

Nemzetközi számvitel

9.-10. Előadás

IAS 16 Ingatlanok, gépek, berendezések

IAS 40 Befektetési célú ingatlanok

2018. 02. 11.

Dr. Pál Tibor

IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések

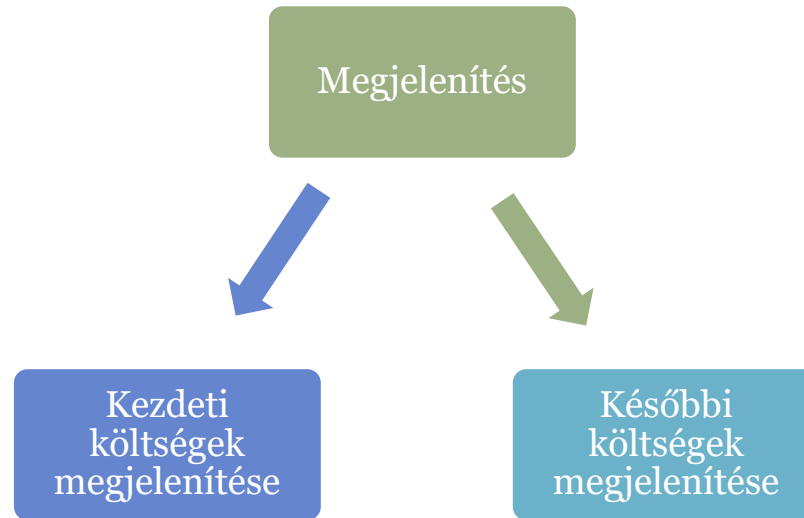
Alapvető fogalmak

- **Eszközök:** olyan erőforrások, amelyek a gazdálkodó egység ellenőrzése alatt állnak, múltbeli események eredményeként jöttek létre, és amelyből várhatóan gazdasági haszna származik a gazdálkodó egységnek.
- **Ingatlanok, gépek és berendezések:**
 - amelyeket a vállalkozás a termelés, szolgáltatásnyújtás érdekében tart és használ
 - amelyeket mások számára bérbe ad
 - amelyek adminisztratív, irányítási célokat szolgálnak
 - és amelyeket várhatóan egy perióduson túl, a beszámolási időszakot meghaladóan használ a vállalkozás.

Az értékeléshez kapcsolódó fogalmak

- **Bekerülési érték**
- Hasznos élettartam
- Maradványérték
- Értékcsökkenthető összeg
- Értékcsökkenés
- Könyv szerinti érték
- Gazdálkodó egységre jellemző érték
- Valós érték

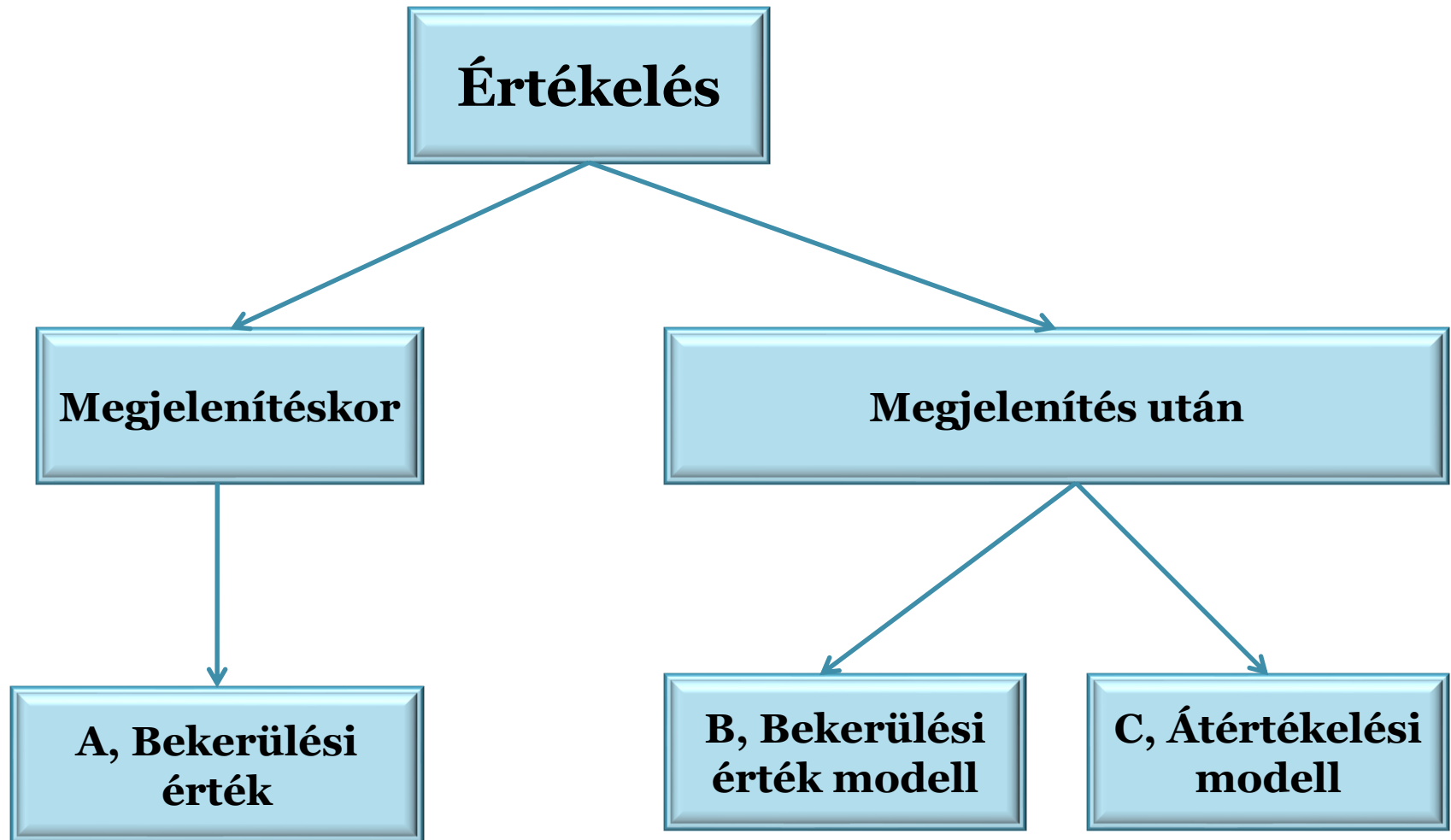
Megjelenítés



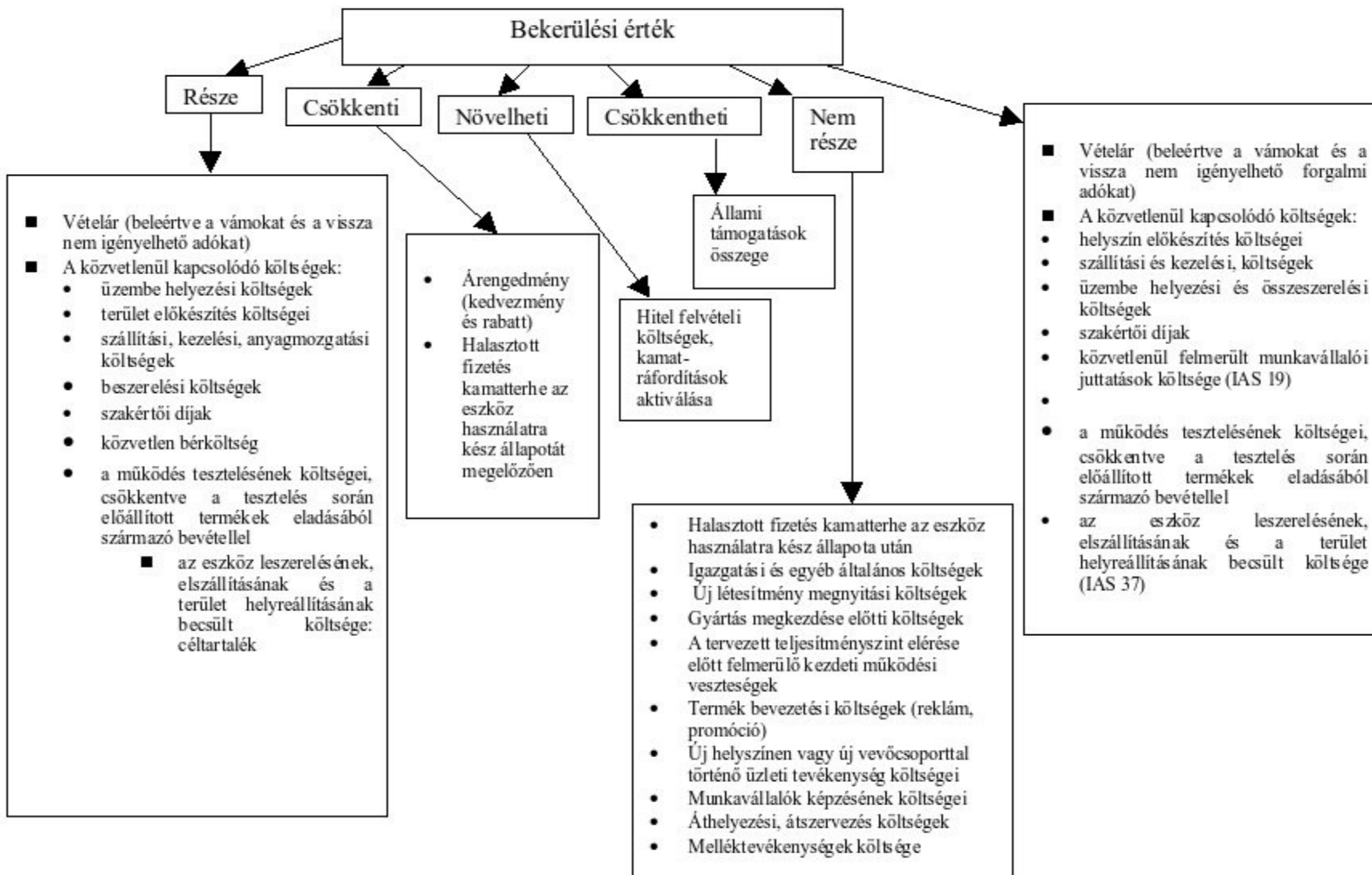
Az ingatlanok, gépek és berendezések tétele akkor jeleníthető meg eszközként a pénzügyi kimutatásokban, ha valószínű, hogy a jövőben gazdasági haszon származik belőle és bekerülési értéke megbízhatóan mérhető.

Az ingatlanok, gépek, berendezések az IFRS szerinti pénzügyi kimutatásokban a befektetett eszközök között kerülnek kimutatásra. **A standard nem fogalmaz meg kötelezően alkalmazandó csoportokat az ingatlanokra, gépekre, berendezésekre vonatkozóan, viszont mintával szolgál (földterület, telkek és épületek, gépek, hajók, replüőgépek, gépjárművek, bútorok és felszerelési tárgyak, irodai berendezések). Az egyedileg nem jelentős tételeket összevontan is nyilvántarthatja a vállalat.**

Az ingatlanok, gépek és berendezések értékelése



A, Bekerülési érték



Tárgyi eszközök bekerülési értékének sajátos tételei

- az eszköz leszerelésének, elszállításának és a terület helyreállításának becsült költsége, amelyen összegben céltartalékot képeztek rá
- minősített eszközök hitelezési költségei
- halasztott fizetés kamatterhe
- az államtól kapott támogatások összege

A standard szerint a bekerülési költség nem tartalmazhatja

- az adminisztrációs, igazgatási költségek összegét (pl. áthelyezési, átszervezési költségek), ha csak közvetlenül fel nem osztható az adott eszközre a megszerzéséhez vagy működésbe hozatalához kapcsolódóan
- az egyéb közvetett költségeket
- a beüzemelési és más, a termelés megkezdése előtt felmerülő költségeket (végzett melléktevékenységek)- például próbaüzemelés költségei (bevétel, ráfordítás)- kivéve, ha azért szükségesek, hogy az eszközt használatba lehessen venni, működőképes legyen.
- az eszköz üzembe helyezését követő, kezdeti működési veszteségeket, amelyek az előtt merülnek fel, hogy az eszköz a tervezett teljesítményét elérné (ráfordítás).

B, Bekerülési érték modell

A bekerülési érték modell azt fogalmazza meg, hogy az eszközöket a könyvekben a bekerülési értékükön kell kimutatni csökkentve azt a halmozott értékcsökkenés és halmozott értékvesztés miatti veszteség összegével.

C, Átértékelési modell

- Az átértékelési modell esetén az ingatlanok, gépek és berendezések valamely tételét, amelynek **valós értékét** megbízhatóan meg lehet határozni, az átértékelés időpontjában megállapított valós értéken kell nyilvántartani, csökkentve azt a halmozott értékcsökkenés és halmozott értékvesztés miatti veszteség összegével.
- **A valós értéken történő értékelés jelentősége:**
 - múltbeli értékelés módszere nem kezeli az infláció, illetve árszínvonal változásának hatását
 - így nem reális, nem valós vagyonértéket mutat
 - az értékcsökkenés összege az eszköz jövőbeni pótlási költségét nem fedezi
 - pótlólagos, nem várt tőkebevonásra lehet szükség, ami likviditási gondokat okozhat

Az átértékelés alapjai

- Az átértékelt eszközök értékcsökkenésének alapja az átértékelt eszköz értéke!
- A piaci érték, valós érték (fair value) az IAS definíciója alapján:
 - az az összeg, amelyért egy adott eszköz gazdát cserélhet, vagy amellyel egy kötelezettséget rendezni lehet.
 - olyan összeg, amely tájékozott, üzletkötési hajlandóságot mutató, független felek között létrejövő, a szokásos piaci feltételeknek megfelelő tranzakció keretében kerül megállapításra.
- Az átértékelés esetén az értékelést rendszeresen felül kell vizsgálni, meg kell bizonyosodni arról, hogy a nyilvántartási érték nem tér el lényegesen attól a piaci valós értéktől.
- Nem feltétlenül szükséges az évenkénti átértékelés!

A valós érték megállapításának módszerei

- Újrabszerzési ár:
 - egy eszköz pontos másának a költsége jelenértéken
- Költségápoláson:
 - helyettesítési, pótlási költség
- Jövedelemápoláson:
 - Jelenérték, a jövőbeni pénzáramok jelenértéke
- Piaci árak alapján

Példa a valós érték jövedelemalapon történő kiszámítására - megoldás

- A pénzáramokat táblázatba foglalva a következőket látjuk:
 - Árbevétel +10+10+10+10+10+1,2+10+10+10+10+10+10
 - Évek 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12
 - Költségek -8 -8 -8 -8 -8 0 -8 -8 -8 -8 -8 -8
- Korrigáljuk a pénzáramokat úgy, hogy évente egyenlő összegű pénzáramlásokhoz jussunk (annuitás):
 - Eredmény +2 +2 +2 +2 +2 +2 +2 +2 +2 +2 +2 +2
 - Évek 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12
- Korrigáló tényező -0,8
- Azonos összegű jövőbeni pénzáramok jelenértékére annuitásfaktort kell számítanunk. 1 egységnek 12 időszakra, 12 %-os hozammal számítva az annuitásfaktora = $(PVA; 12\%; 12) = 6,19437$

Példa a valós érték jövedelemalapon történő kiszámítására - megoldás folyt.

- Mivel példánkban a hozam 2 egység, így ennek jelenértéke = $+2 * (PVA;12\%;12) = +2 * 6,19437 = 12,38874$ M Ft
- Egy jövőbeni időpontban esedékes pénzáram jelenértékéhez jelenérték-faktort kell számítanunk. 1 egységnek a 6. időszakra, 12 %-os hozammal számítva a jelenérték-faktora = $(PVF;12\%;6) = 0,50663$
- Példánkban viszont nem 1 egységre, hanem - 0,8 egységre kell a számításokat elvégezni, azaz $-0,8 * (PVF;12\%;6) = -0,8 * 0,50663 = -0,405304$ M Ft
- A két tényező alapján az eszköz piaci értéke a pénzáramok jelenértékével számítva:
- $PV = +2 * (PVA;12\%;12) + (-0,8 * (PVF;12\%;6)) = +2 * 6,19437 - 0,8 * 0,50663 = 12,38874 - 0,405304 = 11,98$. Azaz az eszköz jövedelemalapú értéke kerekítve 12 M Ft körül van.

Az átértékelt eszközök elszámolási sajátosságai

- **Az átértékelt eszközök könyv szerinti értékének módosítása az átértékelés időpontjában két módon kezelhető:**
 - A bruttó érték és a halmozott értékcsökkenés értékének módosítása az átértékelés arányával
 - A nettó érték módosítása az átértékelt eszközértékre

Példa a bruttó érték és a halmozott értékcsökkenés értékének módosítása az átértékelés arányára - megoldás

- 20X1– 20X4. január 1. között három év telt el, tehát az elhasználódottság alapján kiszámított aktuális érték = $5/8 \times 30.000 \text{ EUR} = 18.750 \text{ EUR}$.
- Az eszköz nettó értéke a harmadik év végén = $24.000 \text{ EUR} - 3 \times 3.000 \text{ EUR} = 15.000 \text{ EUR}$
- Az átértékelés aránya = $18.750 \text{ EUR} / 15.000 \text{ EUR} = 1,25$
- A bruttó értéket módosítani kell ezzel az aránnyal = $24.000 \text{ EUR} \times 1,25 - 24.000 \text{ EUR} = 6.000 \text{ EUR}$
- A halmozott értékcsökkenést is módosítani kell ezzel az aránnyal = $9.000 \text{ EUR} \times 1,25 - 9.000 \text{ EUR} = 2.250 \text{ EUR}$

Megoldás - Könyvviteli elszámolások

- A bruttó érték átértékelésének elszámolása

T Tárgyi eszköz bruttó értéke 6.000 EUR

K Értékelési tartalék 6.000 EUR

- A halmozott értékcsökkenés átértékelése

T Értékelési tartalék 2.250 EUR

K Tárgyi eszköz halmozott értékcsökkenése 2.250 EUR

- Az eszköz bruttó értéke átértékelést követően = 24.000 EUR + 6.000 EUR = 30.000 EUR

- A halmozott értékcsökkenés az átértékelést követően = 9.000 EUR + 2.250 EUR = 11.250 EUR

- A nettó érték az átértékelést követően = 18.750 EUR, ami az elhasználódottságot tükröző valós értéknek felel meg.

Példa az átértékelés mérlegre gyakorolt hatására - megoldás

Megnevezés	Könyv szerinti értéken	Átértékelések	Piaci értéken
Ingatlanok	9.500	+2.000 -100 = + 1.900	11.400
Egyéb eszközök	3.500	-	3.500
Eszközök összesen	13.000	+ 1.900	14.900
Részvénytőke	10.000	-	10.000
Eredménytartalék	3.000	-	3.000
Értékelési tartalék	0	+ 1.900	1.900
Források összesen	13.000	+ 1.900	14.900

Példa a nettó érték módosítása az átértékelte eszközértékre - megoldás

- A halmozott értékcsökkenés összegének visszavezetése

T Tárgyi eszköz halmozott értékcsökkenése 9.000 EUR

K Tárgyi eszköz bruttó értéke 9.000 EUR

- Az átértékelési különbözet elszámolása

T Tárgyi eszköz bruttó értéke 3.750 EUR

K Értékelési tartalék 3.750 EUR

(18.750 EUR – 15.000 EUR = 3.750 EUR)

- Az eszköz bruttó értéke átértékelést követően = 24.000 EUR - 9.000 EUR + 3.750 EUR = 18.750 EUR
- A halmozott értékcsökkenés az átértékelést követően = 9.000 EUR – 9.000 EUR = 0 EUR
- A nettó érték az átértékelést követően = 18.750 EUR, ami az elhasználódottságot tükröző valós értéknek felel meg.

A realizált értékelési tartalék értelmezése, elszámolása

- A realizált átértékelési tartalék közvetlenül átvezethető a felhalmozott eredménybe.
- A teljes értéknövekmény az eszköz könyvekből történő kivezetésekor (selejtezésekor) vagy értékesítésekor realizálódhat.
- Az eszköz használata során is realizálódhat az elszámolt értéknövekmény: ilyenkor a realizált összeg nem más, mint az átértékelt eszköz értéke alapján számított értékcsökkenés és az eredeti eszközérték alapján számított értékcsökkenés különbsége

Példa realizált értékelési tartalék elszámolására - megoldás

- **Az átértékelt eszköz értékcsökkenési leírásának alapja = 30.000 EUR – 11.250 EUR = 18.750 EUR.**

A fennmaradó hasznos élettartam 5 év. **Az éves értékcsökkenés = 18.750 EUR / 5 év = 3.750 EUR**

- **A 20X4. évi értékcsökkenés elszámolása**

T	Értékcsökkenési leírás	3.750
	K Tárgyi eszközök értékcsökkenése	3.750

- **Realizált értékelési tartalék**

Átértékelt eszköz éves értékcsökkenése - Át nem értékelt eszköz éves értékcsökkenése = 3.750 EUR - 3.000 EUR = 750 EUR

T	Értékelési tartalék	750 EUR
	K Eredménytartalék	750 EUR

Egyéb, az átértékelésre vonatkozó előírások

- a terven felüli értékcsökkenés visszavezetése, illetve elszámolása az átértékelt eszköz esetében is kötelező
- ha a vállalkozás él az átértékelés lehetőségével, akkor az egész eszközcsoportot, amelybe az adott eszköz sorolható át kell értékelni
- minden egyes átértékeléskor a maradványértéket újból meg kell állapítani

Értékcsökkenés leírási módszerek

- **Nevesített módszerek:**
 - lineáris módszer,
 - degresszív módszer: évek-száma-összege és mértani sor módszere,
 - teljesítményarányos módszer
- **Nem nevesített, gyakorlatban alkalmazott módszerek:**
 - progresszív leírási módszer
 - töredék év módszere:
 - viszonylag homogén csoportba tartozó eszközök rendszeres beszerzése esetén
 - célja, az értékcsökkenés számításának egyszerűbbé tétele
 - a beszerzés évében teljes évi értékcsökkenés, elidegenítés évében nincs elszámolt értékcsökkenés, vagy féléves értékcsökkenés a beszerzés és az elidegenítés évében is.

Értékcsökkenés leírási módszerek

- csoportos értékcsökkenési leírás:
 - hasonló eszközök egy csoportba való rendezésekor alkalmazható
 - az értékcsökkenést úgy számolja, mintha az eszközök egyetlen egységet képeznének

- összekapcsolt értékcsökkenési leírás:
 - alkalmazható, ha a csoportba tartozó eszközök heterogének és különböző hasznos élettartammal rendelkeznek
 - az értékcsökkenést úgy számolja, mintha az eszközök egyetlen egységet képeznének

- A csoportos és összekapcsolt módszerek elszámolási sajátossága, hogy az eszköz értékesítésekor a halmozott értékcsökkenés a bruttó érték és a kapott pénz különbsége

Példa csoportos és összekapcsolt értékcsökkenésre - megoldás

- A.) Telefonfülkék csoportos értékcsökkenése = $(500.000 - 100.000) * 0,25 = 100.000$ E Ft
- B.) Az értékcsökkenés számítási alapja:
 - Szekrény = $1.450 - 250 = 1.200$ E Ft,
 - Asztal = $440 - 440 = 400$ E Ft,
 - Székek = $350 - 50 = 300$ E Ft.
- Az éves értékcsökkenés összege:
 - Szekrény = 1.200 E Ft / 8 = 150 E Ft,
 - Asztal = 400 E Ft / 4 = 100 E Ft,
 - Székek = 300 E Ft / 5 = 60 E Ft
 - Összesen = 310 E Ft
- Az összekapcsolt értékcsökkenési leírási kulcs = 310 E Ft / $(1.450 + 440 + 350) = 13,8\%$.

Példa csoportos és összekapcsolt értékcsökkenésre - megoldás

- C.) Könyvviteli elszámolások:

T Pénzeszköz 180.000 E Ft

T Telefonfülkék halm. Értékcsökk. 70.000 E Ft

K Telefonfülkék bruttó értéke 250.000 E Ft

- Az értékesítésekor a halmozott értékcsökkenés a bruttó érték és a kapott pénz különbsége. Így az eszközök halmozott értékcsökkenése ténylegesen nem 70.000 E Ft, hanem 100.000 E Ft!
- Ez azt jelenti, hogy a halmozott értékcsökkenési számla egyenleget mutat az eladott eszközök tekintetében is:
- Halmozott értékcsökkenési számla egyenlege az eladott eszközállományra számítva = (T) 70.000 E Ft - (K) 50.000 E Ft = Egyenleg: (T) 20.000 E Ft, ami az értékesítés veszteségét jelenti!

T Ráfordítás 20.000 E Ft

K Halmozott értékcsökkenés 20.000 E Ft

A tárgyi eszközök terven felüli értékcsökkenése

- **Terven felüli értékcsökkenést** kell elszámolni, ha az eszköz könyv szerinti értéke magasabb a megtérülési értékénél.
- A megtérülési értéket két módon kell kalkulálni:
 - a **nettó eladási érték**: az eszköz piaci, valós értéke csökkentve azt a várhatóan felmerülő értékesítési költségekkel
 - **vagy a használati érték**: az eszközzel kapcsolatos jövőbeni várható pénzáramok diszkontált jelenértéke alapján.
- Az értékvesztés összegének kiszámításához a könyv szerinti értékből ki kell vonni a nettó eladási érték vagy a használati érték közül a magasabb összeget.

Magyar vonatkozások (IFRS- Számviteli Törvény kapcsolata)

- Nagy hasonlóság, de nem teljes egyezőség
 - Egyes esetekben csak részletesebb- összevontabb fogalmazás
 - Más esetekben alapvető eltérések
- Alapvető eltérések:
 - IFRS-ek nem tételesen szabályozzák a mérlegcsoportokat/sorokat
 - Bekerülési érték eltérései
 - Szt. nem szabályozza részletesen a tartalékalkatrészek, karbantartási célú berendezések, biztonsági és környezetvédelmi eszközök kimutatását
 - Szt.:bruttó elszámolás elve; IFRS: nettó elszámolás
 - Átértékelés, értékvesztés sajátosságai

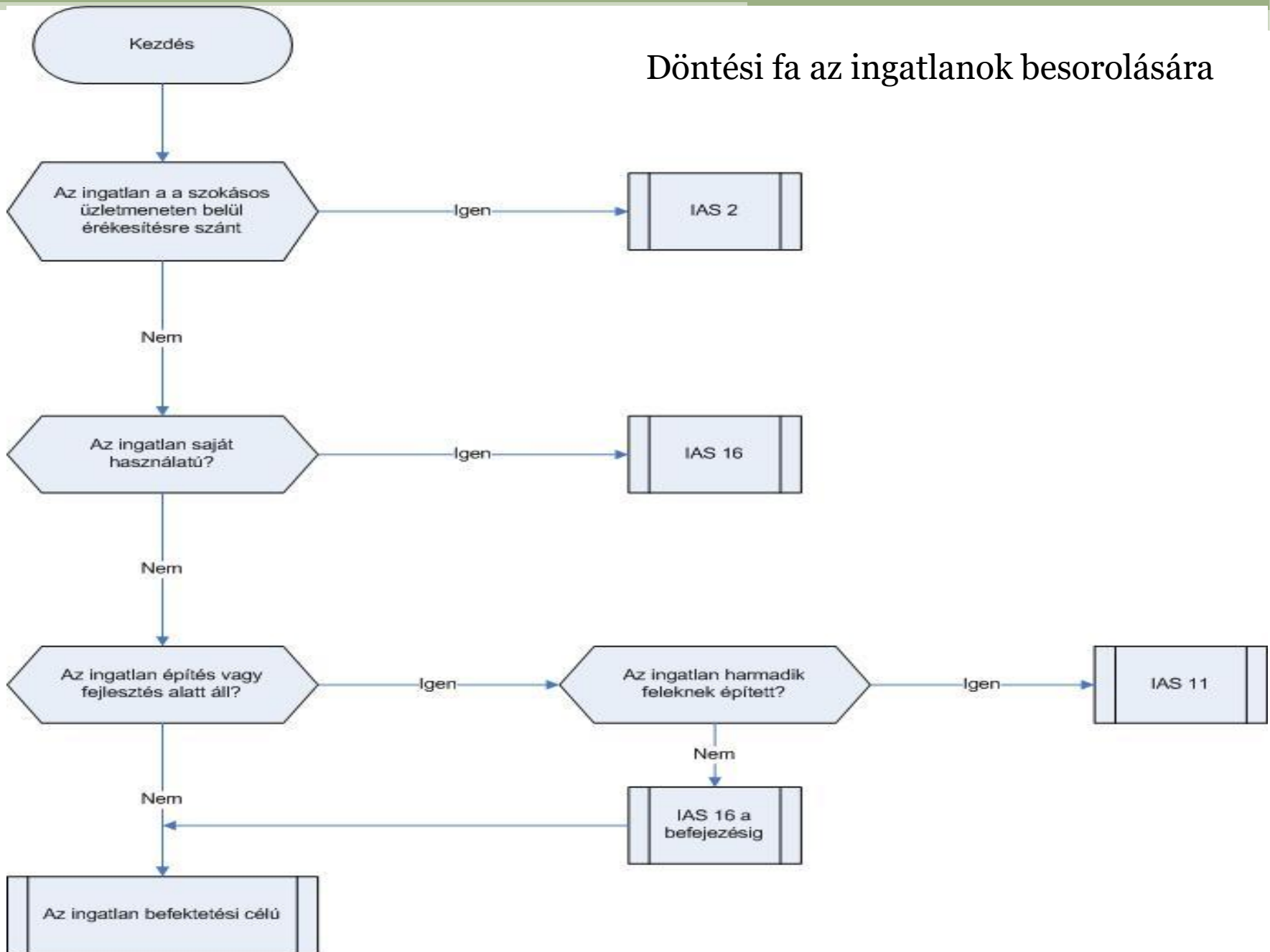
IAS 40 Befektetési célú ingatlanok

Fogalma

A befektetési célú ingatlan:

- tartalma alapján földterület és/vagy épület(rész)
- bérbeadási és/vagy tőkenövelési céllal tartja a tulajdonos vagy pénzügyi lízing esetén a lízingbevevő
- a gazdálkodó egyéb eszközeitől nagymértékben függetlenül, önmagában generálnak pénzáramokat.

Döntési fa az ingatlanok besorolására



Minősítés 1.

Befektetési célú ingatlannak minősíthető:

- olyan földterület, amelyet nem értékesítési céllal vásárolt meg a gazdálkodó, hanem hosszú távú tőkenövekedés céljából,
- olyan földterület, amelynek jövőbeni hasznosítási módját még nem határozta meg a gazdálkodó,
- olyan a gazdálkodó tulajdonában lévő épület, amelyet operatív lízing keretében lízingbe adott a gazdálkodó,
- olyan üresen álló épület, amelynek célja, hogy operatív lízing keretében bérbe adják,
- **Befektetési célú ingatlanént való jövőbeni hasznosítás céljából építés vagy fejlesztés alatt álló ingatlan.**

Minősítés 2.

Nem minősül befektetési célú az ingatlannak az adott telek, épület, ha:

- a vállalkozás azt közvetlenül vagy közvetetten használja tevékenységéhez. Ebben az esetben tárgyi eszközként (IAS 16) kell kimutatni és kezelni, vagy
- a normál üzletmenetben értékesítésre szánja a vállalkozás az ingatlant. Ide kell érteni azt az esetet is, ha a gazdálkodó azért épít vagy épített ingatlant, hogy azt a befejezést követően értékesítse. Ekkor készletként (IAS 2) kell kimutatni és kezelni, vagy
- a harmadik fél részére épített ingatlan, amelyet a beruházási szerződések (IAS 11) standard szerint kell kimutatni és értékelni,
- **Pénzügyi lízing keretében egy másik gazdálkodó egységnek lízingbe adott ingatlan.**

Minősítés 3.

Ha az ingatlan egy részét a gazdálkodó bérbeadási, tőkenövelési céllal tartja, a másik részét pedig saját használatra, akkor a minősítésnél az a mérvadó szempont, hogy az egyes részek értékesíthetők-e, pénzügyi lízing keretében lízingbe adhatók-e külön-külön, vagy sem.

- Ha a részek külön-külön értékesíthetők, akkor az egyes részeket a könyvekben elkülönítetten kell kimutatni a tartási szándéknak megfelelően: a saját használatú részek a tárgyi eszközök között, a bérbeadási, tőkenövelési célú részek pedig a befektetési célú ingatlanok között jelennek meg.
- Ha a részek nem értékesíthetők elkülönítetten, akkor az ingatlan egésze kizárólag akkor minősül befektetési célúnak, ha a saját használatú rész nem minősül jelentős hányadnak az épületen belül. Ha a saját használatú rész a túlnyomó hányadot kiteszi, akkor az egész ingatlant tárgyi eszköznek kell minősíteni.

Minősítés 4.

Kapcsolt vállalkozások ingatlana esetében amennyiben a gazdálkodó tulajdonában álló ingatlant a gazdálkodó anya-, vagy leányvállalata lízingeli, használja, a konszolidáció logikája szerint természetesen a konszolidált beszámolóban nem elkülönítetten a befektetési célú ingatlanok között kell kimutatni, hanem a tárgyi eszközként, saját használatú ingatlanként jelenik meg az ingatlan. Az adott ingatlan azonban a gazdálkodó egyedi beszámolójában a befektetési célú ingatlanok között szerepeltetendő.

Megjelenítés

- A standard nem tartalmaz konkrét előírást arra vonatkozóan, hogy a befektetési célú ingatlanok hol jelenjenek meg a mérlegben. Célszerű a befektetett eszközök között külön csoportban kimutatni. Az elkülönített nyilvántartás az ingatlanok, gépek, berendezések értékelési szabályaitól eltérő értékelési előírások miatt szintén szükséges.

Értékelés- Kezdeti megjelenítéskor

- A bekerülési értéke az ingatlan megszerzéséhez, megépítéséhez kapcsolódó közvetlen költségeket jelenti, amely az eszköz megszerzési, megépítéskori piaci értékével egyenértékű.
- **A bekerülési érték részeként kell elszámolni:**
 - a jogi szolgáltatások,
 - szakértői díjak,
 - ügyleti költségek értékét,
 - valamint a kapcsolódó adókat is.

Értékelés- Kezdeti megjelenítéskor 2.

Nem része a bekerülési értéknek:

- az ingatlan beindításához kapcsolódó költségek – hacsak nem a működőképességéhez szükséges
- kezdeti működési veszteségek ráfordításai
- a kivitelezés során felmerült nem szokásos mértékű anyagveszteség, munkaerő és egyéb
- költségek ráfordításai, stb.

Értékelés - Kezdeti megjelenítés után

- A javasolt eljárás szerint a befektetési célú ingatlanokat valós, piaci értéken kell kimutatni.
- A valós értéken értékelt befektetési ingatlanok könyv szerinti értékének és a valós értékének különbségét - **átértékelési különbséget** - az **eredmény-kimutatásban kell elszámolni, nem pedig** a saját tőkében.
- Megengedett alternatív eljárásként **lehetséges a befektetési célú ingatlanok bekerülési értéken** történő nyilvántartása.

Az eszközök kivezetése

A befektetési célú ingatlan mérlegben kimutatott értéke **már nem szerepelhet** a mérlegben, ha:

- az ingatlant véglegesen kivonják a használatból
- értékesítik
- -pénzügyi lízingbe átadják
- -visszlízing keretében idegenítik el.

Magyar vonatkozások (IFRS- Számviteli Törvény kapcsolata)

- Számviteli Törvény nem különíti el a saját használatú és befektetési célú ingatlanokat
- Általában beszél a Szt. ingatlanokról
- Átértékelés eltérő szabályai
- Valós érték modell alkalmazása nem megengedett