



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®

ATVEJO ANALİZÉ - TAS® 40 Investicinis turtas



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

ATVEJO ANALIZĖ – 40-asis TAS „Investicinis turtas“

Ivadas

Daugelis ūkio subjektų laiko žemę ar pastatus, kad gautų nuomos pajamas arba padidintų kapitalo vertę. Šis turtas yra investicinis turtas ir jam taikomi kitokie vertinimo principai nei nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų straipsniams, t. y. kategorijai, kuriai priskiriama žemė ir pastatai, naudojami gamyboje arba administraciniais tikslais.

Šios atvejo analizės tikslas – aptarti turto, priskiriamo investiciniam turtui, vertinimo pasekmes finansinėms ataskaitoms.

Atvejo informacija

Takime Jūs dirbate įmonėje „NiceHotels“, valdančioje kelis viešbučius. Kai kuriuos pastatus įmonė „NiceHotels“ naudoja kaip viešbučius, o kiti yra išnuomojami paprastai trumpam laikotarpiui kitiems ūkio subjektams, kurie, kaip tikimasi, pastatą naudos panašiems tikslams. Dėl šios priežasties įmonei „NiceHotels“ nėra brangu keisti pastatų paskirtį. Toks lankstumas (kurį dar labiau sustiprina darbuotojų lankstumas persikelti iš vienos vietos į kitą) suteikia vadovybei galimybę priimti sprendimus, atitinkančius rinkos pokyčius. Sprendimai priimami atsižvelgiant į pardavimų perspektyvas (atsirandančias dėl pastato naudojimo kaip viešbučio) ir į numatomą pastato vertinimo poveikį finansinėms ataskaitoms.

Jūsų prašoma įvertinti kiekvieną iš toliau nurodytų atvejų (visos sumos pateiktos PV*):

Nekilnojamas turtas	20X1 m. Balansinė vertė	20X1 m. Tikroji vertė	Numatoma suma 20X2 m. pabaigoje	Numatoma suma 20X3 m. pabaigoje
„Jūra ir saulė“	120 000	130 000	125 000	128 000
„Kalnų vaizdas“	85 000	80 000	78 000	81 000
„Centras“	65 000	67 000	64 000	68 000

- Pastatas „Jūra ir saulė“, kurį įmonė „NiceHotels“ naudoja kaip viešbutį, yra įsikūręs pajūryje. Pastatas buvo įsigytas prieš 10 metų ir kasmet nusidėvi už 10 000 PV. Lietinga 20X1 m. vasara sutrumpino vasaros sezoną ir viešbutis patyrė nuostolių. Todėl įmonė „NiceHotels“ svarsto galimybę išnuomoti pastatą „Jūra ir saulė“ dideliame automobilių gamintojui, kuris ieško vietos, kur galėtų reguliariai rengti vidinius komandos formavimo užsiėmimus.

- Viešbutis „Kalnų vaizdas“ iki šių metų buvo išnuomotas. Įmonė „NiceHotels“ svarsto galimybę jį vėl naudoti kaip viešbutį, nes artimiausiu metu yra gerų perspektyvų pritraukti turistų. Apskaičiuotas likęs pastato naudingo tarnavimo laikas – 20 metų.

- Pastatas „Centras“ – tai buvęs viešbutis miesto centre, priklausantis įmonei „NiceHotels“. Pastatas yra išnuomotas, o vadovybė ketina jį išlaikyti išnuomotą bent 3 metus.

- Įmonės „NiceHotels“ apskaitos politikoje nekilnojamajam turtui, įrangai ir įrenginiams taikomas savikainos metodas ir tiesinis nusidėvėjimo metodas, o investiciniam turtui – tikrosios vertės metodas.

* PV – piniginiai vienetai.

Klausimai diskusijai

Apskaičiuokite ir aptarkite įmonės „NiceHotels“ poveikį finansinėms ataskaitoms dėl kiekvieno vadovybės svarstyto turto scenarijų. Tai darydami taip pat turite įvertinti perkėlimo iš vienos kategorijos į kitą pasekmes, kurios įvyktų 20X1 m. pabaigoje, jei vadovybė nuspręstų atlikti perkėlimą.

ATVEJO ANALIZĖS SPRENDIMAS – 40-asis TAS „Investicinis turtas“

Pastatas „Jūra ir saulė“ yra įmonės „NiceHotels“ turtas, naudojamas apgyvendinimo paslaugoms teikti, todėl jis priskiriamas nekilnojamajam turtui, įrangai ir įrenginiams. Kadangi 20X1 m. pabaigoje jis buvo naudojamas 10 metų, jo nusidėvėjimas buvo 10 000 PV x 10 metų = 100 000 PV. Todėl pradinė pastato įsigijimo savikaina buvo 220 000 PV (120 000 PV dabartinė balansinė vertė + 100 000 PV sukauptas nusidėvėjimas). Pagal du vadovybės svarstomus turto vertinimo scenarijus turtas bus vertinamas taip (visos sumos nurodytos PV):

Scenarijus	„Jūra ir saulė“ naudojamas kaip viešbutis	„Jūra ir saulė“ nuomojamas
Turto rūšis	Savininko naudojamas turtas (Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai)	Investicinis turtas
Matavimas	Savikaina (nudėvėta suma)	Tikroji vertė
20X1	120 000	Pastatas perkeliamas iš nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų į investicinį turtą. Prieš perkeltant turtą, jis turėtų būti vertinamas tikrąja verte, todėl jis perkainojamas tikrąja verte (130 000 PV) ir pripažįstamas 10 000 PV perkainojimo rezervas.
20X2	120 000 – 10 000 (nusidėvėjimas) = 110 000	125 000 (5 000 nuostolis pripažįstamas dėl investicinio turto tikrosios vertės nustatymo)
20X3	110 000 – 10 000 (nusidėvėjimas) = 100 000	128 000 (dėl investicinio turto įvertinimo tikrąja verte pripažintas 3 000 pelnas)

Pastatas „Kalnų vaizdas“ buvo išnuomotas, todėl šiuo metu jis laikomas investiciniu turtu. Jei jis ir toliau bus laikomas investiciniu turtu, jis ir toliau bus vertinamas tikrąja verte. Jei jis bus perkeltas į savininko naudojamą turtą, tikroji vertė tą dieną taps savikaina, kuri vėliau bus amortizuojama. Pagal du vadovybės svarstomus turto vertinimo scenarijus turtas bus vertinamas taip (visos sumos nurodytos PV):

Scenarijus	„Kalnų vaizdas“ nuomojamas	„Kalnų vaizdas“ naudojamas kaip viešbutis
Turto rūšis	Investicinis turtas	Savininko naudojamas turtas (Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai)
Matavimas	Tikroji vertė	Savikaina (amortizuota suma)
20X1	80 000 (pripažįstamas 5 000 nuostolis dėl investicinio turto tikrosios vertės nustatymo)	Pastatas perkeliamas iš investicinio turto į ilgalaikį materialųjį turtą tikrąja verte (80 000 PV) (šio perkėlimo metu pripažįstamas 5 000 PV nuostolis). Nuo 20X2 m. pastatas bus nudėvimas per 20 metų.
20X2	78 000 (dar 2 000 nuostolių pripažįstami dėl investicinio turto įvertinimo tikrąja verte)	80 000 – 4 000 (nusidėvėjimas; 80 000 / 20 metų) = 76 000
20X3	81 000 (dėl investicinio turto įvertinimo tikrąja verte pripažintas 3 000 pelnas)	76 000 – 4 000 (nusidėvėjimas) = 72 000

Priimdama sprendimus dėl šių dviejų pastatų, įmonės „NiceHotels“ vadovybė turi įvertinti kiekvieno iš jų pardavimo pajamų ir pinigų įplaukų perspektyvas bei palyginti jas su prognozuojamomis išlaidomis ir sąnaudomis pagal „savininko naudojamo turto“ scenarijų. Po to, pagal šį variantą gautus perspektyvinius pelno ir pinigų rodiklius, reikia palyginti su investicinio turto tikrosios vertės nustatymo pagal alternatyvius scenarijus poveikiu pelnui ar nuostoliams.

Pastatas „Centras“ yra nuomojamas, todėl jis priskiriamas investiciniam turtui ir vertinamas tikrąja verte. Kitų scenarijų šiam turtui nėra. Todėl:

- 20X1 m. pabaigoje: turtas įvertintas 67 000 PV (2 000 PV pelnas pripažįstamas įvertinus investicinį turtą tikrąja verte).
- 20X2 m. pabaigoje: turtas įvertintas 64 000 PV (pripažįstamas 3 000 PV nuostolis dėl investicinio turto tikrosios vertės nustatymo).
- 20X3 m. pabaigoje turtas įvertintas 68 000 PV (dėl investicinio turto įvertinimo tikrąja verte pripažįstamas 4 000 PV pelnas).