

در تاریخ ۰۱/۰۱/۹۵ قراردادی بین شرکت آلفا (اجاره کننده) و شرکت بتا (اجاره دهنده) تحت شرایط زیر مصوب گردید.

۱- مدت اجاره ۳ سال شروع ۰۱/۰۱/۹۵ و خاتمه ۲۹/۱۲/۹۷

۲- اقساط اجاره بها تعداد ۴ قسط مساوی ۴۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال، تاریخ پرداخت توسط آلفا به بتا به ترتیب ۰۱/۰۱/۹۵ ، ۲۹/۱۲/۹۵ ، ۲۹/۱۲/۹۷ ، ۱۲/۹۶/۹۷

۳- آلفا حداقل معادل ۲۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال دارایی اجاره شده را در خاتمه ی مدت اجاره تضمین نموده است (ارزش مازاد تضمین شده)

۴- نرخ بهره به کار رفته توسط بتا در قرارداد اجاره سرمایه ای (نرخ تنزیل) با سالانه ۲۵٪ بازده همراه بوده است
نرخ استقراض جدید برای آلفا نیز سالانه ۲۵٪ هزینه تامین مالی به همراه دارد

۵- ارزش متعارف تجهیزات اجاره شده در ۰۱/۰۱/۹۵ معادل مبلغ ۱۲۸.۳۲۰.۰۰۰ ریال می باشد.

۶- عمر مفید تجهیزات اجاره شده در ۰۱/۰۱/۹۵ مدت ۵ سال می باشد

۷- انتقال مالکیت وجود ندارد

۸- امکان خرید زیر ارزش متعارف برای اجاره کننده در قرار داد پیش بینی نشده است.

۹- قرارداد اجاره مذکور حائز شرایط انحصاری نیست.

۱۰- بهای تمام شده و استهلاک انباشته دارایی اجاره داده شده در ۰۱/۰۱/۹۵ در دفاتر بتا به ترتیب ۱۵۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال و ۴۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال است.

1- هیچگونه ابهام با اهمیتی در خصوص قابلیت وصول اقساط وجود ندارد.

مطلوب است :

1- تجزیه و تحلیل قرارداد اجاره از دیدگاه عملیاتی یا سرمایه ای در دفاتر اجاره کننده.

2- تجزیه و تحلیل قرارداد اجاره از دیدگاه عملیاتی یا سرمایه ای در دفاتر اجاره دهنده

3- از دیدگاه اجاره دهنده چنانچه قرارداد اجاره سرمایه ای باشد اجاره همانند فروش است یا همانند تامین مالی مستقیم

4- کلیه ثبت های لازم را در دفاتر آلفا و بتا از ۰۱/۰۱/۹۵ لغایت ۲۹/۱۲/۹۷ ارائه کنید.

تذکر : آلفا به موقع اقساط اجاره را پرداخت نموده است تحت اجرای هر یک از مفروضات مستقل زیر :

فرض یک : ارزش متعارف دارای در ۲۹/۱۲/۹۷ دقیقاً ۲۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال باشد.

فرض دو : ارزش متعارف دارایی در ۲۹/۱۲/۹۷ بیش از ۲۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال باشد. مثلاً ۲۵.۰۰۰.۰۰۰ ریال

فرض سه : ارزش متعارف دارایی در ۲۹/۱۲/۹۷ کمتر از ۲۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال باشد مثلاً ۱۵.۰۰۰.۰۰۰ ریال

بررسی شروط اجاره سرمایه ای

۱/ مالکیت مورد اجاره طبق قرارداد اجاره در پایان مدّت اجاره از جانب اجاره دهنده به اجاره کننده انتقال پیدا کند . ← در این قرارداد وجود ندارد

۲/ مطابق قرارداد اجاره امکان خرید مورد اجاره به مبلغی کمتر از ارزش متعارف آن در طول مدت اجاره برای اجاره کننده وجود داشته باشد . ← در این قرارداد وجود ندارد

۳/ مدّت اجاره حداقل معادل ۷۵٪ عمر مفید مورد اجاره یا بیش از آن باشد .

مدت اجاره	*	۱۰۰	=	؟
عمر مفید				

۳	*	۱۰۰	=	۶۰٪
۵				

این شرط برقرار است ←

۴/ ارزش فعلی اجاره بهاهای قابل پرداخت در طول مدّت اجاره به علاوه ارزش فعلی ، ارزش اسقاط دارایی مورد اجاره (یعنی جمع ارزش فعلی دو مورد یاد شده) حداقل معادل ۹۰٪ ارزش متعارف یا بیش از آن می باشد .

۵/ قرارداد اجاره حائز شرایط انحصاری باشد . ← در این قرارداد وجود ندارد

بررسی شرط چهارم

۱۲۸,۳۲۰,۰۰۰	*	۱۰۰	=	؟
۱۲۸,۳۲۰,۰۰۰				

-	*	۱۰۰	=	۱۰۰٪
-				

فرمول محاسبه ی ارزش فعلی چند بار دریافت یا پرداخت اقساط مساوی اجاره در طول مدت اجاره

$$\frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i}$$

i =

نرخ بهره یا نرخ سود تضمین شده

n =

تعداد اقساط مساوی

که در فرمول بالا :

فرمول محاسبه ی ارزش فعلی ارزش مازاد تضمین شده:

$$PVIF = \frac{1}{(1+i)^n}$$

i =

نرخ بهره یا نرخ سود تضمین شده

n =

مدت تا زمان سررسید

که در فرمول بالا :

۴۰,۰۰۰,۰۰۰

ارزش فعلی قسط اول

$$\frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i}$$

فرمول محاسبه ی ارزش فعلی چند بار دریافت یا پرداخت اقساط مساوی اجاره در طول مدت اجاره

که در فرمول بالا :

نرخ بهره یا نرخ سود تضمین شده

تعداد اقساط مساوی

$$i = 25\% \quad n = 3$$

$$1.25 \times 1.25 \times 1.25 = 1.953125$$

$$\frac{1}{1.953125} = 0.512$$

$$\frac{1 - 0.512}{25\%} = \frac{0.488}{25\%} = 1.952 \quad 1.952 \times 40,000,000 = 78,080,000$$

$$PVIF = \frac{1}{(1+i)^n}$$

فرمول محاسبه ی ارزش فعلی ارزش مازاد تضمین شده

که در فرمول بالا :

نرخ بهره یا نرخ سود تضمین شده

مدت تا زمان سررسید

$$i = \quad n =$$

$$1.25 \times 1.25 \times 1.25 = 1.953125$$

$$\frac{1}{1.953125} = 0.512$$

$$0.512 \times 20,000,000 = \frac{10,240,000}{128,320,000}$$

$$\begin{aligned}
 11,320,000 &= \left[\begin{aligned} &PVIF(A): 40,000,000 \times \frac{1 - \frac{1}{(1 + 25\%)^r}}{25\%} \\ &PVIF: 20,000,000 \times \left(\frac{1}{1 + 25\%} \right)^r \end{aligned} \right] = \left[\begin{aligned} &40,000,000 \\ &10,240,000 \end{aligned} \right] \\
 &= \frac{50,240,000}{11,320,000}
 \end{aligned}$$

F, ..., ...

$$PVIF(A): F, \dots, \dots \times \frac{1 - \frac{1}{(1 + 25\%)^T}}{25\%} =$$

$$1.25 \times 1.25 \times 1.25 = 1.953125$$

$$\frac{1}{1.953125} = 0.512$$

$$\frac{1 - 0.512}{25\%} = \frac{0.488}{25\%} = 1.952$$

1.952 x F, ..., ... = 78,080, ... 88,320, ...

$$PVIF: F, \dots, \dots \times \left(\frac{1}{1 + 25\%} \right)^T =$$

$$1.25 \times 1.25 \times 1.25 = 1.953125$$

$$\frac{1}{1.953125} = 0.512$$

$$0.512 \times F, \dots, \dots = 10,240, ...$$

128,320, ...

مانده اصل بدهی	اصل قسط	بهره	مبلغ قسط	شماره قسط	تاریخ
۱۲۸,۳۲۰,۰۰۰					۹۵.۱.۱
۸۸,۳۲۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	-	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱	۹۵.۱.۱
۷۰,۴۰۰,۰۰۰	۱۷,۹۲۰,۰۰۰	۲۲,۰۸۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۲	۹۵.۱۲.۲۹
۴۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۲,۴۰۰,۰۰۰	۱۷,۶۰۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۳	۹۶.۱۲.۲۹
۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۴	۹۷.۱۲.۲۹

۵۱,۶۸۰,۰۰۰ ۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰

جمع

۸۸,۳۲۰,۰۰۰	*	۲۵%	=	۲۲,۰۸۰,۰۰۰
۷۰,۴۰۰,۰۰۰	*	۲۵%	=	۱۷,۶۰۰,۰۰۰
۴۸,۰۰۰,۰۰۰	*	۲۵%	=	۱۲,۰۰۰,۰۰۰

دفتر اجاره کننده استرداد دارایی فرض اول یا دوم

سال ۹۷		سال ۹۶		سال ۹۵		شرح روزنامه	شرح	تاریخ
بس	بد	بس	بد	بس	بد			
					۱۲۸,۳۲۰,۰۰۰	دارایی ثابت استیجاری	عقد قرارداد	۹۵.۱.۱
					۵۱,۶۸۰,۰۰۰	هزینه بهره تحقق نیافته		
				۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰		تعهدات پرداختی		
					۴۰,۰۰۰,۰۰۰	تعهدات پرداختی	پیش پرداخت	۹۵.۱.۱
				۴۰,۰۰۰,۰۰۰		وجه نقد		
	۴۰,۰۰۰,۰۰۰		۴۰,۰۰۰,۰۰۰		۴۰,۰۰۰,۰۰۰	تعهدات پرداختی	پرداخت قسط	هر سال ۱۲.۲۹
۴۰,۰۰۰,۰۰۰		۴۰,۰۰۰,۰۰۰		۴۰,۰۰۰,۰۰۰		وجه نقد		
	۱۲,۰۰۰,۰۰۰		۱۷,۶۰۰,۰۰۰		۲۲,۰۸۰,۰۰۰	هزینه بهره تحقق یافته	ثبت هزینه بهره تحقق یافته	هر سال ۱۲.۲۹
۱۲,۰۰۰,۰۰۰		۱۷,۶۰۰,۰۰۰		۲۲,۰۸۰,۰۰۰		هزینه بهره تحقق نیافته		
	۳۶,۱۰۶,۶۶۶		۳۶,۱۰۶,۶۶۷		۳۶,۱۰۶,۶۶۷	هزینه استهلاك اموال استیجاری	ثبت هزینه استهلاك	هر سال ۱۲.۲۹
۳۶,۱۰۶,۶۶۶		۳۶,۱۰۶,۶۶۷		۳۶,۱۰۶,۶۶۷		استهلاك انباشته		
	۲۰,۰۰۰,۰۰۰					تعهدات پرداختی	استرداد دارایی فرض اول یا دوم	۹۷.۱۲.۲۹
	۱۰۸,۳۲۰,۰۰۰					استهلاك انباشته		
۱۲۸,۳۲۰,۰۰۰						دارایی ثابت استیجاری		

$$۱۲۸,۳۲۰,۰۰۰ - ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ = ۱۰۸,۳۲۰,۰۰۰$$

$$\frac{۱۰۸,۳۲۰,۰۰۰}{۳} = ۳۶,۱۰۶,۶۶۷$$

$$۱۰۸,۳۲۰,۰۰۰ - ۳۶,۱۰۶,۶۶۷ - ۳۶,۱۰۶,۶۶۷ = ۳۶,۱۰۶,۶۶۶$$

دفاتر اجاره کننده استرداد دارایی فرض سوم

سال ۹۷		سال ۹۶		سال ۹۵		شرح روزنامه	شرح	تاریخ
بس	بد	بس	بد	بس	بد			
					۱۲۸,۳۲۰,۰۰۰	دارایی ثابت استیجاری	عقد قرارداد	۹۵.۱.۱
					۵۱,۶۸۰,۰۰۰	هزینه بهره تحقق نیافته		
				۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰		تعهدات پرداختی		
					۴۰,۰۰۰,۰۰۰	تعهدات پرداختی	پیش پرداخت	۹۵.۱.۱
				۴۰,۰۰۰,۰۰۰		وجه نقد		
	۴۰,۰۰۰,۰۰۰		۴۰,۰۰۰,۰۰۰		۴۰,۰۰۰,۰۰۰	تعهدات پرداختی	پرداخت قسط	هر سال ۱۲.۲۹
۴۰,۰۰۰,۰۰۰		۴۰,۰۰۰,۰۰۰		۴۰,۰۰۰,۰۰۰		وجه نقد		
	۱۲,۰۰۰,۰۰۰		۱۷,۶۰۰,۰۰۰		۲۲,۰۸۰,۰۰۰	هزینه بهره تحقق یافته	ثبت هزینه بهره تحقق یافته	هر سال ۱۲.۲۹
۱۲,۰۰۰,۰۰۰		۱۷,۶۰۰,۰۰۰		۲۲,۰۸۰,۰۰۰		هزینه بهره تحقق نیافته		
	۳۶,۱۰۶,۶۶۶		۳۶,۱۰۶,۶۶۷		۳۶,۱۰۶,۶۶۷	هزینه استهلاك اموال استیجاری	ثبت هزینه استهلاك	هر سال ۱۲.۲۹
۳۶,۱۰۶,۶۶۶		۳۶,۱۰۶,۶۶۷		۳۶,۱۰۶,۶۶۷		استهلاك انباشته		
	۲۰,۰۰۰,۰۰۰					تعهدات پرداختی	استرداد دارایی فرض سوم	۹۷.۱۲.۲۹
	۱۰۸,۳۲۰,۰۰۰					استهلاك انباشته		
۱۲۸,۳۲۰,۰۰۰						دارایی ثابت استیجاری		
	۵,۰۰۰,۰۰۰					زیان		
۵,۰۰۰,۰۰۰						وجه نقد		

$$۱۲۸,۳۲۰,۰۰۰ - ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ = ۱۰۸,۳۲۰,۰۰۰$$

$$\frac{۱۰۸,۳۲۰,۰۰۰}{۳} = ۳۶,۱۰۶,۶۶۷$$

$$۱۰۸,۳۲۰,۰۰۰ - ۳۶,۱۰۶,۶۶۷ - ۳۶,۱۰۶,۶۶۷ = ۳۶,۱۰۶,۶۶۶$$