limited – юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Великобритании, является компанией, ограниченной гарантиями ее участников, и не оказывает услуг клиентам.

**Офисы «Эрнст энд Янг»**

Алматы +7 (727) 258 5960	Минск +375 (17) 209 4535
Астана +7 (7172) 58 0400	Москва +7 (495) 755 9700
Атырау +7 (7122) 99 6099	Новосибирск +7 (383) 211 9007
Баку +994 (12) 490 7020	Санкт-Петербург +7 (812) 703 7800
Донецк +380 (62) 340 4770	Ташкент +998 (71) 140 6482
Екатеринбург +7 (343) 378 4900	Тбилиси +995 (32) 43 9375
Ереван +374 (10) 500 790	Тольятти +7 (8482) 99 9777
Киев +380 (44) 490 3000	Южно-Сахалинск +7 (4242) 49 9090