Минцифры России

Резидент Сколково

SF EDUCATION
все об аналитике, финансах и бизнесе

Финансовая аренда по МСФО

Гайд

Первоначальное признание (дата начала аренды)

Обязательство по аренде (Lease Liability)

Это приведенная стоимость (PV) будущих арендных платежей по договору, дисконтированных ставкой по договору (если можно определить), иначе — инкрементной ставкой заимствования (IBR).

В состав платежей входят:

- Фиксированные и суммы
- Платежи, зависящие от индекса/ставки (берем текущий базовый уровень на дату начала)
- Цена выкупа/опциона, если «разумно уверены» его исполнить
- Штрафы за досрочное расторжение, если срок аренды включает расторжение

Не включаем переменные, зависящие от выручки/активности, — их заносим в ОФР по факту.

SF EDUCATION
все об аналитике, финансах и бизнесе

Первоначальное признание (дата начала аренды)

Актив-ROU (право пользования, Right-of-Use)

ROU = Обязательство ± предоплаты/начальные платежи (сделанные до/в дату начала)

- Initial direct costs – полученные lease incentives (стимулы)
- Оценочное восстановление/демонтаж (долг по обязательству по выбытию актива – ARO – согласно IAS 37)

Проводка в первый день (типовой кейс без предоплаты): Dr ROU / Cr Lease liability (и отдельно Dr ROU / Cr Обязательство по демонтажу, если есть обязательство по выбытию активов).

2 Последующий учет

SF EDUCATION
все об аналитике, финансах и бизнесе

Обязательство по аренде

- **Начисляем проценты:** Dr Finance cost / Cr Lease liability
- **Платеж:** Dr Lease liability / Cr Cash (часть «тело»; проценты — отдельной строкой. Часть оплаты, касающаяся процентов, остается в опер. деятельность, а часть, касающаяся погашения обязательства – в фин. деятельности)

Актив-ROU

- **Амортизация по линейному методу:** до конца срока аренды или до окончания полезного срока, если переходят риски/выкуп «разумно уверен»
- **Импэрмент** (списание) по IAS 36
- При **переоценке обязательства** обычно **корректируем ROU**

2 Последующий учет

SF EDUCATION
все об аналитике, финансах и бизнесе

Представление в отчётности

- **ОФР:** аренда распадается на Depreciation (ROU) + Проценты. Переменная аренда (вне обязательства) — в OPEX
- **ОДДС:** погашение тела → фин. деятельность; проценты → финансовая или операционная (зависит от политики)
- Переменная/краткосрочная аренда → **Операционная деятельность**
- **Метрики:** EBITDA увеличивается (по сравнению с такой же операционной арендой), долг/Net debt растет

Короткий числовой пример с проводками

Условия: договор на 3 года, платеж по окончании года 1 000 руб; ставка дисконтирования 5% годовых. На старте есть Initial Direct Costs (50 руб), Lease Incentive (20 руб) и обязательства по выбытию актива (30 руб – ARO). ROU амортизируется линейно. Предоплаты нет, опционов тоже.

Первоначальное измерение

- Lease liability = PV(1 000, 1 000, 1 000; 5%) = 2 723,25 руб
- ROU = 2 723,25 + 50 – 20 + 30 = 2 783,25 руб

Сумма дебитов (2 783,25 руб) равна сумме кредитов!

Проводка (на старте) – признание актива и обязательств

- Dr ROU 2 723,25 руб / Cr Lease liability 2 723,25 руб – признание базового договора
- Dr ROU 30,00 руб / Cr ARO (обязательства по выбытию активов) 30,00 руб
- Dr ROU 50,00 руб / Cr Cash 50,00 руб — если прямые затраты (initial direct costs оплачены отдельно)
- Dr Cash или AR 20,00 руб / Cr ROU 20,00 руб – признание Lease Incentive

Короткий числовой пример с проводками

SF EDUCATION
все об аналитике, финансах и бизнесе

Год 1 (конец периода):

- **Проценты:** 2 723,25 × 5% = 136,16 руб → Dr Finance cost 136,16 руб / Cr Liability 136,16 руб
- **Платеж:** (1 000 руб) → Dr Liability 863,84 руб / Cr Cash 1 000 руб (остальное — проценты, их выше уже признали)
- **Баланс долга на конец периода:** 1 859,41 руб
- **Амортизация ROU:** 2 783,25 / 3 = 927,75 руб → Dr Depreciation 927,75 руб / Cr Accumulated Depreciation 927,75 руб

Индексация в конце 1-го года (как пример переоценки)

Предположим, платежи со 2-го и 3-го года вырастают на 3% (1 030 и 1 030 руб, соответственно):

- Новая приведенная стоимость (PV) оставшихся платежей при той же ставке 5% = 1 915,19 руб (выше из-за роста числителя в формуле)
- Старый баланс долга: 1 859,41 руб → увеличение на 55,78 руб
- Проводка: Dr ROU 55,78 руб / Cr Liability 55,78 руб Теперь ROU на начало 2-го года: (2 783,25 руб – 927,75 руб) + 55,78 руб = 1 911,28 руб

Амортизация одинаковая за 2 оставшихся года: 955,64 в год (1911,28 руб / 2)

Короткий числовой пример с проводками

Год 2 – конец периода (с учетом индексации):

- **Проценты:** 1 915,19 руб × 5% = 95,76 руб
- **Платеж:** 1 030 руб → Dr Liability 934,24 руб / Cr Cash 1 030 руб (оплата и процентов, и погашения долга)
- **Баланс долга на конец периода:** 980,95 руб
- **Амортизация ROU:** 955,64 руб

Год 3 – конец периода (с учетом индексации):

- **Проценты:** 980,95 руб × 5% = 49,05 руб
- **Платеж:** 1 030 руб → Dr Liability 980,95 руб / Cr Cash 1 030 (оплата и процентов, и погашения долга)
- **Баланс долга на конец периода:** 0 руб
- **Амортизация ROU:** 955,64 руб

Оставшееся обязательство по демонтажу закрывается по факту затрат. Возможные разницы проходят через ОФР или ROU по IAS 37.

SF EDUCATION
все об аналитике, финансах и бизнесе

Список ключевых МСФО, которые покрывают учет аренды у арендатора:

- **IFRS 16 Leases** — базовый стандарт: признание ROU-актива и обязательства, первоначальная/последующая оценка, модификации, разделение лизинговых и нелизинговых компонентов, раскрытия
- **IAS 7 Statement of Cash Flows** — классификация денежных потоков: тело платежа → Financing; проценты → Financing/ Operating по политике; неденежные операции
- **IAS 36 Impairment of Assets** — обесценение ROU-актива
- **IAS 37 Provisions… + IFRIC 1** — обязательства по выбытию активов/восстановление (ARO): включение в первоначальную стоимость ROU и учет изменений оценок/дисконтирования
- **IAS 1 Presentation of Financial Statements** — представление: строки, разбивка на кратко/долгосрочные, раскрытия
- **IAS 23 Borrowing Costs** — капитализация процентов по улучшениям арендуемых активов (fit-out); на ROU обычно не капитализируются