



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®

Standardul IAS® 40 Investiții imobiliare



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

STUDIU DE CAZ - IAS® 40 INVESTIȚII IMOBILIARE

Introducere

Multe entități dețin terenuri sau clădiri pentru a câștiga chirii sau pentru aprecierea capitalului. Aceste active reprezintă investiții imobiliare și li se aplică principii de evaluare diferite de cele aplicate elementelor de imobilizări corporale, categorie în care sunt incluse terenurile și clădirile utilizate în producție sau în scopuri administrative.

Scopul acestui studiu de caz este de a discuta consecințele evaluării activelor clasificate ca investiții imobiliare asupra situațiilor financiare.

Informații relevante

Lucrați pentru NiceHotels Co., o entitate care administrează mai multe hoteluri. Unele clădiri sunt utilizate ca hoteluri de către NiceHotels, în timp ce altele sunt închiriate, de obicei pe termen scurt, unor entități care se așteaptă să utilizeze clădirile în scopuri similare. Prin urmare, nu este costisitor pentru NiceHotels să schimbe utilizarea clădirilor. Această flexibilitate (sporită de flexibilitatea personalului de a se muta dintr-o locație în alta) oferă conducerii posibilitatea de a lua decizii în funcție de evoluția pieței. Deciziile sunt luate pe baza perspectivelor de vânzări (care rezultă din utilizarea ca hotel) și a impactului preconizat al evaluării clădirii asupra situațiilor financiare.

Vi se cere să evaluați fiecare dintre următoarele cazuri (toate sumele sunt exprimate în u.m.):

Proprietate	20X1 Valoarea contabilă	20X1 Valoarea justă	Suma estimată pentru sfârșitul anului 20X2	Suma estimată pentru sfârșitul anului 20X3
Sea Sun	120.000	130.000	125.000	128.000
Mountain View	85.000	80.000	78.000	81.000
Central	65.000	67.000	64.000	68.000

- Sea Sun este folosit de NiceHotels ca hotel și este situat pe malul mării. Clădirea a fost achiziționată în urmă cu 10 ani și este amortizată anual cu 10.000 u.m.. Vara ploioasă din 20X1 a scurtat sezonul estival, iar hotelul a generat pierderi. Astfel, NiceHotels ia în considerare posibilitatea de a închiria Sea Sun unui mare producător de automobile care este în căutarea unei locații pentru a organiza periodic sesiuni interne de team building.
- Mountain View a fost închiriat până în acest an. NiceHotels ia în considerare posibilitatea de a-l folosi din nou ca hotel, având în vedere perspectivele bune de a atrage turiști în viitorul apropiat. Durata de viață utilă rămasă a clădirii este estimată la 20 de ani.

- The Central este un fost hotel pe care NiceHotels îl deține în centrul orașului. Clădirea este închiriată, iar conducerea intenționează să o mențină închiriată cel puțin 3 ani.
- Politicile contabile ale NiceHotels constau în utilizarea modelului costului și a metodei de amortizare liniară pentru activele sale imobiliare și a modelului valorii juste pentru investițiile imobiliare.

Întrebări pentru discuție

Calculați și discutați implicațiile asupra situațiilor financiare ale NiceHotels Co. ale scenariilor luate în considerare de conducere pentru fiecare activ. În acest sens, trebuie să evaluați, de asemenea, implicațiile transferului de la o categorie la alta, care ar avea loc la sfârșitul anului 20X1, în cazul în care conducerea decide să facă acest transfer.

SOLUȚIA STUDIULUI DE CAZ - IAS 40 INVESTIȚII IMOBILIARE

Sea Sun este utilizat ca activ de către NiceHotels în vânzarea de servicii de cazare și, prin urmare, este clasificat ca imobilizări corporale. Fiind utilizat timp de 10 ani până la sfârșitul anului 20X1, acesta a fost amortizat pentru 10.000 u.m. * 10 ani = 100.000 u.m.. Prin urmare, costul inițial al clădirii a fost de 220.000 u.m. (valoarea contabilă curentă de 120.000 u.m. + 100.000 u.m. amortizare cumulată). Activul va fi evaluat după cum urmează în cele două scenarii pe care le are în vedere conducerea pentru acesta (toate sumele sunt exprimate în u.m.):

Scenariul	Utilizarea Sea Sun ca hotel	Închirierea Sea Sun
Tipul de activ	Proprietate ocupată de proprietar (imobilizări corporale)	Investiții imobiliare
Măsurare	Cost (valoare amortizată)	Valoarea justă
20X1	120.000	Clădirea este transferată de la imobilizări corporale la investiții imobiliare. Activul ar trebui evaluat la valoarea justă înainte de transfer; prin urmare, acesta este reevaluat la valoarea sa justă (de 130.000) și, prin urmare, este recunoscută o rezervă din reevaluare de 10.000.
20X2	120.000 - 10.000 (amortizare) = 110.000	125.000 (o pierdere de 5.000 este recunoscută din evaluarea justă a investiției imobiliare)
20X3	110.000 - 10.000 (amortizare) = 100.000	128.000 (un câștig de 3.000 este recunoscut din evaluarea la valoarea justă a investiției imobiliare)

Mountain View a fost închiriat; prin urmare, în prezent, este tratat ca o investiție imobiliară. În cazul în care este păstrat ca investiție imobiliară, va continua să fie evaluat la valoarea justă. În cazul în care este transferat ca proprietate ocupată de proprietar, valoarea justă la acea dată devine costul care va fi amortizat ulterior. Activul va fi evaluat după cum urmează în cele două scenarii pe care le are în vedere conducerea (toate sumele sunt în u.m.):

Scenariul	Închirierea Mountain View	Utilizarea Mountain View ca hotel
Tipul de activ	Investiții imobiliare	Proprietate ocupată de proprietar (imobilizări corporale)
Măsurare	Valoarea justă	Cost (valoare amortizată)
20X1	80.000 (o pierdere de 5.000 este recunoscută din evaluarea la valoarea justă a investiției imobiliare)	Clădirea este transferată de la investiții imobiliare la imobilizări corporale, la valoarea sa justă (de 80.000) (o pierdere de 5.000 este recunoscută în timpul acestui transfer). Începând cu 20X2, clădirea va fi amortizată pe o perioadă de 20 de ani.
20X2	78.000 (o pierdere suplimentară de 2.000 este recunoscută din evaluarea la valoarea justă a investiției imobiliare)	80.000 - 4.000 (depreciere; 80.000/20 ani) = 76.000
20X3	81.000 (un câștig de 3.000 este recunoscut din evaluarea la valoarea justă a investiției imobiliare)	76.000 - 4.000 (depreciere) = 72.000

În ceea ce privește deciziile pe care conducerea NiceHotels le ia în considerare pentru aceste două clădiri, conducerea trebuie să evalueze perspectivele fiecăreia dintre ele de a genera venituri din vânzări și intrări de numerar și să le compare cu cheltuielile și cheltuielile prevăzute, în scenariul "ocupat de proprietar". Cifrele de profit și de numerar preconizate care rezultă din această opțiune trebuie comparate ulterior cu impactul profitului sau al pierderilor rezultate din evaluarea justă a proprietăților de investiții în scenariile alternative.

Clădirea Central este închiriată și, prin urmare, este clasificată ca investiție imobiliară. Prin urmare, aceasta este evaluată la valoarea justă. Nu există alte scenarii pentru acest activ. Prin urmare:

- La sfârșitul anului 20X1: activul este evaluat la 67.000 u.m. (se recunoaște un câștig de 2.000 u.m. din evaluarea la valoarea justă a investiției imobiliare).
- La sfârșitul anului 20X2: activul evaluat este de 64.000 u.m. (se recunoaște o pierdere de 3.000 u.m. din evaluarea la valoarea justă a investiției imobiliare).
- La sfârșitul anului 20X3: activul este evaluat la 68.000 u.m. (se recunoaște un câștig de 4.000 u.m. din evaluarea la valoarea justă a investiției imobiliare).