

Практичний семінар для працівників НБУ та банкірів

# Переоцінка основних засобів, інвестиційної нерухомості та активів для продажу



STAREP is supported with funding provided in part by European Union, Austria's Federal Ministry of Finance, Austrian Development Cooperation, Luxembourg's Ministry of Finance, SECO - State Secretariat for Economic Affairs

**Шамім Діуман**  
консультант, CFRR,  
Світовий банк

*Травень 2016 р.*

## Вступ і цілі сесії

- » Основні засоби і нерухомість можуть підпадати під дію різних стандартів МСФЗ.
- » Ці стандарти здебільшого передбачають однаковий (якщо не заглиблюватися в деталі) підхід, але в деяких конкретних випадках вони вимагають різного обліку і можуть використовуватися лише за певних обставин.
- » Ми під час цих сесій зосередимо увагу головним чином на переоцінці вказаних активів.
- » **Переоцінка** нерухомості, зайнятої власником (МСБО 16), може бути **переоцінена**, й у деяких юрисдикціях це може впливати на власні кошти.

## Вступ і мета сесії

- » До нерухомого майна або інших активів, які банк отримує в рахунок погашення кредитної заборгованості, необхідно застосовувати МСФЗ 5, і вимоги до бухгалтерського обліку та розкриття інформації у цьому разі відрізнятимуться від вимог, представлених у МСБО 16.
- » У разі нерухомості, яка утримується з інвестиційних причин або з метою оренди, слід застосовувати МСФЗ 40.
- » Між цими трьома стандартами – МСБО 16, МСБО 40 і МСФЗ 5 – немає дуже істотних відмінностей. Їхній загальний підхід, якщо не заглиблюватися в деталі, аналогічний. Проте їх слід використовувати за конкретних обставин, і вимоги до розкриття інформації також різняться.
- » Пруденційні наслідки, які залежать від національних регуляторних норм, будуть зумовлені радше застосуванням МСБО 16 (у разі переоцінки), ніж МСБО 40 чи МСФЗ 5.



---

## МСБО 16 Основні засоби та нерухомість

## Модель переоцінки

- » Після первісного визнання об'єкт в “Основних засобах” може обліковуватися за переоціненою вартістю. Якщо застосовується модель переоцінки, то оцінки слід здійснювати через регулярні проміжки часу. П. 3 МСБО 16.
- » Справедлива вартість здебільшого є ринковою вартістю і оцінюється дипломованим оцінювачем.
- » Якщо суб'єкт господарювання вирішує використати модель переоцінки, то йому слід зробити це для всього класу активів. Він не може переоцінювати окремі активи.



## Класи активів

- » Земля та будівлі
- » Машини та обладнання
- » Меблі та приладдя
- » Автомобілі
  - » П. 37 МСБО 16
  
- » Збільшення балансової вартості в результаті переоцінки визнається в іншому сукупному доході та накопичується під назвою “Дооцінка”. П. 39 МСБО 16.

## Модель переоцінки

- » Зменшення балансової вартості в результаті переоцінки визнається безпосередньо в прибутку чи збитку.
- » Проте зменшення вартості слід відобразити в іншому сукупному доході, якщо воно сторнує збільшення від будь-якої переоцінки. В такому разі будь-яку надлишкову вартість слід визнати безпосередньо в прибутку чи збитку. П. 40 МСБО 16.



## Амортизація та переоцінені активи

- » Амортизація, як і раніше, застосовується до переоцінених активів.
- » Амортизація розраховується на основі переоціненої вартості.



# Приклад: Розкриття інформації у примітках до фінансової звітності

- » Земля і будівлі відображаються за первісною вартістю, або за справедливою вартістю на дату переходу на МСФЗ (“умовною вартістю”) за вирахуванням будь-яких збитків від зменшення корисності (знецінення) та амортизації, розрахованих для списання активів протягом строку їх корисної експлуатації, таким чином:
  - » – не амортизується земля, яка перебуває у (безумовній) власності;
  - » – будівлі, що перебувають у (безумовній) власності, амортизуються в такий спосіб, щоб сума амортизації була вищою: або за ставкою 2% річних на основі прямолінійного методу, або протягом решти строку корисної експлуатації цих будівель; та
  - » – орендовані земельні ділянки та будівлі амортизуються протягом того строку, який є коротшим: незакінчений строк дії договору оренди або решта строку їх корисної експлуатації.
- » Обладнання, меблі та приладдя (в тому числі обладнання за договорами операційної оренди, де HSBC є орендодавцем) відображаються за фактичною вартістю за вирахуванням будь-яких збитків від знецінення та амортизації, розрахованих за прямолінійним методом для списання активів протягом строку їх корисної експлуатації, що становить максимум 35 років, а здебільшого від 5 років до 20 років.
- » Основні засоби підлягають перевірці на знецінення, якщо є такі події або зміни в обставинах, котрі вказують, що балансова вартість не може бути відшкодована.
- » HSBC утримує певну нерухомість як інвестицію з метою отримання орендної плати або для збільшення вартості капіталу, або для досягнення обох цих цілей. Інвестиційну нерухомість включено в баланс за справедливою вартістю зі змінами у справедливій вартості, визнаними в звіті про прибутки й збитки. Справедлива вартість визначається незалежними професійними оцінювачами, які застосовують визнані методи оцінки.



## Приклад

- » Землю переоцінено від 200 000 дол. до 300 000 дол.
- » Прибуток за рік 350 000 дол.
- » Перенесено на інший рахунок: “Дооцінка” 75 000 дол.
- » Нерозподілений дохід на початок року 120 000 дол.

## Подвійні записи

» Дебет	Основні засоби	100 000
» Кредит	Інший сукупний дохід (ІСД)	100 000
» Витяг зі звіту про сукупний дохід (ЗСД)		
» Прибуток за рік		350 000
» ІСД		
» Дохід від переоцінки землі		100 000
» СУКУПНИЙ ДОХІД УСЬОГО		450 000

# ПОДВІЙНІ ЗАПИСИ

» Витяг зі звіту про фінансовий стан (балансу)

» Основні засоби 300 000

» Загалом 300 000

» Власний капітал

» Нерозподілений прибуток (120 000+350 000) 470 000

» Дооцінка (75 000+100 000) 175 000

» Сукупний капітал усього 645 000

# Переоцінка та амортизаційні відрахування

- » У разі переоцінки активу амортизаційні відрахування розраховуються на основі переоціненої вартості за вирахуванням будь-якої ліквідаційної вартості з дати переоцінки. Всі амортизаційні відрахування загалом визнаються у звіті про прибутки та збитки через показник сукупного доходу. Жодні з них не можуть визнаватися в складі іншому сукупному доході та, отже, зараховуватися в рахунок дооцінки.
- » Проте МСБО 16 дозволяє, і це вважається найкращою практикою, здійснювати перенесення “надлишкової” амортизації, що виникає внаслідок переоцінки, між резервами.
- » Як наслідок, сукупний дохід показує споживання економічних вигід, але прибуток, що підлягає розподілу, не залежить від додаткової амортизації переоцінених активів. Сума перенесення є фактичною нарахованою амортизацією мінус еквівалентне нарахування на основі первісної вартості активів (дебет - дооцінка, кредит - нерозподілений прибуток). Це перенесення відображається в звіті про зміни у власному капіталі.

## Переоцінка та амортизаційні відрахування

- » Об'єкт основних засобів було закуплено 1 січня 2007 року за 900 000 євро. За оцінками, строк його корисної експлуатації становить 10 років і амортизується на основі прямолінійного методу. 1 січня 2009 року цей актив було переоцінено до 960 000 євро. Строк корисної експлуатації залишається незмінним (десять років) :
- » Фактична амортизація за 2009 рік на основі переоціненої вартості  $(960\ 000/8)$   
120 000
- » Амортизація за 2009 рік на основі первісної вартості  $(900\ 000/10)$   
(90000)
- » **Різниця** **30 000**

## Приклад

» У сукупному доході за 2009 рік буде відраховано витрати на амортизацію в сумі 120 000 євро. Перенесення резерву, яке буде показано у звіті про зміни у власному капіталі, може бути здійснене в такий спосіб:

Дебет дооцінка                      30 000

Кредит нерозподілений прибуток 30 000

## Приклад

» Отже сальдо на кінець звітнього періоду за дооцінкою станом на 31 грудня 2009 року виглядатиме так:

Залишок, що виник внаслідок переоцінки (960 000 євро –  
720000 євро)      240 000

Перенесення на рахунок нерозподіленого прибутку      (30 000)

Результат      210 000



## МСБО 40 Інвестиційна нерухомість

- » МСБО 40 “Інвестиційна нерухомість” застосовується під час оцінки нерухомості (землі та/або будівель), яка утримується з метою отримання орендної плати або для збільшення вартості капіталу (чи для досягнення обох цілей). Інвестиційна нерухомість спершу оцінюється за собівартістю і, за деякими винятками, може бути згодом оцінена з використанням моделі оцінки за собівартістю або моделі справедливої вартості, з визнанням змін у справедливій вартості в прибутку чи збитку відповідно до моделі справедливої вартості.
- » Приклади інвестиційної нерухомості: [МСБО 40.8]
- » земля, утримувана для довгострокового збільшення капіталу
- » земля, утримувана для майбутнього, але ще не визначеного використання
- » будівля, надана в оренду згідно з угодою про операційну оренду
- » будівля, яка не зайнята, але утримується для надання в оренду згідно з угодою про операційну оренду
- » нерухомість, яка будується або поліпшується для майбутнього використання як інвестиційна нерухомість

## МСБО 40 Оцінка

- » МСБО 40 дозволяє суб'єктові господарювання обирати між:  
[МСБО 40.30]
  - » моделлю справедливої вартості
  - » та моделлю оцінки за собівартістю.
- 
- » Якщо нерухомість було раніше оцінено за справедливою вартістю, її слід і надалі оцінювати за справедливою вартістю до моменту її вибуття, навіть якщо зіставні ринкові операції стають менш частими або ринкові ціни стають не такими доступними. [МСБО 40.55]

# Перекласифікація

- » **Переведення до (класу) інвестиційної нерухомості (або з (класу) інвестиційної нерухомості)**
- » Переведення до інвестиційної нерухомості (або з інвестиційної нерухомості) слід здійснювати тоді і тільки тоді, коли відбувається зміна у використанні, що засвідчується однією або кількома наведеними далі подіями: [МСБО 40.57]
- » початком зайняття власником (переведення з інвестиційної нерухомості до нерухомості, зайнятої власником)
- » початком поліпшення з метою продажу (переведення з інвестиційної нерухомості до запасів)
- » закінченням зайняття власником (переведення з нерухомості, зайнятої власником, до інвестиційної нерухомості)
- » початком операційної оренди іншою стороною (переведення із запасів до інвестиційної нерухомості)
- » завершенням будівництва або поліпшення (переведення з нерухомості в процесі будівництва/поліпшення до інвестиційної нерухомості)
- » Коли суб'єкт господарювання вирішує продати інвестиційну нерухомість без поліпшення, то нерухомість не перекласифіковується як запаси, а надалі розглядається як інвестиційна нерухомість до моменту, коли припиняється її визнання. [МСБО 40.58]

## МСБО 40 Інвестиційна нерухомість

- » МСБО 40 застосовується до нерухомості, яка купується радше як інвестиція, ніж для використання, не споживається в операціях суб'єкта господарювання і не має строку корисної експлуатації. В МСБО 40 наведені, зокрема, такі приклади інвестиційної нерухомості: земля, яка утримується з метою довгострокового збільшення вартості капіталу, та будівлі, що здаються в оренду згідно з однією чи кількома угодами про операційну оренду. Слід зазначити, що нерухомість, яка будується або поліпшується для третіх сторін, підпадає під дію МСБО 11 “Будівельні контракти”, а нерухомість, яка здається в оренду згідно з угодою про фінансову оренду, підпадає під дію МСБО 17 “Оренда”. Якщо нерухомість зайнята власником, то застосовується МСБО 16. Після того, як було встановлено, що нерухомість є інвестиційною нерухомістю, МСБО 40, так само, як МСБО 16, дозволяє обрати одну з двох моделей: “моделі справедливої вартості” та “моделі собівартості”. Якщо використовується модель справедливої вартості, то будь-який прибуток або збиток, що виникають в результаті зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості, мусять бути визнані в розрахунку прибутку і збитків у сукупному доході за період, в якому вони виникли.
- » **У цьому полягає відмінність від обговорюваного раніше обліку прибутків і збитків від переоцінки відповідно до МСБО 16, що вимагає вилучення доходу від переоцінки з прибутку. Крім того, в рамках моделі справедливої вартості амортизація на інвестиційну нерухомість не нараховується.**

## МСФЗ 5: Непоточні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність

- » Ключові положення МСФЗ 5, які стосуються активів, утримуваних для продажу
- » класифікація активів як утримуваних для продажу
- » загалом, для того, щоб класифікувати актив (або “ліквідаційну групу”) як утримуваний для продажу слід задовольнити такі умови: [МСФЗ 5.6-8]
- » управлінський персонал зобов’язується виконати план продажу
- » актив має бути придатним для негайного продажу
- » ініціюється активна програма щодо визначення покупця
- » продаж є високоймовірним у межах 12 місяців від дати класифікації як утримуваного для продажу (крім обмеженого числа винятків)
- » актив мають активно просувати для продажу за ціною, поміркованою стосовно його справедливої вартості
- » дії, необхідні для виконання плану, повинні свідчити про низьку ймовірність скасування цього плану або внесення до нього істотних змін
- » Активи повинні бути ліквідовані шляхом продажу. Отож, операції, для яких можна очікувати, що їх буде згорнуто або від них відмовляться, очевидно, не підпадають під визначення

- » Застосовуються такі принципи:
- » *На час класифікації активу як утримуваного для продажу.* Безпосередньо перед первісною класифікацією активу як утримуваного для продажу балансова вартість активу повинна оцінюватися згідно з чинними МСФЗ. Внесені відповідні коригування також слід визнавати згідно з чинними МСФЗ. [МСФЗ 5.18]
- » *Після класифікації як утримуваного для продажу.* Непоточні активи або ліквідаційні групи, класифіковані як утримувані для продажу, оцінюються за нижчою з оцінок: або за балансовою вартістю, або за справедливою вартістю з вирахуванням витрат на продаж (справедливою вартістю мінус витрати на розподіл у разі активів, класифікованих як утримувані для розподілу власникам). [МСФЗ 5.15-15A]

- » *Зменшення корисності (знецінення)*. Зменшення корисності слід розглядати під час класифікації активів як утримуваних для продажу та після цієї дати:
- » *На дату класифікації активів як утримуваних для продажу*. Безпосередньо перед класифікацією активу або ліквідаційної групи як утримуваних для продажу, зменшення корисності оцінюється та визнається відповідно до чинних МСФЗ (здебільшого в: [МСБО 16 “Основні засоби”](#), [МСБО 36 “Зменшення корисності активів”](#), [МСБО 38 “Нематеріальні активи”](#) та [МСБО 39 “Фінансові інструменти: визнання та оцінка”](#) / [МСФЗ 9 “Фінансові інструменти”](#)).
- » **Будь-який збиток від зменшення корисності (знецінення) має визнаватися в прибутку чи збитку, крім випадків оцінки активу за переоціненою вартістю відповідно до МСБО 16 чи МСБО 38, коли зменшення корисності обліковується як зменшення балансової вартості в результаті переоцінки.**

- » *Після класифікації активів як утримуваних для продажу.* Слід обчислювати будь-які збитки від зменшення корисності (знецінення) на основі різниці між скоригованими балансовими вартостями активів /ліквідаційної групи та справедливою вартістю з вирахуванням витрат на продаж.
- » Будь-який збиток від зменшення корисності, який виникає при використанні принципів оцінки відповідно до МСФЗ 5, мусить визнаватися в прибутку або збитку [МСФЗ 5.20], навіть для активів, які раніше обліковувалися за переоціненою вартістю. Цей підхід підтримується в Основі для висновків (Basis for Conclusions) ВС.47 і ВС.48 МСФЗ 5, що свідчить про неузгодженість з МСБО 36.
- » *Відсутність амортизації.* Непоточні активи або ліквідаційні групи, які класифікуються як утримувані для продажу, не амортизуються. [МСФЗ 5.25]





## Висновок

- » МСБО 16 застосовується здебільшого до будівель, зайнятих власниками. Банк має можливість використати собівартість або справедливу вартість. Використання справедливої вартості може вплинути на власні кошти і приведе до збільшення амортизаційних відрахувань.
- » МСБО 40 застосовується, якщо банки утримують будівлю лише в інвестиційних цілях або для збирання орендної плати.
- » МСФЗ 5 використовують у разі повернутих в рахунок кредитної заборгованості будівель, утримуваних з метою продажу з обумовленими умовами.
- » У всіх перелічених вище випадках банк має проводити тестування вартості цих активів на знецінення.

- » Якщо відбувається зменшення корисності (знецінення), то це матиме вплив на прибутки й збитки та на власні кошти.
- » Базель II і Базель III не передбачають пруденційного коригування у випадку, якщо відбувається знецінення. Тому є прямий і однозначно негативний вплив на власні кошти.
- » Для деяких банків суми, про які йдеться, можуть бути не дуже значними і не вплинути на спроможність продовжувати роботу в найближчому майбутньому (неперервність діяльності), проте вони все-таки можуть бути вагомими, і їхній вплив на власні кошти не слід недооцінювати.



---

**Дякую**

**Запитання**