

INVESTMENT PROPERTY – MEASURE AND PRESENTATION

SLAVENA G. STOYANOVA

***ABSTRACT:** The increase in the volume of office and logistics space in Bulgaria, the reported increase in transactions in the rental market and the investment property market are among the factors, related to the change in the investment prospects of the enterprises. The competitive market requires and requires management teams to monitors their current investments and to be informed of potential changes. This publication presents the possibilities for valuation and presentation of investment properties in the financial statements of non-financial enterprises.*

***KEYWORDS:** investment properties, valuation, presentation in the financial statements*

ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ – ОЦЕНЯВАНЕ И ПРЕДСТАВЯНЕ*

СЛАВЕНА Г. СТОЯНОВА

***АБСТРАКТ:** Инвестирането е процес, отличаващ се със своята сложност и динамика. За да бъде управляван правилно е необходима навременна и точна информация. Настоящата публикация информира за възможностите за оценяване и представяне на инвестиционните имоти в годишните финансови отчети на нефинансовите предприятия.*

Въведение

Повишаването на предлагания обем офисни и логистични площи в България, отчетеният ръст на сделките в наемния пазар и пазара на инвестиционни имоти са част от факторите, свързани с промяна в перспективите на предприятията за инвестиции. Конкурентният пазар изисква и налага управленските екипи непрекъснато да следят текущите си инвестиции и да се информират за потенциални промени.

През 2017г. анализаторите отчитат значителен ръст в сделките с имоти. Именно имотите са били пазарният сегмент в който през 2017г. са сключени най- голям брой сделки - за 950 мил. евро, като приоритет за инвеститорите са били търговските центрове (70% от реализираните през 2017г. трансакции), следвани от офис площите (17% от затворените сделки) и индустриалните площи (10% от реализираните сделки)[11].

Засиленият инвеститорски интерес предполага добра информираност на мениджърския екип относно оценяването и представянето на инвестиционните имоти.

Нормативна рамка

Прегледът на приложимата нормативна уредба [1, 2, 3] дава основание да се посочи, че не се забелязват различия, или ако има - те са минимални, в регламентирания ред за отчитане на инвестиционните имоти и изискванията за тяхното оповестяване (представяне в годишните финансови отчети на предприятията). Според националното законодателство и по конкретно според СС 40 – Отчитане на инвестиционни имоти, под инвестиционен имот се разбира имот (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), държан (от

* Настоящата статия е частично финансирана по проект № РД-08-126/07.02.2018, параграф „Научни изследвания“ на Шуменския университет „Епископ Константин Преславски“

собственика или от наемателя по финансов лизинг) по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, от колкото за [1]:

- а) използване при производството на продукция или оказването на услуги;
- б) доставката на материали, стоки или услуги;
- в) за административни цели;
- г) от персонала - независимо дали персоналет плаща наем по пазарни цени;
- д) продажба в рамките на икономическата дейност на предприятието.

По-кратко, но до голяма степен препокриващо се с посоченото по-горе определение е определението за инвестиционен имот, представено в МСС 40 – Инвестиционни имоти. Според посочения стандарт инвестиционен имот е имотът (земята или сградата или части от сграда, или и двете), държан (от собственика или от лизингополучателя като актив с право на ползване) по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете, отколкото за [2]:

- а) използване при производството или доставката на стоки или услуги или за административни цели; или
- б) продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Посочените определения дават възможност да се обобщи: инвестиционните имоти представляват земя или сграда (или част от земя или сграда), собственост на отчитащото се предприятие, от които дружеството по-скоро получава приходи от наем или които дружеството държи за увеличаване стойността на капитала, отколкото да използва съответния имот за производство и доставка на стоки (услуги), за административни цели или с цел продажба в рамките на обичайната икономическа дейност [9].

В приложимите стандарти е описано класифициране на активи като инвестиционни имоти. За целите на настоящата публикация класифицирането е обобщено и представено в табличен вид (Таблица 1).

Таблица 1

Класифициране на активи като инвестиционни имоти според приложимата база

Според СС 40 – Отчитане на инвестиционни имоти:	Според СС 40 – Инвестиционни имоти:
<ul style="list-style-type: none"> ✓ земя, притежавана с цел дългосрочно увеличаване на капитала, чрез генериране на доходи, а не с цел краткосрочна печалба в хода на обичайната дейност; ✓ земя, притежавана за неопределено понастоящем бъдещо използване (ако предприятието не е определило, че ще използва земята или като ползван от собственика имот, или за кратко-срочна продажба в хода на обичайната дейност, се счита, че земята се притежава за увеличаване стойността на капитала); ✓ сграда, която се държи от отчитащото се предприятие и е отдадена по един или повече оперативни лизинги; ✓ сграда, която не се ползва, но се държи от отчитащото се предприятие с цел да бъде 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ земя, притежавана с цел дългосрочно увеличаване на стойността на капитала, а не с цел краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност; ✓ земя, притежавана за неопределено понастоящем бъдещо използване (ако предприятието не е определило, че ще използва земята или като ползван от собственика имот, или за краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност, се счита, че земята се притежава за увеличаване на стойността на капитала); ✓ сграда, притежавана от предприятието (или актив с право

<p>отдадена по един или повече оперативни лизинги.</p>	<p>на ползване, свързан със сграда, държана от предприятието) и отдадена по един или повече оперативни лизинга; ✓ сграда, която не се ползва, но се притежава, за да бъде отдадена по един или повече оперативни лизинга; ✓ имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот.</p>
--	--

Наред с представеното обобщение на класифицирането на актив като инвестиционен, следва да се посочат и особеностите, а именно:

- когато предприятие от група притежава имот, който е отдаден под наем или по оперативен лизинг на друго предприятие от групата, имотът се класифицира в индивидуалния финансов отчет на притежаващото го предприятие като инвестиционен, а в консолидирания финансов отчет на групата – като ползван в дейността, тъй като от гледна точка на групата имотът не е инвестиционен;
 - когато имот включва част, предназначена за получаване на приходи от наем (включително отдаване по оперативен лизинг) и част, предназначена за ползване в дейността - в тези случаи се преценява дали тези части с различно предназначение могат да се отчитат поотделно, и ако:
 - а) съществува такава възможност, те се класифицират поотделно;
 - б) не съществува такава възможност, ръководството на предприятието трябва да прецени дали частта за ползване в дейността е незначителна спрямо предназначението на имота като цяло и в зависимост от тази преценка целият имот се класифицира като инвестиционен или за ползване в дейността; в счетоводната си политика предприятието е длъжно да упомене възприетите критерии за оценка и последваща класификация на неделими на части имоти с различно предназначение.
- Забелязва се, че и в двата стандарта са представени конкретни ситуации и начина на третиране на имота, според предназначението му.

Признаване и оценяване на инвестиционен имот

Според СС 40, т.4 [1] Инвестиционният имот се признава, когато:

- а) има вероятност предприятието да получава икономически изгоди от инвестиционния имот, т.е. извършва се оценка на степента на сигурност, свързана с потока на бъдещите икономически изгоди, на основата на наличните данни в момента на първоначалното признаване;
- б) цената на придобиване на инвестиционния имот може да бъде оценена достоверно, т.е. може сравнително точно да се определи стойността на разменната сделка, доказваща покупката или придобиването на актива.

Подобна, но значително по-кратка е дефиницията за признаване на инвестиционен имот в МСС 40, параграф 16 [2] - притежаван инвестиционен имот се признава като актив само когато:

- а) е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани на инвестиционния имот,

да се получат от предприятието; и

б) цената на придобиване на инвестиционния имот може да бъде оценена достоверно.

Наличието на съюза „и“ и уточнението „само когато“ в дефиницията за признаване на инвестиционен имот в МСС 40 – Инвестиционни имоти, предполагат че следва да са изпълнени едновременно и двете условия. Посоченото обстоятелство подпомага прилагането на конкретния стандарт. Подобно уточнение липсва в СС 40 – Отчитане на инвестиционни имоти.

Присъствието на термина „цена на придобиване“ в определението за признаване на инвестиционен имот дава основание да се посочат основните му характеристики, изведени на база приложимата нормативна уредба.

В зависимост от начина на придобиване се наблюдава и конкретика при формиране на цена на придобиване на инвестиционен имот, която според СС 40 – Отчитане на инвестиционни имоти, се изразява в следното [1]:

- ✓ закупен инвестиционен имот - цената (стойността) на придобиване обикновено включва неговата покупна цена и всички разходи, които пряко могат да бъдат приписани, например професионалните хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи, пряко обвързани със(по)сделката;
- ✓ инвестиционен имот, построен по стопански начин – неговата цена на придобиване се определя на датата, когато строителството или разработването е завършено, като тази цена не се увеличава с разходите за пускане в експлоатация, като първоначалните оперативни загуби, понесени преди инвестиционният имот да достигне планираното ниво на заетост или необичайно големи количества бракуван материал, труд или други ресурси, употребени за строителството или разработването на имота се отчитат като текущи разходи за дейността;
- ✓ в случай, че придобиването на инвестиционен имот е свързано с разсрочено плащане, разликата между първоначалната оценка (сегашната стойност на всички плащания) и сумата на всички плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане;
- ✓ инвестиционен имот, придобит в резултат на прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот - в тези случаи инвестиционния имот се завежда със стойност, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента;
- ✓ инвестиционен имот, получен в резултат на безвъзмездна сделка, се осъществява по справедливата му стойност;
- ✓ инвестиционен имот, получен в резултат на апортна (вещна) вноска (вноска от съдружник) по реда на Търговския закон - оценяването се осъществява по стойността му, приета от съда.

Независимо от начина на придобиване, според разпоредбите на СС 40 – Отчитане на инвестиционни имоти, в първоначалната оценка на инвестиционния имот се включват, т.е. не се отчитат отделно, всички трайно прикрепени дълготрайни материални активи, без които инвестиционният имот не би могъл да осъществява предназначението си - например: съоръжения, машини, оборудване и други, като асансьори, климатици, тръбопроводи, шахти, кабели, противопожарни инсталации и т.н., както и обзавеждане и инвентар, като мебели, настилки, лампи, печки и т.н. Не се включват, т.е. отчитат се

отделно, авансово платените суми за активи и/или бъдещи подобрения, предназначени за инвестиционния имот, както и начислени приходи от оперативен лизинг.

Според МСС 40 – Инвестиционни имоти [2], цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва:

- ✓ Покупната цена и всякакви разходи, които могат да му бъдат пряко приписани. Разходите, които могат да бъдат пряко приписани, включват например професионалните хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката. Цената на придобиване на инвестиционния имот не се увеличава с: първоначалните разходи (освен ако те са необходими, за да приведат имота в работното му състояние, предвидено от ръководството), първоначалните оперативни загуби, понесени преди инвестиционният имот да достигне планираното ниво на заетост, или необичайно големи количества бракуван материал, труд или други ресурси в строителството или разработването на имота;
- ✓ В случаи в които плащането на инвестиционен имот е отложено, неговата цена на придобиване е еквивалент на цената в брой. Разликата между тази сума и общата сума на плащанията се признава като разход за лихви през периода на кредита;
- ✓ Един или повече инвестиционни имоти могат да бъдат придобити в замяна на непаричен актив или активи, или комбинация от парични или непарични активи. Следното съображение се прилага за размяната на един непаричен актив с друг, но то се прилага и за всяка размяна, описана в предходното изречение, а именно: цената на придобиване на такъв инвестиционен имот се оценява по справедливата стойност, освен ако: разменната сделка не е от търговски характер*, или справедливата стойност на получения актив или на отдадения актив не може да бъде измерена достоверно. Придобитият актив се оценява по този начин дори ако предприятието не може да отпише веднага отдадения актив;
- ✓ Ако придобитият актив не е оценен по справедлива стойност, неговата цена на придобиване се оценява по балансовата сума на отдадения актив;
- ✓ Справедливата стойност на даден актив се определя надеждно, ако: колебанията в обхвата на разумните оценки на справедливата стойност не са значими за този актив, или вероятностите на различните приблизителни оценки в рамките на обхвата могат да бъдат разумно оценени и използвани при оценяването на справедливата стойност. Ако предприятието е в състояние да определи надеждно справедливата стойност на получения или отдадения актив, тогава за оценяването на себестойността се използва

* Според МСС 40, параграф 28, предприятието определя дали разменната сделка е с търговски характер, като разглежда степента, в която неговите бъдещи парични потоци се очаква да се променят в резултат от сделката. Разменна сделка има търговски характер, ако: конфигурацията (риск, време и сума) на паричните потоци на получения актив се различава от конфигурацията на паричните потоци на прехвърления актив или специфичната стойност на частта от дейността на предприятието, засегната от сделката, се променя в резултат на размяната и разликата между описаният първи и втори случай е значителна по отношение на справедливата стойност на разменяните активи. За да се определи дали една разменна сделка има търговски характер, специфичната стойност на частта от дейността на предприятието, засегната от сделката, отразява паричните потоци след данъчно облагане. Резултатът от тези анализи може да е ясен и без да се налага предприятието да прави подробни изчисления.

справедливата стойност на отдадения актив, освен ако справедливата стойност на получения актив не е по-ясно определима;

- ✓ Инвестиционен имот, държан от лизингополучателя като актив с право на ползване, се оценява първоначално по неговата цена на придобиване в съответствие с МСФО 16 - Лизинг.

От представеното до тук по повод първоначалното оценяване на инвестиционни имоти можем да обобщим, че то се извършва по цена на придобиване, която има различен състав и обхват в зависимост от приложимия вариант на придобиване на имота.

Освен първоначално признаване към инвестиционните имоти е приложимо и последващо оценяване след първоначално придобиване или още срещано като последващо признаване на инвестиционен имот, което се извършва (и според двата стандарта) по един от следните подходи: модел на цена на придобиване или модел на справедливата цена.

В различие от МСС 40, в СС 40 преди да бъдат представени възможностите за последващо оценяване (след първоначално признаване), е представена същността на последващите разходи и тяхното включване към балансовата стойност на актива, а именно: последващи разходи, свързани с инвестиционен имот, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените. Такива са разходите, които водят до: увеличаване на полезния срок на годност на инвестиционния имот; увеличаване използваемостта на инвестиционния имот; подобряване качеството на инвестиционния имот; разширяване на възможностите за ползване на инвестиционния имот; съкращаване на разходите, свързани с инвестиционния имот. Всички други последващи разходи трябва да бъдат признати като текущи разходи за периода, през който са понесени.

Следва да се отбележи, че извършените последващи разходи върху имотите, които отговарят на критериите за признаването им като актив, се прибавят към стойността на инвестиционните имоти, независимо от това дали е приет моделът на цена на придобиване, или моделът на справедливата стойност.

Моделът на цена на придобиване представен в СС 40 изисква, след първоначално признаване предприятието избрало посочения подход, да оценява всеки от своите инвестиционни имоти съобразно СС 16 – Дълготрайни материални активи. В стандарта се посочва още, че когато предприятието използва модела на цена на придобиване, прехвърлянията между инвестиционни имоти, имоти, ползвани от собственика, и стоково-материални запаси не водят до промяна на балансовата стойност на прехвърляния имот и не се променя стойността на този имот за целите на оценяването или оповестяването.

Според МСС 40 при избран модел на цена на придобиване (след първоначално признаване), оценяването на инвестиционните имоти е:

- в съответствие с МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности, когато те отговарят на критериите да бъдат класифицирани като държани за продажба (или са включени в група за изваждане от употреба, в която активите са класифицирани като държани за продажба);
- в съответствие с МСФО 16 - Лизинг, когато са държани от лизингополучателя като активи с право на ползване и не са държани за продажба в съответствие с МСФО 5;
- във всички останали случаи в съответствие с изискванията на МСС 16 – Имоти, машини и съоръжения (модела на цената на придобиване, посочен в параграф 30 на МСС 16, а именно: след признаване като актив дадена позиция от имоти, машини и

съоръжения се отчита по нейната цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка).

Предприятията могат да изберат, да оповестят в своята счетоводна политика и да прилагат към всеки инвестиционен имот и другата възможност за оценка след първоначално признаване – моделът на справедливата стойност. Посоченият модел изисква след първоначално признаване всички инвестиционни имоти да бъдат измервани по тяхната справедлива стойност (пазарна стойност), която обикновено е най-вероятната настояща цена, която нормално може да се получи на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот. Подробно (и в двата стандарта) са разписани правилата за оценяване при избор на модела на справедливата стойност. Представени са разяснения как се действа при хипотеза, в която не може да се оцени надеждно справедливата стойност. Такава ситуация би могла да възникне например когато пазарът за сравними имоти не е активен. В случаи на невъзможност за установяване на достоверна оценка се прилага и имотът се оценява според СС 16 – Дълготрайни материални активи (при приложима база НСС) или съгласно МСС 16/МСФО 16 (при приложима база МСС/МСФО).

От гледна точка на представянето на инвестиционен имот в годишния финансов отчет на нефинансовите предприятия съществуват определени различия. Според международните счетоводни стандарти инвестиционните имоти са обособени в самостоятелна категория и съответно позиция във финансовия отчет на предприятието – Раздел „Нетекущи активи“, Група II - Инвестиционни имоти. В СС 40 – Отчитане на инвестиционни имоти е посочено, че те се отчитат като дългосрочни финансови активи, като в счетоводния баланс не е предвидено самостоятелно балансово перо. Според разпоредбите на СС 1 – Представяне на финансови отчети, следва да се включат в балансова статия „Дългосрочни инвестиции“, заедно с другите видове инвестиции, като например инвестиции в предприятия, които не осигуряват контрол или значително влияние. Подобно оповестяване не задоволява напълно информационните потребности на външни потребители на информация и следва да се приложат разпоредбите на СС 1 – Представяне на финансови отчети, т.3.3 и т.3.4., а именно: предприятието трябва да оповести допълнителна информация, когато спазването на изискванията на счетоводното законодателство е недостатъчно за постигане на вярно и честно представяне, а в случаи, когато допълнителната информация е недостатъчна – предприятието може да се отклони от изискванията на счетоводното законодателство с цел да се постигне вярно и честно представяне на информацията, като предприятието трябва да оповести в приложението отклоненията, причините за тях, както и оценката на ефекта върху активите, пасивите, печалбите/загубите и финансовото състояние в резултат на допуснатите отклонения.

Заклучение

Инвестиционните имоти са нетекущи активи. Те са от особен интерес за предприятия, извършващи значителни по количество и обем сделки с подобен род активи. Категорията инвестиционен имот обхваща имот, държан (от собственика или от наемателя по финансов лизинг) по скоро за получаване на приход от наем или за увеличаване на стойността на капитала. Инвестиционните имоти са материални активи, но те не се използват за основната дейност на предприятието. Те са добър пример за това, че намеренията на ръководството на предприятието са основният фактор за счетоводно третиране на имуществото и сделките. Инвестиционните имоти се признават (класифицират) като такива в два основни случая: в случай на новопридобити имоти и в

случай, че имотът, който вече е бил използван в основната дейност се прекласифицира. Условието е ръководството да не възнамерява да използва имотите в основната дейност на предприятието, а да извлича изгоди под форма на наем или друг вид възнаграждение. Закупуването или държането на имотите, без непосредствено получаване на доходи от наем или други подобни възнаграждения, приближава посочените активи до финансови инвестиции, но остават значителни различия, което дава основание да се посочи, че е по подходящо инвестиционните имоти да бъдат отделени като самостоятелна категория и съответно позиция във финансовите отчети на нефинансовите предприятия. По този начин би се осигурила качествена, надеждна, вярна и точна информация относно имуществото на предприятието.

ЛИТЕРАТУРА:

- [1] СС 40 – Отчитане на инвестиционни имоти
- [2] МСС 40 – Инвестиционни имоти
- [3] РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2018/400 НА КОМИСИЯТА от 14 март 2018 година за изменение на Регламент (ЕО) № 1126/2008 за приемане на някои международни счетоводни стандарти в съответствие с Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета във връзка с Международен счетоводен стандарт (МСС) 40
- [4] СС 16 – Дълготрайни материални активи
- [5] МСС 16 - Имоти, машини и съоръжения
- [6] МСФО 16 – Лизинг
- [7] МСФО 5 - Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности
- [8] СС 1 - Представяне на финансови отчети
- [9] URL: <http://ides.bg/media/1328/08-2014-hristo-dosev.pdf>
- [10] URL: <https://audit-bg.com>
- [11] URL: <http://imoti.net.bg>

Славена Стоянова

Шуменски университет „Еп. К. Преславски“, ФМИ,
Катедра „Икономика и математическо моделиране“
E-mail: slavena.stoyanova@shu.bg