

# خلاصه تأمین مال

## فعالیت‌ها کارآفرینی

مرتضی کرد مدانلو و ابوطالب خراسانی اعضای هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی رودهن

اغلب کارآفرینان از طرق تأمین مالی فعالیت جدید خود آگاهی کامل ندارند چه بسا ممکن است این عدم آگاهی در مواردی منجر به شکست فعالیت کارآفرینانه گردد. هدف ازارانه این مقاله آشنا نمودن کارآفرینان با انواع شیوه‌های تأمین مالی است.

یکی از دشوارترین مشکلات در ایجاد فعالیت کارآفرینی جدید نحوه تأمین مالی مورد نیاز آن است که در یک تقسیم‌بندی وجوه لازم ممکن است از طریق:

- ۱- ایجاد سرمایه ۲- ایجاد بدهی ۳- داخلی بودن ۴- بیرونی بودن تأمین گردد.

### الف) تأمین مالی از راه سرمایه:

این نوع تأمین مالی به گرو گذاشتن دارایی‌های موجود و یا وثیقه نیاز ندارد و برای سرمایه‌گذار نوعی مالکیت بر فعالیت کارآفرینی جدید محسوب می‌گردد در مواردی سرمایه‌گذار در سود فعالیت کارآفرینی مشارکت می‌نماید. به علاوه سرمایه‌گذار در حق استفاده از دارایی‌های فعالیت جدید حق مشارکت به تناسب آورده خویش را خواهد داشت.

### ب) تأمین مالی به روش استقراض:

در تأمین مالی از طریق استقراض لازم است که وجوه استقراض شده به همراه بهره‌های متعلق به آن در سررسیدهای مشخص پرداخت گردد. تأمین مالی از طریق استقراض به نوبه خود به دو دسته الف) استقراض کوتاه‌مدت و ب) استقراض بلندمدت تقسیم‌بندی می‌گردد.

استقراض کوتاه‌مدت جهت تأمین سرمایه در گردش جهت عملیات اجرایی و یا خرید مواد اولیه و یا ملزومات مورد نیاز فعالیت جدید است استقراض بلندمدت یعنی قرضی که مدت بازپرداخت آن بیش از یک‌سال به طول می‌انجامد عمدتاً جهت تأمین اموال، ماشین‌آلات و تجهیزات فعالیت کارآفرینی مورد استفاده قرار می‌گیرد که در آنها عمدتاً بخشی از اموال تحصیل شده در گروه یا وثیقه بابت بازپرداخت وام واقع می‌شود.

### ج) تأمین مالی داخلی:

تأمین مالی درونی از طریق شیوه‌های مختلفی از جمله کاهش سرمایه در گردش فعالیت‌های قبلی و در نتیجه اختصاص قسمتی از سرمایه در گردش آزاد شده به فعالیت جدید امکان‌پذیر است. همچنین فروش دارایی‌های بلااستفاده یا کم‌استفاده و همچنین وصول سریع حساب‌های دریافتی (مطالبات) نیز می‌تواند در تأمین مالی فعالیت جدید موثر واقع شود.

### د) تأمین مالی خارجی:

تأمین مالی بیرونی ممکن است از طریق

کسب اعتبار تجاری، بانک‌ها، کمک‌های دولتی، موسسات اعتباری، خانواده، دوستان و مشارکت مردمی به دست آید که اهم آنها عبارتند از:

### ۱- اعتبار تجاری (معاملات اعتباری)

اعتبار تجاری نوعی تأمین مالی خودکار تلقی می‌گردد. اعتبار تجاری در واقع کم‌خرج‌ترین نوع تأمین مالی از بابت خرید مواد و کالای مورد نیاز است به عبارت دیگر خرید نسبی مواد و کالای مورد نیاز فعالیت جدید اعتبار تجاری نام دارد. مزایای این طریق تأمین مالی عبارت است از:

- عدم گرو گذاشتن اموال و تجهیزات و ماشین‌آلات
- سهولت دسترسی، زیرا فروشندگان جهت افزایش فروش محصولات خود اغلب راغب به فروش نسبی نیز می‌باشند. هنگامی که کارآفرین

آن را همواره ۳۰ روز پس از تاریخ صورتحساب بپردازد. از مبلغ ۳ میلیون ریال اعتبار تجاری (۳۰۰۰۰۰۰=۳۰۰۰۰×۱۰۰۰۰) استفاده نموده است.

### ۲- وام‌های بانکی (بهره‌گیری از تسهیلات بانکی)

کارآفرین نوباً که نیازمند اخذ وام بانکی است در زمان دریافت وام بانکی قرارداری را امضا نموده و به موجب آن متعهد می‌گردد که سررسیدهای معین اقساط آن یا کل آن را یکجا بپردازد.

وام بانکی در مقایسه با اعتبار تجاری یک منبع تأمین مالی خودکار محسوب‌نمی‌شود زیرا مستلزم کسب موافقت

نوباً کالاهایی که از یک واحد انتفاعی (فروشنده) خریداری می‌کند معمولاً ناگزیر از پرداخت فوری کالاها نیست. در دوره‌ای که بهای کالاهای خریداری شده به فروشنده پرداخت نشده است در صورت‌های مالی کارآفرین تحت عنوان حساب‌های پرداختی (به عنوان یک قلم بدهی) گزارش می‌گردد بنابراین این قبیل معاملات واحدهای انتفاعی منبمی برای تأمین مالی کوتاه‌مدت برای واحد انتفاعی خریدار ایجاد می‌کند زیرا مدت زمانی بین تحویل کالا و پرداخت وجه فاصله وجود دارد به عنوان مثال چنانچه کارآفرین نوباً روزانه معادل یکصد هزار ریال کالا خریداری نماید و وجه

وام‌دهندگان می‌باشد. وام‌های بانکی‌وام‌های بهره‌دار هستند. تأمین مالی از طریق بانک ممکن است از یکی از طرق زیر به عمل آید:

- وام‌های بدون وثیقه
- وام‌های با وثیقه
- اخذ اعتبار بانکی
- وام‌های اقساطی

۱-۲- وام بدون وثیقه

این نوع وام‌ها به اشخاص دارای درجه اعتبار عالی و به منظور تأمین مالی پروژه‌های دارای جریان نقدی سریع توصیه می‌گردد. پروژه‌هایی که دوره برگشت سرمایه آن با سرعت بیشتری همراه باشد.





کسب اعتبار را فراهم می‌آورد. بنابراین کارآفرینانی که مایلند از طریق اعتبار بانکی وام دریافت نمایند لازم است حساب بانکی جاری که سود به آن تعلق نمی‌گیرد را نزد بانک افتتاح نمایند.

#### ۲-۴) وام اقساطی

وام اقساطی وامی است که در پایان هر ماه، هر سه ماه و یا در سررسیدهای معین دیگری بازپرداخت می‌گردد مزیت این وام این است که کارآفرین می‌تواند آن را بر اساس نیازهای فصلی خود تنظیم نماید. درخصوص نحوه محاسبه بهره فرض کنید کارآفرین به قصد دریافت وام یک‌ساله پیشنهادی را از دو بانک مختلف به شرح زیر دریافت داشته است: - پیشنهاد اول - بانک الف وام یک‌ساله‌ای را با نرخ بهره ۲۰ درصد که بهره آن در سررسید دریافت می‌شود را پیشنهاد کرده است.

پیشنهاد دوم - بانک ب وام تنزیلی با نرخ ۱۹ درصد را به کارآفرین پیشنهاد کرده است.

کدامیک از این دو پیشنهاد برای کارآفرین مقرون به صرفه می‌باشد؟

۲۰٪ = نرخ موثر بهره بانک الف

$$= \frac{219}{210} = 223/5 \%$$

نرخ موثر بهره بانک ب

توجه شود که در وام‌های تنزیلی مبلغ بهره وام در همان ابتدا محاسبه و از مبلغ وام کسر می‌گردد و به همین دلیل به آن وام تنزیلی گفته می‌شود. به عنوان مثال چنانچه کارآفرین قصد دریافت مبلغ ۴۰۰۰/۰۰۰ ریال وام یک‌ساله تنزیلی از بانک ب را داشته باشد بهره آن همان ابتدا محاسبه و از مبلغ وام به شرح زیر کسر می‌گردد:

$$4000.000 \times 219 = 8760.000$$

$$4000.000 - 8760.000 = 3240.000$$

$$\frac{3240.000}{1000000} \times 100 = 324/5 \%$$

#### وثیقه قرار دادن موجودی کالای در قبال دریافت وام

بسیاری از اقدام موجودی کالای متعلق به کارآفرین ممکن است به سهولت قابل فروش بوده و در نتیجه وثیقه‌ای مناسب جهت دریافت وام‌های کوتاه‌مدت خواهد بود نکته قابل توجه از لحاظ مناسب بودن موجودی‌ها برای وثیقه قرار دادن و اخذ وام، قابلیت فروش آنها در بازار است. به عنوان مثال موجودی کالای نیمه ساخته (در جریان ساخت) نمی‌تواند به عنوان یک وثیقه مناسب به کار برده شود.

وثیقه قرار دادن موجودی‌ها ممکن است به یکی از سه طریق زیر به کار برده شود:

- ۱- رهن کلی ۲- رهن اقلام مشخص موجودی‌ها ۳- کنترل موجودی‌ها در رهن کلی معمولاً تمامی موجودی کالای متعلق به کارآفرین در رهن وام‌گیرنده قرار می‌گیرد. در رهن اقلام مشخص کالاهای مورد وثیقه به طور مشخص و با ذکر شماره‌های فنی معین می‌شوند و در وثیقه قرار دادن از طریق کنترل، شخص ثالثی در قبال دریافت حق الزحمه ورود و خروج جنس به انبار کالاهای مورد وثیقه را تحت کنترل قرار می‌دهد

که این روش موجب افزایش هزینه جهت پرداخت حق‌الزحمه فرد کنترل‌کننده خواهد بود. به‌عنوان مثال فرض کنید شخص در نظر دارد از طریق در وثیقه قرار دادن کل موجودی کالای متعلق به خود که دارای ارزشی معادل ۶۲۵۰۰۰۰۰ ریال است از سیستم بانکی وام اخذ نماید بانک در قبال این مبلغ وثیقه فقط معادل ۸۰ درصد آن را یعنی مبلغ ۵۰۰۰۰۰۰۰ ریال با نرخ بهره ۲۰ درصد وام ۶ ماهه پرداخت می‌نماید. چنانچه هزینه انبارداری برای ۶ ماه جمعاً ۴۰۰۰۰۰ ریال باشد هزینه این تامین مالی به شرح زیر محاسبه خواهد شد:

$$500000000 \times 20 \times 1/6 = 166666666.67$$

هزینه ۶ ماهه بهره وام: ۱۶۶۶۶۶۶۶.۶۷ =

- هزینه انبارداری اضافه می‌شود ۴۰۰۰۰۰

جمع ۵۴۰۰۰۰۰۰

جمع ۵۴۰۰۰۰۰۰

جمع ۵۴۰۰۰۰۰۰

#### وثیقه قراردادن حساب‌های دریافتی

حساب‌های دریافتی به مفهوم مطالبات کارآفرین از سایر اشخاص حقیقی یا حقوقی می‌باشد. حساب‌های دریافتی معمولاً وثیقه مناسبی جهت دریافت وام‌های کوتاه‌مدت به‌شمار می‌رود.

در وثیقه قراردادن حساب‌های دریافتی جهت دریافت وام کوتاه‌مدت دو روش وجود دارد. یک روش این است که حساب‌های دریافتی تحت وثیقه قرار می‌گیرد اما فقط بخشی از آن مثلاً ۶۰ درصد مبنای محاسبه جهت پرداخت وام به‌کار می‌رود. روش دیگر این است که ارقام مشخصی از حساب‌های دریافتی مورد وثیقه قرار خواهد گرفت اقلامی که اشخاص مربوط به آنها دارای اعتبار بیشتری خواهند بود.

در وثیقه قراردادن حساب‌های دریافتی جهت دریافت وام کوتاه‌مدت دو روش وجود دارد. یک روش این است که حساب‌های دریافتی تحت وثیقه قرار می‌گیرد اما فقط بخشی از آن مثلاً ۶۰ درصد مبنای محاسبه جهت پرداخت وام به‌کار می‌رود. روش دیگر این است که ارقام مشخصی از حساب‌های دریافتی مورد وثیقه قرار خواهد گرفت اقلامی که اشخاص مربوط به آنها دارای اعتبار بیشتری خواهند بود.

در وثیقه قراردادن حساب‌های دریافتی جهت دریافت وام کوتاه‌مدت دو روش وجود دارد. یک روش این است که حساب‌های دریافتی تحت وثیقه قرار می‌گیرد اما فقط بخشی از آن مثلاً ۶۰ درصد مبنای محاسبه جهت پرداخت وام به‌کار می‌رود. روش دیگر این است که ارقام مشخصی از حساب‌های دریافتی مورد وثیقه قرار خواهد گرفت اقلامی که اشخاص مربوط به آنها دارای اعتبار بیشتری خواهند بود.

در وثیقه قراردادن حساب‌های دریافتی جهت دریافت وام کوتاه‌مدت دو روش وجود دارد. یک روش این است که حساب‌های دریافتی تحت وثیقه قرار می‌گیرد اما فقط بخشی از آن مثلاً ۶۰ درصد مبنای محاسبه جهت پرداخت وام به‌کار می‌رود. روش دیگر این است که ارقام مشخصی از حساب‌های دریافتی مورد وثیقه قرار خواهد گرفت اقلامی که اشخاص مربوط به آنها دارای اعتبار بیشتری خواهند بود.

در وثیقه قراردادن حساب‌های دریافتی جهت دریافت وام کوتاه‌مدت دو روش وجود دارد. یک روش این است که حساب‌های دریافتی تحت وثیقه قرار می‌گیرد اما فقط بخشی از آن مثلاً ۶۰ درصد مبنای محاسبه جهت پرداخت وام به‌کار می‌رود. روش دیگر این است که ارقام مشخصی از حساب‌های دریافتی مورد وثیقه قرار خواهد گرفت اقلامی که اشخاص مربوط به آنها دارای اعتبار بیشتری خواهند بود.

در وثیقه قراردادن حساب‌های دریافتی جهت دریافت وام کوتاه‌مدت دو روش وجود دارد. یک روش این است که حساب‌های دریافتی تحت وثیقه قرار می‌گیرد اما فقط بخشی از آن مثلاً ۶۰ درصد مبنای محاسبه جهت پرداخت وام به‌کار می‌رود. روش دیگر این است که ارقام مشخصی از حساب‌های دریافتی مورد وثیقه قرار خواهد گرفت اقلامی که اشخاص مربوط به آنها دارای اعتبار بیشتری خواهند بود.

در وثیقه قراردادن حساب‌های دریافتی جهت دریافت وام کوتاه‌مدت دو روش وجود دارد. یک روش این است که حساب‌های دریافتی تحت وثیقه قرار می‌گیرد اما فقط بخشی از آن مثلاً ۶۰ درصد مبنای محاسبه جهت پرداخت وام به‌کار می‌رود. روش دیگر این است که ارقام مشخصی از حساب‌های دریافتی مورد وثیقه قرار خواهد گرفت اقلامی که اشخاص مربوط به آنها دارای اعتبار بیشتری خواهند بود.

#### واگذاری حساب‌های دریافتی

تعدادی از کارآفرینان ممکن است در قبال دریافت مبلغی مشخص مطالبات خود از سایر اشخاص حقیقی یا حقوقی را به دیگران واگذار نمایند که به آنها عامل یا عاملین اطلاق می‌گردد. عاملین اشخاصی هستند که در این قبیل معاملات تخصصی کافی دارند.

#### وثیقه قراردادن سایر دارایی‌ها (اموال ما ماشین‌آلات و تجهیزات)

سایر دارایی‌ها مانند زمین، ساختمان، ماشین‌آلات و تجهیزات را می‌توان مورد وثیقه تامین مالی قرار داد.

#### تامین مالی بلندمدت

هنگامی که کارآفرین تصمیم می‌گیرد که استقراض با مدت بیش از یک‌سال مناسب است لازم است که درباره تاریخ سررسید نیز تصمیم‌گیری به‌عمل آید مثلاً سررسید ۲ سال از این تاریخ باشد یا ۱۵ سال از این تاریخ به‌عبارت دیگر سررسید بدهی باید با دوره زمانی که پول مورد نیاز است مطابقت داده شود.

در بحث‌های مربوط به مدیریت مالی چنانچه سررسید بدهی یک‌سال یا کمتر از یک‌سال باشد به آن بدهی کوتاه‌مدت گفته می‌شود اما در خصوص بدهی بلندمدت

تعریف چندان دقیق و روشنی وجود ندارد عده‌ای معتقدند که چنانکه سررسید بدهی بیش از یک‌سال و کمتر از ده سال باشد به‌عنوان یک بدهی میان‌مدت تعریف شده و سررسیدهای بیش از ده سال به‌عنوان یک بدهی بلندمدت عنوان می‌شود.

#### ۲-۲- وام‌های باوثیقه

در صورتی که کارآفرین دارای اعتبار کمتری باشد اخذ وام از سیستم بانکی با سپردن وثیقه امکان‌پذیر می‌گردد این وثیقه می‌تواند به اشکال مختلف مانند در گرو قرار دادن زمین، ساختمان، ماشین‌آلات و یا موجودی کالا به‌عمل آید وام با وثیقه معمولاً دارای نرخ بهره پایین‌تری می‌باشد.

#### ۲-۳- اخذ اعتبار بانکی (ایجاد حساب اعتباری)

در این قبیل توافق‌ها بانک موافق می‌نماید که حداکثر تا مبلغ معینی به واحد انتفاعی اعتبار بدهد هزینه تامین مالی این قبیل اعتبارات از پیش تعیین می‌گردد، اعتبار بانکی معمولاً برای یک‌دوره یک‌ساله بوده و سالانه تجدید می‌گردد رشته‌هایی از کارآفرینی که قرار است به صورت فعالیت پیمانکاری انجام شود غالباً از اینگونه اعتبارات استفاده می‌نمایند زیرا کارآفرین معمولاً وجوه دریافت شده از کارفرما را در نزد یکی از بانک‌های تجاری سپرده‌گذاری کرده که این موضوع موجبات

این قبیل وام‌ها برای کارآفرینانی توصیه می‌گردد که نیاز نقدی فوری داشته و می‌توانند در آینده‌ای نزدیک بدهی خود را بپردازند البته بهره این قبیل وام‌ها که نیاز به وثیقه ندارند قدری بالاتر از وام‌های باوثیقه می‌باشد.

در ایران استقراض بلندمدت معمولاً از طریق مورد وثیقه قرار دادن زمین و ساختمان و ماشین‌آلاتی که ارزش نسبتاً بیش از وام مورد درخواست را دارند، به عمل می‌آید. اگر چه شرکت‌های سهامی عام طبق قانون تجارت می‌تواند به انتشار اوراق قرضه بلندمدت نیز اقدام نمایند.

### وام‌های بلندمدت بانکی

وام‌هایی هستند که برای رفع نیازهای بلندمدت مانند خرید برخی از انواع دارایی ثابت مانند زمین، ساختمان و ماشین‌آلات مورد استفاده قرار می‌گیرند. نرخ بهره این قبیل معمولاً به دلیل سررسید طولانی‌تر آنها بیشتر از نرخ وام‌های کوتاه‌مدت است. وام‌ها معمولاً در اقساط مساوی دوره‌ای بازپرداخت می‌شوند. جدول زمانبندی پرداخت اقساط وام می‌تواند براساس وضعیت جریان‌های نقدی ورودی کارآفرین و توانایی پرداخت او تنظیم گردد. مبلغ هر قسط از اینگونه وام‌ها به شرح زیر به دست می‌آید:

$$\text{مبلغ هر قسط} = \frac{\text{مبلغ وام}}{\text{فاکتور ارزش فعلی}}$$

به عنوان مثال چنانچه کارآفرین قصد دریافت وام بلندمدت به مبلغ ۲۰ میلیون ریال را داشته باشد به گونه‌ای که مبلغ هر قسط پایان هر سال و موعد پرداخت تاریخ اولین قسط یک سال بعد از دریافت وام باشد و در صورتی که مدت وام ۵ سال و نرخ بهره سالانه ۲۰ درصد بوده باشد مبلغ هر قسط به شرح زیر به دست می‌آید:

$$\frac{20,000,000}{2/99.6} = 6,687,621$$

مخرج کسر مزبور یعنی فاکتور ارزش فعلی از طریق فرمول زیر به دست می‌آید:

$$\frac{1}{I} - \frac{1}{(1+I)^n} = \text{فاکتور ارزش فعلی}$$

که در آن:

نرخ بهره هر دوره I  
تعداد اقساط n

بنابراین برای مثال فوق خواهیم داشت:

$$\frac{1}{2/99.6} - \frac{1}{(1+2/99.6)^5} = 2/99.6$$

### تامین مالی بلندمدت از طریق در گرو قرار دادن تجهیزات:

تجهیزات کارآفرین نیز می‌تواند به عنوان وثیقه‌ای برای تامین مالی به کار برده شود. جدول زمانی پرداخت این نوع وام‌ها به صورتی تنظیم می‌گردد که همواره ارزش روز تجهیزات مورد وثیقه از مانده بدهی پرداخت نشده بیشتر باشد.

### وام‌های رهنی

بدهی‌های رهنی تعهداتی هستند که وثیقه مربوط به آنها دارایی‌ها ثابت مشهود می‌باشد، به عنوان مثال تامین مالی خرید دارایی جهت احداث کارخانه کارآفرین و یا نوسازی امکانات موجود مورد استفاده قرار می‌گیرد. وام‌های رهنی که مستلزم پرداخت ادواری می‌باشد، معمولاً از طریق بانک‌ها، شرکت‌های بیمه و سایر موسسات پولی و مالی قابل دریافت می‌باشد. وام رهنی به نوبه خود به دو دسته رهن باز و رهن بسته

تقسیم‌بندی می‌گردد:

در رهن باز کارآفرین می‌تواند با در گرو قرار دادن همان دارایی مجدداً از منبع دیگری وام دریافت نماید. لیکن در رهن بسته اخذ وام مجدد از طریق در گرو قرار دادن دارایی قدیم امکان‌پذیر نمی‌باشد، مگر اینکه وام قبلی کلاً تسویه گردد.

### تامین مالی دارایی‌های اجاره‌ای دو طرف قرار داد اجاره

در معامله یا قرار داد اجاره دو طرف وجود دارند: موجر، کسی که مالک دارایی است و مستاجر، کسی که می‌تواند در ازای پرداخت اجاره بها از دارایی استفاده کند. از آنجایی که قبل از بستن قرار داد اجاره هر دو طرف باید توافق نمایند، لذا کارآفرین می‌تواند در نقش مستاجر قرار گیرد.

### انواع اجاره

اجاره به چندین شکل انجام می‌شود که مهمترین آنها به صورت ۴ شکل زیر است: (۱) اجاره عملیاتی، اجاره مالی یا سرمایه‌ای (۲) قرار داد فروش و باز خرید و (۳) اجاره مرکب.

### اجاره عملیاتی

اجاره عملیاتی که گاهی آن را اجاره خدماتی نیز می‌نامند مستلزم تامین مالی و نگهداری مورد اجاره خواهد بود. در اجاره عملیاتی دستگاه‌های رایانه، تکثیر، خودرو، کامیون و تجهیزات به مورداجاره گذاشته می‌شود. اجاره عملیاتی معمولاً ایجاب می‌کند که هزینه‌های نگهداری دارایی بعهده موجر باشد و لذا هزینه نگهداری دارایی به صورت بخشی از اجاره بها در می‌آید.

یکی دیگر از ویژگی‌های مهم اجاره عملیاتی این واقعیت است که این اقسام به صورت کامل مستهلک نمی‌شوند. به بیان دیگر، اجاره بها که طبق قرار داد اجاره پرداخت می‌شود (برای موجر) کافی نیست که همه هزینه‌های دارایی را، به طور کامل، پوشش دهد؛ ولی قرار داد اجاره برای دوره‌ای از زمان است که از عمر مفید مورد انتظار دارایی بسیار کمتر است. بنابراین موجر می‌تواند انتظار داشته باشد که از طریق اجاره‌های بعدی، تعدیل اجاره و یا با فروش دارایی (پس از پایان دوره اجاره) بخشی از هزینه‌ها را باز یافت نماید.

ویژگی‌هایی اجاره عملیاتی این است که، اغلب، در قرار داد اجاره "بند فسخ قرار داد" گنجانده می‌شود، که در نتیجه کارآفرین حق دارد قرار داد را فسخ کند و پیش از انقضای دوره قرار داد، دارایی را به مالک آن برگرداند. این یک امتیاز عمده برای کارآفرین است، زیرا بدان معنی است که اگر پیشرفت فناوری موجب نایاب شدن دارایی شود و یا به سبب اینکه کارآفرین نوع کار خود را تغییر دهد به این دارایی نیاز نداشته باشد، می‌تواند آن را به مالک اصلی برگرداند.

### اجاره مالی یا سرمایه‌ای

اجاره مالی که گاهی آن را اجاره سرمایه‌ای نیز می‌نامند با اجاره عملیاتی از این جهت متفاوت است که (۱) موجر برای نگهداری دارایی خدماتی را ارائه می‌نماید، (۲) این قرار داد قابل فسخ نیست، و (۳) مقادیر به صورت کامل مستهلک می‌شوند (یعنی موجر اجاره سالانه برابر با کل قیمت

ماشین آلات اجاره‌ای، به اضافه بازده مبلغ سرمایه‌گذاری شده دریافت می‌کند). در یک قرار داد نمونه مستاجر از ماشین آلات استفاده خواهد کرد. این شرکت ارقام مورد نیاز را تامین می‌نماید که در مورد قیمت با شرکت تولیدکننده وارد مذاکره و چانه‌زنی می‌شود. سپس مستاجر از شرکت اجاره‌دهنده (موجر) می‌خواهد این ماشین آلات را از شرکت تولیدکننده بخرد و بلافاصله قرار داد اجاره را تنظیم نماید. معمولاً شرایط قرار داد اجاره به گونه‌ای است که تمام سرمایه‌گذاریهای موجر به اضافه نرخ بازده مانده مستهلک نشده (که تقریباً درصدی که مستاجر در مورد یک وام تضمین شده پرداخت خواهد کرد برابر است) مستهلک می‌شود. برای مثال، اگر مستاجر تاگزیر است برای وامی ۱۰ درصد پرداخت کند، در این صورت نرخ حدود ۱۰ درصد را در قرار داد اجاره می‌گنجانند.

معمولاً به مستاجر این اختیار داده می‌شود که با انقضای قرار داد اصلی اجاره بتواند با نرخ کمتری قرار داد را تمدید نماید، ولی معمولاً نمی‌توان قرار داد اجاره را فسخ کرد، مگر اینکه کل مبلغ به موجر پرداخت می‌شود. از آنجا که موجر مبلغی خالص، پس از کسر این ارقام، دریافت می‌کند، اغلب، این نوع اجاره را، اجاره "خالص" می‌نامند. کارآفرین می‌تواند در نقش اجاره‌کننده سرمایه‌ای نیز ظاهر گردد البته در مواردی که قصد استفاده دراز مدت از دارایی مورد اجاره را داشته باشد.

### قرار داد فروش و اجاره مجدد دارایی

در قرار داد فروش و اجاره مجدد دارایی شخصی که مالک زمین، ساختمان یا ماشین آلات است، این اقسام دارایی را به شخص دیگری می‌فروشد و همزمان با آن قرار دادی می‌بندد که دوباره این داراییها را اجاره می‌کند و شرایط و زمان اجاره مشخص است. شخصی که سرمایه‌تأمین می‌کند می‌تواند یک شرکت بیمه، یک بانک تجاری، یک شرکت خاص اجاره یک شرکت صنعتی، یک سرمایه‌گذار و یا یک کارآفرین باشد. برنامه فروش و دوباره اجاره کردن دارایی نمونه‌ای از نوع یک قرار داد وام رهنی است.

توجه کنید که فروشنده قیمت خریدی را که خریدار تعیین کرده است، دریافت می‌نماید. در همان زمان، فروشنده (مستاجر) دارایی را کماکان در اختیار خود دارد و مورد استفاده قرار می‌دهد. جدول پرداخت اجاره بها در خطی موازی با وام حرکت می‌کند. طبق قرار داد وام رهنی، معمولاً وام‌دهنده یک سلسله مبالغ همانند (اقساط) دریافت می‌کند و مقدار آن به گونه‌ای است که وام مستهلک می‌شود و برای مانده وام یک نرخ بازده مشخص در نظر گرفته می‌شود. در قرار داد فروش و اجاره مجدد پرداختها به گونه‌ای است که کل قیمت خرید به اضافه یک بازده مشخص برای سرمایه‌گذار - موجر - را تامین می‌نماید. قرار داد فروش و اجاره مجدد دارایی تقریباً همانند اجاره سرمایه‌ای است و تفاوت عمده در این است که دارایی مورد اجاره دست دوم است (یک قلم دارایی جدید نمی‌باشد) و موجر آن را از مستاجر و

استفاده‌کننده دارایی می‌خرد، و نه از یک شرکت تولیدکننده یا توزیع‌کننده. می‌توان قرار داد فروش و اجاره مجدد دارایی را به عنوان خاصی از اجاره سرمایه‌ای در نظر گرفت.

### اجاره مرکب یا مختلط

در زمان کنونی بسیاری از موجران با شرایط بسیار مختلف و گوناگون دربارهای خود را اجاره می‌دهند. از این رو، اغلب در عمل، نوع اجاره به گونه‌ای نیست که در قالب اجاره عملیاتی یا اجاره سرمایه‌ای قرار گیرد، بلکه دارای ترکیبی از ویژگیهای هر دو نوع اجاره است. یک چنین اجاره‌ای را اجاره مرکب می‌نامند. برای مثال، معمولاً بند مربوط به حق فسخ قرار داد را در اجاره عملیاتی می‌گنجانند، ولی بسیاری از اجاره‌های سرمایه‌ای کنونی هم دارای بند مربوط به حق فسخ قرار داد می‌باشند. به هر حال، معمولاً گنجانیدن این قید و بندها در اجاره سرمایه‌ای شامل بندهایی در مورد پیش پرداختها می‌شود که بدان وسیله مستاجر باید مبلغ کافی پرداخت کند تا موجر بتواند هزینه‌های مستهلک نشده دربارهای مورد اجاره را پوشش دهد.

### منابع و مآخذ:

فارسی:

- ۱- دکتر احمد مدرس و فرهاد عبدالله زاده مدیریت مالی جلد اول و جلد دوم تهران شرکت چاپ و نشر بازرگانی ۱۳۷۸
  - ۲- دکتر رضا شهبانگ مدیریت مالی جلد اول و دوم تهران سازمان حسابرسی مرکز تحقیقات حسابداری و حسابرسی ۱۳۷۳
  - ۳- دکتر سعیدعلی فیض بخش و دکتر حمیدرضا تقی یاری کارآفرینی موسسه انتشارات علمی دانشگاه صنعتی شریف
- آدرس سایت‌های مفید جهت اطلاعات بیشتر:

- Abc  
www.abc.com  
Department of Defense  
www.dtic.mil/defenseink  
Department of Education  
www.ed.gov  
Department of Energy  
www.ed.gov  
Department Health and Human Services  
www.ed.gov  
Environmental Protection Agency  
www.ed.gov  
Genentech  
www.genentech.com  
National Science Foundation  
www.nsf.gov  
Nuclear Regulatory Commission  
www.nrc.gov  
U.S. Department of Agriculture  
www.usda.gov