



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®

Учебен казус МСС® 40 Инвестиционни имоти



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

УЧЕБЕН КАЗУС - МСС 40 ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Въведение

Много предприятия притежават земя или сгради с цел да печелят от наеми или за увеличаване на капитала. Тези активи представляват инвестиционен имот и за тях се прилагат различни принципи на оценяване, отколкото за имоти, машини, съоръжения и оборудване, в която категория са включени земята и сградите, използвани за производствени или административни цели.

Целта на този казус е да се обсъдят последиците за финансовите отчети от оценяването на активи, класифицирани като инвестиционни имоти.

Информация за казуса

Вие работите за NiceHotels Co., организация, управляваща няколко хотела. Някои от притежаваните сгради се използват като хотели, докато други се отдават под наем, обикновено в краткосрочен план, на предприятия, които се очаква да използват сградата за подобни цели. Поради това промяната на предназначението на сградите не е свързано с никакви допълнителни разходи за NiceHotel. Тази гъвкавост (допълнена от възможността гъвкаво да се мести персонал от едно място на друго) дава възможност на ръководството да взема решения в съответствие с развитието на пазара. Решенията се вземат въз основа на перспективите за продажби (произтичащи от използването като хотели) и на очакваното въздействие на оценяването на сградата върху финансовите отчети.

От Вас се изисква да оцените всеки от следните случаи (всички суми във ВЕ):

| Имот | 20X1 Балансова стойност | 20X1 Справедлива стойност | Прогнозна стойност в края на 20X2 | Прогнозна стойност в края на 20X3 |
|-----------------------|-------------------------------|---------------------------------|---|---|
| Морско слънце | 120 000 | 130 000 | 125 000 | 128 000 |
| Гледка към планина | 85 000 | 80 000 | 78 000 | 81 000 |
| Централен | 65 000 | 67 000 | 64 000 | 68 000 |

- „Морско слънце“ се използва от NiceHotels като хотел и се намира на брега на морето. Сградата е закупена преди 10 години и е с годишна амортизация от 10 000 ВЕ. Дъждовното лято на 20X1 г. съкращава летния сезон и хотелът генерира загуби. По този начин NiceHotels обмисля да отдаде под наем „Морско слънце“ на голям производител на автомобили, който търси място, където да организира редовни вътрешни тимбилдинг сесии.
- Хотел "Маунтин Вю" е отдаден под наем до тази година. NiceHotels обмисля да го използва отново като хотел, като се имат предвид добрите перспективи за привличане на туристи в близко бъдеще. Прогнозният оставащ полезен живот на сградата е 20 години.

- „Централен“ е бивш хотел в центъра на града. Сградата се отдава под наем и ръководството възнамерява да продължи да я отдава под наем поне още 3 години.
- Счетоводната политика на NiceHotels е да използва модела на себестойността и линейния амортизационен метод за своите имоти, машини, съоръжения и оборудване, както и модела на справедливата стойност за инвестиционни имоти.

Въпроси за дискусия:

Изчислете и обсъдете последиците за финансовите отчети на NiceHotels от сценариите, разгледани от ръководството за всеки актив. По този начин трябва да оцените и последиците от прехвърлянето от една категория в друга, което ще се извърши в края на 20X1 г., ако ръководството реши да извърши прехвърлянето.

РЕШЕНИЕ НА УЧЕБЕН КАЗУС - МСС 40 ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

„Морско слънце“ се използва от NiceHotels като актив при продажбата на услуги по настаняване и следователно се класифицира като имоти, машини и съоръжения. Използван в продължение на 10 години до края на 20X1 г., той е натрупал амортизационни начисления в размер на 10 000 BE * 10 години = 100 000 BE. Следователно, при първоначална себестойността на сградата от 220 000 BE, текущата балансова стойност е 120 000 BE + 100 000 BE натрупана амортизация. Активът ще бъде оценен, както следва при двата сценария, които се разглеждат от ръководството за него (всички суми са в CU):

| Сценарий | Използване като хотел | Отдаване под наем |
|-----------|---|--|
| Вид актив | Ползван от собственика имот (имоти машини и съоръжения) | Инвестиционен имот |
| Измерване | Разходи (амортизирана сума) | Справедлива стойност |
| 20X1 | 120 000 | Сградата се прехвърля от имоти машини и съоръжения в инвестиционни имоти. Активът следва да бъде оценен по справедлива стойност преди прехвърлянето; следователно той се преоценява по справедливата му стойност (от 130 000) и следователно се признава резерв от преоценка от 10 000 евро. |
| 20X2 | 120 000 – 10 000 (амортизация) = 110 000 | 125 000 (загуба от 5 000 се признава от справедливо оценяване на инвестиционния имот) |
| 20X3 | 110 000 – 10 000 (амортизация) = 100 000 | 128 000 (печалба от 3 000 се признава от справедливото оценяване на инвестиционния имот) |

„Планински изглед“ е отдаден под наем; следователно в момента той се третира като инвестиционен имот. Ако се запази като инвестиционен имот, той ще продължи да се оценява по справедлива стойност. Ако бъде прехвърлен в категорията „ползван от собственика имот“, справедливата стойност към тази дата става себестойността, която след това ще подлежи на амортизация. Активът ще бъде оценен, както следва при двата сценария, които се разглеждат от ръководството (всички суми са във BE):

| Сценарий | Отдаване под наем | Използване като хотел |
|-----------|---|--|
| Вид актив | Инвестиционен имот | Използван от собственика имот (имоти, машини и съоръжения) |
| Оценяване | Справедлива стойност | Разходи (амортизирана сума) |
| 20X1 | 80 000 (загуба от 5 000 се признава от справедливо оценяване на инвестиционния имот) | Сградата се прехвърля от инвестиционен имот на имоти, машини и съоръжения, по нейната справедлива стойност (от 80 000) (загуба от 5 000 се признава по време на това прехвърляне). От 20X2 г. сградата ще се амортизира за 20 години. |
| 20X2 | 78 000 (допълнителна загуба от 2 000 се признава от справедливото оценяване на инвестиционния имот) | 80 000 – 4 000 (амортизация; 80 000/20 години) = 76 000 |
| 20X3 | 81,000 (печалба от 3,000 се признава от справедливо оценяване на инвестиционния имот) | 76 000 – 4 000 (амортизация) = 72 000 |

По отношение на решенията, които ръководството на NiceHotels взема предвид за тези две сгради, то трябва да оцени перспективите на всяка от тях да генерира приходи от продажби и парични потоци и да ги сравни с прогнозните разходи и разходи при сценария "ползван от собственика имот". След това прогнозните данни за печалбата и паричните средства, които са резултат от тази опция, следва да бъдат сравнени с въздействието върху печалбата или загубата от справедливото оценяване на инвестиционните имоти при алтернативните сценарии.

„Централен“ се отдава под наем и затова се класифицира като инвестиционен имот. Следователно тя се оценява по справедлива стойност. Няма други сценарии за този актив. Следователно:

- В края на 20X1: активът се оценява на 67 000 BE (печалба от 2 000 BE се признава от справедливата оценка на инвестиционния имот)
- В края на 20X2: активът се оценява на 64 000 BE (загуба от 3 000 BE се признава от справедливата оценка на инвестиционния имот)
- В края на 20X3: активът се оценява на 68 000 BE (печалба от 4 000 BE се признава от справедливата оценка на инвестиционния имот).