

МСФО: экспресс-выпуск,

Январь 2016 г.

Новый стандарт по аренде вносит значительные изменения в порядок учета операционной аренды **Краткая информация**

13 января, после завершения десятилетних консультаций, Совет по МСФО выпустил МСФО (IFRS) 16 «Аренда».

Много критических замечаний в адрес предыдущего стандарта было связано с тем, что основные активы бизнеса (например, самолет) не отражались в бухгалтерском балансе компании. Кроме того, оценка договоров, которые являются пограничными между договорами операционной и финансовой аренды, требовала значительных затрат времени и усилий и часто игнорировалась аналитиками.

Изменения в соответствии с МСФО (IFRS) 16 являются значительными и в первую очередь повлияют на арендаторов, у которых почти вся аренда отражается в бухгалтерском балансе.

Когда новый стандарт вступает в силу?

Новый стандарт вступит в силу 1 января 2019 года. Досрочное применение разрешено, если при этом также применяется новый стандарт о признании выручки.

С учетом того, что ранее существовавшие договоры аренды не будут отражаться по ранее действовавшему стандарту, при переходе на МСФО (IFRS) 16 все договоры аренды должны будут подвергнуться переоценке.

Каково воздействие нового стандарта на арендаторов?

Основное воздействие на арендаторов заключается в том, что почти все договоры аренды теперь будут отражаться в бухгалтерском балансе. Это связано с тем, что устранено различие между отражением в бухгалтерском балансе операционной и финансовой аренды для арендаторов. Вместо этого в соответствии с новым стандартом подлежат признанию активы (право на использование арендованного актива) и финансовые обязательства по выплате арендных платежей. Единственным исключением являются договоры краткосрочной аренды и аренды малоценного имущества.

Для оценки аренды необходимо установить срок аренды и арендные платежи: определение и того и другого в МСФО (IFRS) 16 является более широким, чем в предыдущем стандарте. В частности, срок аренды теперь включает периоды продления договора, если имеется достаточная уверенность в том, что арендатор будет продлевать договор аренды, а арендные платежи теперь включают некоторые переменные платежи, такие как индексация на ИПЦ и опционы на выкуп, в отношении которых существует достаточная уверенность, что они будут исполнены.

Новый стандарт также повлияет на отчет о прибылях и убытках, так как общая сумма расходов в первые годы аренды обычно выше, чем в последующие, как и в случае ипотеки, где процентные расходы высоки до момента существенного снижения основной суммы долга. Кроме того, операционные расходы будут заменены процентными и амортизационными расходами, что обуславливает воздействие на основные показатели, например EBITDA.

Повлияет ли новый стандарт на арендодателей?

Для арендодателей сохраняется различие между операционной и финансовой арендой, а это означает, что фундаментальных изменений в учете по сравнению с предыдущим стандартом для арендодателей не будет. Однако некоторые изменения, в соответствии с новым стандартом, применимы и к арендодателям, в частности, пересмотренное определение аренды и правила учета операций продажи с обратной арендой.

Новый стандарт не повлечет за собой возникновения радикальных последствий для арендодателей, но может оказать влияние на способы ведения ими бизнеса с клиентами. По всей вероятности, в центре внимания арендаторов теперь окажется не задача обеспечения учета аренды в качестве операционной (на забалансовых счетах), а минимизация обязательств по аренде, например, путем сокращения сроков аренды. Арендодатели могут испытать давление со стороны арендаторов, которые будут требовать предоставления более прозрачной информации для облегчения учета аренды.

Меняется ли определение аренды?

В связи с отменой учета операционной аренды за балансом в центре внимания оказывается вопрос разграничения договоров аренды и договоров об оказании услуг, которые в балансе не отражаются

МСФО (IFRS) 16 включает новое руководство и иллюстративные примеры оценки договора на предмет того, является ли он договором аренды или договором об оказании услуг или же их сочетанием. В новом руководстве основное внимание уделяется принципу контроля и тому, имеет ли арендатор право контроля над идентифицированным активом в течение срока аренды; в результате этого классификация может отличаться от классификации в соответствии с предыдущим стандартом.

Потребуется ли раскрытие большего объема информации?

Новый стандарт устанавливает требования к раскрытию большего объема информации - как количественной, так и качественной - по сравнению с предыдущим стандартом. Ожидается, что дополнительное раскрытие информации поможет инвесторам и аналитикам лучше понять права и обязанности организации по договорам аренды.

Для кого это важно?

Практически все компании заключают договоры аренды, поэтому новый стандарт затронет широкий круг компаний, особенно важен он для арендаторов, имеющих договоры операционной аренды. Признание новых активов и обязательств по аренде значительно повлияет на ключевые показатели, такие как левередж. Наше исследование показывает, что австралийские компании, акции которых котируются на фондовой бирже, имеют договорные обязательства по операционной аренде, не отраженные ранее в бухгалтерском балансе, в сумме, превышающей 110 млрд долларов США.

Компании, имеющие значительный объем собственности, например работающие в секторе розничной торговли, испытают наиболее значительное воздействие нового стандарта. Однако в какой-то степени он затронет все компании, имеющие договоры операционной аренды, например, им придется учитывать воздействие стандарта на кредитные ковенанты.

Последующие шаги

С учетом влияния, которое новый стандарт может оказать на финансовую отчетность, компаниям следует:

- предоставить ключевым заинтересованным сторонам, таким как комитеты по аудиту и аналитики, количественную оценку воздействия стандарта;
- рассмотреть условия новых договоров аренды и договоров, продление которых находится в стадии обсуждения;
- убедиться в том, что системы, процессы и инструменты контроля будут готовы осуществлять сбор всех данных об аренде, чтобы иметь возможность оценить влияние принимаемых сейчас решений на финансовую отчетность в будущем.

Как мы можем помочь

Практическое применение зачастую сложных и формальных методических материалов по бухгалтерскому учету к конкретным фактам и обстоятельствам вашего бизнеса может представлять собой непростую задачу. Наша группа специалистов по вопросам аренды может оказать содействие в следующем:

- **Анализ текущей ситуации**
Мы поможем вам оценить, какое влияние новый стандарт окажет на вашу организацию (влияние на кредитные ковенанты и ключевые показатели финансовой отчетности), что вам необходимо предпринять и кого привлечь в процессе внедрения нового стандарта.
- **Разработка «дорожной карты»**
Мы окажем вам содействие в проектном управлении процессом внедрения нового стандарта и создании эффективной структуры корпоративного управления.
- **Консультации по методологии бухгалтерского учета**
Новый стандарт требует глубокого понимания вопросов аренды, соответствующих указаний и рекомендаций, а также применения новых интерпретаций и суждений. Наши специалисты имеют все необходимые знания и инструментарий для того, чтобы помочь вам в решении этих вопросов.
- **Сбор и анализ данных по аренде**
Мы поможем организовать сбор необходимых данных с помощью автоматизированных инструментов по извлечению информации. У нас также имеются возможности для проведения анализа и необходимые инструменты моделирования, которые помогут вам оценить последствия и принять правильные решения по вопросам аренды.
- **Изменение стратегии в отношении бизнеса и аренды**
Ввиду изменения бухгалтерского учета аренды и повышения уровня прозрачности вы можете прийти к выводу о том, что ваши договоры требуют корректировки или что ваши решения в пользу аренды или покупки могут измениться. Мы можем оказать содействие в оценке рисков вашего портфеля аренды, выявлении областей возможного снижения затрат и оптимизации арендного портфеля.

Обращайтесь к нам, чтобы узнать о том, как мы можем помочь вам обеспечить соответствие вашей финансовой отчетности требованиям нового стандарта аренды и эффективно управлять процессом трансформации вашего бизнеса в связи с внедрением нового стандарта по аренде, используя тщательно взвешенный подход.

Наши контакты для получения дополнительной информации: Отдел консультационных услуг в области финансовой отчетности.

Бауржан Бурханбеков

Партнер

+ 7 (727) 330 3200

baurzhan.burkhanbekov@kz.pwc.com

Адиль Амерханов

Старший менеджер

+7 (727) 330 3200

a.amerkhanov@kz.pwc.com

Камелия Аманбаева

Младший менеджер

+7 (727) 330 3200

kameliya.amanbayeva@kz.pwc.com

© 2016 АО «ПвК Аудит». Все права защищены

Под "PwC" понимается АО "ПвК Аудит" или, в зависимости от контекста, другие фирмы, входящие в глобальную сеть PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL). Каждая фирма сети является самостоятельным юридическим лицом.