



ՏՀՄՄ 16 Վարձակալություն

ՀՀԱԱ

Շարունակական մասնագիտական զարգացման
դասընթաց

Արթուր Հարությունյան
«Էյ-Էն Աուդիտ» ՓԲԸ

Հունիս 2016

Անհրաժեշտությունը

- ՀՀՄՍ 17-ը ճշմարտորեն չի արտացոլում տնտեսական իրողությունը
- Ավելի քան 3 տրիվիոն դոլար վարձակալական պարտավորություններ՝ հաշվեկշռից դուրս մնացած
- Որոշ ներդրողներ ինքնուրույն էին իրականացնում ճշգրտումներ՝ օրինակ, տարեկան վարձավճարները բազմապատկելով 7-ով
- Որոշներն էլ ճշգրտում չին իրականացնում, փաստացիորեն հիմնվելով որոշ առումով ապակողմնորոշող ՖՀ վրա

Գլխավոր նորամուծությունը

- Գրեթե բոլոր վարձակալությունները (և ֆինանսական, և գործառնական) հանաչվում են վարձակալի հաշվեկշռում
- Կան փոքր բացառություններ

Ակնկալվող օգուտը

- Թափանցիկություն (նախկինում չերեվացող պարտավորություններն այլևս տեսանելի կլինեն)
- Համադրելիություն (գնել-վարձակալել, ֆինանսական-գործառնական)

Փոխարինում է

- ՀՀՄՍ 17 «Վարձակալություն»
- ՖՀՄՍՄԿ 4 «Համաձայնություններում վարձակալության առկայության որոշումը»
- ՄՄԿ 15 «Գործառնական վարձակալություն. խրախուսող պայմաններ»
- ՄՄԿ 27 «Վարձակալության իրավական ձև ներառող գործարքների բովանդակության գնահատումը»

Ճանաչման բացառություն

Իրավունք (կամավոր բացառություն)՝

- Կարճաժամկետ վարձակալություն (ընտրությունը ըստ հիմքում անկաճ ակտիվների դասերի՝ բնույթով և օգտագործմամբ համանման ակտիվների խմբերի)
- Հիմքում ընկած ակտիվը ցածր արժեքի է (ընտրությունը ըստ առանձին վարձակալությունների) (B3–B8).

Ցածր արժեքի ակտիվ

- Արժեքի ցածր լինելը գնահատվում է բացարձակ հիմունքով՝ կախված չէ վարձակալի չափից, բնույթից և հանգամանքներից:
- Անկախ վարձակալվող ակտիվի հին՝ օգտագործված լինելու հանգամանքից, դրա արժեքը պետք է ցածր լինի նոր վիճակում:
- Եթե նոր վիճակում տվյալ տիպի ակտիվը սովորաբար ցածր արժեքի չէ, ապա այն չի կարող լինել ցածր արժեքի, օր.՝ ավտոմեքենան:

Ցածր արժեքի ակտիվ -2

- Հիմքում ընկած ակտիվը վարձակալին օգուտ է բերում առանձին վերցրած կամ այլ՝ վարձակալին հեշտորեն հասանելի ակտիվների հետ միասին և
- Հիմքում ընկած ակտիվը մեծապես կապակցված կամ կախված չէ այդ այլ ակտիվներից:
- Ենթավարձակալության տրվողը չի կարող համարվել ցածր արժեքի:
- Համակարգիչ, սեղան արձող, հեռախոս

Ճանաչման բացառությունը կիրառելիս

Վարձակալական վճարները ճանաչվում են որպես ծախս

- Գծային հիմունքով, կամ
- Այլ համակարգված հիմունքով (եթե վերջինս ավելի լավ է ներկայացնում վարձակալի կողմից օգուտների ստացման մոդելը)

Վարձակալության հասկացությունը

- Պայմանագիր կամ դրա մաս, որը փոխհատուցման դիմաց որոշակի ժամանակահատվածով փոխանցում է որոշակի՝ նույնականացված ակտիվի օգտագործումը կառավարելու իրավունքը:
- Հաճախորդը (վարձակալը) պետք է ունենա իրավունք՝
 - նույնականացված ակտիվի օգտագործումից բխող ըստ էության բոլոր տնտեսական օգուտները ստանալու և
 - ակտիվի օգտագործումն ուղղորդելու:

Անկտիվի նույնականացում

- Հստակ՝ բացահայտ կոնկրետացում
- Ենթադրյալ՝ անուղղակի կոնկրետացում՝ տրամադրման (օգտագործման համար հասանելի դարձնելու պահին)
- Փոխարինման գործուն իրավունք

Փոխարինման գործուն իրավունք

- Գործնական կարողություն՝ փոխարինելու այլընտրանքային ակտիվներով ժամկետի քնթացքում (պատրաստ կա կամ հեշտությամբ ճարվում է և վարձակալը չի կարող խոչընդոտել) **և**
- Վարձատուն տնտեսական շահ ունի փոխարինումից (փոխարինումից օգուտը կգերազանցի փոխարինման ծախսերը)

Փոխարինման ոչ գործուն իրավունք

- Փոխարինումը միայն իսափանումների, նորոգումների սպասարկումների, տեխնիկական թարմացումների հասանելի դառնալու դեպքում
- Փոխարինումը միայն որոշակի ամսաթվի կամ դեպքի վրա հասնել ժամանակ
- Ակտիվների գտնվելը՝ պահվելը վարձակալի տարածքում (ծախսերի ավելի մեծ լինել)

Վարձակալություն լինելը կամ պարունակելը - օրինակներ

- Հստակ նույնականացված վազոնների օգտագործման իրավունք՝ վերանորոգման կամ թարմացման անհրաժեշտության դեքում փոխարինման հնարավորությամբ
- Վազոնների օգտագործման իրավունք՝ առանց հստակ նույնականացման
- Տարածքի վարձակալություն օդակայանում՝ կրպակի տեադրման համար՝ առանց վայրի հստակ նույնականացման

Վարձակալություն լինելը կամ պարունակելը

- Օպտիկական-մանրաթելային մալուխի միջից նույնականացված՝ որոշակի գույնի մալուխի վարձակալություն (վարձատուն պարտավոր է սպասարկման և նորոգման, իսկ անհրաժեշտության դեպքում՝ համարժեքով փոխարինման համար)
- Նույն մալուխի միջից որոշակի հզորություն (15 մանրաթելերից՝ 2-ը) օգտագործելու իրավունք՝ առանց մանրաթելերը որոշակիացնելու
- ՀԷՑ-ը պայմանագր է կնքել՝ արևային էլեկտրակայան շահագործողից 20 տարով ամբողջ արտադրված էլեկտրաէներգիան գնելու: ԱրԷԿ-ը կառուցվել է ՀԷՑ-ի նախագծով: Արտադրվող էներգիայի քանակի ու գնի վերաբերյալ բոլոր հարձերը նախորոշված են պայմանագրով:

Պայմանագրի բաղադրիչների առանձնացում

- Մեկ կամ ավելի վարձակալություն
- Ոչ վարձակալական բաղադրիչ
- Վճարվող հատուցումը պետք է բաաշխարհի առանձին վերցրած բաղադրիչների հարաբերական գների հիման վրա

Ժամկետը

- Ոչ չեղարկելի ժամկետ
- Երկարացման ընտրանք՝ եթե իրագործումը բավականաչափ հաստատ է
- Վաաժամ դադարեցման ընտրանք՝ եթե չիրագործումը բավականաչափ հաստատ է

Բավականացափ հաստատ

- Վարձավճարների պայմանագրային չափերը շուկայականի հետ համեմատ
- Գույքի նշանակալի բարելավումներ
- Այլ տարածք տեղադրվելու ծախսերը
- Ակտիվի կարևորությունը վարձակալի համար (յուրահատուկ բնույթ)

Բավականաչափ հաստատ լինելու վերազնահատում

- Երկարացման ընտրանքից օգտվելու կամ վաղաժամ դադարեցման ընտրանքից չօգտվելու բավականաչափ հաստատ լինելը պետք է վերազնահավի,
- Երբ տեղի է ունենում նշանաակի դեպք կամ հանգամանքի փոփոխություն, որը՝
- Վարձակալի վերահսկողության ներքո է և ազդում է վարձակալի կողմից՝
 - այն ընտրանքն իրագործելը բավականաչափ հաստատ լինելու վրա, որը նախապես ներառված չէր վարձակալության ժամկետի որոշման մեջ կամ
 - այն ընտրանքը չիրագործելը բավականաչափ հաստատ լինելու վրա, որը նախապես ներառված էր վարձակալության ժամկետի որոշման մեջ:

Բավականաչափ հաստատ լինելու վերազնահատում. **օրինակներ**

- Գույքի նշանակալի բարելավումներ, որոնք սկզբնապես չէին ակնկալվում, և որոնք նշանակալի տնտեսական օգուտներ կարող են բերել վարձակալին՝ երկարացման կամ դադարեցման կամ հիմքում ընկած ակտիվը գնելու ընտրանքն իրագործելի դառնալիս,
- հիմքում ընկած ակտիվի նշանակալի ձևափոխությունը վարձակալի կարիքներին համապատասխան, որը նախապես չէր ակնկալվում
- Ենթավարձակալության տալը այնպիսի ժամկետով, որը դուրս է սկզբնապես որոշված վարձակալության ժամկետից
- Վարձակալի բիզնես որոշումներ, որոնք ուղղակի ազդում են ընտրանքի իրագործման կամ չիրագործման վրա.
 - Համալրող կամ այլընտրանքային ակտիվի ձեռքբերում/օտարում կամ վարձակալության երկարացում/դադարեցում,
 - ստորաբաժանման ձեռքբերում/օտարում

Ակտիվի սկզբնական չափումը. ինքնարժեք

- Պարտավորության սկզբնական չափում
- Արդեն իսկ կատարված վարձավճարներ՝ հանած ստացված խրախուսանքներ
- Վարձակալի սկզբնական ուղղակի ծախսումներ
- Տեղանքի վերականգնման ... ծախսումներ՝ պայմանագրից բխող, բացի պաշարների արտադրության համար առաջացող ծախսումներից...

Պարտավորության սկզբնական չափումը

- Ֆիքսված վճարումներ, հանած ստացված խրախուսանքները
- Փոփոխական վճարումներ, որոնք կախված են դրույքից, փոխարժեքից, ինդեքսից ...
- Մնացորդային արժեքի երաշխիքի գծով վճարվելիք գումարներ
- Գնման ընտրանքի իրագործման գինը, եթե իրագործումը բավականաչափ հաստատ է,
- Վաղաժամ դադարեցման տուգանք, եթե վարձակալության ժամկետն արտացոլում է դադարեցման ընտրանքի իրագործումը

«Օգտագործման իրավունք» (ՕԻ) ակտիվի հետագա չափումը

- Ինքնարժեքի մոդել
- Իրական արժեքի մոդել
- Վերագնահատման մոդել

Ինքնարժեքի մոդել

- Ինքնարժեք
- հանած մաշվածությունն և արժեզրկում
- ճշգրտած վարձակալական պարտավորության վերաչափումների գծով

Իրական արժեքի մոդել

- Պետք է կիրառվի, երբ վարձակալը իր ներդրումային գույքի նկատմամբ կիրառում է իրական արժեքի մոդելը և
- «Օգտագործման իրավունք» ակտիվը բավարարում է ներդրումային գույքի սահմանմանը

Վերագնահատման մոդել

- Երբ վարձակալն իր հիմնական միջոցների որևէ դասի նկատմամբ կիրառում է վերագնահատման մոդելը, ապա նա **կարող է** նույն մոդելն **ընտրել**
- Նույն դասին վերաբերող «Օգտագործման իրավունք» հանդիսցող բոլոր ակտիվների համար

Մաշվածության ժամկետ

- Վարձակալության մեկնարկից մինչև հիմքում ընկած ակտիվի օգտակար ծառայության ավարտը, եթե`
 - Սեփ. իրավունքը փոխանցվում է վարձակալին մինչև վարձակալության ժամկետի ավարտը կամ
 - ՕԻ ակտիվի ինքնարժեքն արտացոլում է գնման ընտրանքի իրագործումը

- Մնացյալ դեպքերում`
 - Վարձակալության մեկնարկից մինչև ՕԻ ակտիվի օգտակար ծառայության ավարտից և
 - Վարձակալության ժամկետի ավարտից ամենավաղը

Չափման օրինակ

- Ժամկետ՝ 8 տարի՝ տարեկան՝ 10,000\$-ով՝ վճարումը տարեակզբին
- Երկարացման ընտրանք՝ ևս 4 տարով՝ տարեկան 12,000\$-ով
- Վարձակալի ծախսերը
 - 2,000\$ անշարժ գույքի գործակալին
 - 4,000\$ նախորդ վարձակալին
- Վարձատուի խրախուսանք՝
 - 1,500\$ գույքի բարելավման ծախսեր
 - 2,000\$ գործակալական միջնորդավճար
- Վարձակալի լրացուցիչ փոխառության տոկոսադրույք՝ 10%