Modul Leasing



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Před tím než začneme – co je tento leasingový speciální modul (… a co není)

Tento modul je …

- úvod do **finanční koncepce leasingu**
- nástroj umožňující **standardizované a systematické vyhodnocování** potenciálních energetických projektů
- Nástroj umožňující **posouzení dopadu leasingu na EE a REN**
- Praktický a vhodný nástroj pro iniciativy zaměřené na **budování kapacit**
- **Nástroj, který staví na konceptech** (jako NPV a IRR) zahrnutých v dalších učebních materiálech této série

Tento modul není …

- **vyčerpávající a úplný seznam** všech leasingových aktivit
- **vědecká studie** porovnávající různé metody hodnocení a navrhující „jednu nejlepší“ metodu
- **nástroj použitelný ve všech zemích** bez zohlednění místních podmínek
- **plán** pro analýzu pronájmu vs kupního rozhodování

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Výsledky učení

- Na konci tohoto modulu by měl být účastník schopen:
  - vysvětlit, co je leasing a jak jej mohou firmy používat
  - rozlišit mezi různými druhy leasingu
  - pochopit význam účetních a daňových dopadů na leasing
  - vyhodnotit rozhodnutí leasing vs koupě
  - posoudit, jaké jsou výhody leasingu a silné stránky leasingu

Osnova témat

1 úvod: Co je leasing and jak funguje?

2 Druhy leasingů

- 2A Operativní leasingy
- 2B Finanční leasingy
- 2C Prodej a zpětný leasing
- 2D Jiné leasingy

3 Účetnictví a daně

4 Hodnocení leasingu

- 4A Leasing z pohledu nájemce
- 4B Leasing z pohledu pronajímatele

5 Výhody leasingu

6 Leasing a EE

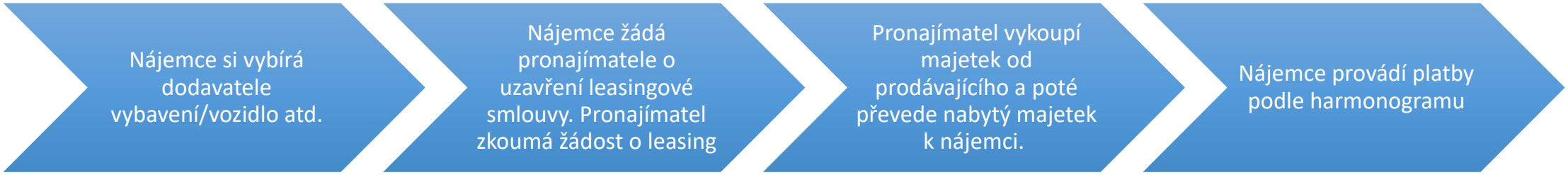
7 Příklady



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Co je leasing?

Leasing je smluvní dohoda mezi nájemcem a pronajímatelem. Smlouva stanovuje, že nájemce má právo užívat aktivum. Na oplátku nájemce provádí pravidelné platby podle předem dohodnutého harmonogramu pronajímateli, vlastníkovi aktiva.



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Finanční řízení: Teorie a praxe, 14. vydání Eugene F.Brigham a Michael C. Ehrhardt

Jak to funguje?

- Pronajímatelem je buď výrobce zboží nebo nezávislá leasingová společnost. Pokud je pronajímatel nezávislou leasingovou společností, musí aktivum koupit od výrobce.
- Poté pronajímatel doručí aktivum nájemci a nájemní smlouva nabývá účinnosti.
- Nájemce získává užívání majetku výměnou za jednu nebo více nájemních plateb.
- Nájemce používá během pronájmu aktivum, ale nevlastní jej.

Protože uživatel může aktivum koupit, tedy jej vlastní a používá současně, leasing a nákup tak zahrnují alternativní způsoby financování pro použití aktiva.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Financial Management: Theory and Practice, 14. vydání Eugene F. Brigham a Michael C. Ehrhardt

Osnova témat

1. úvod: Co je leasing a jak funguje?
2. Druhy leasingů
   - 2A Operativní leasingy
   - 2B Finanční leasingy
   - 2C Prodej a zpětný leasing
   - 2D Jiné leasingy
3. Účetnictví a daně
4. Hodnocení leasingu
   - 4A Leasing z pohledu nájemce
   - 4B Leasing z pohledu pronajímatele
5. Výhody leasingu
6. Leasing a EE
7. Příklady



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Tři hlavní druhy leasingu

Druh	Popis
Operativní leasing	▪ Operativní leasing obvykle zajišťuje financování i údržbu. ▪ Operativní leasing obvykle vyžaduje, aby pronajímatel udržoval a opravoval pronajaté zařízení, náklady na údržbu jsou zahrnuty do leasingových plateb. ▪ Ovlivněno novou regulací IFRS
Finanční leasing **(≠ Operativní leasing)**	▪ Nezajišťujte údržbu ▪ Nelze zrušit ▪ Plně amortizovaný (pronajímatel dostává platby za pronájem rovnající se plné ceně pronajatého zařízení navýšené o návratnost investovaného kapitálu).
Prodej a zpětný leasing	▪ V rámci dohody o prodeji a zpětném leasingu společnost, která vlastní pozemky, budovy nebo zařízení, prodá majetek jiné firmě a současně uzavře smlouvu o pronájmu majetku na stanovené období za stanovených podmínek.

Obecně lze libovolné aktivum pronajmout, v různých zemích ale mohou existovat určitá omezení.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Financial Management: Theory and Practice, 14.vydání Eugene F. Brigham a Michael C. Ehrhardt

Operativní leasing

Operativní leasing obvykle zajišťuje financování i údržbu majetku

Upozornění! Podle standardu IFRS 16 (bude představen více později) operativní leasing nelze poskytnout pro aktiva najatá na méně než 1 rok nebo s nízkou hodnotou.

Není plně amortizován	• Splátky nájemného požadované na základě leasingové smlouvy nejsou pro pronajímatele dostatečné k pokrytí všech nákladů na aktivum.
Životnost smlouvy je kratší než ekonomická životnost aktiva	• Pronajímatel může očekávat, že uhradí všechny náklady buď následnými platbami za obnovení, opětovným leasingem aktiva jinému nájemci nebo prodejem aktiva.
Zrušovací doložka	• Majetek lze vrátit, pokud je technologickým vývojem zastaralý nebo pokud již není potřebný kvůli změně v podnikání nájemce. Zrušení však může mít za následek penalizaci nájemce.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Source: Financial Management: Theory and Practice, 14th edition Eugene F. Brigham and Michael C. Ehrhardt

Finanční leasing

Finanční leasing, někdy nazývaný kapitálový leasing, se liší od operativního leasingu v tom, že:

- Nezajišťujte údržbu
- Nelze zrušit
- Je plně amortizovaný (pronajímatel dostává platby za pronájem rovnající se plné ceně pronajatého zařízení včetně návratnosti investovaného kapitálu).

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Financial Management: Theory and Practice, 14.vydání Eugene F. Brigham a Michael C. Ehrhardt

Finanční leasing

Nájemce vybere požadovaný majetek a sjedná cenu s výrobcem.

Leasingová společnost (pronajímatel) nakupuje zařízení od výrobce a současně uzavírá leasingovou smlouvu.

Smlouva obecně zahrnuje úplnou amortizaci investice pronajímatele plus míru návratnosti neamortizovaného zůstatku. Tato míra návratnosti se blíží procentní sazbě, kterou by nájemce zaplatil za zajištěnou půjčku.

Nájemci je obecně poskytnuta možnost obnovit nájem za sníženou sazbu po uplynutí základní nájemní smlouvy. Základní nájem však obvykle nelze zrušit, pokud není pronajímateli zaplacen v plné výši.

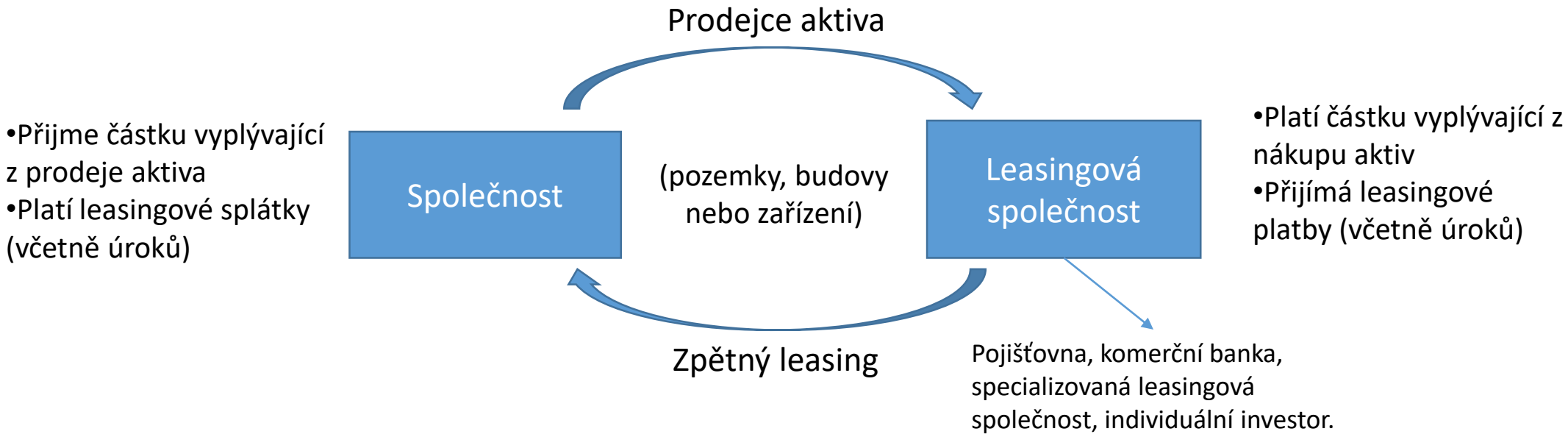
Nájemce platí pojištění pronajatého majetku a může být povinen zaplatit majetkové daně.

Vzhledem k tomu, že finanční leasing je plně amortizován, poskytuje tento leasing alternativní způsob financování nákupu.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Financial Management: Theory and Practice, 14.vydání Eugene F. Brigham a Michael C. Ehrhardt

Prodej a zpětný leasing

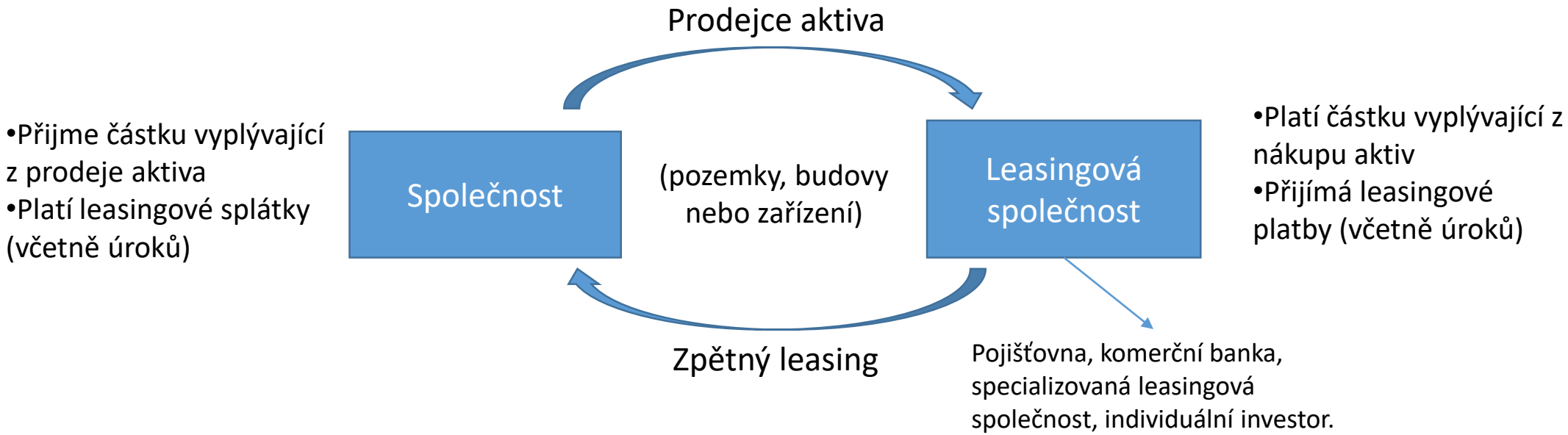


- Dohody o prodeji a zpětném leasingu jsou podobné finančním leasingům; hlavní rozdíl je v tom, že pronajaté zařízení se obvykle používá, nikoli nové, a pronajímatel si ho kupuje od uživatele-nájemce místo výrobce nebo distributora. Zpětný prodej a zpětný leasing je tedy zvláštním typem finančního leasingu.
- Prodávající okamžitě obdrží kupní cenu stanovenou kupujícím. A zároveň si prodávající - nájemce zachovává užívání majetku. Leasingové splátky jsou podobné splácení úvěru, probíhají podle stanoveného harmonogramu.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Financial Management: Theory and Practice, 14.vydání Eugene F. Brigham a Michael C. Ehrhardt

Prodej a zpětný leasing



- V rámci dohody o hypotečním úvěru by věřitel za normálních okolností obdržel řadu stejných plateb, které jsou dostačující k amortizaci úvěru a poskytnutí stanovené míry návratnosti zůstatku úvěru. V rámci dohody o prodeji a zpětném leasingu jsou leasingové platby nastaveny přesně stejným způsobem - platby stačí pouze k tomu, aby vrátily plnou kupní cenu investorovi plus stanovenou návratnost investice pronajímatele.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Financial Management: Theory and Practice, 14.vydání Eugene F. Brigham a Michael C. Ehrhardt

Jiné typy leasingu: Kombinované leasingy

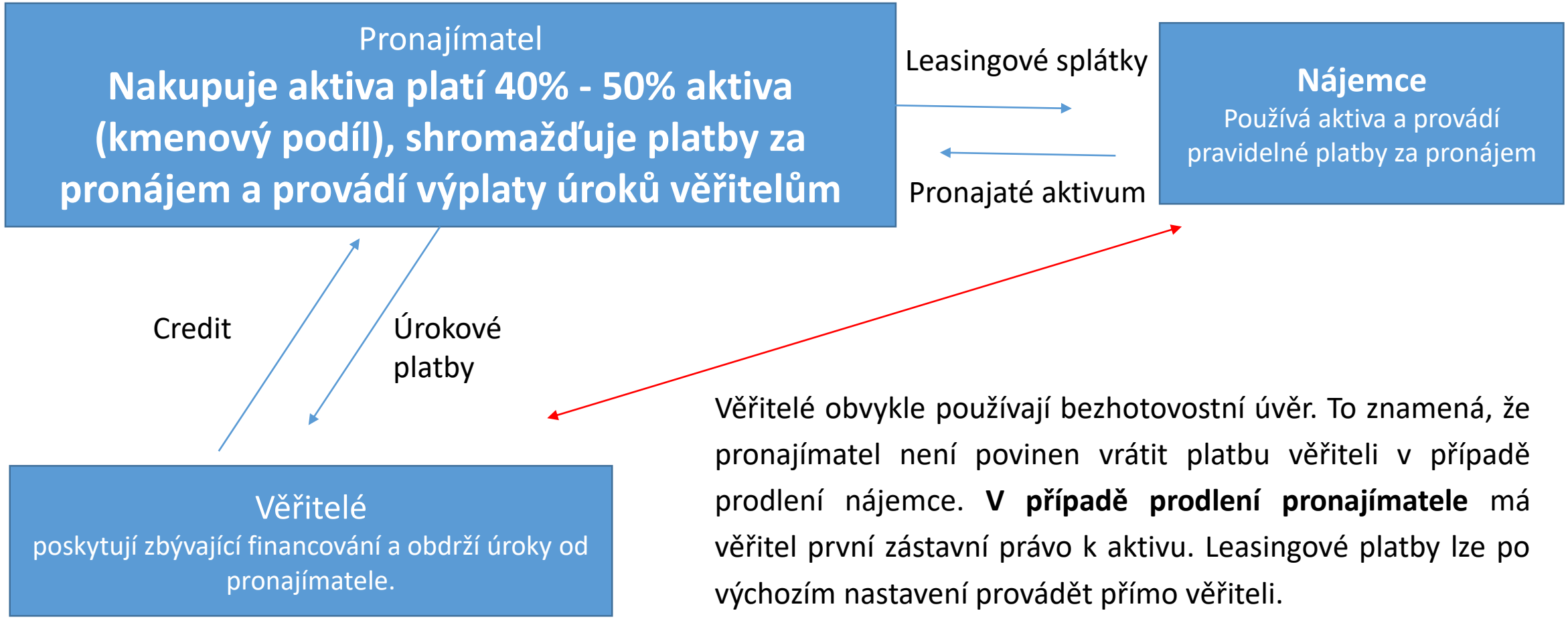
Kombinované leasingy

- Zrušovací ustanovení jsou obvykle spojena s operativním leasingem.
- Dnešní finanční leasing rovněž obsahuje ustanovení o zrušení.
- Tato ustanovení obvykle zahrnují ustanovení o platbě předem.
- Penále musí být dostatečné tomu, aby pronajímateli umožnilo získat zpět nevyčíslené náklady na pronajatý majetek a pokrýt nepřirozeně vysoké výnosy.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Financial Management: Theory and Practice, 14.vydání Eugene F. Brigham a Michael C. Ehrhardt

Jiné typy leasingu: Leveraged Leasing



Věřitelé obvykle používají bezhotovostní úvěr. To znamená, že pronajímatel není povinen vrátit platbu věřiteli v případě prodlení nájemce. **V případě prodlení pronajímatele** má věřitel první zástavní právo k aktivu. Leasingové platby lze po výchozím nastavení provádět přímo věřiteli.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

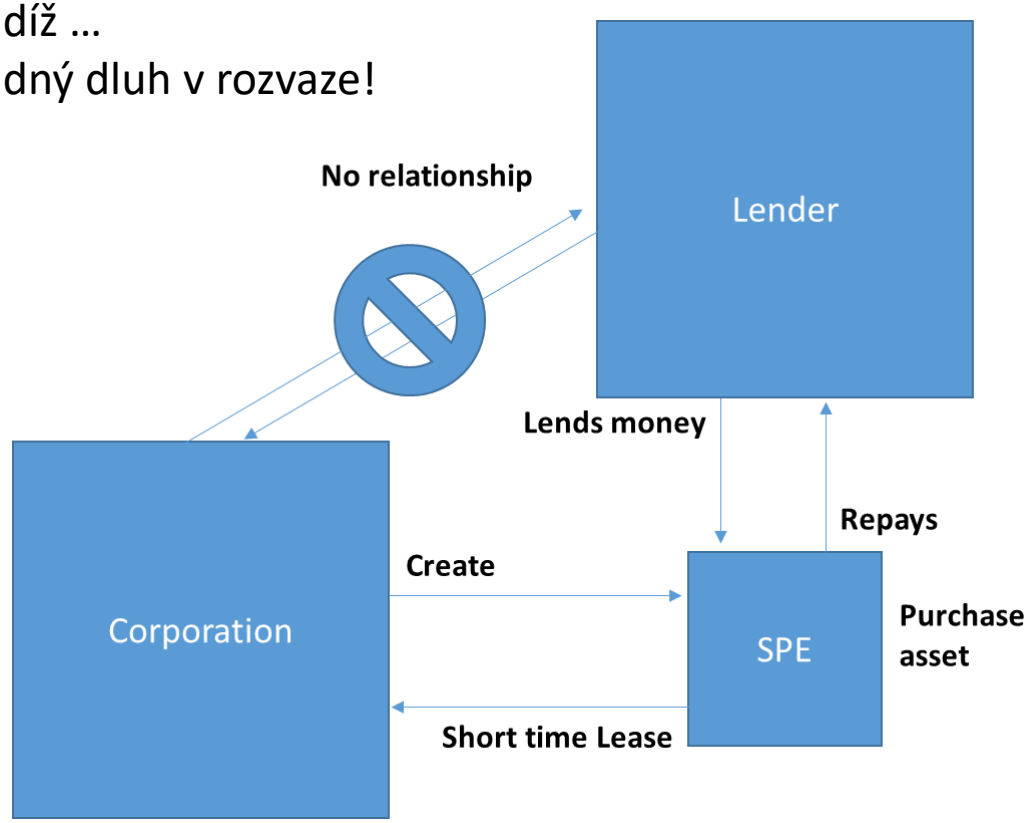
Zdroj: Financial Management: Theory and Practice, 14.vydání Eugene F. Brigham a Michael C. Ehrhardt

Další typy leasingu: Synthetic

Synthetic leasing

- Poprvé použit na počátku 90. let
- V polovině 90. let se stal velmi populární. Když společnosti jako Enron a Tyco, jakož i další společnosti, které se nezúčastnily podvodu, zjistily, že syntetické pronájmy lze použít k zadržení dluhu mimo jejich rozvahy.
- Od roku 2003, kdy FASB (Rada pro finanční účetní standardy) zavedla pravidla, která vyžadují, aby společnosti podávaly zprávy o svých rozvahách o většině subjektů zvláštního určení a syntetických pronájmech, jsou možnosti vedení skrýt tyto transakce před akcionáři omezené.

Aktiva nebudou kapitalizována, tudíž …
žádný dluh v rozvaze!



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Financial Management: Theory and Practice, 14.vydání Eugene F. Brigham a Michael C. Ehrhardt

Osnova témat

- 1 úvod: Co je leasing a jak funguje?
- 2 Druhy leasingů
  - 2A Operativní leasingy
  - 2B Finanční leasingy
  - 2C Prodej a zpětný leasing
  - 2D Jiné leasingy
- 3 Účetnictví a daně
- 4 Hodnocení leasingu
  - 4A Leasing z pohledu nájemce
  - 4B Leasing z pohledu pronajímatele
- 5 Výhody leasingu
- 6 Leasing a EE
- 7 Příklady



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Důležité: Zdanění činností souvisejících s leasingem se v jednotlivých zemích liší

- Například v Gruzii jsou úroky z finančního leasingu osvobozeny od DPH u leasingu, jehož aktiva jsou osvobozena od DPH, zatímco platby jistiny jsou zdaněny s DPH. V USA může nájemce odečíst leasingové platby pro účely daně z příjmu, pokud je leasing kvalifikován službou Internal Revenue Service (IRS).

Schopnost strukturovat leasingy, výhodné jak pro pronajímatele, tak pro nájemce, závisí z velké části na níže uvedených zákonech. Vliv mají čtyři hlavní daňové faktory:

- Investiční daňové úvěry
- Pravidla odpisování
- Daňová sazba
- Alternativní minimální daň

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Financial Management: Theory and Practice, 14.vydání Eugene F. Brigham a Michael C. Ehrhardt

Účetnictví a daně

Od 1. ledna 2019 IFRS 16 specifikuje způsob účtování leasingu

https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-16-leases/

Cílem IFRS 16 je vykazovat informace, které:

- a) věrně představují leasingové transakce a
- b) poskytují základ pro uživatele účetní závěrky k posouzení výše, načasování a nejistoty peněžních toků plynoucích z leasingu.

IFRS 16 zavádí jediný účetní model nájemce a vyžaduje, aby nájemce vykazoval aktiva a pasiva u všech leasingů s dobou trvání delší než 12 měsíců, pokud podkladové aktivum nemá nízkou hodnotu. Nájemce je povinen uznat aktivum s právem na užívání představující jeho právo používat podkladové pronajaté aktivum a leasingový závazek představující jeho povinnost platit leasingové platby.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Více informací: https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf

Účetnictví a daně

Hlavní změna v současném leasingovém účetnictví (IAS 17):

- Pro nájemce žádné další rozlišení mezi operativním a finančním leasingem (ve většině případů)
- Všechny leasingy musí být účtovány podobně jako finanční leasingy podle IAS 17
- →→ Nájemci musí všechny své leasingové smlouvy uvést ve své rozvaze

Leasingové platby jako finanční náklady a odpisy ne jako provozní **cashflow.** To má vliv na KPI (klíčové ukazatele výkonosti)

- Zvýšení EBITDA (Zisk před zdaněním, úroky a odpisy)
- Mírné zvýšení EBIT (Zisk před zdaněním a úroky)
- Zvýšení provozních peněžních toků / snížení finančních peněžních toků
- Snížení vlastního kapitálu
- Oslabení ukazatele gearing (ukazatel zadluženosti společnosti)
- →→ pravděpodobně nezbytné znovu vyjednat úvěrové podmínky

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Více informací: https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf

Účtování leasingu (IFRS 16)

Účtování leasingu je v současné době v přechodné fázi, která výrazně ovlivňuje klíčové ukazatele výkonnosti (např. EBITDA, poměr vlastního kapitálu, zadluženosti).

Aktuální účtování leasingu pro nájemce (IAS 17):

- Rozdíl mezi operativním leasingem a finančním leasingem.
- Accounting treatment:

	Operativní leasing (Nájemce)	Finanční leasing (Nájemce)
Rozvaha	► Splatné / časově rozlišené nájemné	► Pronajaté aktivum ► Odpovědnost
Výkaz zisku a ztrát (P/L)	► leasing / náklady za pronájem	► amortizace ► finanční výdaje

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Osnova témat

- 1 úvod: Co je leasing a jak funguje?
- 2 Druhy leasingů
  - 2A Operativní leasingy
  - 2B Finanční leasingy
  - 2C Prodej a zpětný leasing
  - 2D Jiné leasingy
- 3 Účetnictví a daně
- 4 Hodnocení leasingu
  - 4A Leasing z pohledu nájemce
  - 4B Leasing z pohledu pronajímatele
- 5 Výhody leasingu
- 6 Leasing a EE
- 7 Příklady



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Hodnocení leasingu

- Leasing je hodnocen nájemcem i pronajímatelem.
- **Nájemce** musí určit, zda je pronájem aktiva levnější než jeho nákup
- **Pronajímatel** se musí rozhodnout, zda leasingové splátky poskytují uspokojivou návratnost kapitálu investovaného do pronajatého aktiva.

Hodnocení ze strany nájemce

To, zda nabýt aktivum, není součástí analýzy leasingu

Analýza leasingu je zaměřena výhradně na to, zda by určité aktivum mělo být získáno leasingem nebo koupí.

Podniky obecně nemají nadbytečnou hotovost, kapitál na financování nových aktiv lze získat z interně generovaných peněžních toků, půjčováním nebo prodejem nového vlastního kapitálu. Alternativně lze aktivum pronajmout.

Vhodné srovnání: leasing vs. financování dluhu

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Financial Management: Theory and Practice, 14th edition Eugene F. Brigham and Michael C. Ehrhardt

Hodnocení ze strany nájemce

Leasing je srovnatelný s úvěrem, protože firma je povinna provést řadu specifikovaných plateb a neplnění těchto plateb může vést k bankrotu.

Leasing má obvykle **stejný účinek na kapitálovou strukturu jako úvěry**. Pokud má společnost cílovou kapitálovou strukturu, pak 1 $ z leasingového financování nahradí 1 $ z dluhového financování.

Tím pádem, nejvíc srovnatelné je **leasingové financování s dluhovým financováním.** Porovnáváme náklady na leasing s náklady na financování dluhu bez ohledu na to, jak je nákup aktiv skutečně financován.

Aktivum lze zakoupit za dostupnou hotovost nebo za hotovost získanou vydáním akcií, ale protože leasing je náhradou za dluhové financování a má stejný účinek na kapitálovou strukturu, vhodné srovnání by stále bylo s dluhovým financováním.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Financial Management: Theory and Practice, 14th edition Eugene F. Brigham and Michael C. Ehrhardt

Výpočet NAL (Čistá výhoda z leasingu)

Analýza rozhodnutí o leasingu vs úvěru se odvíjí od

- odhadu peněžních toků spojených s úvěrem a nákupem aktiv (toky spojené s dluhovým financováním), tj. vlastněním
- odhadu peněžních toků spojených s leasingem aktiva
- Porovnáním těchto dvou způsobů financování zjistíme, která varianta je výhodnější.

Jestliže je čistá výhoda leasingu pozitivní, je financování formou leasingu výhodnější. To je analogické metodě kapitálového rozpočtování NPV (Čistá současná hodnota).

- Současné hodnoty (PV) těchto peněžních toků by měly být vypočteny tak, aby byly srovnatelné. Čistá výhoda leasingu (NAL) se rovná:
- **ČISTÁ VÝHODA LEASINGU = Čistá současná hodnota investice financované leasingem – Čistá současná hodnota investice financované úvěrem**

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Financial Management: Theory and Practice, 14th edition Eugene F. Brigham and Michael C. Ehrhardt

Pronajímatel vs Nájemce

Lessee	0	1	2	3	4	5
Equipment	200,000					
Lease payments	-	- 55,000	- 55,000	- 55,000	- 55,000	- 55,000
Tax saving from lease	-	19,250	19,250	19,250	19,250	19,250
Net cash flow	200,000	- 35,750	- 35,750	- 35,750	- 35,750	- 35,750
PV of cash flows	200,000.00	- 33,568.08	- 31,519.32	- 29,595.61	- 27,789.30	- 26,093.24
NPV	51,434					
Lessor	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Equipment	- 200,000					
Lease payments	-	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000
Tax on lease payments	-	- 19,250	- 19,250	- 19,250	- 19,250	- 19,250
Residual value	-	-	-	-	-	-
Net cash flow	- 200,000	35,750	35,750	35,750	35,750	35,750
PV of cash flows	- 200,000.00	33,568.08	31,519.32	29,595.61	27,789.30	26,093.24
NPV	- 51,434					

Pokud jsou vstupy pro nájemce a pronajímatele shodné, výsledkem je pozitivní NAL pro nájemce, ale negativní NPV pro pronajímatele.

Podmínky jsou však často takové, že leasing může oběma stranám přinést čisté výhody. Tato situace nastává z důvodu rozdílů v daních, úrokových sazbách půjček, odhadovaných zbytkových hodnotách nebo schopnosti nést riziko zbytkové hodnoty.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Financial Management: Theory and Practice, 14th edition Eugene F. Brigham and Michael C. Ehrhardt

Hodnocení z pohledu nájemce: Výpočet NAL (I)

- Společnost pro těžbu tunelů (TEC) potřebuje nový traktor, který stojí 200 000 USD a bude používán po dobu 5 let. TEC může získat úvěr od banky s úrokovou sazbou 10% a splácení jistiny po 5 letech.
- Pro zjednodušení, předpokládejme:
  1. Traktor lze odpisovat rovnoměrným odpisem po dobu 5 let,
  2. Předpokládejme, že TEC může pro účely daně z příjmu odečíst leasingové platby, odpisy a úroky,
  3. Náklady na údržbu jsou zahrnuty do nákupu traktoru výrobcem

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Source: Financial Management: Theory and Practice, 14th edition Eugene F. Brigham and Michael C. Ehrhardt

Hodnocení z pohledu nájemce: Výpočet NAL (II)

- Společnost Tractor Leasing Corp. však nabízí i leasing traktoru. Finanční manažer TEC si musí vybrat, zda si chce nový traktor pronajmout nebo koupit. Předpokládejme, že leasingové platby jsou daňově uznatelné.

Životnost aktiva	5 let
Sazba daně pro TEC	35%
Úroková sazba z úvěru	10%
Náklady na dluh po zdanění	6.5%

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Hodnocení z pohledu nájemce: Výpočet NAL (III)

Prvně vypočítejme NPV pro vlastnictví traktoru, tzn. případ, kdy si vezmeme úvěr a zakoupíme aktivum.

1. Náklady na vybavení a půjčka a částka
2. Úrokové platby a úrokové úspory (Úrokové platby * daňová sazba)

Cost of Owning	0	1	2	3	4	5
Equipment Cost	- 200,000					
Loan Amount	200,000					
Interest payments	-	- 20,000	- 20,000	- 20,000	- 20,000	- 20,000
Tax savings from interest	-	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Hodnocení z pohledu nájemce: Výpočet NAL (IV)

3. Přidejte hlavní splátku (v posledním období)
4. Přidejte daňové úspory z odpisů (odpisy * sazba daně)
5. Sečtěte čisté peněžní toky a diskontujte je. **Protože peněžní toky jsou po zdanění, použijte náklady na dluh po zdanění = úroková sazba * (1 - daňová sazba)**

Cost of Owning	0	1	2	3	4	5
Equipment Cost	- 200,000					
Loan Amount	200,000					
Interest payments	-	- 20,000	- 20,000	- 20,000	- 20,000	- 20,000
Tax savings from interest	-	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
Principal repayment	-	-	-	-	-	- 200,000
Tax savings from depreciation	-	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000
Residual value	-	-	-	-	-	-
Lease payments	-	-	-	-	-	-
Tax saving from lease	-	-	-	-	-	-
Net cash flow	-	1,000	1,000	1,000	1,000	- 199,000
PV of cash flows	-	938.97	881.66	827.85	777.32	- 145,246.29

NPV
-141,820.49

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Hodnocení z pohledu nájemce: Výpočet NAL (V)

- Nyní přejdeme k alternativě, tzn. k leasingu (pronájmu).
  1. Náklady na vybavení a půjčka a částka
  2. Přidejte platby za leasing
  3. Přidejte daňové úspory z leasingu (leasingové platby * sazba daně)
  4. Sečtěte čisté peněžní toky a diskontujte je. **Protože peněžní toky jsou po zdanění, použijte náklady na dluh po zdanění = úroková sazba * (1 - daňová sazba)**

Cost of Leasing	0	1	2	3	4	5
Equipment Cost	-					
Loan Amount	-					
Interest payments	-	-	-	-	-	-
Tax savings from interest	-	-	-	-	-	-
Principal repayment	-	-	-	-	-	-
Tax savings from depreciation	-	-	-	-	-	-
Residual value	-	-	-	-	-	-
Lease payments	-	- 55,000	- 55,000	- 55,000	- 55,000	- 55,000
Tax saving from lease	-	19,250	19,250	19,250	19,250	19,250
Net cash flow	-	- 35,750	- 35,750	- 35,750	- 35,750	- 35,750
PV of cash flows	-	- 33,568.08	- 31,519.32	- 29,595.61	- 27,789.30	- 26,093.24

NPV
-148,565.54

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Hodnocení z pohledu nájemce: Výpočet NAL (VI)

ČISTÁ VÝHODA LEASINGU (NAL) = Čistá současná hodnota investice financované leasingem – Čistá současná hodnota investice financované úvěrem

= -148,566 – (-141,820.49)

= -6,745.05

To znamená, že Čistá výhoda leasingu je v tomto případě **záporná**.

Pro společnost je lepší vzít si úvěr a koupit vybavení.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Hodnocení nájemcem: Výpočet NAL (VII)

Co by se stalo s NAL, kdyby platby úroků z půjčky nebyly odpočitatelné pro daňové účely?

Cost of Owning	0	1	2	3	4	5
Equipment Cost	- 200,000					
Loan Amount	200,000					
Interest payments	-	- 20,000	- 20,000	- 20,000	- 20,000	- 20,000
Tax savings from interest	-					
Principal repayment	-	-	-	-	-	- 200,000
Tax savings from depreciation	-	14,000	14,000	14,000	14,000	14,000
Residual value	-	-	-	-	-	-
Lease payments	-	-	-	-	-	-
Tax saving from lease	-	-	-	-	-	-
Net cash flow	-	- 6,000	- 6,000	- 6,000	- 6,000	- 206,000
PV of cash flows	-	- 5,633.80	- 5,289.96	- 4,967.09	- 4,663.94	- 150,355.45

ČISTÁ VÝHODA LEASINGU = Čistá současná hodnota investice financované leasingem – Čistá současná hodnota investice financované úvěrem

= -148,566 – (-170,910)

= +22,345

To znamená, že Čistá výhoda leasingu je v tomto případě **kladná**. Pro společnost by byl lepší leasing.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Hodnocení z pohledu pronajímatele

Kdo je pronajímatel?

- Pronajímatelem je obecně specializovaná leasingová společnost, banka nebo přidružená banka, jednotlivec nebo skupina jednotlivců nebo výrobce, který používá leasing jako nástroj prodeje.

Jak posuzuje leasing?

- Leasing lze považovat za alternativu k dluhovému financování. Podobně jako jakýkoli potenciální pronajímatel potřebuje znát **míru návratnosti kapitálu investovaného do pronájmu**.
- Užitečné informace pro potenciálního nájemce: Všeobecné podmínky pronájmu jsou obecně sjednávány, tzn. nájemce by měl vědět, jaký výnos si pronajímatel vydělává.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Financial Management: Theory and Practice, 14th edition Eugene F. Brigham and Michael C. Ehrhardt

Hodnocení z pohledu pronajímatele (II)

1. • Stanovení čistých peněžních výdajů, což je obvykle fakturační cena za pronajaté zařízení po odečtení všech leasingových plateb provedených předem;
2. • Stanovení pravidelných peněžních příjmů, které sestávají z leasingových plateb snížených o daně z příjmu a veškeré náklady na údržbu, které musí pronajímatel nést;
3. • Odhad zbytkové hodnoty majetku po zdanění po skončení leasingu; a
4. • **Stanovení, zda míra návratnosti leasingu překračuje příležitostné kapitálové náklady pronajímatele nebo rovnocenně, zda NPV (čistá současná hodnota) leasingu přesahuje nulu.**

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Financial Management: Theory and Practice, 14th edition Eugene F. Brigham and Michael C. Ehrhardt

Stejný příklad, ale z pohledu pronajímatelů

- Společnost pro těžbu tunelů (TEC) potřebuje nový traktor, který stojí 200 000 USD a bude používán po dobu 5 let. TEC může získat úvěr od banky s úrokovou sazbou 10% a splácení jistiny po 5 letech.
- Pro zjednodušení, předpokládejme, že:
  1. Traktor lze odpisovat rovnoměrným odpisem po dobu 5 let
  2. Předpokládejme, že TEC může odečíst leasingové platby, odpisy a úroky pro účely daně z příjmu
  3. Náklady na údržbu jsou zahrnuty do nákupu traktoru výrobcem

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Stejný příklad, ale z pohledu pronajímatelů

- Společnost Tractor Leasing Corp. však nabízí i leasing traktoru. Předpokládejme, že leasingové splátky jsou daňově uznatelné pro nájemce.
- … Existují určité rozdíly! Předpokládejme, že společnost Tractor Leasing Corp. :
  - Přístup k financování s nižší sazbou (8% před zdaněním)
  - Je ve vyšší daňové kategorii (40%)
  - Má dohodu s místním smetištěm, které souhlasí s nákupem traktoru po 5 letech za 3 000 $
  - Má IRR překážkovou sazbu rovnající se jejich dluhové ceně po zdanění

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Stejný příklad, ale z pohledu pronajímatelů (II)

Cost of Owning	0	1	2	3	4	5
Equipment Cost	- 200,000					
Tax savings from depreciation	-	15,760	15,760	15,760	15,760	15,760
Residual value	-	-	-	-	-	3,000
Lease payments	-	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000
Tax on lease payment	-	- 22,000	- 22,000	- 22,000	- 22,000	- 22,000
Net cash flow	- 200,000	48,760	48,760	48,760	48,760	51,760
PV of cash flows	- 200,000.00	46,526.72	44,395.72	42,362.33	40,422.07	40,943.77

1. Leasingová společnost poskytuje kapitál
2. Je schopen odpisovat aktivum a využívat daňové úspory
3. Zbytková hodnota vyplývající z jednání se smetištěm
4. Přijímá platby za pronájem
5. Platí daně z leasingových plateb
6. PV → **Protože peněžní toky jsou po zdanění, použijte náklady na dluh po zdanění = úroková sazba * (1 - daňová sazba)**
    1. **8% * (1- 40%) = 4.8 %**
7. Projekt má pozitivní NPV a clears the hurdle rate of 4.8%

NPV	IRR
14,650.62	7%

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Osnova témat

- 1 úvod: Co je leasing a jak funguje?
- 2 Druhy leasingů
  - 2A Operativní leasingy
  - 2B Finanční leasingy
  - 2C Prodej a zpětný leasing
  - 2D Jiné leasingy
- 3 Účetnictví a daně
- 4 Hodnocení leasingu
  - 4A Leasing z pohledu nájemce
  - 4B Leasing z pohledu pronajímatele
- 5 Výhody leasingu
- 6 Leasing a EE
- 7 Příklady



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Výhody leasingu

- Daně mohou být sníženy
- Leasingová smlouva by mohla odstranit nejistoty, které by mohly snížit hodnotu společnosti
- Transakční náklady mohou být u leasingu nižší než u koupě
- Leasing může vyžadovat méně omezení a zatěžovat méně aktiv než zajištěné úvěry.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Corporate Finance, 11th edition, Stephen A. Ross, Randolph W. Westerfield, Jeffrey Jaffe, Bradford D. Jordan

Daňové výhody

- Potenciální daňový štít, který nemůže jedna firma využít tak efektivně, lze převést na jinou leasingem
- Firmy s vysokou daňovou hranicí chtějí jednat jako pronajímatel
- Firmy s nízkými daněmi budou nájemcem
- Nájemci by nemohli využívat daňové výhody vlastnictví, jako jsou odpisy a dluhové financování, tak efektivně jako pronajímatelé



Součet výše uvedeného je jedním z důvodů, proč leasingové společnosti mohou nabídnout výhodné sazby a přitom dosahovat zisku. Účinnější využití daňových výhod vyplývajících z vlastnictví vede k výhodě, která může být přenesena na nájemce, což má za následek příznivé řešení jak pro nájemce, tak pro pronajímatele.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Corporate Finance, 11th edition, Stephen A. Ross, Randolph W. Westerfield, Jeffrey Jaffe, Bradford D. Jordan

Snížení nejistoty a transakčních nákladů

Přenos nejistoty z nájemce na pronajímatele

- Podstatná nejistota (zbytková hodnota aktiva)
- Převod nejistoty ohledně zbytkové hodnoty aktiv na pronajímatele má smysl, pokud je pronajímatel lépe schopen nést riziko. (např. pronajímatel je výrobce, pak může být pronajímatel lépe schopen posoudit a řídit riziko spojené se zbytkovou hodnotou)

Transakční náklady

- Náklady na změnu vlastnictví aktiva mnohokrát v průběhu jeho životnosti budou často vyšší než náklady na uzavření smlouvy o pronájmu.
- Nižší transakční náklady mohou být hlavním důvodem pro krátkodobý pronájem (operativní leasing) → nikoli hlavním důvodem pro dlouhodobý pronájem.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Corporate Finance, 11th edition, Stephen A. Ross, Randolph W. Westerfield, Jeffrey Jaffe, Bradford D. Jordan

Omezení a bezpečnostní požadavky

Méně omezení ve srovnání s úvěrem (ale pozor !!)

- Dlužník bude obecně souhlasit se souborem restriktivních smluv, uvedených v záhlaví nebo úvěrovou smlouvou. **Taková omezení se obecně nenacházejí v leasingových smlouvách.** To je velmi důležité zejména pro malé a střední podniky ve fázi růstu, které potřebují financovat své programy CAPEX a požadavky na zajištění omezující jejich **růstový potenciál.**

Zaúčtovaná aktiva

- U zajištěného úvěru může dlužník zastavit další aktiva jako zajištění. Při leasingu je tak zatíženo pouze pronajaté aktivum→ **Leasingové společnosti obvykle používají jako kolaterál pronajaté vybavení / stroje.**

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Zdroj: Corporate Finance, 11th edition, Stephen A. Ross, Randolph W. Westerfield, Jeffrey Jaffe, Bradford D. Jordan

Osnova témat

- 1 úvod: Co je leasing a jak funguje?
- 2 Druhy leasingů
  - 2A Operativní leasingy
  - 2B Finanční leasingy
  - 2C Prodej a zpětný leasing
  - 2D Jiné leasingy
- 3 Účetnictví a daně
- 4 Hodnocení leasingu
  - 4A Leasing z pohledu nájemce
  - 4B Leasing z pohledu pronajímatele
- 5 Výhody leasingu
- 6 Leasing a EE
- 7 Příklady



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Jak lze leasing využít ke zvýšení energetické účinnosti?

- **Energeticky efektivní technologie můžou snížit náklady na energie a současně zvýšit výrobní kapacitu. Výsledkem jsou významné úspory.**
- Nová aktiva EE však mohou představovat významnou kapitálovou investici
- Společnosti (zvláště MSP)
  - Nemusí mít přístup ke kapitál
  - Chtějí se vyhnout transakčním nákladům spojeným s velkým nákupem

Leasing může poskytnout realizovatelné finanční řešení pro nákup / výměnu zařízení

- Kromě toho mohou projekty EE získat vnitrostátní nebo mezinárodní podporu ve formě daňových osvobození nebo přístupu ke zvláštním sazbám financování
- Společnosti jako Georgian Leasing Company v Gruzii a ACBA v Arménii již nabízejí a specializují leasingové služby, které se točí kolem energeticky účinných zařízení
- V některých zemích mohou firmy dokonce využívat uhlíkové kredity

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Overview of what will be covered

- 1 úvod: Co je leasing a jak funguje?
- 2 Druhy leasingů
  - 2A Operativní leasingy
  - 2B Finanční leasingy
  - 2C Prodej a zpětný leasing
  - 2D Jiné leasingy
- 3 Účetnictví a daně
- 4 Hodnocení leasingu
  - 4A Leasing z pohledu nájemce
  - 4B Leasing z pohledu pronajímatele
- 5 Výhody leasingu
- 6 Leasing a EE
- 7 Příklady



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Příklad Dairylicious

1. Má smysl instalovat zařízení? Vypočítejte NPV projektu za předpokladu, že Dairylicious může koupit zařízení ihned v hotovosti?
2. Jaká je přiměřená diskontní sazba pro rozhodování o koupi vs. pronájmu?
3. Měli byste zařízení koupit nebo si pronajmout? Jaká je čistá výhoda leasingu (NAL)?

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Příklad Dairylicious

4. Dairylicious může vyjednat podmínky leasingu,
   - Jaká leasingová platba je pro Dairylicious určující k rozhodnutí mezi leasingem nebo nákupem? Jaká by byla výhodná leasingová splátka?
   - Dairylicious je schopen sjednat leasing na 60 000. Jaká je NAL nyní??
5. Diskutujte o tom, jak byla v tomto případě využita energetická účinnost

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Příklad Dairylicious: Q1

Má smysl instalovat zařízení? Vypočítejte NPV projektu za předpokladu, že Dairylicious může koupit zařízení ihned v hotovosti?

Zjistěte, jaké informace jsou potřebné::

1. Diskontní sazba: „Očekávali by, že projekt s podobným rizikem bude mít návratnost 18%"
2. Období: Životnost zařízení je 15 let
3. Relevantní peněžní toky :
   - Úspory energie: „úspory 700 MWh ročně za cenu 58 $ / MWh"
   - Úspora nákladů na údržbu: „náklady na údržbu kolem 30 000 USD"
   - Daň z úspor: „Dairylicious je v 10% daňové kategorii"
   - Zbytková hodnota: „3 000 $ vyšší než účetní hodnota"
   - Daň z účetní hodnoty: „účetní hodnota 20% původní investice"
   - Daňový zákon o odpisech „daňové zákony umožní odpisování majetku pomocí lineárních odpisů po dobu 15 let až do účetní hodnoty 20% původní investice)"

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Příklad Dairylicious: Q1

Installing the Refrigiration equipment	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Total Energy Savings		40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600
Saved Operations & Maintenance Costs		30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
Operating Profit (EBIT)		**70,600**	**70,600**	**70,600**	**70,600**	**70,600**	**70,600**	**70,600**	**70,600**	**70,600**	**70,600**	**70,600**	**70,600**	**70,600**	**70,600**	**70,600**
Tax on Gross Profit	-	- 7,060	- 7,060	- 7,060	- 7,060	- 7,060	- 7,060	- 7,060	- 7,060	- 7,060	- 7,060	- 7,060	- 7,060	- 7,060	- 7,060	- 7,060
Residual value		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85,000
Tax on residual value																- 8,200
Depreciation tax shield		21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867
Net Profit		**85,407**	**85,407**	**85,407**	**85,407**	**85,407**	**85,407**	**85,407**	**85,407**	**85,407**	**85,407**	**85,407**	**85,407**	**85,407**	**85,407**	**162,207**
Net cash flow	- 410,000	85,407	85,407	85,407	85,407	85,407	85,407	85,407	85,407	85,407	85,407	85,407	85,407	85,407	85,407	162,207
PV of cash flows	441,268.70	72,378.53	61,337.74	51,981.13	44,051.81	37,332.04	31,637.32	26,811.29	22,721.43	19,255.45	16,318.18	13,828.97	11,719.46	9,931.75	8,416.74	13,546.86

NPV = 31,269
IRR = 20%

Kladné NPV a IRR značí, že je to projekt vytvářející hodnotu

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Příklad Dairylicious: Q2

Jaká je přiměřená diskontní sazba, která se použije pro rozhodnutí o koupi vs. pronájmu?

Vhodnou diskontní sazbou jsou **náklady na úvěr po zdanění**

„Náklady na úvěr před zdaněním se odhadují pomocí výnosové sazby státních dluhopisů plus riziková prémie rovnající se 20%.“

20*(1-10%) = 18%

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Příklad Dairylicious: Q3

Měli byste zařízení koupit nebo si pronajmout? Jaká je čistá výhoda leasingu (NAL)?

Musíme určit příslušnou diskontní sazbu, období a peněžní toky:

- Podle Q2 je příslušná diskontní sazba 18%
- Životnost je 15 let

- Peněžní toky: Protože úspory energie, úspory na údržbě (a jejich příslušné daně) budou stejné, pokud si koupíme nebo pronajmeme, můžeme je vyloučit z výpočtu.
  1. Koupě:
     1. Zbytková hodnota: „3 000 $ vyšší než účetní hodnota"
     2. Daň z účetní hodnoty: „účetní hodnota 20% původní investice"
     3. Daňový zákon o odpisech „daňové zákony umožní odpisování majetku pomocí lineárních odpisů po dobu 15 let až do účetní hodnoty 20% původní investice)"
     4. Výplata půjčky po zdaněním : 20% *(1-10%) * 410,000
  3. Leasing:
     1. Platby leasingu
     2. Daňové úspory z leasingu
- Vypočítejte NAL

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Příklad Dairylicious: Q3

Cost of Owning	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Total Energy Savings		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saved Operations & Maintenance Costs		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operating Profit (EBIT)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tax on Gross Profit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residual value		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85,000
Tax on residual value																- 8,200
Depreciation tax shield		21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867	21,867
After-tax loan payments		- 73,800	- 73,800	- 73,800	- 73,800	- 73,800	- 73,800	- 73,800	- 73,800	- 73,800	- 73,800	- 73,800	- 73,800	- 73,800	- 73,800	- 483,800
Net Profit		**- 51,933**	**- 51,933**	**- 51,933**	**- 51,933**	**- 51,933**	**- 51,933**	**- 51,933**	**- 51,933**	**- 51,933**	**- 51,933**	**- 51,933**	**- 51,933**	**- 51,933**	**- 51,933**	**- 385,133**
Net cash flow	-	- 51,933	- 51,933	- 51,933	- 51,933	- 51,933	- 51,933	- 51,933	- 51,933	- 51,933	- 51,933	- 51,933	- 51,933	- 51,933	- 51,933	- 385,133
PV of cash flows	- 292,250.14	- 44,011.30	-37,297.71	- 31,608.23	- 26,786.64	- 22,700.54	- 19,237.74	- 16,303.17	- 13,816.25	- 11,708.69	- 9,922.61	- 8,409.00	- 7,126.27	- 6,039.21	- 5,117.97	- 32,164.81

Cost of Leasing	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Total Energy Savings		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saved Operations & Maintenance Costs		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operating Profit (EBIT)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tax on Gross Profit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lease payment		- 77,900	- 77,900	- 77,900	- 77,900	- 77,900	- 77,900	- 77,900	- 77,900	- 77,900	- 77,900	- 77,900	- 77,900	- 77,900	- 77,900	- 77,900
Tax saving from lease		7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790	7,790
Net cash flow		- 70,110	- 70,110	- 70,110	- 70,110	- 70,110	- 70,110	- 70,110	- 70,110	- 70,110	- 70,110	- 70,110	- 70,110	- 70,110	- 70,110	- 70,110
PV of cash flows	- 356,970.50	- 59,415.25	-50,351.91	- 42,671.11	- 36,161.96	- 30,645.73	- 25,970.96	- 22,009.28	- 18,651.94	- 15,806.73	- 13,395.53	- 11,352.14	- 9,620.46	- 8,152.93	- 6,909.27	- 5,855.31

ČISTÁ VÝHODA LEASINGU (NAL) = Čistá současná hodnota investice financované leasingem – Čistá současná hodnota investice financované úvěrem

NAL = -64,720.36

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Příklad Dairylicious: Q4

Jaká leasingová platba je pro Dairylicious určující k rozhodnutí mezi leasingem nebo nákupem? Jaká by byla výhodná leasingová splátka?

Víme, že podle prvních nabízených podmínek (splátky nájemného ve výši 77900 $) by Dairylicious raději nakupoval. Výhodná splátka musí být nižší než 77900 USD

Pokud se NAL rovná 0, společnost Dairylicious se bude rozhodovat mezi nákupem a pronájmem určujícím faktorem bude cash flows

NAL = PV financované leasingem– PV financované úvěrem

0 = PV financované leasingem– PV financované úvěrem

0 = PV financované leasingem– (-292,250.14)

-292,250.1 = PV financované leasingem

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Příklad Dairylicious: Q4

Nyní, lze použít PV k výpočtu leasingových plateb pomocí vzorce PMT Excel.

=PMT(Míra půjček po zdanění, počet období, PV)

=PMT(18%, 15, -292,250.14)

Platby ve výši 57 399,74 $ (po zaplacení daňového leasingu) = 63 776,38 $ zaplacené leasingové platby před zdaněním

Proto by leasingové splátky ve výši 63 776,38 USD byly považovány za příznivé.

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Příklad Dairylicious: Q4

Cost of Leasing	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Total Energy Savings		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saved Operations & Maintenance Costs		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operating Profit (EBIT)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tax on Gross Profit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lease payment		- 60,000	- 60,000	- 60,000	- 60,000	- 60,000	- 60,000	- 60,000	- 60,000	- 60,000	- 60,000	- 60,000	- 60,000	- 60,000	- 60,000	- 60,000
Tax saving from lease		6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
Net cash flow		- 54,000	- 54,000	- 54,000	- 54,000	- 54,000	- 54,000	- 54,000	- 54,000	- 54,000	- 54,000	- 54,000	- 54,000	- 54,000	- 54,000	- 54,000
PV of cash flows	- 274,945.19	- 45,762.71	-38,781.96	- 32,866.07	- 27,852.60	- 23,603.90	- 20,003.30	- 16,951.95	- 14,366.06	- 12,174.63	- 10,317.48	- 8,743.63	- 7,409.85	- 6,279.54	- 5,321.64	- 4,509.87

NAL = - 274,945.19 –(-292,250.14)

= 17,304.95

NAL je nyní kladné, pronájem za tuto sazbu je výhodný

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 785081. Disclaimer: The content of this material does not reflect the official opinion of the European Union. Responsibility for the information and views expressed lies entirely with the author(s).

Závěr (I)

- Leasing je důležitým finančním nástrojem
- Existují různé typy leasingu včetně operativního leasingu, finančního leasingu, prodeje a zpětného leasingu atd. Nedávné účetní standardy (IFRS 16) však výrazně ovlivnily rozlišení mezi operativním leasingem a finančním leasingem
- Účetní a daňové směrnice ovlivňují leasingové smlouvy a jejich ziskovost poskytováním ochranných štítů na úroky a odpisy

Závěr (II)

- Analýza leasingu:
  - Nájemce: K rozhodnutí, zda je výhodnější aktivum pronajmout nebo koupit porovnáme čistou současnou hodnotu investice financované úvěrem s čistou současnou hodnotou investice financovaných leasingem, přičemž jako diskontní sazbu použijeme náklady po zdanění.
  - Pronajímatel: ve srovnání s investicí. Pokud je NPV nájemce větší než 0, měla by být smlouva podepsána
- Leasing může být upraven rozdíly v daňové sazbě, schopnosti nést riziko zbytkové hodnoty a situacemi, za nichž může pronajímatel udržovat zařízení efektivněji
- Leasing energeticky účinných aktiv může pomoci dosáhnout úspor při současném zvýšení výkonu