Standardi Ndërkombëtar i Raportimit Financiar 16
Qiratë

Objektivi

1 **Ky standard vendos parimet për njohjen,matjen, paraqitjen dhe shënimet shpjeguese të *qirasë.* Objektivi është që të sigurohet se *qiramarrësit* dhe *qiradhënësit* japin informacionin përkatës, në mënyrë që këto transaksione te paraqiten në mënyrë besnike. Ky informacion u mundëson përdoruesve të pasqyrave financiare që të vlerësojnë efektin që qiratë kanë në pozicionin financiar, performancën financiare dhe flukset e mjeteve monetare të një njësie ekonomike.**

2 Gjatë zbatimit të këtij Standardi, njësia ekonomike do të marrë në konsideratë kushtet e *kontratës* dhe të gjitha faktet dhe rrethanat përkatëse. Njësia ekonomike do ta zbatojë këtë Standard në mënyrë të qëndrueshme (uniforme) për kontrata me karakteristika të ngjashme dhe në rrethana të ngjashme.

Objekti

3 Njësia ekonomike do ta zbatojë këtë Standard për të gjitha qiratë, përfshirë qiratë për *aktivet me të drejtë përdorimi* në një *nën-qira*, me përjashtim të:

(a) qirave për kërkimin ose shfrytëzimin e mineraleve, naftës, gazit natyror dhe burimeve të tjera të ngjashme të pa rigjenerueshme;

(b) qiratë e aktiveve biologjike brenda objektit të SNK 41 *Bujqësi* të mbajtura nga qiramarrësi*;*

(c) marrëveshjeve koncesionare të shërbimit, të cilat janë brenda objektit të KIRFN 12 *Marrëveshje koncesionare të shërbimit*;

(d) licencat e pronës intelektuale të dhënë nga qiradhënësi brenda objektit të SNRF 15 *Të ardhurat nga kontratat me klientët*; dhe

(e) të drejtat e mbajtura nga një qiramarrës sipas marrëveshjeve të licensimit brenda objektit të SNK 38 *Aktive jo-materiale* të tilla si filmat, regjistrimet video, pjesët filmike, dorëshkrimet, patentat dhe të drejtat e autorit.

4 Një qiramarrës mund, por nuk është e nevojshme për të zbatuar këtë Standard për qiratë e aktiveve jo-materiale të ndryshme nga ato të përshkruara në paragrafin 3(e).

Përjashtime të njohjes (paragrafët B3–B8)

5 Një qiramarrësi mund të zgjedhë të mos zbatojë kërkesat në paragrafët 22-49 për:

(a) *qiratë afat shkurtra*; dhe

(b) qiratë për të cilin *aktivi bazë* është me vlerë të ulët (siç përshkruhet në paragrafët B3-B8).

6 Nëse një qiramarrësi nuk zgjedh të zbatojë kërkesat në paragrafët 22-49 si ato për qiratë afat-shkurtra ose me qira për të cilin aktivi është me vlerë të ulët, qiramarrësi do të njohë *pagesat e qirasë* që lidhen me ato qira si një shpenzim në të dyja rastet mbi bazën e drejtë përgjatë *afatit të qirasë* ose në një tjetër bazë sistematike. Qiramarrësi duhet të aplikoj një bazë sistematike në qoftë se baza është më përfaqësuese e modelit më të mirë të qiramarrësit.

7 Nëse qiramarrësi është përgjegjës për qiratë afat-shkurtër që aplikojnë paragrafin 6, qiramarrësi do ta konsiderojë qiranë si një qira të re për qëllime të këtij Standardi, nëse:

(a) ka një *qira të modifikuar;* ose

(b) ndodh ndonjë ndryshim në afatet e qirasë (për shembull, qiramarrësi ushtron një opsion të pa përfshirë më parë në përcaktimin e afateve të qirasë).

8 Zgjedhja për qiratë afatshkurtra do të bëhet sipas klasave të aktiveve bazë me të cilat lidhet e drejta e përdorimit. Një klasë e aktiveve bazë është një grupim i aktiveve bazë me natyrë dhe përdorim të ngjashëm në operacionet e një njësie ekonomike. Zgjedhjet për qiratë për të cilat aktivi bazë është me vlerë të ulët mund të bëhet mbi një bazë individuale.

Identifikimi i qirasë(paragrafët B9-B33)

9 **Në fazën fillestare të lidhjes një kontrate, njësia ekonomike do të vlerësojë nëse kontrata është, ose përmban, një qira. Kontrata është, ose përmban një qira, nëse kontrata jep të drejtën e kontrollit mbi përdorimin e një aktivi të identifikueshëm për një periudhë kohe në këmbim të një shume. Paragrafët B9–B31 shërbejnë si udhëzues për vlerësimin se kur kontrata, është ose përmban një qira.**

10 Periudha e kohës mund të përshkruhet në termat e madhësisë së përdorimit të një aktivi të identifikueshëm (për shembull numri i njësive të prodhimit që zakonisht pritet të prodhojë një zë i makinerive).

11 Njësia ekonomike duhet të rivlerësojë nëse një kontratë është ose përmban një qira vetëm nëse afatet dhe kushtet e kontratës janë ndryshuar.

Ndarja e përbërësve të një kontrate

12 Për një kontratë që është, ose përmban një qira, njësia ekonomike duhet ta trajtojë çdo përbërës të qirasë brenda kontratës si një qira të ndarë nga përbërësit jo-qira të kontratës, me përjashtim të rastit kur njësia ekonomike zbaton lehtësinë praktike të paragrafit 15. Paragrafët B32–B33 udhëzojnë mbi ndarjen e përbërësve të një kontrate.

Qiramarrësi

13 Për një kontratë që përmban një përbërës qira dhe një ose më shumë përbërës shtesë qira ose jo qira, qiramarrësi duhet ta shpërndajë shumën në kontratë tek secili përbërës qira mbi bazën e çmimit specifik përkatës të përbërësit qira dhe çmimit specifik total të përbërësve jo-qira.

14 Çmimi specifik përkatës i përbërësve qira dhe jo-qira duhet të përcaktohet mbi bazën e çmimit që qiradhënësi ose një furnitor i ngjashëm do t'i kërkonte një njësie ekonomike veçmas për atë përbërës ose për një përbërës të ngjashëm. Nëse nuk është lehtësisht i mundshëm të përcaktohet një çmim specifik i vrojtueshëm, qiramarrësi duhet ta vlerësojë çmimin specifik duke maksimizuar përdorimin e informacionit të vrojtueshëm.

15 Për lehtësi praktike, një qiramarrës mund të zgjedhë, sipas klasës së aktivit bazë, të mos i veçojë përbërësit jo-qira nga përbërësit qira dhe ta trajtojë secilin përbërës qira dhe ndonjë përbërës jo-qira të lidhur me të si një përbërës të vetëm qiraje. Qiramarrësi nuk duhet ta zbatojë këtë lehtësi praktike për derivativë të përfshirë, të cilët plotësojnë kriterin në paragrafin 4.3.3 të SNRF 9 *Instrumente financiare*.

16 Me përjashtim të rastit kur zbatohet lehtësia praktike në paragrafin 15, qiramarrësi duhet t'i trajtojë përbërësit jo-qira duke përdorur Standardet e tjera të zbatueshme.

Qiradhënësi

17 Në një kontratë që përmban një përbërës qira dhe një ose më shumë përbërës shtesë qira ose jo qira, qiradhënësi duhet ta shpërndajë shumën në kontratë duke zbatuar paragrafët 73-90 të SNRF 15.

Afati i qirasë (paragrafët B34–B41)

18 Njësia ekonomike do ta përcaktojë afatin e qirasë si periudha e paanullueshme e një qiraje, së bashku me:

(a) periudhat e mbuluara nga një opsion për të zgjatur qiranë nëse qiramarrësi ka siguri të arsyeshme për ta ushtruar atë opsion; dhe

(b) periudhat e mbuluara nga një opsion për të përfunduar qiranë nëse qiramarrësi ka siguri të arsyeshme për të mos e ushtruar atë opsion.

19 Kur vlerëson nëse një qiramarrës ka siguri të arsyeshme për të ushtruar opsionin për ta zgjatur një qira, ose për të mos ushtruar opsionin për të përfunduar një qira, njësia ekonomike duhet të marrë në konsideratë të gjithë faktet dhe rrethanat që krijojnë nxitës ekonomikë për qiramarrësin që të ushtrojë opsionin për zgjatjen e qirasë, ose për të mos ushtruar opsionin për përfundimin e qirasë, siç përshkruhet në paragrafët B37–B40.

20 Qiramarrësi duhet të rivlerësojë nëse ka siguri të arsyeshme për të ushtruar një opsion shtyrjeje, ose për të mos ushtruar një opsion përfundimi, kur ndodh një ngjarje e rëndësishme ose një ndryshimi i rëndësishëm në rrethanat:

(a) të cilat janë brenda kontrollit të qiramarrësit; dhe

 © IFRS Foundation

(b) që ndikojnë nëse qiramarrësi ka siguri të arsyeshme se do të ushtrojë një opsion të papërfshirë më parë në përcaktimin e afatit të qirasë, ose të mos ushtrojë një opsion të parashikuar më parë në përcaktimin e afatit të qirasë (siç përshkruhet në paragrafin B41).

21 Njësia ekonomike do të rishikojë afatin e qirasë nëse ka një ndryshim në periudhën e paanullueshme të qirasë. Për shembull, periudha e paanullueshme e qirasë do të ndryshojë nëse:

(a) qiramarrësi ushtron një opsion të papërfshirë më parë nga njësia ekonomike në përcaktimin e afatit të qirasë;

(b) qiramarrësi nuk ushtron një opsion të përfshirë më parë nga njësia ekonomike në përcaktimin e afatit të qirasë;

(c) ndodh një ngjarje e cila sipas kontratës detyron qiramarrësin të ushtrojë një opsion të papërfshirë më parë nga njësia ekonomike në përcaktimin e afatit të qirasë; ose

(d) ndodh një ngjarje e cila sipas kontratës ndalon qiramarrësin të ushtrojë një opsion të përfshirë më parë nga njësia ekonomike në përcaktimin e afatit të qirasë.

Qiramarrësi

Njohja

22 Në *datën e fillimit*, një qiramarrës duhet të njohë një aktiv me të drejtë përdorimi dhe një detyrim të qirasë.

Matja

Matja fillestare

Matja fillestare e aktivit me të drejtë përdorimi

23 Në datën e fillimit, qiramarrësi do të masë aktivin me të drejtë përdorimi me kosto.

24 Kosto e aktivit me të drejtë përdorimi do të përfshijë:

(a) shumën e matjes fillestare të detyrimit të qirasë siç përshkruhet në paragrafin 26;

(b) çdo pagesë të qirasë të bërë para ose në datën e fillimit, minus çdo *stimul qiraje* të marrë;

(c) çdo *kosto fillestare të drejtpërdrejtë* të kryer nga qiramarrësi; dhe

(d) një vlerësim të kostove që do të ndodhin nga qiramarrësi për çmontimi dhe lëvizjen e aktivit bazë, restaurimi i vendit në të cilin ishte vendosur ai ose restaurimi i aktivit bazë në kushtet e kërkuara nga termat dhe kushtet e qirasë me përjashtim të kostove të ndodhura për prodhimin e inventarëve. Qiramarrësi krijon një detyrim për ato kosto ose në datën e fillimit ose si pasojë e përdorimit të aktivit bazë gjatë një periudhe të caktuar.

25 Qiramarrësi duhet t'i njohë kostot e përshkruara në paragrafin 24(d) si pjesë e kostos së aktivit me të drejtë përdorimi kur atij i lind një detyrim për këto kosto. Qiramarrësi zbaton SNK 2 *Inventarët* për kostot që ka ndeshur gjatë një periudhe të caktuar si pasojë e përdorimit të aktivit me të drejtë përdorimi për të prodhuar inventarët gjatë asaj periudhe. Detyrimet për këto kosto të trajtuara në përputhje me këtë Standard ose SNK 2 njihen dhe maten duke zbatuar SNK 37 *Provizionet, detyrimet e kushtëzuara dhe aktivet e kushtëzuara*.

Matja fillestare e detyrimit të qirasë

26 Në datën e fillimit, qiramarrësi duhet ta masë detyrimin e qirasë me vlerën aktuale të pagesave të qirasë, të cilat nuk janë paguar ende në atë datë. Pagesat e qirasë duhet të skontohen duke përdorur *normën e interesit të përcaktuar të qirasë*, nëse kjo normë mund të përcaktohet lehtë. Nëse kjo normë nuk mund të përcaktohet lehtë, qiramarrësi duhet të përdorë *normën rritëse të huamarrjes të qiramarrësit*.

27 Në datën e fillimit, pagesat e qirasë të përfshira në matjen e detyrimit të qirasë përfshijnë pagesat për të drejtën e përdorimit të aktivit bazë gjatë afatit të qirasë, të papaguara në datën e fillimit si më poshtë:

(a) *pagesat fikse* (përfshirë pagesat fikse në-thelb të përshkruara në paragrafin B42), minus çdo stimul qiraje të marrë;

(b) *pagesat variabël të qirasë* të cilat varen nga një indeks ose normë, e matur fillimisht duke përdorur një indeks ose normë në datën e fillimit (siç përshkruhet në paragrafin 28);

(c) shumat e pritshme për t'u paguar nga qiramarrësi sipas *vlerës së mbetur të garancive*;

(d) çmimi i ushtrimit të një opsioni blerjeje nëse qiramarrësi është siguri të arsyeshme për ta ushtruar atë opsion (i vlerësuar duke marrë në konsideratë faktorët e përshkruar në paragrafët B37–B40); dhe

(e) pagesat e gjobave për përfundimin e qirasë, nëse afati i qirasë reflekton ushtrimin nga qiramarrësin të një opsioni për përfundimin e qirasë.

28 Pagesat variabël të qirasë që varen nga një indeks ose normë e përshkruar në paragrafin 27(b) përfshijnë, për shembull, pagesat e lidhura me indeksin e çmimeve të konsumit, pagesat e lidhura me një normë interesi si standardi më i mirë (të tillë si LIBOR) ose pagesat që ndryshojnë në varësi të normave të tregut për qiratë.

Matja e mëpasshme

Matja e mëpasshme e aktivit me të drejtë përdorimi

29 Pas datës së fillimit, qiramarrësi duhet të masë aktivin me të drejtë përdorimi duke përdorur modelin e kostos, me përjashtim të rastit kur zbatohen modelet e matjes të përshkruar në paragrafët 34 dhe 35.

Modeli i kostos

30 Për të zbatuar modelin e kostos, qiramarrësi duhet të masë aktivin me drejtë përdorimi me kosto:

(a) minus ndonjë amortizim të akumuluar dhe ndonjë humbje nga zhvlerësimi; dhe

(b) të rregulluar për ndonjë ri matje të detyrimit të qirasë të specifikuar në paragrafin 36(c).

31 Qiramarrësi duhet të zbatojë kërkesat për amortizim të SNK 16 *Toka, ndërtesa, makineri e pajisje* kur amortizon aktivin me drejtë përdorimi, subjekt i kërkesave të paragrafit 32.

32 Nëse qiraja transferon zotërimin e aktivit bazë tek qiramarrësi në fund të afatit të qirasë ose nëse kosto e aktivit me drejtë përdorimi reflekton se qiramarrësi do të ushtrojë një opsion blerjeje, qiramarrësi duhet të amortizojë aktivin me drejtë përdorimi nga data e fillimit deri në fund të *jetës së dobishme* të aktivit bazë. Nga ana tjetër, qiramarrësi duhet të amortizojë aktivin me drejtë përdorimi nga data e fillimit deri në datën më të hershme të fundit të *jetës së dobishme* të aktivit me drejtë përdorimi ose fundit të afatit të qirasë.

33 Qiramarrësi duhet të zbatojë SNK 36 *Zhvlerësimi i aktiveve* për të përcaktuar nëse aktivi me të drejtë përdorimi është zhvlerësuar dhe të njohë humbjen e identifikuar nga zhvlerësimi.

Modele të tjera të matjes

34 Nëse një qiramarrës zbaton modelin e vlerës së drejtë të SNK 40 *Aktivet afatgjata materiale të investuara* për një aktiv afatgjatë material të investuar, qiramarrësi duhet të zbatojë modelin e vlerës së drejtë edhe për aktivet me drejtë përdorimi, të cilat plotësojnë përkufizimin e aktivit afatgjatë material të investuar në SNK 40.

35 Nëse aktivet me të drejtë përdorimi lidhen me një kategori të aktiveve afatgjata materiale, për të cilat qiramarrësi zbaton modelin e rivlerësimit të SNK 16, qiramarrësi mund të zgjedhë të zbatojë atë model rivlerësimi për të gjitha aktivet me drejtë përdorimi, që lidhen me atë kategori të aktiveve afatgjata materiale.

Matja e mëpasshme e detyrimit të qirasë

36 Pas datës së fillimit, një qiramarrës duhet të masë detyrimin e qirasë:

(a) duke rritur vlerën kontabël (neto) për të reflektuar interesin në detyrimin e qirasë;

(b) duke pakësuar vlerën kontabël (neto) për të reflektuar pagesat e bëra të qirasë; dhe

(c) duke ri matur vlerën kontabël (neto) për të reflektuar çdo rivlerësim ose modifikim të qirasë të specifikuar në paragrafët 39–46, ose për të reflektuar pagesat e rishikuara në thelb fikse të qirasë (shih paragrafin B42).

 © IFRS Foundation

37 Interesi në detyrimin e qirasë në çdo periudhë gjatë afatit të qirasë do të jetë shuma që sjell një normë interesi konstante periodike në tepricën e mbetur të detyrimit të qirasë. Norma periodike e interesit është norma e skontimit e përshkruar në paragrafin 26 ose, nëse është e zbatueshme norma e skontimit e rishikuar e përshkruar në paragrafin 41, paragrafin 43 ose paragrafin 45(c).

38 Pas datës së fillimit, qiramarrësi do të njohë në fitim ose humbje përveç kostove që janë përfshirë në vlerën kontabël (neto) të një aktivi tjetër duke zbatuar Standardet e tjera të zbatueshme, që të dyja:

(a) interesin në detyrimin e qirasë; dhe

(b) pagesat variabël të qirasë që nuk janë të përfshira në matjen e detyrimit të qirasë në periudhën në të cilën ndodh ngjarja ose kushti që sjell këto pagesa.

Rivlerësimi i detyrimit të qirasë

39 Pas datës së fillimit, qiramarrësi duhet të zbatojë paragrafët 40–43 për të ri matur detyrimin e qirasë për të reflektuar ndryshimet në pagesat e qirasë. Qiramarrësi duhet të njohë shumën nga rimatja e detyrimit të qirasë si një rregullim të aktivit me të drejtë përdorimi. Megjithatë, nëse vlera kontabël (neto) e aktivit me të drejtë përdorimi pakësohet në zero dhe ka një pakësim të mëtejshëm në matjen e detyrimit të qirasë, një qiramarrës do të njohë në fitim ose humbje çdo shumë të mbetur nga rimatja.

40 Qiramarrësi duhet të rimasë detyrimin e qirasë duke skontuar pagesat e rishikuara të qirasë duke përdorur një normë skontimi të rishikuar, nëse:

(a) ka një ndryshim në afatin e qirasë siç përshkruhet në paragrafët 20–21. Qiramarrësi do të përcaktojë pagesat e rishikuara të qirasë bazuar në afatin e rishikuar të qirasë; ose

(b) ka një ndryshim në vlerësimin e një opsioni për blerje të aktivit bazë, të vlerësuar duke marrë në konsideratë ngjarjet dhe rrethanat e përshkruara në paragrafët 20–21 në kontekstin e një opsioni blerjeje. Qiramarrësi duhet të përcaktojë pagesat e rishikuara të qirasë për të reflektuar ndryshimet në shumat e pagueshme sipas opsionit të blerjes.

41 Kur zbatohet paragrafi 40, qiramarrësi do të përcaktojë normën e rishikuar të skontimit si norma e interesit e përcaktuar e qirasë për afatin e mbetur të qirasë, nëse kjo normë mund të përcaktohet lehtësisht, ose si norma rritëse e huamarrjes së qiramarrësit në datën e rivlerësimit, nëse norma e interesit e përcaktuar e qirasë nuk mund të përcaktohet lehtë.

42 Qiramarrësi duhet të rimasë detyrimin e qirasë duke skontuar pagesat e rishikuara të qirasë nëse:

(a) ka një ndryshim në shumat e pritshme për t'u paguar sipas një garancie të vlerës së mbetur. Qiramarrësi duhet të përcaktojë pagesat e rishikuara të qirasë për të reflektuar ndryshimet në shumat e pritshme për t'u paguar sipas garancisë së vlerës së mbetur.

(b) ka një ndryshim në pagesat e ardhshme të qirasë që vijnë nga një ndryshim në një indeks ose në një normë të përdorur për të përcaktuar ato pagesa, përfshirë, për shembull, një ndryshim për të reflektuar ndryshimet në normat e qirasë në treg në vijim të një rishikimi të tregut të qirave. Qiramarrësi duhet të rimasë detyrimin e qirasë për të reflektuar këto ndryshime të pagesave të rishikuara të qirasë vetëm kur ka një ndryshim në flukset e mjeteve monetare (d.m.th kur hyn në fuqi rregullimi për pagesat e qirasë). Qiramarrësi duhet të përcaktojë pagesat e rishikuara të qirasë për afatin e mbetur të qirasë bazuar në pagesat kontraktuale të rishikuara.

43 Kur zbatohet paragrafi 42, qiramarrësi duhet të përdorë një normë skontimi të pandryshuar, me përjashtim të rastit kur ndryshimi në pagesat e qirasë vjen nga një ndryshim në normat e luhatshme të interesit. Në këtë rast, qiramarrësi do të përdorë një normë të rishikuar skontimi, e cila reflekton ndryshimet në normat e interesit.

Ndryshimet e qirasë

44 Qiramarrësi do të trajtojë një ndryshim të qirasë si një qira të veçantë nëse njëkohësisht:

(a) ndryshimi rrit objektin e qirasë duke shtuar të drejtën për përdorim të një ose më shumë aktiveve bazë; dhe

(b) shuma e qirasë rritet me një shumë të krahasueshme me çmimin specifik për rritjen në objekt dhe ndonjë rregullim përkatës të këtij çmimi specifik për të reflektuar rrethanat e kontratës përkatëse.

45 Për një ndryshim të qirasë që nuk është trajtuar si një qira e veçantë, në *datën e hyrjes në fuqi të ndryshimit të qirasë* qiramarrësi do të:

(a) shpërndajë shumën në kontratën e ndryshuar duke zbatuar paragrafët 13–16;

(b) përcaktojë afatin e qirasë në kontratën e ndryshuar duke zbatuar paragrafët 18-19; dhe

(c) rimasë detyrimin e qirasë duke skontuar pagesat e rishikuara të qirasë duke përdorur një normë të rishikuar skontimi. Norma e rishikuar e skontimit përcaktohet si norma e interesit e përcaktuar e qirasë për afatin e mbetur të qirasë, nëse kjo normë mund të përcaktohet lehtësisht, ose si norma rritëse e huamarrjes së qiramarrësit në datën e hyrjes në fuqi të ndryshimit, nëse norma e interesit e përcaktuar e qirasë nuk mund të përcaktohet lehtë.

46 Për një ndryshim të qirasë që nuk është trajtuar si një qira e veçantë, qiramarrësi duhet të trajtojë rimatjen e detyrimit të qirasë duke:

(a) zvogëluar vlerën kontabël (neto) të aktivit me të drejtë përdorimi për të reflektuar përfundimin e pjesshëm ose të plotë të qirasë për ndryshimin e qirasë që zvogëlon objektin e qirasë. Qiramarrësi do të njohë në rezultat çdo fitim ose humbje që lidhet me përfundimin e pjesshëm ose të plotë të qirasë.

(b) bërë një rregullim korrespondues të aktivit me të drejtë përdorimi për të gjitha ndryshimet e tjera të qirasë.

Paraqitja

47 Qiramarrësi do të paraqesë në pasqyrën e pozicionit financiar ose të japë informacion shpjegues në shënimet për:

(a) aktivet me të drejtë përdorimi veçmas nga aktivet e tjera. Nëse një qiramarrës nuk paraqet aktivet me të drejtë përdorimi veçmas në pasqyrën e pozicionit financiar, ai do të:

(i) përfshijë aktivet me të drejtë përdorimi në të njëjtin nënzë në të cilin do të paraqiteshin aktivet bazë korresponduese, nëse ato do të zotëroheshin; dhe

(ii) japë informacion shpjegues për nënzërin e pasqyrës së pozicionit financiar, ku përfshihen këto aktive me të drejtë përdorimi.

(b) detyrimet e qirasë veçmas nga detyrimet e tjera. Nëse qiramarrësi nuk paraqet detyrimet e qirasë veçmas në pasqyrën e pozicionit financiar, qiramarrësi do të japë informacion shpjegues për zërin e pasqyrës së pozicionit financiar ku përfshihen ato detyrime.

48 Kërkesat në paragrafin 47(a) nuk zbatohen për aktivet me të drejtë përdorimi, të cilat plotësojnë përkufizimin e aktivit afatgjatë material të investuar, i cili do të paraqitet në pasqyrën e pozicionit financiar si aktive të investuar.

49 Në pasqyrën e fitimit ose humbjes dhe pasqyrën e të ardhura të tjera gjithëpërfshirëse, qiramarrësi do të paraqesë shpenzimin e interesit mbi detyrimin e qirasë veçmas nga shpenzimi i amortizimit të aktivit me të drejtë përdorimi. Shpenzimi i interesit të detyrimit të qirasë është një përbërës i kostove të financimit, të cilat sipas paragrafit 82(b) të SNK 1 *Paraqitja e pasqyrave financiare* duhet të paraqiten veçmas në pasqyrën e fitimit ose humbjes dhe pasqyrën e të ardhurave të tjera gjithëpërfshirëse.

50 Në pasqyrën e flukseve të mjeteve monetare, qiramarrësi do të klasifikojë:

(a) pagesat në mjete monetare për pjesën kryesore të detyrimit të qirasë brenda aktiviteteve financiare;

(b) pagesat në mjete monetare për pjesën e interesit të detyrimit të qirasë duke zbatuar për interesin e paguar kërkesat në SNK 7 *Pasqyra e flukseve të mjeteve monetare*; dhe

(c) pagesat e qirasë afatshkurtër, pagesat për qiratë e aktiveve me vlerë të ulët dhe pagesat variabël të qirasë të papërfshira në matjen e detyrimit të qirasë brenda aktivitetit të shfrytëzimit.

Dhënia e informacioneve shpjeguese

51 Objektivi i dhënies së informacioneve shpjeguese është që qiramarrësi të japë informacion shpjegues, i cili së bashku me informacionin e dhënë në pasqyrën e pozicionit financiar, në pasqyrën e fitimit ose humbjes dhe në pasqyrën e flukseve të mjeteve monetare, jep një bazë për përdoruesit e pasqyrave financiare që të vlerësojnë efektin që qiratë kanë në pozicionin financiar, performancën financiare dhe flukset e mjeteve monetare të qiramarrësit. Paragrafët 52–60 specifikojnë kërkesat se si të plotësohet ky objektiv.

52 Qiramarrësi do të japë informacion shpjegues rreth qirave të tij për të cilat ai është qiramarrës, në një shënim të vetëm ose në një seksion të veçantë në pasqyrat e tij financiare. Megjithatë, qiramarrësi nuk ka nevojë të dublikojë informacionin që është tashmë i paraqitur në pjesët e tjera të pasqyrave financiare, me

 © IFRS Foundation

kushtin që ky informacion të përfshihet nëpërmjet një reference të kryqëzuar në një shënim të vetëm ose në një seksion të veçantë mbi qiratë.

53 Qiradhënësi do të japë informacione shpjeguese për periudhën e raportimit, për shumat në vijim:

(a) shpenzimin e amortizimit për aktivet me të drejtë përdorimi sipas klasave të aktivit bazë;

(b) shpenzimin e interesit për detyrimet e qirasë;

(c) shpenzimin lidhur me qiratë afatshkurtra të trajtuara sipas paragrafit 6. Ky shpenzim nuk nevojitet të përfshihet në shpenzimet e lidhura me qiratë për afate të qirasë një muaj ose më pak;

(d) shpenzimin lidhur me qiratë e aktiveve me vlerë të ulët të trajtuara sipas paragrafit 6. Ky shpenzim nuk duhet të përfshihet në shpenzimin e lidhur me qiratë me afat të shkurtër të aktiveve me vlerë të ulët të përfshira në paragrafin 53(c);

(e) shpenzimin lidhur me pagesat variabël të qirasë të papërfshira në matjen e detyrimeve të qirasë;

(f) të ardhurën nga nën-qiraja e aktiveve me të drejtë përdorimi;

(g) daljet gjithsej të mjeteve monetare për qiratë;

(h) shtesat e aktiveve me të drejtë përdorimi;

(i) fitimet ose humbjet që vijnë nga transaksionet e shitjes dhe marrjes me qira; dhe

(j) vlerën kontabël (neto) të aktiveve me të drejtë përdorimi në fund të periudhës së raportimit sipas klasës së aktivit bazë.

54 Qiramarrësi duhet të japë informacionin shpjegues të specifikuar në paragrafin 53 në format tabele, me përjashtim të rastit kur një format tjetër është më i përshtatshëm. Shumat e paraqitura në shënimet shpjeguese do të përfshijnë kostot që një qiramarrës ka përfshirë në vlerën kontabël (neto) të një aktivi tjetër gjatë periudhës së raportimit.

55 Qiramarrësi duhet të japë informacion shpjegues për shumën e angazhimeve të tij të qirasë për qiratë afatshkurtra të trajtuara sipas paragrafit 6 nëse portofoli i qirave afatshkurtra për të cilat ai angazhohet në fund të periudhës raportuese është i ndryshëm nga portofoli i qirave afatshkurtra, të cilave u përket shpenzimi i qirasë afatshkurtër i paraqitur sipas kërkesave të paragrafit 53(c).

56 Nëse aktivet me të drejtë përdorimi plotësojnë përkufizimin e aktivit afatgjatë material të investuar, qiramarrësi do të zbatojë kërkesat për dhënie informacionesh shpjeguese të SNK 40. Në këtë rast , qiramarrësi nuk ka nevojë të japë informacionet shpjeguese të paragrafit 53(a), (f), (h) ose (j) për këto aktive me të drejtë përdorimi.

57 Nëse një qiramarrës mat aktivet me të drejtë përdorimi me shumat e rivlerësuara duke zbatuar SNK 16, qiramarrësi duhet të japë informacionet shpjeguese të kërkuara nga paragrafi 77 i SNK 16 për këto aktive me të drejtë përdorimi.

58 Qiramarrësi duhet të japë informacion shpjegues mbi analizën e maturimit të detyrimeve të qirasë duke zbatuar paragrafët 39 dhe B11 të SNRF 7 *Instrumentet financiare: Dhënia e informacioneve shpjeguese* veçmas nga analizat e maturimit të detyrimeve të tjera financiare.

59 Përveç dhënies së informacioneve shpjeguese të kërkuara në paragrafët 53–58, qiramarrësi duhet të japë informacione shpjeguese shtesë cilësore dhe sasiore rreth aktiviteteve të tij të dhënies me qira, të nevojshme për të plotësuar objektivin për dhënie informacionesh shpjeguese të paragrafit 51 (siç përshkruhet në paragrafin B48). Ky informacion shtesë mund të përfshijë, por nuk kufizohet me informacion që ndihmon përdoruesit e pasqyrave financiare për të vlerësuar:

(a) natyrën e aktiviteteve të dhënies me qira të qiramarrësit;

(b) daljet e ardhshme të mjeteve monetare për të cilat qiramarrësi është potencialisht i ekspozuar të cilat nuk janë reflektuar në matjen e detyrimeve të qirasë. Kjo përfshin ekspozimin që vjen nga:

(i) pagesat variabël të qirasë (siç përshkruhet në paragrafin B49);

(ii) opsionet e zgjatjes dhe opsionet e përfundimit (siç përshkruhet në paragrafin B50);

(iii) garancitë me vlerë të mbetur (siç përshkruhet në paragrafin B51); dhe

(iv) qiratë ku është i angazhuar qiramarrësi,të cilat nuk kanë nisur akoma.

(c) kufizimet ose marrëveshjet e imponuara nga qiratë; dhe

(d) transaksionet e shitjes dhe marrjes me qira (siç përshkruhet në paragrafin B52).

60 Qiramarrësi që trajton qiratë afatshkurtra ose qiratë për aktive me vlerë të ulët sipas paragrafit 6 do të japë informacion shpjegues për këtë fakt.

Qiradhënësi

Klasifikimi i qirave (paragrafët B53–B58)

61 **Një qiradhënës duhet të klasifikojë çdo qira të tij si *qira të zakonshme ose si qira financiare*.**

62 **Një qira klasifikohet si qira financiare nëse ajo transferon në mënyrë të konsiderueshme të gjitha rreziqet dhe përfitimet e pronësisë mbi aktivin bazë. Një qira do të klasifikohet si qira e zakonshme në qoftë se nuk transferon në mënyrë të konsiderueshme të gjitha rreziqet dhe përfitimet e pronësisë mbi aktivin bazë.**

63 Nëse një qira do të klasifikohet si qira financiare ose si qira e zakonshme, kjo varet më tepër nga përmbajtja e transaksionit se sa nga forma ligjore e kontratës. Shembuj të situatave që individualisht apo të kombinuara, normalisht do të çonin në klasifikimin e një qiraje si qira financiare janë:

(a) qiraja transferon pronësinë e aktivit bazë tek qiramarrësi në fund të afatit të qirasë;

(b) qiramarrësi ka opsionin për ta blerë aktivin bazë me një çmim që pritet të jenë mjaft më i ulët se *vlera e drejtë* në datën kur ky opsion bëhet i ushtrueshëm dhe ka siguri të arsyeshme, qysh në *fillimin e qirasë*, se opsioni do të ushtrohet;

(c) afati i qirasë përfshin pjesën më të madhe të *jetës ekonomike* të aktivit bazë edhe nëse titulli i pronësisë ende nuk është transferuar;

(d) në fillim të marrëveshjes së qirasë, vlera aktuale e pagesave të qirasë përbën në mënyrë të konsiderueshme të paktën të gjithë vlerën e drejtë të aktivit bazë; dhe

(e) aktivi bazë ka një natyrë kaq të veçantë sa që atë mund t'a përdorë pa i bërë modifikime të mëdha vetëm qiramarrësi.

64 Tregues të situatave që individualisht ose të kombinuara mundet gjithashtu të çojnë në klasifikimin e qirasë si qira financiare janë:

(a) nëse qiramarrësi mund të anullojë marrëveshjen e qirasë, humbjet e qiradhënësit lidhur me anulimin e marrëveshjes përballohen nga qiramarrësi;

(b) fitimet ose humbjet nga luhatjet në vlerën e drejtë të vlerës së mbetur i llogariten qiramarrësit (për shembull, në formën e zbritjeve tregtare mbi qiranë të cilat janë të barabarta me pothuaj të gjithë të ardhurat nga shitja në fund të qirasë); dhe

(c) qiramarrësi ka mundësi të vazhdojë marrëveshjen e qirasë për një periudhë të dytë me një pagesë qiraje e cila në mënyre të konsiderueshme është më e ulët se qiraja në treg.

65 Shembujt dhe treguesit e paraqitur në paragrafët 63–64 nuk janë gjithmonë përfundimtarë. Nëse është e qartë edhe nga karakteristika të tjera se qiraja nuk transferon në mënyrë të konsiderueshme të gjitha rreziqet dhe përfitimet e pronësisë të aktivit bazë, qiraja klasifikohet si qira e zakonshme. Për shembull, ky mund të jetë rasti kur pronësia mbi aktivin bazë transferohet në fund të afatit të qirasë për një pagesë të ndryshueshme të barabartë me vlerën e drejtë të aktivit në atë moment, ose nëse ka pagesa qiraje të ndryshueshme, si rezultat i së cilës qiradhënësi nuk transferon në mënyrë të konsiderueshme të gjitha rreziqet dhe përfitimet e mundshme.

66 Klasifikimi i qirasë bëhet në datën e krijimit dhe rivlerësohet vetëm nëse ndodh një ndryshim (modifikim) i qirasë. Ndryshimi i parashikimeve (p.sh. ndryshimi në parashikimin jetës ekonomike, ose ndryshimi në vlerën e mbetur të aktivit bazë), apo ndryshime të rrethanave (për shembull mos kryerja e pagesave nga qiramarrësi), nuk çojnë nevojën e një klasifikimi të ri të qirasë për qëllime kontabël.

Qiratë financiare

Njohja dhe matja

67 **Në datën e fillimit, qiradhënësi do të njohë aktivet e mbajtura sipas një kontrate qiraje financiare në pasqyrën e pozicionit financiar dhe do t'i paraqesë ato si një llogari e arkëtueshme me një shumë të barabartë me *investimin neto në qira*.**

Matja fillestare

68 Për të matur investimin neto në qira qiradhënësi do të përdorë normën e interesit të përcaktuar të qirasë Në rastin e një nën-qiraje (dhënie të mëpasshme me qira), kur norma e interesit e përcaktuar në nën-qira nuk

 © IFRS Foundation

mund të përcaktohet lehtë, një qiradhënës i ndërmjetëm për të matur investimin neto në nën-qira. mund të zbatojë normën e skontimit të përdorur për qiranë kryesore (të rregulluar për çdo kosto fillestare të drejtpërdrejtë të lidhur me nën-qiranë).

69 Përveç kostove direkte, që janë të ndryshme nga ato të prodhuesit apo qiradhënësit tregtarë të autorizuar, kostot fillestare të drejtpërdrejta përfshihen në matjen fillestare të investimit neto në qira dhe zvogëlojnë shumën e të ardhurave të njohura përgjatë afatit të qirasë. Norma e interesit të përcaktuar të qirasë përcaktohet në mënyrë të tillë që kostot fillestare të drejtpërdrejta të përfshihen automatikisht në investimin neto në qira; nuk ka nevojë që ato të shtohen veç e veç.

Matja fillestare e pagesave të qirasë të përfshira në investimin neto në qira

70 Në datën e fillimit, pagesat e qirasë të përfshira në matjen e investimit neto në qira përfshijnë pagesat në vijim për të drejtën e përdorimit të aktivit bazë gjatë afatit të qirasë të cilat nuk janë marrë në datën e fillimit:

(a) pagesat fikse (përfshirë pagesat fikse në-thelb të përshkruara në paragrafin B42), minus çdo stimul qiraje të pagueshëm;

(b) pagesat variabël të qirasë të cilat varen nga një indeks ose normë, e matur fillimisht duke përdorur një indeks ose normë në datën e fillimit;

(c) çdo garanci me vlerë të mbetur dhënë qiradhënësit nga qiramarrësi, një palë e lidhur me qiramarrësin ose një palë e tretë e palidhur me qiradhënësin e cila është e aftë financiarisht për të shlyer detyrimet sipas garancisë;

(d) çmimi i ushtrimit të një opsioni blerje nëse qiramarrësi është mjaft i sigurt për ta ushtruar këtë opsion (i vlerësuar duke marrë në konsideratë faktorët e përshkruar në paragrafin B37); dhe

(e) pagesat e gjobave për përfundimin e qirasë, nëse afati i qirasë reflekton ushtrimin nga qiramarrësin të një opsioni për përfundimin e qirasë.

Qiradhënësit prodhues ose tregtarë

71 Në datën e fillimit, një qiradhënës prodhues ose tregtar do të njohë për secilën prej qirave financiare të tij si në vijim:

(a) të ardhurën e cila është vlera e drejtë e aktivit bazë, ose nëse është më e ulët, vlerën aktuale të pagesave rritëse të qirasë për qiradhënësin , të skontuara duke përdorur një normë interesi tregu;

(b) koston e shitjes, e cila është kosto, ose nëse është e ndryshme, vlera kontabël neto e aktivit bazë, të pakësuar me vlerën aktuale të *vlerës së mbetur të pa garantuar*; dhe

(c) fitimin ose humbjen nga shitja (si diferencë midis të ardhurës dhe kostos së shitjes) në përputhje me politikën e tij për shitjen e drejtpërdrejtë për të cilën zbatohet SNRF 15. Një qiradhënës prodhues ose tregtar duhet të njohë fitimin ose humbjen nga shitja në një qira financiare në datën e fillimit, pavarësisht nëse qiradhënësi transferon aktivin bazë siç përshkruhet në SNRF 15.

72 Prodhuesit apo tregtarët shpesh ofrojnë për konsumatorët zgjedhjen ose të blerjes ose të marrjes me qira të një aktivi. Një qira financiare e një aktivi nga një qiradhënës prodhues ose tregtar sjell fitim ose humbje ekuivalente me fitimin apo humbjen që vjen nga një shitje e drejtpërdrejtë e aktivit bazë, me çmimet normale të shitjes, duke pasqyruar zbritje e mundshme për vëllim apo tregtare.

73 Qiradhënësi prodhues ose tregtar ndonjëherë publikojnë norma interesi artificiale më të ulëta, me qëllim që të tërheqin klientët. Përdorimi i një norme të tillë interesi do të sillte që qiradhënësi të njohë një pjesë më të madhe në totalin e të ardhurave nga ky transaksion në momentin e fillimit. Nëse publikohen norma interesi artificiale të ulëta, një qiradhënës prodhues apo tregtar duhet të kufizojë fitimin nga shitja deri në atë masë sikur të ishin aplikuar normat e interesit të tregut.

74 Një qiradhënës prodhues ose tregtar do t'i njohë si shpenzim, kostot e ndodhura për marrjen e një qiraje financiare në datën e fillimit, sepse ato lidhen kryesisht me fitimin nga shitja të prodhuesit apo tregtarit. Kostot e ndodhura nga qiradhënësi prodhues ose tregtar në lidhje me marrjen e një qiraje financiare përjashtohen nga përkufizimi i kostove fillestare të drejtpërdrejta dhe përjashtohen nga investimi neto në qira.

Matja e mëpasshme

75 Një qiradhënës do të njohë të ardhurën financiare përgjatë afatit të qirasë, bazuar në një model që reflekton një përqindje konstante periodike të kthimit të investimit neto, për qiradhënësin, në qira.

76 Një qiradhënës tenton t'i shpërndajë të ardhurat financiare përgjatë afatit të qirasë sistematikisht dhe në mënyrë racionale. Qiradhënësi do të zbatojë pagesat e qirasë për një periudhë të caktuar, kundrejt *investimit bruto në qira* për të zvogëluar si principalin, ashtu edhe *të ardhurën e parealizuar financiare*.

77 Qiradhënësi duhet të zbatojë kërkesat për mosnjohje (çregjistrim) dhe çvlerësim të SNRF 9 për investimin neto në qira. Një qiradhënës duhet të rishikojë në mënyrë të rregullt vlerësimet për vlerat e mbetura të pa garantuara të përdorura gjatë llogaritjes së investimit bruto në qira. Nëse ka pasur rënie në vlerësimet për vlerat e mbetura të pa garantuara, atëherë qiradhënësi duhet të rishikojë shpërndarjen e të ardhurës përgjatë afatit të qirasë dhe do të njohë menjëherë çdo zvogëlim të shumave të përllogaritura më parë.

78 Një qiradhënës që klasifikon një aktiv sipas një qiraje financiare si i mbajtur për shitje (ose e përfshin atë në grupin e aktiveve të dala jashtë përdorimit të klasifikuar si i mbajtur për shitje) në përputhje me SNRF 5 *Aktive afatgjata të mbajtura për shitje dhe veprimtaritë e ndërprera*, duhet t'a trajtojë aktivin në përputhje me atë Standard.

Ndryshimet e qirasë

79 Qiramarrësi do ta trajtojë një ndryshim të qirasë financiare si një qira të veçantë nëse njëkohësisht:

(a) ndryshimi rrit objektin e qirasë duke shtuar të drejtën për përdorim të një ose më shumë aktiveve bazë; dhe

(b) shuma e qirasë rritet me një shumë të krahasueshme me çmimin specifik për rritjen në objekt dhe ndonjë rregullim përkatës të këtij çmimi specifik për të reflektuar rrethanat e kontratës përkatëse.

80 Për një ndryshim në një qira financiare e cila nuk është trajtuar si qira e veçantë, një qiradhënës do të trajtojë ndryshimin si vijon:

(a) nëse qiraja do të ishte klasifikuar si një qira e zakonshme për shkak të hyrjes në fuqi të ndryshimit në datën e fillimit, qiradhënësi do të:

(i) trajtojë ndryshimin në qira si një qira të re që nga data e hyrjes në fuqi të ndryshimit; dhe

(ii) masë vlerën kontabël (neto) të aktivit bazë si investimi neto në qira, menjëherë para datës së hyrjes në fuqi të ndryshimit të qirasë.

(b) përndryshe, qiradhënësi do të zbatojë kërkesat e SNRF 9.

Qiratë e zakonshme

Njohja dhe matja

81 Një qiradhënës duhet të njohë pagesat e qirasë nga qiratë e zakonshme si të ardhura mbi baza lineare ose mbi ndonjë bazë tjetër sistematike. Qiradhënësi do të zbatojë një bazë tjetër sistematike nëse ajo bazë është më përfaqësuese për mënyrën sesi pakësohet përfitimi nga përdorimi i aktivit bazë.

82 Qiradhënësi do të njohë në shpenzime kostot përfshirë amortizimin, të kryera për të fituar të ardhura nga qiraja.

83 Qiradhënësi do të përfshijë kostot fillestare të drejtpërdrejta, të kryera për sigurimin e një qiraje të zakonshme në vlerën kontabël (neto) të aktivit bazë dhe do t'i njohë këto kosto si shpenzim përgjatë afatit të qirasë mbi të njëjtën bazë si dhe njohja e të ardhurës nga qiraja.

84 Politika e amortizimit për aktivet bazë të amortizueshme subjekt i qirasë së zakonshme do të jetë në përputhje me politikën e zakonshme që qiradhënësi përdor për amortizimin e aktiveve të ngjashme. Qiradhënësi do të llogarisë amortizimin në përputhje me SNK 16 dhe SNK 38.

85 Një qiradhënës do të zbatojë SNK 36 për të përcaktuar nëse aktivi bazë subjekt i një qiraje të zakonshme çvlerësohet dhe për të kontabilizuar humbjen e identifikuar nga zhvlerësimi.

86 Një qiradhënës prodhues apo tregtar nuk njeh ndonjë fitim nga shitja si pasojë e lidhjes së një kontrate qiraje të zakonshme, sepse ajo nuk është ekuivalente me një shitje.

Ndryshimet e qirasë

87 Qiradhënësi do të trajtojë një ndryshim në një qira të zakonshme si një qira të re që nga data e hyrjes në fuqi të ndryshimit, duke marrë në konsideratë çdo parapagim ose pagesë rritëse lidhur me qiranë fillestare si pjesë të pagesave të qirasë për qiranë e re.

 © IFRS Foundation

Paraqitja

88 Qiradhënësi do të paraqesë aktivet bazë që janë subjekt i qirasë së zakonshme në pasqyrën e tij të pozicionit financiar në përputhje me natyrën e aktivit bazë.

Dhënia e informacioneve shpjeguese

89 Objektivi i dhënies së informacioneve shpjeguese është që qiradhënësi të japë informacione shpjeguese në shënime, të cilat së bashku me informacionet e dhëna në pasqyrën e pozicionit financiar, në pasqyrën e të ardhurave (fitim ose humbje) dhe në pasqyrën e flukseve të mjeteve monetare, japin një bazë për përdoruesit e pasqyrave financiare për të vlerësuar efektin që qiratë kanë në pozicionin financiar, performancën financiare dhe flukset e mjeteve monetare të qiradhënësit. Paragrafët 90–97 specifikojnë kërkesat se si duhet plotësuar ky objektiv.

90 Për periudhën e raportimit, qiradhënësi do të japë informacione shpjeguese për shumat në vijim:

(a) për qiratë financiare:

(i) fitimin ose humbjen nga shitja;

(ii) të ardhurën financiare nga investimi neto në qira; dhe

(iii) të ardhurën lidhur me pagesat variabël të qirasë të papërfshira në matjen e investimit neto në qira.

(b) për qiratë e zakonshme, të ardhurën nga qiraja, duke dhënë informacione shpjegues veçmas për të ardhurën lidhur me pagesat variabël të qirasë, të cilat nuk varen nga një indeks ose normë.

91 Qiradhënësi do të japë informacione shpjeguese të cilësuara në paragrafin 90 në format tabele, me përjashtim të rastit kur një format tjetër është më i përshtatshëm.

92 Qiradhënësi do të japë informacione shpjeguese shtesë, cilësore dhe sasiore, mbi aktivitetet e tij të qiradhënies të nevojshme për të plotësuar objektivin e dhënies së informacioneve shpjeguese në paragrafin 89. Ky informacion shtesë mund të përfshijë, por nuk kufizohet me, informacion që ndihmon përdoruesit e pasqyrave financiare për të vlerësuar:

(a) natyrën e aktiviteteve të qiradhënies të qiradhënësit; dhe

(b) sesi qiradhënësi menaxhon rrezikun e lidhur me ndonjë të drejtë që ai mban ndaj aktiveve bazë. Veçanërisht, qiradhënësi duhet të japë informacione shpjeguese mbi strategjinë e tij të menaxhimit të rrezikut për të drejtat që ai mban në aktivet bazë, përfshirë mjetet me të cilat qiradhënësi pakëson këtë rrezik. Mjete të tilla mund të përfshijnë, për shembull, marrëveshjet e riblerjes, garancitë për vlerën e mbetur ose pagesat variabël të qirasë për përdorim përtej kufijve të përcaktuar.

Qiratë financiare

93 Qiradhënësi do të japë një shpjegim cilësor dhe sasior të ndryshimeve të rëndësishme në vlerën kontabël (neto) të investimit neto në qiratë financiare.

94 Qiradhënësi do të paraqesë një analizë të maturimit të pagesave të arkëtueshme të qirasë, duke treguar pagesat e qirasë të paskontuara për t'u marrë mbi baza vjetore për të paktën çdo njërin nga pesë vitet e para dhe një total për shumat për vitet e mbetura. Qiradhënësi do të rakordojë pagesat e paskontuara të qirasë me investimin neto në qira. Rakordimi do të identifikojë të ardhurën e parealizuar financiare lidhur me pagesat e arkëtueshme të qirasë dhe ndonjë vlerë të mbetur të pa garantuar të paskontuar.

Qiratë e zakonshme

95 Për zërat e aktiveve afatgjata materiale subjekt i një qiraje të zakonshme, qiradhënësi duhet të zbatojë kërkesat për dhënie informacionesh shpjeguese të SNK 16. Kur zbaton kërkesat për dhënie informacionesh shpjeguese të SNK 16, qiradhënësi do të ndajë çdo klasë të aktiveve afatgjata materiale në aktive subjekt i qirave të zakonshme dhe aktive që nuk janë subjekt i qirave të zakonshme. Prandaj, qiradhënësi do të japë informacionet shpjeguese të kërkuara nga SNK 16 për aktivet subjekt i një qiraje të zakonshme (sipas klasës së aktivit bazë) veçmas nga aktivet në zotërim, të mbajtura dhe të përdorura prej tij.

96 Qiradhënësi do të zbatojë kërkesat për dhënie informacionesh shpjeguese të SNK 36, SNK 38, SNK 40 dhe SNK 41 për aktivet subjekt i qirave të zakonshme.

97 Një qiradhënës do të paraqesë një analizë të maturimit të pagesave të qirasë, duke treguar pagesat e qirasë të paskontuara për t'u marrë mbi baza vjetore për të paktën çdo njërin nga pesë vitet e para dhe një total për shumat për vitet e mbetura.

Transaksionet e shitjes dhe të marrjes me qira

98 Nëse një njësi ekonomike (shitësi-qiramarrës) transferon një aktiv tek një njësi tjetër ekonomike (blerësi-qiradhënës) dhe e jep atë aktiv me qira tek blerësi-qiradhënës, që të dy,si shitësi-qiramarrës ashtu edhe blerësi-qiradhënës, duhet ta trajtojnë kontratën e transferimit dhe të qirasë sipas paragrafëve 99–103.

Vlerësimi se kur transferimi i aktivit është një shitje

99 Për të përcaktuar nëse transferimi i një aktivi trajtohet si shitje e atij aktivi, njësia ekonomike duhet të zbatojë kërkesat në SNRF 15 lidhur me plotësimin e një kushti performance.

Transferimi i aktivit është një shitje

100 Nëse transferimi i një aktivi nga shitësi-qiramarrës plotëson kërkesat e SNRF 15 për t'u trajtuar si një shitje aktivi:

(a) shitësi-qiramarrës do të masë aktivin me të drejtë për përdorimi që vjen nga shitja dhe marrja me qira, me pjesën e vlerës kontabël (neto) të mëparshme të aktivit që lidhet me të drejtën e përdorimit të mbajtur nga shitësi-qiramarrës. Pra, shitësi-qiramarrës do të njohë vetëm shumën e ndonjë fitimi ose humbje që lidhet me të drejtat e transferuara tek blerësi-qiradhënës.

(b) blerësi-qiradhënës do të trajtojë blerjen e aktivit sipas Standardeve të zbatueshme dhe do të trajtojë qiranë duke zbatuar kërkesat e këtij Standardi për trajtimin kontabël nga qiradhënësi.

101 Nëse vlera e drejtë e shumës për shitjen e aktivit nuk barazon vlerën e drejtë të aktivit, ose nëse pagesat për qiranë nuk janë sa vlerat e tregut, për të matur të ardhurat nga shitja me vlerën e drejtë një njësi ekonomike do të bëjë rregullimet në vijim:

(a) çdo element poshtë vlerës së tregut do të trajtohet si një parapagim i pagesave të qirasë; dhe

(b) çdo element mbi vlerën e tregut do të trajtohet si financim shtesë dhënë nga blerësi-qiradhënës për shitësin-qiramarrës.

102 Njësia ekonomike do të masë çdo rregullim të mundshëm të kërkuar nga paragrafi 101 bazuar në një ose më shumë përcaktues të gatshëm të:

(a) diferencës mes vlerës së drejtë të shumës për shitjen dhe vlerës së drejtë të aktivit; dhe

(b) diferencës mes vlerës aktuale të pagesave të kontraktuara për qiranë dhe vlerës aktuale të pagesave për qiranë sipas normave të tregut.

Transferimi i aktivit nuk është një shitje

103 Nëse transferimi i një aktivi nga shitësi-qiramarrës nuk plotëson kërkesat e SNRF 15 për t'u trajtuar si një shitje aktivi:

(a) shitësi-qiramarrës do të vazhdojë të njohë aktivin e transferuar dhe të njohë një detyrim financiar të barabartë me shumat nga transferimi. Ai duhet ta trajtojë detyrimin financiar duke zbatuar SNRF 9.

(b) blerësi-qiradhënës nuk do të njohë aktivin e transferuar dhe të njohë një aktiv financiar të barabartë me shumat nga transferimi. Ai duhet të trajtojë aktivin financiar duke zbatuar SNRF 9.

 © IFRS Foundation

Shtojca A
Termat e përkufizuara

Kjo shtojcë është pjesë integrale e Standardit.

data e fillimit të qirasë (data e fillimit) Data në të cilën një **qiradhënës** e bën **aktiv bazë** të gatshëm për t'u përdorur nga një **qiramarrës**.

jeta ekonomike Ose periudha gjatë së cilës një aktiv pritet të jetë ekonomikisht i përdorshëm nga një ose më shumë përdorues ose numri i njësive të prodhuara ose njësive të ngjashme që pritet të merren nga aktivi nga një ose më shumë përdorues.

data e hyrjes në fuqi të ndryshimit Data kur të dyja palët bien dakord me një **ndryshim të qirasë**.

vlera e drejtë Me qëllim zbatimin e kërkesave të këtij Standardi për trajtimin kontabël **nga ana e qiradhënësit**, vlera e drejte është shuma për të cilën mund të shkëmbehet një aktiv, ose të shlyhet një detyrim, ndërmjet palëve të mirë informuara, të vullnetshme në një transaksion të lirë midis tyre.

qira financiare Një **qira,** e cila transferon në mënyrë thelbësore të gjitha rreziqet dhe përfitimet që lidhen me pronësinë e një **aktivi bazë**.

pagesat fikse Pagesat e bëra nga një **qiramarrës** tek një **qiradhënës** për të drejtën e përdorimit të një **aktivi bazë** gjatë **afatit të qirasë**, duke përjashtuar **pagesat variabël të qirasë**.

investimi bruto në qira Totali i:

(a) **pagesave të qirasë** që një **qiradhënës** do të arkëtojë sipas një **marrëveshjeje të qirasë financiare**; dhe

(b) i ndonjë **vlere të mbetur të pa garantuar,** e përllogaritur për qiradhënësin.

data e fillimit të qirasë (data e fillimit) Më e hershmja mes datës së marrëveshjes së **qirasë** dhe datës së angazhimit nga të dy palët ndaj kushteve kryesore të marrëveshjes së qirasë.

kosto fillestare e drejtpërdrejtë Kostot shtesë (rritëse) të marrjes së një **qiraje** që nuk do të ishin kryer nëse qiraja nuk të ishte marrë, me përjashtim të kostove të kryera nga një **qiradhënës** prodhues ose tregtar i autorizuar lidhur me një **qira financiare**.

normë interesi e përcaktuar e qirasë Norma e interesit e cila bën që vlera aktuale e (a) **pagesave të qirasë** dhe (b) **vlerës së mbetur të pa garantuar,** të barazojë shumën e (i) **vlerës së drejtë** të **aktivit bazë** dhe (ii) të çdo **kostoje fillestare të drejtpërdrejtë** të qiradhënësit.

qira Një kontratë ose pjesë e një kontrate, e cila i jep të drejtën e përdorimit të një aktivi (të **aktivi bazë**) për një periudhë kohore në këmbim të një shume.

stimujt e qirasë Pagesat e qirasë të bëra nga një **qiradhënës** për një **qiramarrës** të lidhura me një **qira** ose rimbursimi apo marrja përsipër nga një qiradhënës e kostove të qirasë.

ndryshimi i qirasë Një ndryshim në objektin e një **qiraje**, ose në shumën e e një qiraje, i cili nuk ishte pjesë e kushteve dhe termave fillestare të qirasë (për shembull, shtimi ose përfundimi i të drejtës për përdorim të një ose më shumë **aktiveve bazë**, apo zgjatja apo shkurtimi i **afatit** kontraktual të **qirasë**).

pagesat e qirasë Pagesat e bëra nga një **qiramarrës** për një **qiradhënës** për të drejtën e përdorimit të një **aktivi bazë** gjatë **afatit të qirasë**, duke përjashtuar pagesat variabël të qirasë:

(a) **pagesat fikse** (duke përfshirë pagesat fikse në thelb), minus çdo **stimul të qirasë**;

(b) **pagesat variabël të qirasë** të cilat varen në një indeks ose normë;

(c) çmimi i ushtrimit të një opsioni blerjeje nëse qiramarrësi ka siguri të arsyeshme për të ushtruar këtë opsion; dhe

(d) pagesat e gjobave për përfundimin e **qirasë**, nëse afati i qirasë nënkupton që

qiramarrësi ushtron një opsion për përfundimin e qirasë.

Për qiramarrësin, pagesat e qirasë përfshijnë edhe shumat e pritshme për t'u paguar nga qiramarrësi sipas **garancive për vlerën e mbetur**. Pagesat e qirasë nuk përfshijnë pagesat e shpërndara tek përbërësit jo-qira të një kontrate, me përjashtim të rastit kur qiramarrësi zgjedh të kombinojë përbërësit jo-qira me një përbërës qira dhe ta trajtojë ata si një përbërës të vetëm qiraje.

Për qiradhënësin, pagesat e qirasë përfshijnë edhe çdo garanci për vlerën e mbetur dhënë qiradhënësit nga qiramarrësi, një palë e lidhur me qiramarrësin ose një palë të tretë të palidhur me qiradhënësin, e cila është e aftë financiarisht për të shlyer detyrimet sipas garancisë. Pagesat e qirasë nuk përfshijnë pagesat e shpërndara tek përbërësit jo-qira.

afati i qirasë

Periudha e paanullueshme për të cilën një **qiramarrës** ka të drejtë të përdorë një **aktiv bazë**, së bashku me:

(a) periudhat e mbuluara nga një opsion për të zgjatur **qiranë,** nëse qiramarrësi ka siguri të mjaftueshme për të ushtruar këtë opsion; dhe

(b) periudhat e mbuluara nga një opsion për të përfunduar qiranë nëse qiramarrësi është i sigurt mjaftueshëm për të mos e ushtruar atë opsion.

qiramarrësi

Njësia ekonomike, e cila merr të drejtën e përdorimit të një **aktivi bazë** për një periudhë kohore në këmbim të një shume.

normë e shtesë (rritëse) e huamarrjes të qiramarrësit

Norma e interesit që një **qiramarrës** do të duhet të paguante për të marrë hua me kushte të njëjta dhe siguri të ngjashme, fondet e nevojshme për të siguruar një aktiv të së njëjtës vlerë me **aktivin me të drejtë përdorimi** në një mjedis ekonomik të ngjashëm.

qiradhënësi

Njësia ekonomike, e cila jep të drejtën e përdorimit të një **aktivi bazë** për një periudhë kohore në këmbim të një shume.

investimi neto në qira

Investimi bruto në qira i skontuar me **përqindjen e normës së interesit të përcaktuar të qirasë**.

qira e zakonshme

Një **qira** e cila nuk transferon në mënyrë thelbësore të gjitha rreziqet dhe përfitimet që lidhen me pronësinë mbi një **aktiv bazë**.

pagesat opsionale të qirasë

Pagesat për t'u bërë nga një **qiramarrës** tek një **qiradhënës** për të drejtën e përdorimit të një **aktivi bazë** gjatë periudhave të mbuluara nga një opsion për të zgjatur ose përfunduar një **qira**, që nuk përfshihet në **afatin e qirasë**.

periudha e përdorimit

Periudha kohore gjithsej që një aktiv përdoret për të plotësuar një kontratë me një klient (duke përfshirë çdo periudhë kohore jo-të njëpasnjëshme).

garanci për vlerën e mbetur

Një garanci e dhënë ndaj një **qiradhënësi**, nga një palë e palidhur me qiradhënësin, se vlera (ose pjesë e vlerës) e një **aktivi bazë** në fund të një **qiraje** do të jetë të paktën një shumë e caktuar.

aktiv me të drejtë përdorimi

Një aktiv që përfaqëson një të drejtë të **qiramarrësin** për të përdorur një **aktiv bazë** gjatë **afatit të qirasë**.

qira afatshkurtër

Një **qira,** e cila në **datën e fillimit**, ka një **afat qiraje** 12 muaj ose më pak. Një qira e cila përmban një opsion blerjeje nuk është qira afatshkurtër.

nënqira

Një transaksion, për të cilin **aktivi bazë** rijepet me qira nga një **qiramarrës** ('qiradhënës i ndërmjetëm') tek një palë e tretë dhe **qiraja** ('qiraja kryesore') mes qiradhënësit kryesor dhe qiramarrësit mbetet në fuqi.

aktiv bazë

Një aktiv që është subjekt i një **qiraje**, për të cilën e drejta e përdorimit të tij është dhënë nga një **qiradhënës** tek një **qiramarrës**.

e ardhur financiare e parealizuar

Diferenca midis:

(a) **investimit bruto në qira**; dhe

 © IFRS Foundation

(b) **investimit neto në qira**.

vlerë e mbetur e pa garantuar Pjesa e vlerës së mbetur të **aktivit bazë**, realizimi i së cilës nga një **qiradhënës** nuk është i sigurtë ose është i garantuar vetëm nga një palë tjetër e lidhur me qiradhënësin.

pagesat e ndryshueshme të qirasë Pjesa e pagesave të bëra nga një **qiramarrës** tek një **qiradhënës** për të drejtën e përdorimit të një **aktivi bazë** përgjatë **afatit të qirasë**, e cila ndryshon për shkak të ndryshimeve në faktet apo rrethanat e ndodhura pas **datës së fillimit**, të ndryshme nga kalimi i kohës.

Termat e përkufizuara në Standardet e tjera dhe të përdorur në këtë Standard me të njëjtin kuptim

kontrata Kontrata është një marrëveshje mes dy ose më shumë palëve, që krijon të drejta dhe detyrime të ekzekutueshme me forcë.

jeta e dobishme Periudha gjatë së cilës një aktiv pritet të jetë i disponueshëm për përdorim nga njësia ekonomike; ose sasia e prodhimit apo njësive të ngjashme që priten të merren nga aktivi prej njësisë ekonomike.

Shtojca B
Udhëzim për zbatim

Kjo shtojcë është pjesë integrale e Standardit. Ajo përshkruan aplikimin e paragrafëve 1-103 dhe ka të njëjtin autoritet si dhe pjesët e tjera të Standardit.

Zbatimi për portofolin

B1 Ky Standard specifikon trajtimin kontabël të një qiraje individuale. Por, për lehtësi praktike, njësia ekonomike mund ta zbatojë këtë Standard për një portofol qirash me karakteristika të ngjashme, nëse njësia ekonomike pret, në mënyrë të arsyeshme, që efektet e zbatimit të këtij Standardi ndaj portofolit në pasqyrat financiaret nuk do të ndryshojnë shumë nga zbatimi i këtij Standardi për qiratë individuale brenda këtij portofoli. Gjatë trajtimit kontabël të një portofoli, njësia ekonomike do të përdorë vlerësime dhe supozime të cilat reflektojnë madhësinë dhe përbërjen e portofolit.

Kombinimi i kontratave

B2 Gjatë zbatimit të këtij Standardi, njësia ekonomike do të kombinojë dy ose më shumë kontrata të lidhura njëkohësisht ose afërsisht në të njëjtën kohë, me të njëjtën palë (ose me palë të lidhura me të) dhe kontabilizojë kontratat si një kontratë e vetme nëse plotësohen një ose më shumë nga kriteret e mëposhtme:

(a) kontratat negociohen si një paketë me një objektiv tregtar të përbashkët, që nuk mund të kuptohet nëse kontratat nuk merren në konsideratë së bashku;

(b) shuma për t'u paguar në kontratë varet nga çmimi ose performanca e kontratës tjetër; ose

(c) të drejtat e përdorimit të aktiveve bazë, të përfshira në kontrata (ose disa të drejta për përdorimin e aktiveve bazë të përfshira në secilën kontratë) formojnë një përbërës të vetëm qiraje sipas përshkrimit në paragrafin B32.

Përjashtim në njohje: qiratë për të cilat aktivi bazë ka vlerë të ulët (paragrafët 5–8)

B3 Me përjashtim sa specifikohet në paragrafin B7, ky Standard lejon që një qiramarrës të zbatojë paragrafin 6 për të trajtuar qiratë për të cilat aktivi bazë ka vlerë të ulët. Qiramarrësi do të vlerësojë vlerën e një aktivi bazë bazuar në vlerën e aktivit kur ai është i ri, pavarësisht vjetërsisë së aktivit që jepet me qira.

B4 Vlerësimi nëse aktivi bazë ka vlerë të ulët bëhet mbi një bazë absolute. Qiratë e aktiveve me vlerë të ulët kualifikohen për trajtimin kontabël të paragrafit 6, pavarësisht nëse këto qira janë materiale për qiramarrësin. Vlerësimi nuk ndikohet nga madhësia, natyra apo rrethanat e qiramarrësit. Për pasojë, qiramarrës të ndryshëm parashikohet të dalin në përfundime të njëjta nëse një aktiv bazë i caktuar është me vlerë të ulët.

B5 Një aktiv bazë mund të jetë me vlerë të ulët vetëm nëse:

(a) qiramarrësi mund të përfitojë nga përdorimi i aktivit bazë të vetëm ose bashkë me burime të tjera, që janë në dispozicion të qiramarrësit; dhe

(b) aktivi bazë nuk varet shumë nga, ose nuk është shumë i lidhur me aktivet e tjera.

B6 Qiraja e një aktivi bazë nuk kualifikohet si qira e një aktivi me vlerë të ulët nëse natyra e aktivit është e tillë që kur është i ri, zakonisht aktivi nuk është me vlerë të ulët. Për shembull, qiratë e makinave nuk do të kualifikohen si qira të aktiveve me vlerë të ulët, sepse një makinë e re zakonisht nuk është me vlerë të ulët.

B7 Nëse një qiramarrës jep me nën-qira një aktiv, ose pret të japë me nën-qira një aktiv, qiraja kryesore nuk kualifikohet si qira aktivi me vlerë të ulët.

B8 Shembuj të aktiveve bazë me vlerë të ulët mund të përfshijnë tabletat dhe kompjuterët personalë, zëra të vegjël të pajisjeve të zyrës dhe telefonat.

Identifikimi i një qiraje (paragrafët 9–11)

B9 Për të vlerësuar nëse një kontratë jep të drejtën e kontrollit të përdorimit të një aktivi të identifikuar (shih paragrafët B13–B20) për një periudhë kohore, njësia ekonomike do të vlerësojë nëse, përgjatë *periudhës së përdorimit*, klienti ka të dyja sa vijon:

 © IFRS Foundation

(a) të drejtën për të marrë pothuajse të gjitha përfitimet ekonomike nga përdorimi i aktivit të identifikuar (siç përshkruhet në paragrafët B21–B23); dhe

(b) të drejtën për të drejtuar përdorimin e aktivit të identifikuar (siç përshkruhet në paragrafët B24–B30).

B10 Nëse klienti ka të drejtën të kontrollojë përdorimin e një aktivi të identifikuar vetëm për një pjesë të afatit të kontratës, kontrata përmban një qira për atë pjesë të afatit.

B11 Një kontratë për të marrë mallra apo shërbime mund të lidhet nëpërmjet një marrëveshjeje të përbashkët, ose për llogari të një marrëveshjeje të përbashkët, siç përshkruhet në SNRF 11 *Marrëveshjet e përbashkëta*. Në këtë rast, marrëveshja e përbashkët konsiderohet të jetë klienti në kontratë. Për pasojë, kur vlerësohet nëse një kontratë e tillë përmban një qira, njësia ekonomike do të vlerësojë nëse marrëveshja e përbashkët ka të drejtën për të kontrolluar përdorimin e një aktivi të identifikuar përgjatë periudhës së përdorimit.

B12 Njësia ekonomike do të vlerësojë nëse një kontratë përmban një qira për secilin përbërës potencial të veçantë të qirasë. Paragrafi B32 shërben si udhëzues mbi përbërësit e veçantë të qirasë.

Aktivi i identifikuar

B13 Një aktiv zakonisht identifikohet duke u cilësuar qartë në kontratë. Megjithatë aktivi mund të identifikohet edhe duke u specifikuar në mënyrë të qartë në kohën kur aktivi bëhet i gatshëm për përdorim nga klienti.

Të drejtat thelbësore të zëvendësimit

B14 Edhe nëse një aktiv specifikohet, klienti nuk ka të drejtën e përdorimit të një aktivi të identifikuar nëse furnitori ka të drejtën thelbësore të zëvendësimit të aktivit përgjatë periudhës së përdorimit. E drejta e furnitorit për zëvendësimin e një aktivi është thelbësore vetëm nëse ekzistojnë njëkohësisht të dy kushtet e mëposhtme:

(a) furnitori ka aftësitë praktike për të zëvendësuar aktivet alternative përgjatë periudhës së përdorimit (për shembull, klienti nuk mund të ndalojë furnitorin nga zëvendësimi i aktivit dhe aktivet alternativë janë të gatshme për furnitorin ose mund të bëhet disponibël nga furnitori brenda një periudhe kohore të arsyeshme); dhe

(b) furnitori do të përfitojë ekonomikisht nga ushtrimi i të drejtës së tij për të zëvendësuar aktivin (d.m.th përfitimet ekonomike të lidhura me zëvendësimin e aktivit pritet të tejkalojnë kostot e lidhura me zëvendësimin e aktivit).

B15 Nëse furnitori ka të drejtën ose detyrimin për të zëvendësuar aktivin vetëm në një datë të caktuar ose pas kësaj date, apo me ndodhjen e një ngjarje të caktuar, e drejta e furnitorit për zëvendësim nuk është thelbësore, sepse furnitori nuk ka aftësi praktike për të zëvendësuar me aktivet alternativë përgjatë gjithë periudhës së përdorimit.

B16 Vlerësimi i njësisë ekonomike se e drejta e furnitorit për zëvendësim është thelbësore bazohet në faktet dhe rrethanat në fazën fillestare të kontratës dhe do të përjashtojë shumën e ngjarjeve të ardhshme, të cilat në fazën fillestare të kontratës nuk janë konsideruar të mundshme për të ndodhur. Shembuj të ngjarjeve të ardhshme, të cilat në fazën fillestare të kontratës janë konsideruar të pamundura për të ndodhur dhe në këtë mënyrë duhet të përjashtohen nga vlerësimi, përfshijnë:

(a) një marrëveshje me një klient të ardhshëm për të paguar mbi normën e tregut për përdorimin e aktivit;

(b) futja e teknologjisë së re, e cila nuk ka qenë shumë e zhvilluar në fazën fillestare të kontratës;

(c) një diferencë e rëndësishme mes përdorimit të aktivit nga klienti, ose performancës së aktivit dhe përdorimit apo performancës të konsideruar të mundshme në fazën fillestare të kontratës të kontratës; dhe

(d) një diferencë e rëndësishme mes çmimit të tregut të aktivit gjatë periudhës së përdorimit dhe çmimit të tregut të konsideruar të mundshëm në fazën fillestare të kontratës.

B17 Nëse aktivi vendoset në mjediset e klientit ose diku tjetër, kostot që lidhen me zëvendësimin zakonisht janë më të larta sesa kur aktivi vendoset në mjediset e furnitorit dhe prandaj ka shumë mundësi të tejkalojnë përfitimet e lidhura me zëvendësimin e aktivit.

B18 E drejta ose detyrimi i furnitorit për të zëvendësuar aktivin për riparime dhe mirëmbajtje nëse, aktivi nuk funksionon si duhet ose nëse duhet të bëhet një përmirësim teknik, nuk e përjashton klientin nga e drejta e përdorimit të një aktivi të identifikuar.

B19 Në qoftë se klienti nuk mund të përcaktojë menjëherë nëse furnitori ka një të drejtë thelbësore për zëvendësim, klienti duhet të supozojë se çdo e drejtë për zëvendësim nuk është thelbësore.

Pjesët e aktiveve

B20 Pjesë e një aktivi është një aktiv i identifikuar në qoftë se ai është i dallueshëm fizikisht (për shembull dyshemeja e një ndërtese). Pjesë të tjera të aktivit, të cilat nuk janë të dallueshme fizikisht (për shembull pjesa e një kablli fibër optike) nuk janë aktive të identifikuara, me përjashtim të rastit kur ato përfaqësojnë pothuajse të gjithë kapacitetin e aktivit dhe prandaj i japin klientit të drejtën të marrë pothuajse të gjitha përfitimet ekonomike nga përdorimi i aktivit.

E drejta për të marrë përfitimet ekonomike nga përdorimi

B21 Për të kontrolluar përdorimin e një aktivi të identifikuar, një klient duhet të ketë të drejtën të marrë pothuajse të gjitha përfitimet ekonomike nga përdorimi i aktivit gjatë periudhës së përdorimit, (për shembull nëpërmjet të drejtës ekskluzive të përdorimit të aktivit përgjatë asaj periudhe). Klienti mund të marrë përfitime ekonomike nga përdorimi i një aktivi drejtpërdrejt ose indirekt në shumë mënyra, të tilla si nëpërmjet përdorimit, mbajtjes ose dhënies më tej me qira të aktivit. Përfitimet ekonomike, nga përdorimi i një aktivi përfshijnë outputin kryesor të tij dhe çdo nën-produkt (duke përfshirë flukset e mundshme të mjeteve monetare që vijnë nga këto zëra) dhe të tjera përfitime ekonomike nga përdorimi i aktivit, që mund të realizohen nga një transaksion tregtar me një palë të tretë.

B22 Kur vlerësohet e drejta për të marrë pothuajse të gjitha përfitimet ekonomike nga përdorimi i një aktivi, njësia ekonomike do të marrë në konsideratë të gjitha përfitimet ekonomike, që vijnë nga përdorimi i aktivit brenda objektit të përcaktuar të së drejtës së klientit për përdorimin e aktivit (shih paragrafin B30). Për shembull:

(a) nëse një kontratë kufizon përdorimin e një mjeti motorik vetëm në një territor të caktuar gjatë periudhës së përdorimit, njësia ekonomike duhet të marrë në konsideratë vetëm përfitimet ekonomike nga përdorimi i mjetit motorik brenda atij territori dhe jo përtej.

(b) nëse një kontratë specifikon se një klient mund të drejtojë një mjet motorik vetëm deri në një numër të caktuar miljesh (ose kilometrash) gjatë periudhës së përdorimit, njësia ekonomike do të marrë në konsideratë vetëm përfitimet ekonomike nga përdorimi i mjetit motorik brenda, kilometrazhit të lejuar dhe jo përtej.

B23 Nëse kontrata kërkon që një klient të paguajë furnitorin ose një palë tjetër me një pjesë të fluksit të mjeteve monetare që vijnë nga përdorimi i një aktivi si shumë, këto flukse të mjeteve monetare të paguara si shumë do të konsiderohen si pjesë e përfitimeve ekonomike, që klienti merr nga përdorimi i aktivit. Për shembull, nëse klientit i kërkohet që t'i paguajë furnitorit një përqindje të shitjeve nga përdorimi i hapësirës për shitjet me pakicë, si shumë për këtë përdorim, kërkesa nuk përjashton klientin të ketë të drejtës për të marrë pothuajse të gjitha përfitimet ekonomike nga përdorimi i hapësirës për shitjet me pakicë. Kjo sepse flukset e mjeteve monetare, që vijnë nga këto shitje konsiderohen si përfitime ekonomike që klienti merr nga përdorimi i hapësirës për shitjet me pakicë, një pjesë e së cilës i paguhet furnitorit si shumë për të drejtën e përdorimit të asaj hapësire.

E drejta për të drejtuar përdorimin

B24 Klienti ka të drejtën të drejtojë (urdhërojë) përdorimin e një aktivi të identifikuar përgjatë periudhës së përdorimit vetëm nëse:

(a) klienti ka të drejtë të drejtojë (urdhërojë) si dhe për çfarë qëllimi është përdorur aktivi përgjatë periudhës së përdorimit (siç përshkruhet në paragrafët B25–B30); ose

(b) vendimet kryesore lidhur me mënyrën si dhe për çfarë është përdorur aktivi janë të paracaktuara dhe:

(i) klienti ka të drejtë të përdorë aktivin (ose të drejtojë [urdhërojë] të tjerët në përdorimin e aktivit sipas mënyrës së tij) përgjatë periudhës së përdorimit dhe furnitori nuk ka të drejtë t'i ndryshojë këto udhëzime përdorimi; ose

(ii) klienti ka modeluar aktivin (ose disa aspekte specifike të aktivit) në një mënyrë që paracakton si dhe për çfarë qëllimi do të përdoret aktivi gjatë periudhës së përdorimit.

 © IFRS Foundation

Si dhe për çfarë qëllimi përdoret aktivi

B25 Klienti ka të drejtën të drejtojë (urdhërojë) si dhe për çfarë qëllimi të përdoret aktivi, në qoftë se brenda objektit të së drejtës së tij për përdorim të përcaktuar në kontratë, ai mund të ndryshojë si dhe për çfarë qëllimi të përdoret aktivi përgjatë gjithë periudhës së përdorimit. Gjatë bërjes së këtij vlerësimi, njësia ekonomike merr në konsideratë të drejtat e vendimmarrjes, që janë më të përshtatshme për ndryshimin, si dhe për çfarë qëllimi të përdoret aktivi përgjatë gjithë periudhës së përdorimit. Të drejtat e vendimmarrjes janë të përshtatshme kur ato ndikojnë përfitimet ekonomike, që do të vijnë nga përdorimi. Të drejtat e vendimmarrjes, që janë më të përshtatshme, ka shumë mundësi të jenë të ndryshme për kontrata të ndryshme, në varësi të natyrës së aktivit dhe termave e kushteve të kontratës.

B26 Shembuj të të drejtave të vendimmarrjes që, në varësi të rrethanave, japin të drejtën e ndryshimit si dhe për çfarë qëllimi të përdoret aktivi, brenda objektit të përcaktuar në të drejtën e përdorimit të klientit, përfshijnë:

(a) të drejtat e ndryshimit të llojit të outputit të prodhuar nga aktivi (për shembull, për të vendosur nëse të përdorë një kontenier për transportin e mallrave apo një magazinë, ose për të vendosur lidhur me përzierjen e produkteve të shitura nga hapësirat për shitjet me pakicë);

(b) të drejtat e ndryshimit kur është prodhuar outputi (për shembull, për të vendosur nëse do të përdoret një zë i makinerive ose një central elektrik);

(c) të drejtat për të ndryshuar vendin ku të prodhohet outputi (për shembull, për të vendosur destinacionin e një kamioni apo anijeje, ose për të vendosur se ku të përdoret një pajisje); dhe

(d) të drejtat për të ndryshuar nëse do të prodhohet outputi dhe sasinë e atij outputi (për shembull, për të vendosur nëse energjia do të prodhohet nga një central elektrik dhe sasia e energjisë që do të prodhohet nga ai central).

B27 Shembuj të të drejtave të vendimmarrjes, që nuk japin të drejtën për të ndryshuar si dhe për çfarë qëllimi të përdoret aktivi, përfshijnë të drejtat që kufizohen në funksionimin ose mirëmbajtjen e aktivit. Të drejta të tilla mund të mbahen nga klienti ose furnitori. Megjithëse të drejta të tilla si ato për të vënë në shfrytëzim ose mirëmbajtur një aktiv shpesh janë esenciale për përdorimin efektiv të aktivit, ato nuk janë të drejta për të drejtuar si dhe për çfarë qëllimi të përdoret aktivi dhe shpesh varen nga vendimeve si dhe për çfarë qëllimi përdoret aktivi. Megjithatë, të drejtat për të shfrytëzuar aktivin mund t'i japin një klienti të drejtën të drejtojë përdorimin e një aktivi, nëse vendimet përkatëse dhe se për çfarë qëllimi të përdoret aktivi janë të paracaktuara (shih paragrafin B24(b)(i)).

Vendimet e përcaktuara gjatë dhe para periudhës së përdorimit

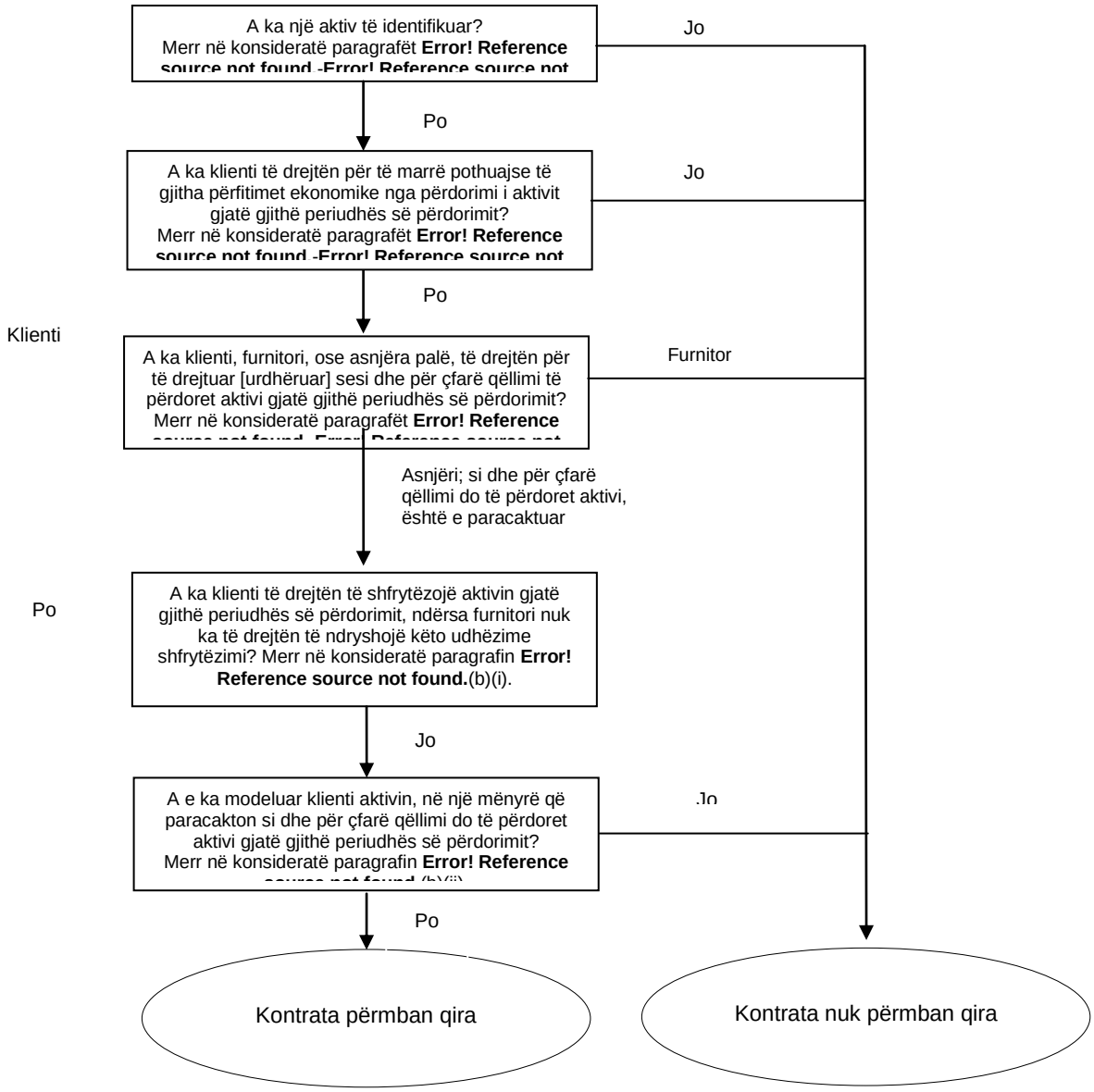
B28 Vendimet përkatëse lidhur me mënyrën si dhe për çfarë qëllimi të përdoret aktivi mund të paracaktohen në mënyra të ndryshme. Për shembull, vendimet përkatëse mund të paracaktohen nëpërmjet modelimit të aktivit ose nëpërmjet kufizimeve kontraktuale në përdorimin e aktivit.

B29 Kur vlerësohet nëse një klient ka të drejtën të drejtojë [urdhërojë] përdorimin e një aktivi, njësia ekonomike duhet të marrë parasysh vetëm të drejtat për të marrë vendime lidhur me përdorimin e një aktivi gjatë periudhës së përdorimit, me përjashtim të rastit kur klienti e modelon aktivin (ose aspekte të caktuara të aktivit) siç përshkruhet në paragrafin B24(b(ii). Për pasojë, me përjashtim të rastit kur ekzistojnë kushtet në paragrafin B24(b)(ii), njësia ekonomike nuk do t'i marrë në konsideratë vendimet e paracaktuara para periudhës së përdorimit. Për shembull, nëse klienti është në gjendje vetëm të specifikojë outputin e një aktivi para periudhës së përdorimit, ai nuk ka të drejtë të drejtojë [urdhërojë] përdorimin e atij aktivi. Aftësia për të specifikuar outputin në një kontratë para periudhës së përdorimit, pa të drejtë tjetër vendimmarrjeje lidhur me përdorimin e aktivit, i jep klientit të njëjtat të drejta si çdo klient që blen mallra ose shërbime.

Të drejtat mbrojtëse

B30 Një kontratë mund të përfshijë terma dhe kushte që synojnë të mbrojnë interesin e furnitorit në aktivin ose në aktivet e tjera, për të mbrojtur personelin e tij, ose për të siguruar pajtueshmërinë e furnitorit me ligjet apo rregulloret. Këto janë shembuj të të drejtave mbrojtëse. Për shembull një kontratë mund (i) të specifikojë shumën maksimale të përdorimit të një aktivi ose të kufizojë se ku ose kur klienti mund të përdorë aktivin, (ii) të kërkojë që klienti të ndjekë praktika të caktuara shfrytëzimi, ose (iii) të kërkojë që klienti të informojë furnitorin për ndryshimet sesi do të përdoret një aktiv. Zakonisht të drejtat mbrojtëse përkufizojnë objektin e të drejtës për përdorim të klientit por nuk ndalojnë të izoluara klientin që të ketë të drejtën për drejtimin [urdhërimin] e përdorimit të një aktivi.

B31 Skema në vijim mund të ndihmojë njësitë ekonomike për të vlerësuar nëse një kontratë është, ose përmban një qira.



 © IFRS Foundation

Ndarja e përbërësve të një kontrate (paragrafët 12–17)

B32 E drejta e përdorimit të një aktivi bazë është një përbërës qiraje i veçantë nëse njëkohësisht:

(a) qiramarrësi mund të përfitojë nga përdorimi i aktivit bazë, i vetëm ose nga përdorimi i tij bashkë me burime të tjera të cilat janë dispozicion të qiramarrësit. Burime të gatshme në dispozicion janë mallrat apo shërbimet të cilat janë shitur ose dhënë me qira veçmas (nga qiradhënësi ose furnitorë të tjerë) ose burime të cilat qiramarrësi tashmë i ka siguruar (nga qiradhënësi ose nga transaksione apo ngjarje të tjera); dhe

(b) aktivi bazë nuk varet shumë ose nuk është shumë i lidhur me aktivet e tjera bazë në kontratë. Për shembull fakti që një qiramarrës mund të vendosë të mos japë me qira aktivin bazë pa ndikuar ndjeshëm të drejtat e tij për përdorimin e aktiveve të tjera bazë në kontratë, mund të tregojë që aktivi bazë nuk është shumë i varur ose shumë i lidhur me këto aktive të tjera bazë.

B33 Kontrata mund të përfshijë një shumë të pagueshme nga qiramarrësi për aktivitetet dhe kostot, të cilat nuk transferojnë një mall apo shërbim tek qiramarrësi. Për shembull, qiradhënësi mund të përfshijë në shumën totale të pagueshme një komision për detyra administrative ose kosto të tjera që ai kryen lidhur me qiranë, të cilat nuk transferojnë një mall apo një shërbim tek qiramarrësi. Shuma të tilla të pagueshme nuk sjellin një përbërës të veçantë të kontratës por konsiderohen si pjesë e shumës totale, e cila shpërndahet tek përbërësit e identifikuar veçmas në kontratë.

Afati i qirasë (paragrafët 18–21)

B34 Kur përcaktohet afati i qirasë dhe vlerësohet gjatësia e periudhës së paanullueshme të një qiraje, njësia ekonomike duhet të zbatojë përkufizimin e një kontrate dhe duhet të përcaktojë periudhën për të cilën kontrata është detyruese. Një qira nuk është më detyruese nëse si qiramarrësi ashtu edhe qiradhënësi kanë të drejtë të përfundojnë qiranë pa marrë leje nga pala tjetër,përveçse me një gjobë të parëndësishme.

B35 Nëse vetëm qiramarrësi ka të drejtë të përfundojë një kontratë qiraje, kjo e drejtë konsiderohet si një opsion për përfundim të qirasë i vlefshëm për qiramarrësin të cilin njësia ekonomike e merr në konsideratë kur përcakton afatin e qirasë. Nëse vetëm qiradhënësi ka të drejtë të përfundojë një kontratë qiraje, periudha e paanullueshme e qirasë përfshin periudhën e mbuluar nga opsioni për të përfunduar qiranë.

B36 Afati i qirasë nis në datën e fillimit dhe përfshin çdo periudhë qiraje falas që qiradhënësi i ka dhënë qiramarrësit.

B37 Në datën e fillimit, njësia ekonomike vlerëson nëse qiramarrësi ka siguri të arsyeshme sigurt për të ushtruar opsionin për zgjatje të qirasë ose për të blerë aktivin bazë, ose për të mos ushtruar opsionin për të përfunduar qiranë. Njësia ekonomike merr në konsideratë të gjithë faktet dhe rrethanat përkatëse të cilat krijojnë stimuj ekonomikë për qiramarrësin për të ushtruar, apo për të mos ushtruar opsionin, duke përfshirë çdo ndryshim të pritshëm në faktet dhe rrethanat që nga data e fillimit deri në datën e ushtrimit të opsionit. Shembuj të faktorëve që duhen konsideruar përfshijnë, por pa u kufizuar në to:

(a) termat dhe kushtet kontraktuale për periudhat opsionale , krahasuar me normat e tregut të tilla si:

(i) shuma e pagesave për qiranë në çdo periudhë opsionale;

(ii) shuma e çdo pagese variabël për qiranë ose pagese tjetër të lidhur me të, të tillë si pagesat që vijnë nga gjobat për përfundim dhe garancitë për vlerën e mbetur; dhe

(iii) termat dhe kushtet e çdo opsioni që janë të ushtrueshme pas periudhave fillestare të opsionit (për shembull, një opsion për blerje, i cili është i ushtrueshëm në fund të një periudhe të zgjatur, me një normë që është aktualisht poshtë normave të tregut).

(b) përmirësimet e rëndësishme të ndërmarra në kontratën e qirasë (ose që pritet të ndërmerren) gjatë afatit të kontratës, të cilat pritet të kenë përfitime ekonomike të rëndësishme për qiramarrësin, ku opsioni për zgjatje ose për përfundim të kontratës së qirasë, ose për të blerë aktivin bazë bëhet i ushtrueshëm;

(c) kostot lidhur me përfundimin e qirasë, të tilla si kostot e negocimit, kostot e alokimit, kostot e identifikimit të një aktivi tjetër bazë të përshtatshëm për nevojat e qiramarrësit, kostot e integrimit të një aktivi të ri në aktivitetin e qiramarrësit, ose gjobat e përfundimit dhe kosto të ngjashme, duke përfshirë kostot që lidhen me kthimin e aktivit bazë në gjendjen e specifikuar në kontratë apo në një vend të specifikuar me kontratë;

(d) rëndësia e aktivit bazë për aktivitete e qiramarrësit, duke marrë në konsideratë për shembull nëse aktivi bazë është një aktiv i specializuar, vendodhjen e aktivit bazë dhe mundësinë e alternativave të përshtatshme; dhe

(e) kushtëzimin lidhur me ushtrimin e opsionit (d.m.th nëse opsioni mund të ushtrohet vetëm kur plotësohen një apo më shumë kushte) dhe mundësinë që këto kushte do të ekzistojnë.

B38 Opsioni për të zgjatur ose përfunduar një kontratë qiraje mund të kombinohet me një ose më shumë tipare të tjera kontraktuale (për shembull, një garanci për vlerën e mbetur) të tilla si qiramarrësi i garanton qiradhënësit një kthim minimal apo fiks në mjete monetare, që është në thelb i njëjtë pavarësisht nëse opsioni është ushtruar. Në raste të tilla, dhe pavarësisht udhëzimit në paragrafin B42 për pagesat fikse në thelb, njësia ekonomike duhet të supozojë se qiramarrësi ka siguri të arsyeshme për të ushtruar opsionin për zgjatje të kontratës së qirasë ose për të mos ushtruar opsionin për përfundimin e kontratës së qirasë.

B39 Sa më e shkurtër të jetë periudha e paanullueshme e qirasë, aq më shumë ka mundësi që qiramarrësi të ushtrojë opsionin për zgjatje të qirasë ose të mos ushtrojë opsionin për përfundim të qirasë. Kjo sepse kostot që lidhen me marrjen e një aktivi zëvendësues ka shumë mundësi të jenë proporcionalisht të larta sa më e shkurtër është periudha e paanullueshme e qirasë.

B40 Eksperienca praktike e mëparshme e një qiramarrësi lidhur me periudhën gjatë së cilës zakonisht ai ka përdorur lloje të caktuara aktivesh (të marra me qira apo në pronësi) dhe arsyet ekonomike të kësaj zgjedhjeje, mund të japin informacion që është i dobishëm për të vlerësuar nëse qiramarrësi është i sigurt në mënyrë të arsyeshme për të ushtruar ose jo një opsion. Për shembull, nëse një qiramarrës zakonisht ka përdorur lloje të caktuara aktivesh për një periudhë të caktuar kohe ose nëse qiramarrësi e ka zakon të ushtrojë në mënyrë të shpeshtë opsionet mbi qiratë e disa llojeve të caktuara të aktiveve bazë, qiramarrësi duhet të marrë në konsideratë arsyet ekonomike për këtë eksperiencë praktike kur vlerëson nëse është i sigurt në mënyrë të arsyeshme për të ushtruar një opsion qiraje për këto aktive.

B41 Paragrafi 20 specifikon se pas datës së fillimit, qiramarrësi rivlerëson afatin e qirasë sipas ndodhjes së një ngjarjeje apo ndryshimi të rëndësishëm në rrethanat që janë nën kontrollin e qiramarrësit dhe ndikojnë nëse qiramarrësi është i sigurt në mënyrë të arsyeshme për të ushtruar një opsion jo të përfshirë më parë në përcaktimin e tij në afatin e qirasë ose për të mos ushtruar një opsion të përfshirë më parë në përcaktimin e tij të afatit të qirasë. Shembuj të ngjarjeve ose ndryshimeve të rëndësishme në rrethanat përfshijnë:

(a) përmirësime të rëndësishme në kontratën e qirasë të paparashikuara në datën e fillimit, të cilat pritet të kenë përfitime ekonomike të rëndësishme për qiramarrësin kur bëhet i ushtrueshëm opsioni për zgjatje ose për përfundim të kontratës së qirasë, ose për të blerë aktivin bazë;

(b) një ndryshim i rëndësishëm në aktivin bazë, ose në përshtatjen e tij, që nuk ishte paralajmëruar në datën e fillimit;

(c) fillimi i një nën-qiraje të aktivit bazë për një periudhë përtej përfundimit të afatit të përcaktuar më parë të qirasë; dhe

(d) një vendim biznesi i qiramarrësit që është drejtpërdrejt i lidhur me ushtrimin ose jo të një opsioni (për shembull, vendimi për të zgjatur qiranë e një aktivi plotësues, për të nxjerrë jashtë përdorimit një aktiv tjetër alternativ ose për të nxjerrë jashtë përdorimit një njësi biznesi në të cilën përdoret aktivi me të drejtë përdorimi).

Pagesat e qirasë fikse në thelb (paragrafët 27(a), 36(c) dhe 70(a))

B42 Pagesat e qirasë përfshijnë çdo pagesë qiraje fikse në thelb. Pagesat e qirasë fikse në thelb janë pagesa të cilat në formë mund të përmbajnë ndryshueshmëri, por në thelb janë të pashmangshme. Pagesat e qirasë fikse në thelb ekzistojnë nëse, për shembull:

(a) pagesat janë strukturuar si pagesa qiraje variabël, por nuk ka një ndryshim të vërtetë në këto pagesa. Këto pagesa përmbajnë klauzola variabël, të cilat nuk kanë thelb ekonomik. Shembuj të këtyre llojeve të pagesave përfshijnë:

(i) pagesat që duhet të bëhen vetëm nëse një aktiv provohet se është në gjendje të funksionojë gjatë qirasë ose vetëm nëse ndodh një ngjarje e cila nuk ka mundësi reale për të mos ndodhur; ose

(ii) pagesat që fillimisht janë strukturuar si pagesa qiraje variabël të lidhura me përdorimin e aktivit bazë, por për të cilat ndryshueshmëria do të zgjidhet në një moment pas datës së fillimit, kështu që pagesa bëhet fikse për pjesën e mbetur të afatit të qirasë. Këto pagesa bëhen pagesa fikse në thelb kur zgjidhet ndryshueshmëria.

 © IFRS Foundation

(b) ka më shumë se një grup pagesash që mund të bëjë qiramarrësi por vetëm një nga këto grupe pagesash është real (i vërtetë). Në këtë rast, njësia ekonomike do të marrë në konsideratë grupin e vërtetë të pagesave si pagesa të qirasë.

(c) ka më shumë se një grup real pagesash që qiramarrësi mund të bëjë por ai duhet të bëjë të paktën një nga këto grupe pagesash. Në këtë rast, njësia ekonomike duhet të marrë në konsideratë grupin e pagesave që bashkon shumën më të ulët (mbi një bazë të skontuar) si pagesa të qirasë.

Përfshirja e qiramarrësit me aktivin bazë para datës së fillimit

Kostot e qiramarrësit lidhur me ndërtimin ose modelimin e një aktivi bazë

B43 Njësia ekonomike mund ta negociojë një qira para se aktivi bazë të jetë gati për përdorim nga qiramarrësi. Për disa qira, aktivi bazë mund të ketë nevojë të ndërtohet ose ri modelohet për përdorim nga qiramarrësi. Në varësi të termave dhe kushteve të kontratës, qiramarrësi mund të kërkojë të bëjë pagesa lidhur me ndërtimin apo modelimin e aktivit.

B44 Nëse një qiramarrës kryen shpenzime kosto lidhur me ndërtimin apo modelimin e një aktivi bazë, ai duhet t'i trajtojë këto kosto duke zbatuar Standardet përkatëse si SNK 16. Kostot e lidhura me ndërtimin apo modelimin e një aktivi bazë nuk përfshijnë pagesat e bëra nga qiramarrësi për të drejtën e përdorimit të aktivit bazë. Pagesat për të drejtën e përdorimit të një aktivi bazë janë pagesa për një qira, pavarësisht kohës së kryerjes së këtyre pagesave.

Titulli ligjor mbi aktivin bazë

B45 Qiramarrësi mund të marrë titullin ligjor të një aktivi bazë para se titulli ligjor të transferohet tek qiradhënësi dhe aktivi t'i jepet me qira qiramarrësit. Marrja e titullit ligjor nuk përcakton në vetvete sesi duhet trajtuar transaksioni.

B46 Nëse qiramarrësi kontrollon (ose merr kontrollin e) aktivit bazë para se aktivi të transferohet tek qiradhënësi, transaksioni është një shitje dhe marrje me qira dhe trajtohet sipas kërkesave të paragrafëve 98–103.

B47 Por nëse qiramarrësi nuk merr kontrollin e aktivit bazë para se aktivi të transferohet tek qiradhënësi, transaksioni nuk është një transaksion shitje dhe marrje me qira. Për shembull ky mund të jetë rasti kur një prodhues, një qiradhënës dhe një qiramarrës negociojnë një transaksion për blerjen e një aktivi nga prodhuesi nga qiradhënësi, i cili nga ana e tij e jep aktivin me qira tek qiramarrësi. Qiramarrësi mund të marrë titullin ligjor të aktivit bazë para transferimit të titullit ligjor tek qiradhënësi. Në këtë rast, nëse qiramarrësi merr titullin ligjor të aktivit bazë por nuk merr kontrollin e aktivit para se ai të transferohet tek qiradhënësi, transaksioni nuk trajtohet si transaksion i shitjes dhe marrjes me qira por si qira.

Dhënie informacionesh shpjeguese nga qiramarrësi (paragrafi 59)

B48 Kur vlerëson nëse nevojitet informacion shtesë mbi aktivitetin e qiramarrjes për të plotësuar kërkesat për dhënie informacionesh shpjeguese në paragrafin 51, një qiramarrës duhet të marrë në konsideratë:

(a) nëse ky informacion është i rëndësishëm për përdoruesit e pasqyrave financiare. Qiramarrësi duhet të japë informacionin shtesë të specifikuar në paragrafin 59 vetëm nëse ky informacion pritet të jetë i rëndësishëm për përdoruesit e pasqyrave financiare. Në këtë kontekst, kjo ka shumë gjasa të ndodhë nëse ky informacion i ndihmon përdoruesit të kuptojnë:

(i) fleksibilitetin e ofruar nga qiratë. Qiratë mund të ofrojnë fleksibilitet nëse, për shembull, qiramarrësi mund të pakësojë ekspozimin e tij duke ushtruar opsione përfundimi ose rinovimi të qirave me terma dhe kushte të favorshme.

(ii) kufizimet e imponuara nga qiratë. Qiratë mund të imponojnë kufizime, për shembull duke kërkuar që qiramarrësi të mbajë tregues financiarë të caktuar.

(iii) ndjeshmëria e informacionit të raportuar për variablat kyç. Informacioni i raportuar mund të jetë i ndjeshëm, për shembull, ndaj pagesave të ardhshme variabël të qirasë.

(iv) ekspozimi ndaj rreziqeve të tjera që vijnë nga qiratë.

(v) devijimet nga praktika industriale. Devijime të tilla mund të përfshijnë për shembull terma dhe kushte qiraje jo të zakonshme ose unike, të cilat ndikojnë portofolin e qirave të një qiramarrësi.

(b) nëse ky informacion është i dallueshëm qartë nga informacioni i paraqitur në pasqyrat financiare kryesore ose informacioni i dhënë në shënimet shpjeguese. Qiramarrësi nuk ka nevojë të dublojë informacionin që është tashmë paraqitur në pjesët e tjera të pasqyrave financiare.

B49 Informacioni shtesë lidhur me pagesat variabël të qirasë, i cili në varësi të rrethanave mund të nevojitet për të plotësuar objektivin për dhënie informacionesh shpjeguese të paragrafit 51, mund të përfshijë informacionin që ndihmon përdoruesit e pasqyrave financiare të vlerësojnë, për shembull:

(a) arsyet e qiramarrësit për të përdorur pagesat variabël të qirasë dhe përparësinë e këtyre pagesave;

(b) madhësinë relative të pagesave variabël të qirasë ndaj pagesave fikse;

(c) variablat kyç nga të cilët varen pagesat variabël të qirasë dhe sesi këto pagesa priten të ndryshojnë në përgjigje të ndryshimeve në këto variabla kyç; dhe

(d) efektet e tjera operative dhe financiare të pagesave variabël të qirasë.

B50 Informacioni shtesë lidhur me opsionet për zgjatje apo përfundim, i cili në varësi të rrethanave mund të nevojitet për të plotësuar objektivin për dhënie informacionesh shpjeguese të paragrafit 51, mund të përfshijë informacionin që ndihmon përdoruesit e pasqyrave financiare të vlerësojnë, për shembull:

(a) arsyet e qiramarrësit për të përdorur opsionet për zgjatje apo përfundim dhe prevalenca e këtyre opsioneve;

(b) madhësinë relative të *pagesave opsionale të qirasë* ndaj pagesave të qirasë;

(c) prevalenca e ushtrimit të opsioneve të papërfshira në matjen e detyrimeve të qirasë; dhe

(d) efektet e tjera operative dhe financiare të këtyre opsioneve.

B51 Informacioni shtesë lidhur me garancitë për vlerën e mbetur, i cili në varësi të rrethanave mund të nevojitet për të plotësuar objektivin për dhënie informacionesh shpjeguese të paragrafit 51, mund të përfshijë informacionin që ndihmon përdoruesit e pasqyrave financiare të vlerësojnë, për shembull:

(a) arsyet e qiramarrësit për të dhënë garanci për vlerën e mbetur dhe prevalencën e këtyre garancive;

(b) madhësinë e ekspozimit të qiramarrësit ndaj rrezikut të vlerës së mbetur;

(c) natyrën e aktiveve bazë për të cilën janë dhënë këto garanci; dhe

(d) efektet e tjera operative dhe financiare të këtyre garancive.

B52 Informacioni shtesë lidhur me transaksionet e shitjes dhe marrjes me qira, i cili në varësi të rrethanave mund të nevojitet për të plotësuar objektivin për dhënie informacionesh shpjeguese të paragrafit 51, mund të përfshijë informacionin që ndihmon përdoruesit e pasqyrave financiare të vlerësojnë, për shembull:

(a) arsyet e qiramarrësit për transaksionet e shitjes dhe marrjes me qira dhe prevalencën e këtyre transaksioneve;

(b) termat dhe kushtet kyç të transaksioneve individuale të shitjes dhe marrjes me qira;

(c) pagesat e pa përfshira në matjen e detyrimeve të qirasë; dhe

(d) efektin në fluksin e mjeteve monetare të transaksioneve të shitjes dhe marrjes me qira në periudhën e raportimit.

Klasifikimi i qirasë për qiradhënësin (paragrafët 61–66)

B53 Klasifikimi i qirave për qiradhënësin në këtë Standard bazohet në madhësinë në të cilën qiraja transferon rreziqet dhe përfitimet e lidhura me pronësinë mbi aktivin bazë. Rreziqet përfshijnë mundësinë e humbjeve nga mospërdorimi ose nga vjetërsimi teknologjik i aktivit dhe i ndryshimit në kthim për shkak të ndryshimit të kushteve ekonomike. Përfitimet mund të paraqiten nëpërmjet pritshmërive të aktiviteteve fitimprurëse përgjatë jetës ekonomike të aktivit bazë dhe fitimi nga rivlerësimi në rritje i vlerës së aktivit ose nga realizimi i një vlere të mbetur.

B54 Një kontratë qiraje mund të përfshijë terma dhe kushte për të rregulluar pagesat e qirasë për ndryshime të caktuara, të cilat ndodhin midis datës së fillimit dhe datës së nisjes (të tilla si një ndryshim në koston e qiradhënësit të aktivit bazë ose një ndryshim në koston e qiradhënësit për financimin e qirasë). Në këtë rast, me qëllim klasifikimin e qirasë, efekti i çdo ndryshimi të tillë do të njihet se ka ndodhur në datën e fillimit.

B55 Kur qiraja përfshin elementët tokë dhe ndërtesa, qiradhënësi do të vlerësojë klasifikimin e secilit element si qira financiare ose të zakonshme veç e veç, në përputhje me paragrafët 62–66 dhe B53–B54. Në përcaktimin nëse elementi i tokës është qira e zakonshme apo financiare, është e rëndësishme të mbahet parasysh se toka normalisht ka një jetë ekonomike të papërcaktuar.

 © IFRS Foundation

B56 Sa herë që është e nevojshme të klasifikojë dhe të llogarisë qiranë e tokës dhe të ndërtesave, qiradhënësi duhet t'i shpërndajë pagesat e qirasë (duke përfshirë dhe pagesat paraprake në fillim të qirasë) midis elementëve tokë dhe ndërtesa, në përputhje me vlerat e drejta përkatëse të interesit të qiramarrësit mbi elementët tokë dhe ndërtesa në momentin e fillimit të qirasë. Nëse pagesat e qirasë nuk mund të shpërndahen midis këtyre dy elementëve, marrëveshja e qirasë klasifikohet si qira financiare, përveç rastit kur është e qartë se të dy elementët janë qira e zakonshme, çka do të thotë se e gjithë marrëveshja e qirasë klasifikohet si qira e zakonshme.

B57 Për qiranë e tokës dhe ndërtesave në të cilën shuma për elementin tokë nuk është materiale për qiranë, qiradhënësi mund t'i trajtojë tokën dhe ndërtesat si një njësi e vetme për qëllime klasifikimi të qirasë dhe ta klasifikojë atë si qira financiare ose si qira të zakonshme duke zbatuar paragrafët 62–66 dhe B53–B54. Në raste të tilla, qiradhënësi duhet të konsiderojë jetën ekonomike të ndërtesave si jeta ekonomike e gjithë aktivit bazë.

Klasifikimi i nënqirasë

B58 Në klasifikimin e një nënqiraje, një qiradhënës i ndërmjetëm do të klasifikojë nën qiranë si qira financiare ose të zakonshme, si vijon:

(a) nëse qiraja kryesore është qira afatshkurtër, të cilën njësia ekonomike si qiramarrës e ka trajtuar në përputhje me paragrafin 6, nën qiraja do të klasifikohet si qira e zakonshme.

(b) përndryshe, nënqiraja do të klasifikohet duke ju referuar aktivi me të drejtë përdorimi që vjen nga qiraja kryesore, dhe jo duke ju referuar aktivit bazë (për shembull zëri toka, ndërtesa, makineri e pajisje që është objekt i qirasë).

Shtojca C
Data e hyrjes në fuqi dhe periudha kalimtare

Kjo shtojcë është një pjesë integrale e Standardit dhe ka të njëjtin autoritet si pjesët e tjera të Standardit.

Data e hyrjes në fuqi

C1 Njësia ekonomike duhet ta zbatojë këtë Standard për periudhat vjetore të raportimit që fillojnë më 1 janar 2019 e në vijim. Lejohet zbatimi më i hershëm për njësitë ekonomike që zbatojnë SNRF 15 *Të ardhurat nga kontratat me klientët* në datën e zbatimit për herë të parë të këtij Standardi ose më parë. Nëse njësia ekonomike e zbaton këtë Standard për një periudhë më të hershme, ajo duhet të japë informacione shpjeguese për këtë fakt.

Periudha kalimtare

C2 Për qëllime të kërkesave në paragrafët C1–C19, data e zbatimit fillestar është fillimi i periudhës vjetore raportuese për të cilën njësia ekonomike zbaton për herë të parë këtë Standard.

Përkufizimi i qirasë

C3 Për lehtësi praktike, njësisë ekonomike nuk i kërkohet të rivlerësojë nëse kontrata është, apo përmban, një qira në datën e zbatimit për herë të parë. Por në vend të kësaj njësia ekonomike lejohet:

(a) të zbatojë këtë Standard për kontrata të cilat ishin identifikuar fillimisht si qira duke zbatuar SNK 17 *Qiratë* dhe KIRFN 4 *Përcaktimi nëse një marrëveshje është marrëveshje qiraje*. Njësia ekonomike duhet të zbatojë kërkesat për periudhën kalimtare të paragrafëve C5–C18 për këto qira.

(b) të mos zbatojë këtë Standard për kontrata të cilat nuk ishin identifikuar më parë se përmbanin një qira në zbatim të SNK 17 dhe KIRFN 4.

C4 Nëse njësia ekonomike zgjedh lehtësinë praktike të paragrafit C3, ajo do të japë informacion shpjegues mbi këtë fakt dhe do të zbatojë lehtësinë praktike për të gjitha kontratat e saj. Për pasojë, njësia ekonomike duhet të zbatojë kërkesat në paragrafët 9–11 vetëm për kontratat e lidhura (ose të ndryshuara) në datën e zbatimit fillestar ose më pas.

Qiramarrësit

C5 Qiramarrësi duket të zbatojë këtë Standard për qiratë e tij ose:

(a) në mënyrë retrospektive për çdo periudhë raportimi të paraqitur duke zbatuar SNK 8 *Politikat kontabël, ndryshimet në vlerësimet kontabël dhe gabimet*; ose

(b) në mënyrë retrospektive, duke njohur efektin e akumuluar të zbatimit fillestar të këtij Standardi në datën e zbatimit për herë të parë në përputhje me paragrafët C7–C13.

C6 Qiramarrësi duhet të zbatojë zgjedhjen e përshkruar në paragrafin C5 në mënyrë të qëndrueshme për të gjitha qiratë e tij në të cilat ai është qiramarrës.

C7 Nëse një qiramarrës zgjedh të zbatojë këtë Standard në përputhje me paragrafin C5(b), qiramarrësi nuk duhet të riparaqesë informacion krahasues. Por qiramarrësi duhet të njohë efektin e akumuluar të zbatimit fillestar të këtij Standardi si një rregullim në tepricën e fitimeve të pashpërndara (ose një përbërësi tjetër të kapitali neto, cili është më i përshtatshëm) në datën e zbatimit për herë të parë.

Qiratë e klasifikuara më parë si qira e zakonshme

C8 Nëse një qiramarrës zgjedh të zbatojë këtë Standard në përputhje me paragrafin C5(b), qiramarrësi duhet:

(a) të njohë një detyrim të qirasë në datën e zbatimit fillestar për qiratë e klasifikuara më parë si qira e zakonshme duke zbatuar SNK 17. Qiramarrësi duhet të masë këtë detyrim të qirasë me vlerën aktuale të pagesave të mbetura të qirasë, të skontuara duke përdorur normën rritëse të huamarrjes së qiramarrësit në datën e zbatimit për herë të parë.

 © IFRS Foundation

(b) të njohë një aktiv e drejtë për përdorim në datën e zbatimit fillestar për qiratë e klasifikuara më parë si qira e zakonshme duke zbatuar SNK 17. Qiramarrësi duhet të zgjedhë, mbi baza individuale, të masë aktivin me të drejtë përdorimi ose:

(i) me vlerën kontabël (neto) të tij sikur Standardi të ishte zbatuar që nga data e fillimit, por të skontuar duke përdorur normën rritëse të huamarrjes të qiramarrësit në datën e zbatimit për herë të parë; ose

(ii) me një shumë të barabartë me detyrimin e qirasë, të rregulluar për shumën e ndonjë pagese qiraje të parapaguar ose të maturuar lidhur me atë qira të njohur në pasqyrën e pozicionit financiar para datës së zbatimit për herë të parë.

(c) të zbatojë SNK 36 *Zhvlerësimi i aktiveve* për aktivin me të drejtë përdorimi në datën e zbatimit fillestar, me përjashtim të rastit kur qiramarrësi zbaton lehtësinë praktike të paragrafit C10(b).

C9 Pavarësisht kërkesave në paragrafin C8, për qiratë e klasifikuara më parë si qira të zakonshme duke zbatuar SNK 17, një qiramarrësi:

(a) nuk i kërkohet të bëjë ndonjë rregullim në periudhën kalimtare për qiratë për të cilat aktivi bazë ka vlerë të ulët (siç përshkruhet në paragrafët B3–B8) dhe do të trajtohet në përputhje me paragrafin 6. Qiramarrësi duhet të trajtojë këto qira duke zbatuar këtë Standard nga data e zbatimit fillestar.

(b) nuk i kërkohet të bëjë ndonjë rregullim në periudhën kalimtare për qiratë e trajtuara më parë si një aktiv afatgjatë material i investuar sipas modelit të vlerës së drejtë të SNK 40 *Aktiv afatgjatë material i investuar*. Qiramarrësi duhet të trajtojë aktivin me të drejtë përdorimi dhe detyrimin e qirasë që vjen nga këto qira duke zbatuar SNK 40 dhe këtë Standard që nga data e zbatimit fillestar.

(c) do të masë aktivin me të drejtë përdorimi me vlerën e drejtë në datën e zbatimit për herë të parë për qiratë e trajtuara më parë si qira e zakonshme duke zbatuar SNK 17 dhe i duhet të trajtojë atë si një aktiv afatgjatë material të investuar duke përdorur modelin e vlerës së drejtë në SNK 40 nga data e zbatimit fillestar. Qiramarrësi duhet të trajtojë aktivin me të drejtë përdorimi dhe detyrimin e qirasë që vjen nga këto qira duke zbatuar SNK 40 dhe këtë Standard që nga data e zbatimit fillestar.

C10 Qiramarrësi mund të përdorë një ose më shumë prej lehtësive praktike në vijim kur zbaton këtë Standard në mënyrë retrospektive në përputhje me paragrafin C5(b) për qiratë e klasifikuara më para si qira të zakonshme duke zbatuar SNK 17. Qiramarrësi lejohet të zbatojë këto lehtësi praktike mbi baza individuale (rast pas rasti):

(a) qiramarrësi mund të zbatojë një normë skontimi të vetme për një portofol qirash me karakteristika të ngjashme në mënyrë të arsyeshme (të tilla si qiratë me afate qiraje të mbetura të ngjashme për një klasë të ngjashme të aktivit bazë në një mjedis ekonomik të ngjashëm).

(b) qiramarrësi mund të mbështetet në vlerësimin e tij nëse qiratë janë detyruese duke zbatuar SNK 37 *Provizionet, detyrimet e kushtëzuara dhe aktivet e kushtëzuara* menjëherë para datës së zbatimit fillestar si një alternativë për kryerjen e një rishikimi për çvlerësim. Nëse një qiramarrës zgjedh këtë lehtësi praktike, ai duhet të rregullojë aktivin me të drejtë përdorimi në datën e zbatimit fillestar me shumën e çdo provizioni për qiratë detyruese, të njohur në pasqyrën e pozicionit financiar menjëherë para datës së zbatimit për herë të parë.

(c) qiramarrësi mund të zgjedhë të mos zbatojë kërkesat në paragrafin C8 për qiratë për të cilat afati i qirasë përfundon brenda 12 muajve nga data e zbatimit fillestar. Në këtë rast, qiramarrësi do të:

(i) trajtojë këto qira në të njëjtën mënyrë si qiratë afatshkurtra të përshkruara në paragrafin 6; dhe

(ii) përfshijë kostot e lidhura me këto qira në dhënien e informacioneve shpjeguese për shpenzimin e qirave afatshkurtra në periudhën vjetore të raportimit që përfshin datën e zbatimit për herë të parë.

(d) qiramarrësi mund të përjashtojë kostot fillestare të drejtpërdrejta nga matja e aktivit me të drejtë përdorimi në datën e zbatimit për herë të parë.

(e) qiramarrësi mund të përdorë supozime, si për shembull për të përcaktuar afatin e qirasë, nëse kontrata përmban opsione për të zgjatur ose për të përfunduar qiranë.

Qiratë e klasifikuara më parë si qira financiare

C11 Nëse një qiramarrës zgjedh të zbatojë këtë Standard në përputhje me paragrafin C5(b), për qiratë e klasifikuara si qira financiare në zbatim të SNK 17, vlera kontabël (neto) e aktivit me të drejtë përdorimi dhe e detyrimit të qirasë në datën e zbatimit fillestar do të jetë vlera kontabël (neto) e aktivit të qirasë dhe e detyrimit të qirasë menjëherë para datës së matjes duke zbatuar SNK 17. Për këto qira, qiramarrësi duhet të trajtojë aktivin me të drejtë përdorimi dhe detyrimin e qirasë duke zbatuar Standardin që nga data e zbatimit fillestar.

Dhënia e informacioneve shpjeguese

C12 Nëse qiramarrësi zgjedh të zbatojë këtë Standard në përputhje me paragrafin C5(b), qiramarrësi duhet të japë informacionet shpjeguese rreth zbatimit fillestar të kërkuara nga paragrafi 28 i SNK 8 me përjashtim të informacionit të specifikuar në paragrafin 28(f) të SNK 8. Në vend të informacionit të specifikuar në paragrafin 28(f) të SNK 8, qiramarrësi duhet të japë informacion shpjegues:

(a) për mesataren e ponderuar të normës rritëse të huamarrjes të qiramarrësit të zbatuar ndaj detyrimeve të qirasë të njohura në pasqyrën e pozicionit financiar në datën e zbatimit fillestar; dhe

(b) për diferencën mes:

(i) angazhimeve të qirasë së zakonshme të paraqitur në zbatim të SNK 17, në fund të periudhës vjetore të raportimit që paraprin menjëherë datën e zbatimit për herë të parë, të skontuara duke përdorur normën rritëse të huamarrjes në datën e zbatimit fillestar siç përshkruhet në paragrafin C8(a); dhe

(ii) detyrimeve të qirasë të njohura në pasqyrën e pozicionit financiar në datën e zbatimit për herë të parë.

C13 Nëse qiramarrësi përdor një ose më shumë prej lehtësive praktike të paragrafit C10, ai do të japë informacion shpjegues për këtë fakt.

Qiradhënësit

C14 Përveç sa përshkruhet në paragrafin C15, qiradhënësit nuk i kërkohet të bëjë ndonjë rregullim në periudhën kalimtare për qiratë për të cilat ai është qiradhënës dhe duhet t'i trajtojë këto qira duke zbatuar këtë Standard nga data e zbatimit për herë të parë.

C15 Një qiradhënës i ndërmjetëm do të:

(a) rivlerësojë nënqiratë e klasifikuara si qira të zakonshme në zbatim të SNK 17 dhe janë në vijim në datën e zbatimit për herë të parë, për të përcaktuar nëse çdo nënqira duhet të klasifikohet si një qira e zakonshme apo financiare duke zbatuar këtë Standard. Qiradhënësi i ndërmjetëm duhet të kryejë këtë vlerësim në datën e zbatimit fillestar bazuar në termat dhe kushtet kontraktuale të mbetura të qirasë kryesore dhe nënqirasë në atë datë.

(b) që për nënqiratë e klasifikuara si qira të zakonshme në zbatim të SNK 17 por si qira financiare duke zbatuar këtë Standard, të trajtojë nënqiranë si qira të re financiare të lidhur në datën e zbatimit për herë të parë.

Transaksione të shitjes dhe marrjes me qira para datës së zbatimit për herë të parë

C16 Një njësi ekonomike nuk do të rivlerësojë transaksionet e shitjes dhe marrjes me qira të lidhura para datës së zbatimit për herë të parë për të përcaktuar nëse transferimi i aktivit bazë plotëson kërkesat në SNRF 15 për t'u trajtuar si një shitje.

C17 Nëse një transaksion i shitjes dhe marrjes me qira ishte trajtuar si një shitje dhe qira financiare në zbatim të SNK 17, shitësi-qiramarrës do të:

(a) trajtojë shitjen dhe marrjen me qira në të njëjtën mënyrë, siç trajton çdo qira tjetër financiare që ekziston në datën e zbatimit për herë të parë; dhe

(b) të vijojë të amortizojë çdo fitim nga shitja përgjatë afatit të qirasë.

C18 Nëse një transaksion i shitjes dhe marrjes me qira ishte trajtuar si një shitje dhe qira e zakonshme në zbatim të SNK 17, shitësi-qiramarrës do të:

 © IFRS Foundation

(a) trajtojë shitjen dhe marrjen me qira në të njëjtën mënyrë siç trajton çdo qira tjetër të zakonshme që ekziston në datën e zbatimit për herë të parë; dhe

(b) rregullojë aktivin me të drejtë përdorimi të shitjes dhe marrjes me qira për çdo fitim ose humbje të shtyrë që lidhet me termat jo-treg të njohur në pasqyrën e pozicionit financiar menjëherë para datës së zbatimit për herë të parë.

Shumat e njohura më parë të lidhura me kombinime biznesi

C19 Nëse një qiramarrës ka njohur më parë një aktiv ose një detyrim në zbatim të SNRF 3 *Kombinime biznesi* lidhur me kushtet e favorshme ose jo të një qiraje të zakonshme të siguruar si pjesë e një kombinimi biznesi, qiramarrësi do të çregjistrojë atë aktiv ose detyrim dhe të rregullojë vlerën kontabël neto të aktivit me të drejtë përdorimi me një shumë që i korrespondon datës së zbatimit për herë të parë.

Referencat në SNRF 9

C20 Nëse një njësi ekonomike e zbaton këtë SNRF, por ende nuk zbaton SNRF 9 *Instrumente financiare*, çdo referencë në këtë Standard ndaj SNRF 9 do të lexohet si një referencë në SNK 39 *Instrumentet financiarë: Njohja dhe matja*.

Heqja e standardeve të tjera

C21 Ky Standard zëvendëson Standardet dhe Interpretimet e mëposhtme:

(a) SNK 17 *Qiratë*;

(b) KIRFN 4 *Përcaktimi nëse një marrëveshje përmban një marrëveshje qiraje*;

(c) KIS *Qiratë e zakonshme -Stimujt*; dhe

(d) KIS-27 *Vlerësimi i përmbajtjes së transaksioneve që përfshijnë formën ligjore të një qiraje.*

© IFRS Foundation