



دورة المعيار الدولي للتقرير المالي 16 عقود الإيجار: أصل حق الاستخدام وخصوم الإيجار ومحاسبة المؤجر



دورة المعيار الدولي للتقرير المالي 16 عقود الإيجار: أصل حق الاستخدام وخصوم الإيجار ومحاسبة المؤجر

مقدمة:

دورة المعيار الدولي للتقرير المالي 16 عقود الإيجار دورة تمتد خمسة أيام لموظفي المحاسبة والتقارير المالية والمراجعة والخزينة لدى المستأجرين والمؤجرين، وتنتهي بإعداد مصنف محاسبة عقود الإيجار ومسودة إيضاح الإفصاح لمحفظة إيجارات شركة افتراضية. تواجه المنشآت التي تستأجر العقارات والمركبات والمعدات أخطاء في قياس خصوم الإيجار ومعدلات خصم غير موثقة ومفاجآت في تعهدات القروض عندما تضعف بيانات العقود والأحكام المحاسبية. يقيد المشاركون قيود الإيجار أو يراجعون أرصده أو يتابعون نسب التمويل في أعمالهم اليومية، وتعتمد الدورة على بناء النماذج الرقمية لجداول الإيجار خطوة بخطوة. وتقدم كور كونسبت هذه الدورة لفرق المالية التي تطبق المعيار في قوائمها.

أهداف الدورة:

- تحديد عقود الإيجار داخل العقود التجارية وفصل مكونات الإيجار عن غيرها وتحديد مدة الإيجار عند وجود خيارات التمديد أو الإنهاء
- قياس خصوم الإيجار وأصل حق الاستخدام في تاريخ بدء العقد باستخدام معدل اقتراض إضافي موثق أو المعدل الضمني في عقد الإيجار
- إعداد جداول إطفاء خصوم الإيجار واستهلاك أصل حق الاستخدام وتطبيق إعفائي الإيجار قصير الأجل والأصول منخفضة القيمة باتساق
- إعادة قياس عقود الإيجار بعد أحداث إعادة التقييم والتعديلات، والمحاسبة عن معاملات البيع وإعادة الاستئجار والإيجار من الباطن
- تصنيف عقود الإيجار من جانب المؤجر وتسجيل ذمم الإيجار التمويلي ودخل الإيجار التشغيلي
- إعداد عرض عقود الإيجار وإيضاحات الإفصاح وشرح أثر محاسبة الإيجار على الأرباح التشغيلية قبل الاستهلاك وصافي الدين ونسب تعهدات القروض

الفئة المستهدفة:

- الموظفون المسؤولون عن تسجيل عقود الإيجار ودفعاتها وقيود الإقفال الشهري في دفتر الأستاذ العام
- الموظفون الذين يعدون أرصدة الإيجار وإيضاحاته في القوائم المالية السنوية والأولية
- موظفو المراجعة الداخلية والخارجية الذين يختبرون سجلات الإيجار ومعدلات الخصم وإفصاحات الإيجار
- موظفو الخزينة الذين يتابعون القروض وصافي الدين وحسابات تعهدات القروض المتأثرة بعقود الإيجار
- محاسبو المؤجرين في منشآت تأجير العقارات والمركبات والمعدات الذين يسجلون ذمم الإيجار ودخله
- موظفو الأنظمة المالية الذين يديرون بيانات الإيجار وسجلات العقود وأدوات احتساب الإيجار

محاورة الدورة:

اليوم 1: تحديد عقود الإيجار ونطاق المعيار ومكونات العقد

- استثناءات نطاق IFRS 16 المعيار الدولي للتقرير المالي لعقود الإيجار ونموذج حصر العقود
- قائمة فحص الأصل المحدد وحقوق الاستبدال الجوهرية
- اختبار حق توجيه الاستخدام والحصول على المنافع الاقتصادية
- فصل مكونات الإيجار عن غير الإيجار والوسيلة العملية المبسطة
- الحكم على مدة الإيجار في خيارات التمديد والإنهاء

اليوم 2: القياس الأولي لدى المستأجر ومعدلات الخصم

- جدول دفعات الإيجار الثابتة والمتغيرة والمرتبطة بمؤشر
- ضمانات القيمة المتبقية وتقييم سعر خيار الشراء
- طريقة احتساب معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار
- بناء معدل الاقتراض الإضافي من السعر المرجعي والهامش
- الرصيد الافتتاحي لأصل حق الاستخدام مع التكاليف المباشرة الأولية

اليوم 3: القياس اللاحق والإعفاءات ومحاسبة المؤجر

- جدول إطفاء خصوم الإيجار بطريقة الفائدة الفعلية
- جدول استهلاك أصل حق الاستخدام ومراجعة انخفاض قيمته
- مذكرة اختيار سياسة إعفاء الإيجارات قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة
- مصفوفة مؤشرات تصنيف المؤجر للإيجار التمويلي والتشغيلي
- صافي الاستثمار في عقد الإيجار والاعتراف بدخل الإيجار التشغيلي

اليوم 4: التعديلات والبيع وإعادة الاستئجار وأثر النسب المالية

- محفزات إعادة التقييم وقيود إعادة القياس بمعدل خصم معدل
- شجرة قرار تعديلات عقود الإيجار في النطاق والمقابل
- اختبار انتقال السيطرة في البيع وإعادة الاستئجار وربح الحقوق المحتفظ بها
- تصنيف الإيجار من الباطن لدى المؤجر الوسيط بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام
- تحليل أثر الإيجار على الأرباح قبل الفوائد والاستهلاك وصافي الدين وهامش التعهدات

اليوم 5: بناء النموذج الرقمي لمصنف محاسبة عقود الإيجار

- نموذج استخراج بيانات الإيجار وضوابط نظام إدارة العقود
- مصنف محفظة الشركة محل الحالة لإيجارات العقارات والمركبات والمعدات
- مولد قيود اليومية ومطابقة حركة أرصدة الإيجار
- خريطة عرض خصوم الإيجار والفوائد والتدفقات النقدية في القوائم
- صياغة إيضاح إفصاح عقود الإيجار ومراجعة اكتمال المصنف

المهارات التي ستكتسبها:

- تقييم عقود الإيجار
- الحكم على مدة الإيجار
- تقدير معدل الاقتراض الإضافي
- محاسبة إعادة قياس الإيجار
- تصنيف الإيجار لدى المؤجر
- تحليل البيع وإعادة الاستئجار
- تحليل أثر التعهدات المالية
- حوكمة بيانات الإيجار

لماذا تحضر هذه الدورة:

- تسليم مصنف محاسبة عقود الإيجار وإيضاح الإفصاح إلى المراقب المالي والمراجع الخارجي لمراجعتهم في كل تاريخ تقرير.
- البت في وجود عقد إيجار داخل العقد، والخيارات الداخلة في مدة الإيجار، ومعدل الخصم القابل للدفع عنه.
- تجنب تعديلات المراجعة وإعادة عرض أرصدة الإيجار والإخلال المفاجئ بتعهدات القروض الناتج عن تعديلات غير مسجلة أو بيانات ضعيفة.
- نقل نموذج بيانات الإيجار وطريقة المعدل وسجل التعديلات إلى فرق العقود والمدفوعات والتمويل داخل المنشأة.

الخاتمة:

بعد عودة المشاركين يستطيع المراقب المالي ولجنة المراجعة الاعتماد على مصنف محاسبة عقود الإيجار وإيضاح الإفصاح لاعتماد أرصدة الإيجار في كل تاريخ تقرير، وتستخدم الخزينة تحليل النسب عند مناقشة تعريفات التعهدات مع المقرضين. وتكسب الوحدة سجلاً موحدًا لعقود الإيجار وطريقة موثقة لتقدير معدل الاقتراض الإضافي وسجلاً للتعديلات يمكن للمراجع الخارجي اختباره. وبعد أول إقفال يستخدم فيه المصنف، ينبغي لفريق المالية مراجعة فجوات البيانات غير المعالجة وأدلة معدلات الخصم وأي أحداث إعادة تقييم فاتت الرصد.

الأسئلة الشائعة:

ما المعرفة المطلوبة قبل الالتحاق بدورة المعيار الدولي للتقرير المالي 16 عقود الإيجار؟

يحتاج المشاركون إلى خبرة عملية في تسجيل القيود المحاسبية أو مراجعتها، وإلى معرفة بداول البيانات واحتساب القيمة الحالية. ولا يشترط تخصص سابق في الإيجار، لكن إحضار أمثلة مجهولة الهوية من عقود منشأته يساعده على تطبيق خطوات التحديد والقياس.

كيف تختلف دورة المعيار الدولي للتقرير المالي 16 عقود الإيجار عن دورة عامة في المعايير الدولية؟

تخصص الدورة أيامها الخمسة لمعيار واحد، فتتعمق في محاسبة المستأجر والمؤجر ومعدلات الخصم والتعديلات والبيع وإعادة الاستئجار والإيجار من الباطن وأثر التعهدات، بينما تمنح الدورات العامة عقود الإيجار جلسة قصيرة إلى جانب معايير كثيرة.

لماذا يغير المعيار الدولي للتقرير المالي 16 عقود الإيجار الأرباح التشغيلية ونسب المديونية؟

لأن المستأجر يعترف بأصل حق الاستخدام وخصوم الإيجار لمعظم العقود، فيحل الاستهلاك والفائدة محل مصروف الأجرة. وترفع عادة الأرباح قبل الفوائد والاستهلاك ويزداد الدين المعلن وصافيه، مما قد يؤثر في نسب التعهدات ما لم تتفق المنشأة مع المقرضين على تعريفاتها.

ماذا يعود المشاركون به إلى عمله من دورة المعيار الدولي للتقرير المالي 16 عقود الإيجار؟

يعود كل مشارك بمصنف محاسبة عقود الإيجار وإيضاح إفصاح مبنيين على محفظة إيجارات شركة محل الحالة، يتضمنان نموذج بيانات الإيجار وطريقة معدل الخصم وجداول الإطفاء وقيود اليومية ومطابقة حركة الأرصدة، ويمكن تكييفهما مع عقود منشأته.