



PASSFR.EU

A Digital Learning Platform for Generation Z:
Passport to IFRS®



Co-funded by the
Erasmus+ Programme
of the European Union

A Digital Learning Platform for Generation Z: Passport to IFRS®

TFAS® 16 Nuoma



Funded by the Erasmus+ Program of the European Union. However, European Commission and Turkish National Agency cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained therein.

© Copyright 2021, Istanbul University

16-ASIS TARPTAUTINIS FINANSINĖS ATSKAITOMYBĖS STANDARTAS „Nuoma“

TAIKYMAS IR APIBRĖŽTYS

16-asis tarptautinis finansinės atskaitomybės standartas (toliau TFAS) „Nuoma“ nustato nuomos sutarčių pripažinimo, vertinimo, pateikimo ir atskleidimo principus. Tikslas yra užtikrinti, kad nuomininkai ir nuomotojai teiktų svarbią informaciją tokiu būdu, kuris tiksliai parodytų tokius sandorius. Ši informacija suteikia pagrindą finansinių ataskaitų vartotojams įvertinti nuomos poveikį įmonės finansinei būklei, finansinei veiklai ir pinigų srautams.

Ūkio subjektas, taikydamas šį standartą, turi atsižvelgti į sutarčių sąlygas ir visus svarbius faktus ir aplinkybes. Ūkio subjektas turi nuosekliai taikyti šį standartą sutartims, turinčioms panašių savybių ir panašiomis aplinkybėmis.

Ūkio subjektas šį standartą turi taikyti visoms nuomos sutartims, įskaitant naudojimo teisės turto nuomą subnuomos sutartyje, išskyrus:

- (a) nuomą, skirtą mineralinių išteklių, naftos, gamtinių dujų ir panašių neatsinaujinančių išteklių žvalgybai arba naudojimui;
- (b) biologinio turto nuomą pagal 41-asis TAS „Žemės ūkis“, kurį turi nuomininkas;
- (c) paslaugų koncesijos susitarimus, kuriems taikomas 12-asis TKAAC „Paslaugų koncesijos susitarimai“;
- (d) intelektinės nuosavybės licencijas, kurias suteikė nuomotojas pagal 15-asis TFAS „Pajamos pagal sutartis su klientais“ taikymo sritį; ir
- (e) teises, kurias nuomininkas turi pagal licencines sutartis pagal 38-asis TAS „Nematerialusis turtas“, tokias kaip kino filmai, vaizdo įrašai, pjesės, rankraščiai, patentai ir autorių teisės.

Nuomininkas gali, bet neprivalo, taikyti šį standartą nematerialiojo turto nuomai, išskyrus aprašytus (e) punkte.

Pagrindinės 16-ojo TFAS apibrėžtys pateikiamos 1-oje lentelėje.

1 lentelė. 16-ojo TFAS apibrėžtys

Terminas	Apibrėžtis
Nuoma	Sutartis arba sutarties dalis, suteikianti teisę už atlygį naudoti turtą (nuomojamą turtą) tam tikrą laikotarpį.
Finansinė nuoma	Nuoma, kuria iš esmės perduodama visa su nuomojamo turto nuosavybe susijusi rizika ir nauda.
Veiklos nuoma	Nuoma, kuri neperduoda iš esmės visos su nuomojamo turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos.
Nuomininkas	Ūkio subjektas, kuris mainais už atlygį įgyja teisę tam tikrą laikotarpį naudotis nuomojamu turtu.
Nuomotojas	Ūkio subjektas, suteikiantis teisę tam tikrą laikotarpį naudoti nuomojamą turtą mainais už atlygį.

PRIPAŽINIMAS IR VERTINIMAS

Prieš aptariant nuomos apskaitos tvarką, pirmiausia svarbu atsižvelgti į pagrįstas verslo priežastis, dėl kurių sudaroma nuomos sutartis. Būtų nesąžininga ir neteisinga teigti, kad vienintelė priežastis, dėl kurios įmonės nuomojasi turtą, yra vengimas nurodyti nuomos įsipareigojimą finansinėse ataskaitose. Nors apskaitos sumetimai yra svarbus veiksnys vertinant sandorį kaip nuomą, kiti finansiniai ir mokestiniai aspektai taip pat atlieka svarbų vaidmenį priimant sprendimą dėl nuomos.

Kiekviena situacija yra skirtinga, tačiau nuoma turi tris pagrindinius pranašumus lyginant su pirkimu:

1. Jokio pradinio įnašo

Daugeliui skolon finansuojamo nekilnojamojo turto pirkimų reikia, kad skolininkas nedelsdamas sumokėtų pirkimo kainos dalį. Tai suteikia papildomą apsaugą skolininkui įsipareigojimų nevykdymo ir susigrąžinimo atveju. Priešingai, nuomos sutartys dažnai sudaromos taip, kad 100 % turto vertės būtų finansuojama iš nuomos. Šis nuomos aspektas tampa patrauklia alternatyva įmonei, kuri neturi pakankamai pinigų pradiniam įnašui arba nori panaudoti turimą kapitalą kitiems veiklos ar investavimo tikslams. Žinoma, daugeliui nuomos sutarčių taip pat reikalingas pradinis įnašas, pavyzdžiui, atidžiai peržiūrėkime į smulkų šriftą, kai kitą kartą per televiziją pamatysime automobilio nuomos skelbimą.

2. Išvengiama nuosavybės rizikos

Yra daug rizikos, susijusios su nuosavybės turėjimu. Ši rizika apima žalos nuostolius, senėjimą, besikeičiančias ekonomines sąlygas ir fizinį nusidėvėjimą. Jei išnuomoto turto rinkos vertė smarkiai sumažėja, nuomininkas gali nutraukti nuomos sutartį, nors paprastai ir su tam tikra bauda. Kita vertus, jei turtas priklauso nuosavybės teise, vis tiek liekama su juo, net jei rinkos vertė krenta.

3. Lankstumas

Verslo sąlygos ir reikalavimai laikui bėgant keičiasi. Jei turtas yra nuomojamas, įmonė gali lengviau pakeisti turtą, reaguodama į šiuos pokyčius. Šis lankstumas ypač svarbus įmonėse, kuriose dėl naujovių ir technologinių pokyčių tam tikros įrangos ar įrenginių naudingumas ateityje tampa labai neaiškus. Puikus šios situacijos pavyzdys pastaraisiais metais buvo aukštųjų technologijų pramonės šakos, sparčiai besikeičiančios tokiose srityse kaip kompiuterinės technologijos, robotika ir telekomunikacijos. Lankstumas yra pagrindinė automobilių nuomos populiarumo priežastis. Automobilių pirkėjai mėgsta lankstumą keičiant į visiškai naują automobilį kas dvejus ar trejus metus, kai baigiasi nuoma.

Nuomotojas taip pat gali gauti naudos išnuomodamas savo turtą, o ne parduodamas. Nuomos pranašumai nuomotojui yra šie:

1. Padidėję pardavimai. Dėl ankstesnėse pastraipose nurodytų priežasčių klientai gali nenorėti arba negalėti įsigyti turto. Gamintojas ar prekiautojas, siūlydamas potencialiems klientams galimybę išsinuomoti savo produkciją, gali žymiai padidinti pardavimų apimtį.

2. Nuolatiniai verslo santykiai su nuomininku. Kai turtas parduodamas, pirkėjas dažnai nebeturi reikalų su turto pardavėju. Tačiau nuomos situacijose nuomininkas ir nuomotojas palaiko ryšį tam tikrą laiką ir ilgalaikiai verslo santykiai dažnai gali būti užmegzti nuomos būdu.

3. Išlaikoma likutinė vertė. Daugelyje nuomos susitarimų nuosavybės teisė į išnuomotą turtą niekada nepereina nuomininkui. Nuomotojas gauna naudos iš ekonominių sąlygų, dėl kurių nuomos laikotarpio pabaigoje gali susidaryti reikšminga likutinė vertė. Nuomotojas gali išnuomoti turtą kitam nuomininkui

arba parduoti turtą ir nedelsiant gauti naudos. Pavyzdžiui, naujų automobilių išperkamoji nuoma suteikia automobilių prekiautojams 2–3-jų metų senumo naudotų automobilių pasiūlą, kurią vėliau galima parduoti arba vėl išnuomoti.

Apibendrinant galima pasakyti, kad nuomos susitarimas dažnai yra naudinga verslo praktika tiek nuomininkui, tiek nuomotojui.

Remiantis 16-uju TFAS, nuomininkas turi pripažinti turto naudojimo teisę ir nuomos įsipareigojimą jo atsiradimo dieną.

Naudojimo teise valdomo turto pirminis vertinimas

Nuomos pradžios data nuomininkas turi įvertinti naudojimo teise valdomo turto savikainą.

Naudojimosi teise valdomo turto savikainą sudaro:

- a) nuomos įsipareigojimo pirminio vertinimo suma;
- b) visus nuomos mokėjimus, sumokėtus nuomos pradžios data arba anksčiau, atėmus gautas nuomos paskatas;
- c) visas pirminės tiesioginės nuomininko patirtas išlaidas; ir
- d) bendros išlaidos, kurias turės patirti nuomininkas išmontuodamas ir pašalindamas nuomojamą turtą, atstatydamas vietą, kurioje jis yra, arba atstatydamas nuomojamą turtą iki tokios būklės, kurios reikalaujama pagal nuomos sutarties sąlygas, nebent šios išlaidos patiriamos gaminant produkciją. Nuomininkas prisiima su šiomis išlaidomis susijusį įsipareigojimą pradžios datą arba pasinaudojęs nuomojamu turtu tam tikrą konkretų laikotarpį.

Pirminis nuomos įsipareigojimo vertinimas

Pradžios dieną nuomininkas turi įvertinti nuomos įsipareigojimą dabartine nuomos mokėjimų, kurie tą dieną nemokami, verte. Išperkamosios nuomos mokėjimai diskontuojami naudojant nuomos sutartyje numatytą palūkanų normą, jei tokią normą galima lengvai nustatyti. Jeigu tos normos negalima lengvai nustatyti, nuomininkas turi naudoti nuomininko priskaitytiną skolinimosi palūkanų normą.

Pradžios datą nuomos įmoka, įtrauktos į nuomos įsipareigojimo vertinimą, apima šiuos mokėjimus už teisę naudoti nuomojamą turtą per nuomos laikotarpį, kurie nėra sumokėti nuomos pradžios dieną:

- a) fiksuoti mokesčiai, atėmus bet kokias gautinas nuomos paskatas;
- b) kintamos nuomos mokesčiai, kurios priklauso nuo indekso arba palūkanų normos, iš pradžių įvertintos taikant indeksą arba palūkanų normą nuomos pradžios datą;
- c) sumos, kurias tikisi nuomininkas mokėti pagal likvidacinės vertės garantijas;
- d) pasinaudojimo pasirinkimo pirkti sandoriu kainą, jei nuomininkas yra pagrįstai įsitikinęs, kad pasinaudos pasirinkimo teise; ir
- e) baudų mokėjimai už nuomos sutarties nutraukimą, jei nuomos terminas numato nuomininko galimybę nutraukti nuomą.

1 situacija

Tarkime, kad įmonė „STI“ yra pardavimo atstovas Stambulo oro uoste, kuri nuomoja automobilį iš įmonės „Luxury Car Rental“ ir įmonė „Luxury Car Rental“ ima 350 PV* mokesį už nuomą. Nuomininkas „STI“ registruoja nuomos mokesčius taip:

D Automobilio nuomos sąnaudos	350 PV
K Pinigai	350 PV

(Irašomas nuomos mokesčio mokėjimas)

Nuomininkas per nuomos laikotarpį gali patirti kitų išlaidų. Pavyzdžiui, aukščiau nurodytu atveju įmonė „STI“ paprastai patirs išlaidas už degalus. Įmonė „STI“ šias išlaidas nurodytų kaip sąnaudas.

Sutartinės nuostatos, paprastai įtraukiamos į nuomos sutartis

Nutraukimo nuostatos: Nenutraukiama nuomos sutartis yra tokia, kurią nuomininkas gali nutraukti tik labai neįprastomis aplinkybėmis. Nenutraukiamoms nuomos sutartims galima priskirti tik neatšaukiamą nuomą.

Galimybė įsigyti turtą pigiau: jei nuomininkas turi galimybę ateityje įsigyti išperkamosios nuomos turtą už pakankamai mažą sumą, kad būtų galima pasinaudoti pasirinkimo sandoriu.

Nuomos terminas: į nuomos laikotarpį įeina neatšaukiamas nuomos laikotarpis ir visi laikotarpiai, kuriems taikomas susitarimas dėl atnaujinimo galimybių, kurios apima palankias nuomos sąlygas (pvz., mažus nuomos mokesčius), dėl kurių tikėtina, kad nuomininkas pratęs nuomos sutartį.

Likvidacinė vertė: likvidacinė vertė yra išnuomoto turto vertė nuomos laikotarpio pabaigoje. Kartais nuomos sutartyje reikalaujama, kad nuomininkas garantuotų likvidacinę vertę; likvidacinei vertei nukritus žemiau garantuotos sumos, nuomininkas turi sumokėti nuomotojui skirtumą.

Minimalūs nuomos mokėjimai: minimalios nuomos įmokos apima periodines nuomos įmokas ir bet kokią pirkimo sandorio kainą arba bet kokios garantuotos likvidacinės vertės sumą.

Nuomotojas apskaičiuoja dabartinę minimalių nuomos įmokų vertę naudodamas numanomą palūkanų normą. Nuomininkas apskaičiuoja dabartinę vertę naudodamas mažesnę iš numanomų palūkanų normų arba paties nuomininko papildomos skolinimosi normos.

Privalumai nuomininkui lyginant su pirkimu

Trys pagrindiniai nuomininko pranašumai, palyginti su pirkimu, yra tai, kad nuoma dažnai neapima pradinio įnašo, nuoma išvengiama nuosavybės rizikos, o nuoma suteikia nuomininkui lankstumo keisti turtą, kai keičiasi technologija ar pageidavimai.

Ekonominiai pranašumai nuomotojui apima pardavimų padidėjimą teikiant finansavimą klientams, kurie, kitu atveju, negalėtų nusipirkti, nuolatinių santykių su klientais užmezgimas ir likvidacinės nuomojamo turto vertės išlaikymas pasibaigus nuomos terminui.

PROCEDŪROS

Nuomotojas kiekvieną savo nuomą turi priskirti veiklos nuomai arba finansinei nuomai. Nuoma priskiriama finansinei nuomai, jei perleidžiama iš esmės visa rizika ir nauda, susijusi su nuomojamo turto

* PV – piniginiai vienetai.

nuosavybe. Nuoma priskiriama veiklos nuomai, jei neperduodama iš esmės visa su nuomojamo turto nuosavybe susijusi rizika ir nauda.

Toliau pateiktose išspręstose problemose pateikiamos išsamesnės nuomos sutartyse esančių nuostatų rūšių situacijos. Be to, konkrečios apskaitos taisyklės, naudojamos atskirti veiklos nuomą ir finansinę nuomą, bus iliustruojamos konkrečiomis problemomis.

1-as pavyzdys

Veiklos nuomos apskaita

Įmonės „Rea“ gamyklai reikia įrangos. Užuoat įsigijusi turtą, įmonė pasirenka 5-erių metų veiklos nuomos sutartį su 40 000 PV metiniais mokėjimais. Tarkime, kad kiekvienas nuomos mokėjimas bus sumokėtas gruodžio 31 d.

Reikia:

- Paruošti didžiosios knygos įrašą, kad įrašyti pirmąjį metinį nuomos mokėjimą.
- Nustatyti, kokie yra veiklos nuomos pranašumai, palyginti su finansine nuoma atvaizdavimo finansinėje atskaitomybėje atžvilgiu?
- Pateikti, kodėl įmonė „Rea“ galėjo pasirinkti įrangą išsinuomoti, o ne pirkti?

Sprendimas:

a.

Didžioji knyga			
Data	Saskaitų pavadinimai	Debetas	Kreditas
Gruodžio 31 d.	Nuomos sąnaudos	40 000 PV	
	Pinigai		40 000 PV

- Veiklos nuoma suteikia tam tikrą finansavimo formą, kuris nėra įtrauktas į balansą kaip įsipareigojimas.
- Įmonė „Rea“ gali nuspręsti išsinuomoti įrangą, o ne ją pirkti, jei įmonė nerimauja dėl su pirkimu susijusios rizikos. Nuomos sutartimi jiems bus suteikta teisė naudotis įranga, neįtraukiant susijusio turto ir įsipareigojimų į balansą.

2-tas pavyzdys

Finansinės nuomos apskaita

Finansinės nuomos apskaita yra kaip pirkimo apskaita. Nuomininkas įtraukia turtą ir nuomos įsipareigojimus, net jei nuomininkas niekada ir neturės šio turto.

2019 m. sausio 1 d. maisto prekių tinklas „Migros“ išnuomoja pastatus savo parduotuvėms. Tarkime, įmonė „Migros“ išsinuomoja parduotuvės pastatą 20-ties metų laikotarpiui. Ši nuoma yra panaši į pastato pirkimą išsimokėtinai.

Tarkime, kad įmonės „Migros“ įsipareigojimas pagal šią finansinę nuomą yra 4 000 000 PV. Nuomos įsipareigojimas matuoja įmonės „Migros“ pastato kainą. Nuomos pradžioje užregistruojami reikiami didžiosios knygos įrašai.

Sprendimas:

Nuomos pradžioje įmonė „Migros“ daro tokį įrašą:

2019 m. sausio 1 d.

D Pastatas 4 000 000 PV

K Nuomos įsipareigojimas 4 000 000 PV

Finansinės nuomos būdu įsigytas pastatas.

Nuomos laikotarpiu įmonė „Migros“ savo balanse pateiks ir pastatą, ir nuomos įsipareigojimus.

3-ias pavyzdys

Tiesioginis nuomos nusidėvėjimas

Sausio 1 d. įmonė „Egro“ sudarė parduotuvės nuomos sutartį trejiems metams už 90 000 PV. Taikant tiesinį nusidėvėjimo metodą, nusidėvėjimo suma kiekvienais metais bus apskaičiuojama tiesiniu būdu kaip 30 000 PV (vienas trečdalis nuomos kainos). Pelno (nuostolių) ataskaitoje ši suma bus nurodyta kaip sąnaudos kiekvienais iš trejų nuomos metų. Balanse vienoje eilutėje bus rodoma pradinė 90 000 PV vertė, o antroje eilutėje – sukauptas nusidėvėjimas, kuris turi būti atimamas kiekvienų metų pabaigoje.

Trejų metų finansinėse ataskaitose bus pateikta ši su nuoma susijusi informacija:

Pelno ataskaita (pelno ir nuostolio ataskaita) (ištrauka)

Metų pabaiga gruodžio 31 d.	2 metai	3 metai	4 metai
Nusidėvėjimo sąnaudos	(30 000 PV)	(30 000 PV)	(30 000 PV)

Balansas (ištrauka)

Metų pabaiga gruodžio 31 d.	2 metai	3 metai	4 metai
Nuomos savikaina	90 000 PV	90 000 PV	90 000 PV
Sukauptas nusidėvėjimas	(30 000 PV)	(60 000 PV)	(90 000 PV)
Balansinė vertė	60 000 PV	30 000 PV	0 PV

Nuomotojui svarbiausia apskaitos problema yra tai, ar pardavimas turi būti pripažintas nuomos sutarties pasirašymo dieną. Tinkama apskaita priklauso nuo to, ar nuomos sutarties pasirašymas perduoda faktinę nuosavybės teisę į išnuomotą turtą, ar nuomotojui lieka kokių nors reikšmingų papildomų įsipareigojimų po nuomos sutarties pasirašymo ir ar pagrįstai užtikrinamas mokėjimų gavimas.

Nuomininkui svarbiausia apskaitos problema yra tai, ar nuomojamas turtas ir nuomos mokėjimo įsipareigojimas turi būti pripažinti balanse. Vėlgai, tinkamas apskaitos tvarkymas priklauso nuo to, ar nuomos sutarties pasirašymas perduoda faktinę nuosavybės teisę į išnuomotą turtą.

Finansinė nuoma apskaitoma taip, tarsi nuomos sutartimi nuosavybės teisė į išnuomotą turtą būtų perduota iš nuomotojo nuomos gavėjui.

Veiklos nuoma apskaitoma kaip nuomos sutartys.

ATSKLEIDIMAS

Atskleidimo tikslas yra, kad nuomininkai pastabose atskleistų informaciją, kuri kartu su informacija, pateikta finansinės būklės ataskaitoje, pelno arba nuostolių ataskaitoje ir pinigų srautų ataskaitoje, suteikia pagrindą finansinių ataskaitų vartotojams įvertinti nuomos poveikį nuomininko finansinei būklei, finansiniams rezultatams ir pinigų srautams.

Kita vertus, atskleidimo tikslas yra, kad ir nuomotojai pastabose atskleistų informaciją, kuri kartu su informacija, pateikta finansinės būklės ataskaitoje, pelno arba nuostolių ataskaitoje ir pinigų srautų ataskaitoje, suteiktų pagrindą finansinės ataskaitos vartotojams, kad įvertintų nuomos įtaką nuomotojo finansinei būklei, finansiniams rezultatams ir pinigų srautams.

Kadangi pagrindinė veiklos nuomos ypatybė nuomininko požiūriu yra ta, kad su nuoma susijęs turtas ir įsipareigojimai neįtraukti į balansą, svarbu, kad finansinės ataskaitos vartotojas galėtų interpretuoti susijusią pastabą ir galėtų nustatyti šių nebalansinių straipsnių egzistavimą.

Nuomininkas privalo pateikti pakankamai informacijos, kad finansinės ataskaitos vartotojai galėtų kiekybiškai įvertinti nebalansinės veiklos nuomos mąstą. Taip pat reikalaujama, kad nuomotojas atskleistų pakankamai informacijos, kad finansinės ataskaitos vartotojas galėtų išsiaiškinti, koku mastu su nuoma susiję pardavimai ir nuoma turėjo įtakos nuomotojo finansinėms ataskaitoms.

4-as pavyzdys

Sprendimas dėl nuomos ar pirkimo

Benas Smitas svarsto galimybę išsinuomoti arba įsigyti naują automobilį, kuris kainuos 20 000 PV. 3-ju metų nuomai reikia sumokėti pradinį 2 000 PV mokėjimą ir kas mėnesį mokėti 400 PV. Pirkimui reikalingas 3 000 PV pradinis įnašas, 5 % pardavimo mokestis (1 000 PV) ir 36-eri mėnesiniai mokėjimai po 412 PV. 3-ju metų pabaigoje naujo automobilio vertė bus 10 000 PV. Darant prielaidą, kad Smitas gali uždirbti 4 % metinių palūkanų už savo santaupas ir jam taikomas 5 % pardavimo mokestis už pirkinius, galime pateikti pagrįstą rekomendaciją Smitui išanalizavus šią situaciją (paprastumo dėlei, neatsižvelgiant į pinigų laiko vertę).

Nuomos kaina

Pradinis įnašas 2000 PV

Iš viso nuomos įmokos (36 mėn. x 400 PV per mėnesį) 12 000 PV

Pradinio mokėjimo pasirinkimo kaštai (3 metai x 0,04 x 2 000 PV) 240 PV

Bendra nuomos kaina 14 240 PV

Pirkimo kaina

Pradinis įnašas 3000 PV

Pardavimo mokestis (0,05 x 20 000 PV) 1 000 PV

Iš viso paskolos įmokų (36 mėn. x 412 PV per mėnesį) 14 823 PV

Pradinio įnašo pasirinkimo kaštai (3 metai x 0,04 x 3 000 PV) 360 PV

Atimama: numatoma automobilio įkeitimo vertė paskolos pabaigoje (10 000 PV)

Bendra pirkimo kaina 9 183 PV

Kadangi bendra 14 240 PV nuomos kaina yra didesnė nei 9 183 PV bendra pirkimo kaina, Smitas turėtų pirkti, o ne išsinuomoti automobilį.

Nuoma turi daug privalumų ir trūkumų, į kuriuos vadovai turėtų atsižvelgti priimdami sprendimą dėl nuomos ar pirkimo. Kai kurie privalumai yra tokie:

- Įmonė gali išvengti senėjimo išlaidų. Tai ypač pasakytina apie veiklos nuomą, kurios galiojimo laikas paprastai yra gana trumpas.
- Nuomininkas išvengia daugelio ribojančių sąlygų (tokių kaip minimalus likvidumas, vėlesnis skolinimasis ir palūkanų mokėjimas), kurios paprastai įtraukiamos į ilgalaikę paskolą, bet nėra įtrauktos į nuomos sutartį.
- Nedažnai įsigyjamo pigaus turto atveju nuomavimasis, ypač veiklos nuoma, gali suteikti įmonei reikalingo finansavimo lankstumo. Įmonė neprivalo organizuoti kito šio turto finansavimo.
- Pardavimo-atgalinės nuomos susitarimai gali leisti įmonei padidinti savo likvidumą konvertuojant turimą turtą į pinigus. Tai gali būti naudinga įmonei, kuriai trūksta apyvartinių lėšų arba kuriai trūksta likvidumo.

Kai kurie dažniausiai minimi nuomos trūkumai yra šie:

- Daugelyje nuomos sutarčių grąža nuomotojui yra gana didelė; įmonė gali geriau pasiskolinti turtui įsigyti.
- Galutinę turto vertę, jei tokia yra, realizuoja nuomotojas. Jei nuomininkas būtų įsigijęs turtą, jis būtų galėjęs gauti galutinę vertę. Žinoma, nuomotojui pripažinus numatomą galutinę vertę, nuomos mokesčiai sumažėja.
- Nuomininkui paprastai draudžiama gerinti išnuomotą nuosavybę ar turtą be nuomotojo sutikimo. Tačiau nuomotojai paprastai skatina nuomojamo turto gerinimą, kai tikimasi, kad tai padidins turto galutinę vertę.
- Jei nuomininkas išnuomoja turtą, kuris vėliau pasensta, jis vis tiek privalo sumokėti nuomos mokesčius per likusį nuomos laikotarpį. Tai galioja, net jei turtas yra netinkamas naudoti.

Iš šios 16-ojo TFAS įvado galima susidaryti klaidinantį įspūdį, kad nuomos apskaita yra paprasta ir neiginčijama. Tiesą sakant, dauguma įmonių, naudojančių turtą pagal nuomos sutartis, labai stengiasi užtikrinti, kad didžiąją dalį nuomos sutarčių galėtų apskaityti kaip veiklos nuomą, nes tai leidžia netraukti turto ir susijusių įsipareigojimų į balansą. Turto laikymas ne balanse pagerina finansinio efektyvumo santykio rodiklius, o įsipareigojimo neįtraukimas į balansą pagerina vertinimo rodiklius. Ūkio subjektams, kurie nuomoja didelę dalį naudojamo turto, su nuoma susiję apskaitos standartai yra reikšmingiausi apskaitos standartai, kuriuos jos turi taikyti.