



IAS40

Befektetési célú ingatlanok

Elmélet



Elmélet

IAS40 Fogalmak

IAS40 Befektetési célú ingatlan

IAS40 Megjelenítés

IAS40 Első értékelés

IAS40 Követő értékelés

IAS40 Átsorolás

IAS40 Kivezetés





IAS40

Befektetési célú ingatlanok

Fogalmak



Fogalmak

- Könyv szerinti érték
- Bekerülési érték
- Valós érték
- Befektetési célú ingatlan
- Saját használatú ingatlan



Könyv szerinti érték

Könyv szerinti érték az az összeg, amelyen egy eszközt a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban (mérlegben) megjelenítenek.



Bekerülési érték

Bekerülési érték egy eszköz megszerzéséért kifizetett pénzeszköz vagy pénzeszköz egyenértékesekek összege, vagy az eszköz megszerzéséért adott egyéb ellenérték valós értéke a megszerzés vagy a létrehozás időpontjában, vagy ahol alkalmazható, az eszközhöz a kezdeti megjelenítéskor más IFRS-ek, például az IFRS2 Részvényalapú kifizetés standard konkrét előírásainak megfelelően hozzárendelt összeg.



Valós érték

Valós érték az az ár, amelyet egy eszköz értékesítésekor kapnának, illetve egy kötelezettség átruházásakor kifizetnének egy piaci szereplők között létrejött szabályos ügylet alapján az értékelés időpontjában.



Befektetési célú ingatlan

Befektetési célú ingatlan olyan ingatlan (földterület, vagy épület, vagy épületrész, vagy mindkettő), amelyet bérbeadási vagy tőkefelértékelődési, vagy mindkét céllal tartanak (tulajdonos vagy pénzügyi lízing esetén a lízingbevevő), nem pedig:

- Áruk vagy szolgáltatások előállításával vagy nyújtásával kapcsolatos felhasználásra, vagy igazgatási célokra, vagy
- A szokásos üzletmenet keretében történő értékesítésre.



Saját használatú ingatlan

Saját használatú ingatlan olyan ingatlan, amelyet (a tulajdonos vagy – pénzügyi lízing esetén a lízingbevevő) áruk vagy szolgáltatások előállításával vagy nyújtásával kapcsolatos felhasználásra vagy igazgatási célokra tartanak.





Vége





IAS40

Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlan



Befektetési célú ingatlan



- Befektetési célú ingatlan
- Befektetési célú ingatlan például
- Nem befektetési célú ingatlan például
- Több funkciós ingatlan
- Kiegészítő szolgáltatás
- Jelentős kiegészítő szolgáltatás
- Minősítés
- Akvizíció
- Konszolidáció

Befektetési célú ingatlan

- Bérbeadás
és / vagy
- Értéknövekedés (tőkefelértékelődés)



Befektetési célú ingatlan

- Önálló cash flow



Befektetési célú ingatlan például

- Hosszú távú értéknövekedésre tartott földterület
- Nem meghatározott jövőbeli hasznosításra tartott földterület
- Bérbe adott épület
- Üresen álló, de bérbeadásra tartott épület
- Jövőbeni hasznosítás céljából építés, fejlesztés alatt álló ingatlan

NEM! befektetési célú ingatlan például

- ~~Szokásos üzletmenetben eladásra szánt ingatlan~~
- ~~Eladás érdekében építés vagy fejlesztés alatt álló ingatlan~~
- ~~Későbbi eladás vagy fejlesztés és továbbértékesítés céljából
beszerzett ingatlan~~
- ~~Harmadik fél részére épített vagy fejlesztett ingatlan~~
- ~~Saját használatú ingatlan~~

Több funkciós ingatlan

2 rész:

1) Egyik rész:

Befektetési célú ingatlan

2) Másik rész:

Áru előállítására és / vagy szolgáltatás nyújtására és / vagy igazgatási célra tartott ingatlan

Több funkciós ingatlan

Ha a 2 rész egymástól elkülöníthető:

- Elkülönítetten kell elszámolni

Több funkciós ingatlan

Ha a 2 rész egymástól NEM elkülöníthető:

- Befektetési célú ingatlan, ha jelentéktelen az áru előállítására és / vagy szolgáltatás nyújtásra és / vagy igazgatási célra tartott ingatlan rész

Több funkciós ingatlan

Jelentéktelen =

- 5% alatti



Kiegészítő szolgáltatás

Például karbantartás, üzemeltetés:

- Befektetési célú ingatlan, ha a kiegészítő szolgáltatás jelentéktelen (5% alatti)



Jelentős kiegészítő szolgáltatás

Például szálloda

- Szálloda üzemeltetése NEM befektetési célú ingatlan



Minősítés

Befektetési célú ingatlan

- Kritérium
- Bonyolult minősítést kiegészítő megjegyzésekben közzétenni.



Akvizíció

- *IFRS3* Üzleti kombinációk
- *IAS40* Befektetési célú ingatlan



Konszolidáció

- Csoport szinten nem biztos, hogy befektetési célú ingatlan





Vége





IAS40

Befektetési célú ingatlanok

Megjelenítés



Megjelenítés

- Megjelenítési kritérium
- Csoportosítás
- Költségek
- Nem része a bekerülési értéknek
- IAS16 sajátos szabályok



Megjelenítési kritérium

- Befektetési célú ingatlan
- Eszköz
- Bekerülési érték megbízhatóan mérhető
- Valószínű a gazdasági haszon
- Megbízható / Valószínű



Csoportosítás

- Nincs kötelező csoportosítás
- Egy mérlegsorban: „Befektetési célú ingatlan”
- Lehet bővíteni, részletezni
- **IAS1** Pénzügyi kimutatások prezentálása

Költségek

- Felmerülésük időpontjában értékelni
- Kezdeti költségek
- Későbbi költségek



Nem része a bekerülési értéknek

- Napi szervizelési költség
- Eredmény terhére, ráfordításként elszámolni



IAS 16 sajátos szabályok

- Komponensek
- Alkatrész csere
- Nagyjavítás
- Leszerelés, elszállítás, helyszíni helyreállítás diszkontált jelenértéke





Vége





IAS40

Befektetési célú ingatlanok

Első értékelés



Első értékelés

- Bekerülési érték
- Bekerülési érték összetevői
- Bekerülési érték része
- Bekerülési értéknek nem része



Bekerülési érték

- Befektetési célú ingatlan
- Első értékelés
- Bekerülési érték



Bekerülési érték összetevői

Lásd **IAS16** Ingatlanok, gépek és berendezések

- + Vételár
- + Közvetlen költségek
- + Leszerelés, elszállítás, helyszíni helyreállítás költségei
- +/- Bekerülési értéket módosító egyéb szabályok (csere, halasztott fizetés)



Bekerülési érték része

- Közvetlenül kapcsolódó költségek, ráfordítások



Bekerülési értéknek NEM része

- Beindítás költségei
- Működési veszteségek
- Nem szokásos mértékű veszteség
- Halaszott fizetés esetén a finanszírozási elem, a kamatráfordítás



Vége





IAS40

Befektetési célú ingatlanok

Követő értékelés



Követő értékelés

- A 2 modell
- Valós érték
- Ha a valós érték nem megbízható
- Valós érték része
- Valós érték modell
- Valós érték modell, halasztott adó
- Bekerülési érték modell



A 2 modell

1) Bekerülési érték modell

2) Valós érték modell

- Döntés
- Számviteli politika
- Összes befektetési célú ingatlanra

Valós érték

- Valós érték fogalma
- **Valós érték** az az ár, amelyet egy eszköz értékesítésekor kapnának, illetve egy kötelezettség átruházásakor kifizetnének egy piaci szereplők között létrejött szabályos ügylet alapján az értékelés időpontjában.
- **IFRS13** Valós értékelés
- Minden befektetési célú ingatlanra kötelező megállapítani
- Bekerülési érték modell választása esetén közzétenni
- Független értékbecslő

Valós érték

Alap feltételezés

- A befektetési célú ingatlan valós értéke folyamatosan megbízhatóan mérhető



Ha a valós érték nem megbízható

- Bekerülési érték modell szerint értékelni
- Kivezetésig



Valós érték része

Eszközök, melyek a befektetési célú ingatlan része:

- Például: Felvonók, légkondicionálók, bútorozott iroda



Valós érték modell

Befektetési célú ingatlan értékelése valós értéken

- Eredmény (NEM egyéb átfogó eredmény!!!) keletkezik
- Nincs értékcsökkenés
- Nincs értékvesztés



Valós érték modell

Befektetési célú ingatlan könyv szerinti érték =

- Valós érték



Valós érték modell

- A valós értéket minden mérleg fordulónapra vizsgálni kell
- És át kell értékelni az aktuális valós értékre



Valós érték modell

- + Valós érték
- Könyv szerinti érték
- = **Valós érték különbözet**



Valós érték modell

Valós érték különbözet lehet:

- Pozitív: Valós érték $>$ Könyv szerinti érték
- Negatív: Valós érték $<$ Könyv szerinti érték



Valós érték modell

Pozitív valós érték különbözet: valós érték $>$ könyv szerinti érték

T Befektetési célú ingatlan \sim **K** Befektetési célú ingatlan valós érték különbözet (eredmény)

Negatív valós érték különbözet: valós érték $<$ könyv szerinti érték

T Befektetési célú ingatlan valós érték különbözet (eredmény) \sim
K Befektetési célú ingatlan



Valós érték modell, halasztott adó

- Adóérték, könyv szerinti érték különözete
- Valós értékre értékelés
- Adóköteles különözet
- Eredmény terhére

Bekerülési érték modell

Befektetési célú ingatlan könyv szerinti érték =

- + Bekerülési érték
- Halmozott értékcsökkenés
- Halmozott értékvesztés

DE! a valós értéket a kiegészítő megjegyzésekben közzé kell tenni!





Vége





IAS40

Befektetési célú ingatlanok

Átsorolás



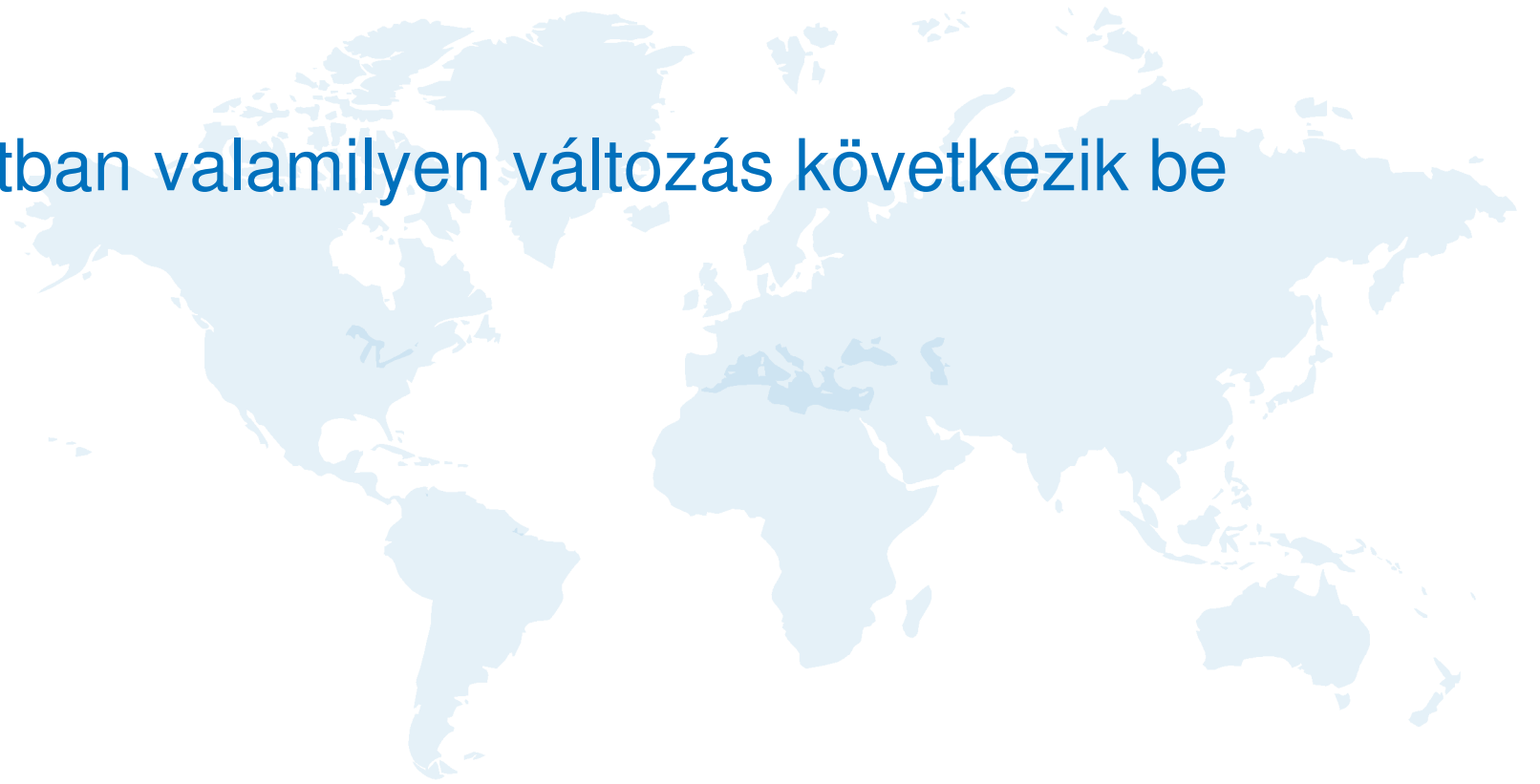
Átsorolás

- Átsorolás



Átsorolás

- Ha a használatban valamilyen változás következik be



Átsorolás

- **IAS40** Befektetési célú ingatlanok
- **IAS16** Ingatlanok, gépek és berendezések
- **IAS2** Készletek



Átsorolás

Átsorolás esetei:

- 1) Bekerülési érték modell >>> Bekerülési érték modell
- 2) Valós érték modell >>> Bekerülési érték modell / Átértékelési modell
- 3) Bekerülés érték modell / Átértékelési modell >>> Valós érték modell
- 4) IAS2 Készletek >>> Valós érték modell



Átsorolás

Kérdések:

- 1) Melyik értékelési modellből? (Melyik standardból?)
- 2) Melyik értékelési modellbe? (Melyik standardba?)
- 3) Mi lesz az átsorolt ingatlan bekerülési értéke?
- 4) Keletkezik átsorolási különbözet?
- 5) Az átsorolási különbözet könyvelése?



Átsorolás

Bekerülési érték modell >>> Bekerülési érték modell

- 1) Melyik értékelési modellből?
Bekerülési érték modell
- 2) Melyik értékelési modellbe?
Bekerülési érték modell
Melyik standardból, melyik standardba?
IAS40 >>> IAS16 / IAS2
IAS16 >>> IAS2 / IAS40
IAS2 >>> IAS16 / IAS40
- 3) Mi lesz az átsorolt ingatlan bekerülési értéke?
Könyv szerinti érték
- 4) Keletkezik átsorolási különbözet?
Nem
- 5) Az átsorolási különbözet könyvelése?
Nem



Átsorolás

Valós érték modell >>> Bekerülési érték modell / Átértékelési modell

- 1) Melyik értékelési modellből?
Valós érték modell
- 2) Melyik értékelési modellbe?
Bekerülési érték modell / Átértékelési modell
Melyik standardból, melyik standardba?
IAS40 >>> IAS16 / IAS2
- 3) Mi lesz az átsorolt ingatlan bekerülési értéke?
Valós érték
- 4) Keletkezik átsorolási különbözet?
Igen, valós érték különbözet
- 5) Az átsorolási különbözet könyvelése?
Igen, valós érték különbözet (IAS40 szabályai szerint)



Átsorolás

IAS2/ >>> Valós érték modell

1) Melyik értékelési modellből?

IAS2

2) Melyik értékelési modellbe?

Valós érték modell

Melyik standardból, melyik standardba?

IAS2 >>> IAS40

3) Mi lesz az átsorolt ingatlan bekerülési értéke?

Valós érték

4) Keletkezik átsorolási különbözet?

Igen, valós érték különbözet

5) Az átsorolási különbözet könyvelése?

K Valós érték különbözet (IAS40 szabályai szerint)

Átsorolás

Bekerülési érték modell / Átértékelési modell >>> Valós érték modell

- 1) Melyik értékelési modellből?
Bekerülési érték modell / Átértékelési modell
- 2) Melyik értékelési modellbe?
Valós érték modell
Melyik standardból, melyik standardba?
IAS16 >>> IAS40
- 3) Mi lesz az átsorolt ingatlan bekerülési értéke?
Valós érték
- 4) Keletkezik átsorolási különbözet?
Igen, átértékelési különbözet
- 5) Az átsorolási különbözet könyvelése?
Igen, átértékelési különbözet (IAS16 szabályai szerint)





Vége





IAS40

Befektetési célú ingatlanok

Kivezetés



Kivezetés

- Kivezetés
- Kivezetés elszámolása
- Kivezetés eredménye: nyereség
- Kivezetés eredmény: veszteség



Kivezetés

Kivezetés

- Elidegenítés



Kivezetés elszámolása

Nettó módon:

Kivezetés eredménye=

- + Kivezetéskor kapott ellenérték
- Kivezetés előtti könyv szerinti érték

Kivezetés eredménye lehet

- Nyereség
- Veszteség



Kivezetés eredménye: nyereség

Kivezetéskor kapott ellenérték

T Pénzeszközök / vevő ~ **K** Kivezetés eredménye technikai számla

Kivezetés előtti könyv szerinti érték kivezetése

T Kivezetés eredménye technikai számla ~ **K** Befektetési célú ingatlan

Kivezetés nyeresége, technikai számla összevezetése

T Kivezetés eredménye technikai számla ~ **K** Kivezetés nyeresége / bevétel



Kivezetés eredménye: veszteség

Kivezetéskor kapott ellenérték

T Pénzeszközök / vevő ~ **K** Kivezetés eredménye technikai számla

Kivezetés előtti könyv szerinti érték kivezetése

T Kivezetés eredménye technikai számla ~ **K** Befektetési célú ingatlanok

Kivezetés veszteség, technikai számla összevezetése

T Kivezetés veszteség / ráfordítás ~ **K** Kivezetés eredménye technikai számla





Vége



Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok

A videóban / pdf-ben a nemzetközi számviteli ismeretekkel kapcsolatos tartalmak a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok és a kapcsolódó magyarázó szövegei az 1606/2002/EK európai parlamenti és tanácsi rendelettel összhangban egyes nemzetközi számviteli standardok elfogadásáról szóló 1126/2008/EK rendelet és kapcsolódó módosításai, vagyis az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok, az úgynevezett EU IFRS® standardok figyelembevételével készültek.

A videó / pdf teljes tartalmában az IFRS Foundation védjegyhasználati irányelveinek megfelelően az IFRS®, az IAS®, az IFRIC®, a SIC®, védjegyek az alábbiak szerint kerülnek használatra:

- **IFRS**: melléknévként, de első előfordulásakor IFRS® standardok (a továbbiakban: IFRS Standardok) megnevezéssel kerül feltüntetésre. Az ® szimbólum nem szükséges a konkrét standardok említéséhez, pl.: IFRS 1, IFRS 2...
- **IAS**: első előfordulásakor IAS® standardok (a továbbiakban: IAS Standardok) kerül feltüntetésre. Az ® szimbólum nem szükséges a konkrét standardok említéséhez, pl.: IAS 1, IAS 2...
- **IFRIC**: első előfordulásakor IFRIC® értelmezések (a továbbiakban: IFRIC Értelmezések) kerül feltüntetésre
- **SIC**: első előfordulásakor SIC® értelmezések (a továbbiakban: SIC Értelmezések) kerül feltüntetésre



Jogi nyilatkozat

A videó / pdf teljes tartalma szerzői jogvédelem alatt áll. A videóból / pdf-ből tartalmat, képet, szöveget/szöveg részletet másolni, más oldalon, fórumon, nyomtatott médiumokban, nyilvános előadásokon, vagy bármilyen írott módon, illetve szóban, felhasználni csak és kizárólag a szerző – **Farkas Krisztina** – írásos engedélyével lehet.

