



ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ

УДК 332.63 (332.64)

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ИМУЩЕСТВО: ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ И ОТРАЖЕНИЯ В ОТЧЕТНОСТИ ПО МСФО

ТИХОМИРОВ ДМИТРИЙ ВИКТОРОВИЧ

докторант кафедры корпоративных финансов и оценки бизнеса, Санкт-Петербургский государственный экономический университет, Санкт-Петербург, Россия

E-mail: DTikhomirov@bk.ru

АННОТАЦИЯ

Вопросы учета и оценки инвестиционного имущества компаний регулируются стандартами финансовой отчетности и стандартами оценки, т.е. находятся на стыке областей бухгалтерского учета и методологии определения стоимости.

При этом практика применения методологии оценки недвижимости для составления финансовой отчетности имеет свои особенности. Среди основных вопросов, которые в настоящее время не раскрыты в стандартах учета и отчетности и теории оценки и затрагиваются в статье: оценка компонента понесенных затрат при необходимости его отделения от стоимости земли, оценка объектов в аренде, оценка при наличии планов о переводе в состав других активов. Анализ этих вопросов и посвящена статья автора.

Статья служит результатом практического опыта и анализа проблем применения стандартов, которые проводил автором в 2008–2012 гг.

В статье приводится анализ различных подходов к оценке объектов инвестиционного имущества и отражению их стоимости в специфических случаях, выделяются преимущества и недостатки каждого из подходов, влияние выбранного подхода на показатели и выводы пользователей финансовой отчетности.

Возможно, данные вопросы будут частично затронуты и решены в новых требованиях к учету лизинговых отношений в МСФО и в комментариях Международного комитета по стандартам оценки, однако в настоящее время данные вопросы остаются открытыми и требуют внимания практиков и научного сообщества. Материалы и приведенный анализ могут быть использованы в практической деятельности специалистов-оценщиков и специалистов финансовых отделов.

Ключевые слова: инвестиционное имущество; инвестиционная собственность; международные стандарты финансового учета; МСФО; оценка недвижимости.

INVESTMENT ASSETS: VALUATION AND REPORTING ACCORDING TO IFRS REQUIREMENTS

DMITRY V. TIKHOMIROV

post-doctoral student of the Corporate Finance and Business Assessment chair, the Saint-Petersburg State Economic University, Saint-Petersburg, Russia

E-mail: DTikhomirov@bk.ru

ABSTRACT

Being at the interface of the accounting and the valuation methodology fields, the issues of accounting and valuation of corporate investment assets are regulated by financial reporting standards and valuation standards.

The practical application of the real estate valuation methodology for drawing up financial reports has certain specifics. Among primary issues that are currently not covered by accounting and reporting standards and the valuation theory the following are addressed in this article: valuation of the incurred costs component as separated

from the land price, valuation of leased objects, valuation in case of planned transfer to another assets category. The above issues are analyzed in the paper. The article is a summary of the practical experience and the analysis of standards application problems carried out by the author in 2008–2012. The article analyzes different approaches to valuation of investment assets and reporting in specific cases, highlights pros and cons of each approach and the effect of a particular approach on performance indicators and conclusions made by users of financial reports.

Perhaps the above issues will be partially addressed and solved in new requirements for leasing relations accounting in the IFRS and comments of the International Valuation Standards Committee; however, at present these issues remain open and require the attention of practical experts and the scientific community. The research materials and the presented analysis can be used in the practice of appraisers and specialists of financial departments.

Keywords: investment assets, investment property; International Financial Reporting Standards; IFRS; real estate valuation.

ВВЕДЕНИЕ

Под инвестиционным имуществом в целях оценки, бухгалтерского учета и отражения в отчетности традиционно понимают имущество, удерживаемое для получения дохода или возрастания в стоимости либо для того и другого. Это определение дается в Международных стандартах финансовой отчетности (МСФО), которые уделяют значительное внимание данным вопросам. В узком смысле под инвестиционным имуществом можно понимать недвижимость, сдаваемую в аренду. Учет и вопросы оценки объектов инвестиционного имущества регулируются требованиями МСУ 40 «Инвестиционное имущество». В ряде случаев, о которых пойдет речь в статье, необходимо также учитывать положения МСУ 16 «Основные средства» и МСУ 17 «Аренда». Основным отличием объектов инвестиционного имущества от объектов основных средств при этом является цель их использования для сдачи в аренду или роста в стоимости, в отличие от последних, которые применяются для собственных нужд.

В российских положениях по бухгалтерскому учету (РПБУ) отсутствует определение инвестиционного имущества, таким образом, объекты недвижимости, предназначенные для сдачи в аренду, трактуются как объекты основных средств и в балансе отражаются как доходные вложения в материальные ценности. Подходы к их оценке, учету и отражению в отчетности практически не отличаются от подходов, применимых для основных средств (ПБУ 6), и не предполагаются к рассмотрению в данной статье. В то же время отметим, что для целей подготовки консолидированной финансовой отчетности отечественные

компании с января 2012 г. должны применять действующие МСФО, включая стандарты, регламентирующие учет инвестиционного имущества (МСУ 40, 16, 17), и стандарт, посвященный определению и отражению справедливой стоимости (МСФО 13). В отношении отдельной бухгалтерской отчетности организации будут продолжать применять требования РПБУ.

Итак, к наиболее существенным объектам инвестиционного имущества на балансе компаний сегодня можно отнести офисные здания и помещения, торговые помещения, земельные участки, предназначенные для строительства коммерческой недвижимости, а также гостиницы, аэропорты.

Вопросам учета и отражения в финансовой отчетности объектов инвестиционного имущества посвящен ряд статей и методических материалов, где, в частности, разбирается вопрос выбора учетной политики, признание объекта, представляющего часть объекта недвижимости в качестве инвестиционного имущества, а также другие вопросы.

В то же время вопросы оценки таких объектов находятся на стыке областей учета и методологии оценки недвижимости. Поскольку эти области не всегда пересекаются, ряд вопросов требует творческого подхода. Оценка и учет инвестиционного имущества вызывают ряд вопросов, среди которых можно выделить следующие:

- выбор модели учета и отражения стоимости объектов инвестиционного имущества в отчетности;
- оценка и учет строящихся объектов инвестиционного имущества, по которым риски и неопределенности выше, чем по закончен-

Таблица 1

Отражение движения стоимости инвестиционного имущества по периодам, руб.

Показатель	Модель учета по затратам	Модель учета по справедливой стоимости
Справедливая стоимость, 01.01.01	100 000	100 000
Затраты, понесенные за период	10 000	10 000
Расход по амортизации	(10 000)	-
Эффект от переоценки	-	100 000
Справедливая стоимость, 31.12.01 / 01.01.02	100 000	210 000
Затраты, понесенные за период	-	-
Расход по амортизации	(10 000)	-
Эффект от переоценки или обесценения	(10 000)	(130 000)
Справедливая стоимость, 31.12.02	80 000	80 000

ным объектам, а объекты-аналоги практически отсутствуют;

- признание и оценка объектов инвестиционного имущества, если земельный участок под действующим или планируемым к строительству объектом находится в операционной или финансовой аренде; а также возможность признания самого объекта инвестиционного имущества на балансе владельца имуществом арендатора при сдаче такого объекта в аренду либо на балансе арендатора;

- оценка и учет изменений в использовании объектов инвестиционного имущества при переводе в состав производственных запасов или основных средств (или обратно).

Рассмотрим каждый из перечисленных выше вопросов в отдельности.

ВЫБОР МОДЕЛИ УЧЕТА И ОТРАЖЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ИМУЩЕСТВА В ОТЧЕТНОСТИ

Согласно требованиям МСФО, при отражении в учете основных средств и инвестиционного имущества (завершенного или в стадии строительства) у компаний есть выбор между применением модели учета по понесенным затратам с последующим начислением амортизации либо по справедливой стоимости.

Поскольку в последние годы основной причиной приобретения или строительства инвестиционного имущества было приращение

капитала (увеличение стоимости объекта), многие компании выбрали модель переоценки для того, чтобы показывать в своей финансовой отчетности регулярное увеличение справедливой стоимости объектов. Для учета объектов основных средств компании все же традиционно склоняются к выбору модели учета по затратам с последующим начислением амортизации в ходе эксплуатации в течение всего срока полезного использования.

Данная статья посвящена в основном вопросам оценки и применения модели учета инвестиционного имущества по справедливой стоимости. Можно утверждать, что в целом применение данной модели приводит к более привлекательным показателям отчетности (величине активов и прибыли), чем модели учета по затратам. В то же время компании должны быть осмотрительными и не допускать завышения стоимости, чтобы избежать значительных убытков от списания в последующие периоды. Рассмотрим условный пример, в котором два аналогичных объекта учитываются в соответствии с различными моделями; предположим, что в первом периоде наблюдается рост рынка недвижимости, во втором — значительный спад (табл. 1).

Для целей условного примера предполагается, что первоначальная стоимость по обеим моделям совпадает; в соответствии с ростом рынка недвижимости в первом году модель учета

по справедливой стоимости дает значительно более выгодную картину для компании, приводя к увеличению активов на балансе и прибыли от переоценки в отчете о прибылях и убытках. Как следует из *табл. 1*, стоимость имущества по второй модели на отчетную дату значительно выше, чем стоимость по первой модели.

В то же время во втором периоде, в котором был предположен спад цен на недвижимость, негативный эффект от снижения стоимости по второй модели значительно выше. Стоимость на конец периода, т.е. отчетную дату, совпадает, однако в модели учета по затратам компания показывает лишь небольшой убыток от обесценения, в то время как применение модели учета по справедливой стоимости приводит к значительному убытку в отчетности за счет списания признанного в прошлом периоде роста стоимости.

В данной статье не рассматривается учет выбытия объектов инвестиционного имущества, поскольку учет объектов практически совпадает с учетом выбытия основных средств, других материальных активов. В данном случае лишь обратим внимание на то, что выбор модели (учет по затратам с начислением амортизации или учет по справедливой стоимости) может значительно влиять также на значение прибыли или убытка от выбытия. Очевидно, что при прочих равных условиях прибыль от выбытия зачастую будет выше в модели учета по затратам.

Таким образом, компании должны предполагать эффект от выбора модели на один или несколько периодов вперед и быть достаточно осмотрительными для того, чтобы не допускать переоценки в сторону завышения объектов в одни периоды и значительных убытков от переоценки или выбытия данных активов в последующем.

ОЦЕНКА И УЧЕТ СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ ИНВЕСТИЦИОННОГО ИМУЩЕСТВА

Для определения и отражения справедливой стоимости инвестиционного имущества в МСФО установлен ряд методов оценки, которые в целом соответствуют логике международных стандартов оценки и общей практике оценки.

Наиболее предпочтительным является рыночный, или сравнительный подход. Если активный рынок отсутствует, то можно применять доходный подход, в частности метод дисконтированных денежных потоков. Поскольку объекты инвестиционного имущества зачастую являются уникальными, применение метода дисконтированных потоков используется чаще, чем методы сравнительного подхода, особенно в случае незавершенных объектов недвижимости.

В стандартах нет конкретного запрета на использование затратного подхода, однако он не упоминается в перечне приемлемых подходов. С учетом цели владения объектом инвестиционного имущества затратный подход при определении справедливой стоимости инвестиционного имущества применять не принято [1, с. 14–15].

Итак, одной из основных практических проблем в оценке и учете инвестиционного имущества является вопрос переоценки понесенных затрат, а также распределение стоимости имущества на компоненты земли и понесенных затрат (незавершенные строительство здания, сооружения), если компания предполагает представить такое раскрытие по своему усмотрению или в соответствии с требованиями стандартов.

В целом МСУ 40 содержит спорное предположение, что справедливая стоимость инвестиционного имущества может быть определена обоснованно, кроме некоторых случаев, например таких, когда сопоставимые рыночные операции носят нерегулярный характер либо другие оценки отсутствуют.

Исторически тем компаниям, которые применяли метод по справедливой стоимости и у которых на балансе имелось инвестиционное имущество в стадии строительства, разрешалось распределять затраты между «земельной» и «затратной» составляющими. При отсутствии аналогичных операций или предложений оценка и раскрытие обычно выполнялись следующим образом:

- определялась справедливая стоимость всего инвестиционного имущества с применением метода дисконтированных денежных потоков, для этого требовались прогнозы бу-

**Раскрытие по составляющим в финансовой отчетности:
земельный участок и понесенные затраты, руб.**

Показатель	Участок 1	Участок 2
Справедливая стоимость всего инвестиционного имущества:	100 000	150 000
затраты, понесенные на отчетную дату	55 000	60 000
справедливая стоимость земельного участка (по принципу остатка)	45 000	90 000

дущих затрат, доходов, установления ставки дисконтирования и т.д.;

- выделялись суммы затрат на строительство/разработку (без стоимости приобретения земельного участка) из суммы справедливой стоимости всего инвестиционного имущества на основе данных бухгалтерского учета с целью определения справедливой стоимости «земельной» составляющей.

Несмотря на то что данный метод можно считать приемлемым, а понесенные затраты подтверждаются фактическими учетными данными, он может привести к несопоставимости стоимостных оценок земельных участков. Проблема заключается в том, что «земельная» составляющая определяется здесь по остаточному принципу, т.е. все положительные или отрицательные тенденции в отношении справедливой стоимости всего инвестиционного имущества оказывают влияние только на стоимость земли. В этом случае затраты отражаются в учете по мере их возникновения, и они не переоцениваются в сторону увеличения и не обесцениваются.

Рассмотрим пример, в котором компания А для девелопмента владеет двумя одинаковыми по размеру земельными участками, которые существенно не различаются и по большинству других характеристик (табл. 2) [1, с. 22].

Как следует из приведенного в примере расчета, оценка двух аналогичных участков по их справедливой стоимости существенно различается. Одно из возможных объяснений — различия в наилучшем и наиболее эффективном использовании участков. Например, планы по дальнейшей разработке этих двух участков отличаются по нескольким причинам — в теории это должно быть связано не с намерениями конкретной девелоперской компании, а объясняться объективными

внешними факторами, такими как разрешенное целевое назначение участка. Другое объяснение заключается в том, что оценка одного или обоих участков не отражает его (или их) наиболее полного и эффективного использования, что должно быть тщательно рассмотрено в ходе выполнения оценочных и учетных процедур. Предположим, что оценка двух участков была выполнена на основе предпосылки об их наилучшем использовании. Для анализа и понимания обоснованности расходов в оценках было бы полезно принять во внимание следующее:

1) затраты, понесенные к данному моменту (на отчетную дату), по участку 2 могут быть переоценены, поскольку их доля в справедливой стоимости участка 2 может оказаться значительно выше, чем затраты, понесенные по участку 1, и наоборот — затраты по участку 1 могут обесцениться по сравнению с участком 2;

2) может быть оправданным некоторое обесценение земли. Например, земля на участке 1 может оказаться обесцененной в связи с ухудшившимися условиями разрешенного или запланированного использования по сравнению с участком 2. В этом случае возникнет компромисс между результатами анализа наилучшего и наиболее эффективного применения участков, который должен быть выполнен оценщиком при оценке, и предпосылкой о непрерывности деятельности предприятия, если оно не сможет изменить целевое использование участка или продать его в обозримом будущем.

Комитет по Международным стандартам финансовой отчетности (КМСФО) принял решение о том, что с 2009 г. разрешается переоценка затрат, понесенных при сооружении объектов инвестиционного имущества, и это

**Раскрытие по составляющим в финансовой отчетности:
земельный участок и понесенные затраты с учетом корректировок, руб.**

Показатель	Участок 1	Участок 2
Справедливая стоимость всего инвестиционного имущества:	100 000	150 000
затраты, понесенные на отчетную дату	35 000	70 000
справедливая стоимость земельного участка (по принципу остатка)	65 000	80 000

могло бы содействовать устранению указанной проблемы. С 1 января 2009 г. все предприятия, которые используют метод отражения своего инвестиционного имущества по справедливой стоимости, должны переоценивать затраты, понесенные в ходе строительства, начиная с наиболее ранней из двух дат — даты завершения строительства или даты, когда их обоснованная оценка стала возможной¹.

Среди основных причин для принятия такого решения было мнение МКСФО о том, что в ходе кризиса в 2009 г. будет совершено значительное количество сделок по незавершенным объектам инвестиционного имущества, например строительными компаниями, банками, которые реализуют активы в залоге и т.д. Кроме того, Международный комитет по стандартам оценки (МКСО) в своих МСУ 17 в начале 2009 г. выпустил комментарии по оценке затрат незавершенных объектов инвестиционного имущества². Однако на практике количество таких сделок по незавершенным объектам оказалось невелико, а комментарии в Указаниях МКСО имеют общий характер и не могут быть использованы в реальных ситуациях.

На практике один из самых простых подходов к отражению затрат может заключаться в анализе понесенных затрат по данным учета для определения: а) необоснованных затрат, которые должны быть списаны. Например, это могут быть затраты по проекту, который не был утвержден и был пересмотрен в последующем, в то время как затраты уже были капитализированы; б) затрат, понесенных

в течение значительного периода до момента проведения анализа — для получения текущей рыночной стоимости этих затрат может потребоваться их индексация.

Указанный подход может оказаться полезным при корректировке величины понесенных затрат, что также повлияет и на остаточную стоимость земельного участка. Взяв за основу исходные данные рассмотренного примера, можно предположить, что затраты по участку 2, понесенные три года назад, следует проиндексировать до суммы 70 000 руб., в то время как затраты по участку 1 могут быть списаны до 45 000 руб., поскольку затраты в сумме 10 000 руб. оказались непродуктивными. В этом случае разница между участками уменьшается, но стоимость аналогичных участков не остается одинаковой. Это объясняется тем, что земля участка 1 все же будет обесцениваться, так как она используется менее эффективно, чем на участке 2, но разница между ними не будет такой значительной, как в предыдущем примере (табл. 3).

Данный подход позволяет понять общие тенденции в изменении стоимости земельных участков и имущества в целом, установить сопоставимость данных по различным видам имущества и в разные отчетные периоды. Он может указать на признаки того, что затраты, понесенные в начале строительства, отличаются от текущей рыночной стоимости в результате либо обесценения, либо переоценки в сторону их увеличения.

Однако такой подход отражает методологию учета по затратам. Он не позволяет принимать во внимание будущие экономические выгоды от этих затрат и поэтому не считается приемлемым для определения их справедливой стоимости. В обоих случаях (участки 1 и 2) оценка по справедливой стоимости может

¹ Вопросы практики применения МСФО: строящиеся объекты инвестиционного имущества. Март 2010 г. URL: www.kpmg.ru.

² Методические указания №17 «Оценка строящихся объектов инвестиционного имущества». URL: www.ivsc.org.

отклоняться от величины понесенных затрат. Например, если понесенные затраты оказались эффективными, они могут иметь гораздо более высокую стоимостную оценку, которая отражает значительные будущие экономические выгоды. В случае если затраты были осуществлены неэффективно (например, в ходе строительства произошли изменения в проекте или проект был заморожен на большой срок), то их справедливая стоимость может оказаться ниже фактически понесенных затрат, взятых на основе данных бухгалтерского учета.

Следует отметить, что для обоснования приведенных результатов можно применять и другие источники информации и подходы, например, по сравнимым объектам имущества — данные о средней стоимости земли в процентах к стоимости всего проекта или примерный диапазон рыночной стоимости земли. Если другой информации нет, то может быть раскрыта только общая стоимость имущества, поскольку иная оценка не всегда отражает справедливую стоимость при методе учета по справедливой стоимости, выбранном в учетной политике конкретного предприятия. Если все же необходимо раскрыть стоимость участка и затрат на строительство отдельно, то следует иметь в виду, что распределение общей стоимости объекта на эти компоненты включает элемент профессионального суждения.

ОТРАЖЕНИЕ В УЧЕТЕ И ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ИНВЕСТИЦИОННОГО ИМУЩЕСТВА В АРЕНДЕ

Дополнительные сложности возникают в случае, если земля находится в кратко- или долгосрочной аренде, когда вопрос распределения общей стоимости на компоненты осложняется вопросом о возможности признания компонента земли на балансе компании в принципе. При этом подходы к отражению активов могут различаться между компаниями или периодами при смене учетной политики в компании, что может приводить к несопоставимости результатов между компаниями или различными периодами.

Например, значительную сложность в учете и оценке представляет ситуация с наличием оператора и владельца инвестиционного имущества, которые входят в одну группу компаний.

Рассмотрим следующий пример.

Компания А является владельцем объекта недвижимости (при этом объект находится в собственности, а земля под объектом в аренде) и сдает объект компании Б, которая использует его для реализации своей деятельности. Таким образом, компания А выступает как лизингодатель, Б как лизингополучатель (арендатор), а группа компаний просто использует объект в качестве объекта основных средств.

Во многих случаях земельные участки под объектами инвестиционного имущества находятся в долгосрочной аренде у государства, таким образом, в рамках учета основных средств компания должна выбрать между отражением участка в качестве операционной или финансовой аренды. Зачастую это является выбором учетной политики компании. Очевидно, что выбор может оказать существенный эффект на результаты отчетности.

В том случае, когда компания трактует право на земельный участок как операционную аренду и не признает его на балансе, возникает противоречие.

1. Группа компаний трактует объект как объект основных средств и признает на балансе только часть стоимости объекта недвижимости (конструкция, без стоимости земельного участка).

2. Компания, которая сдает объект другой компании группы (в нашем случае компания А), трактует данный объект в качестве объекта инвестиционного имущества и отражает всю стоимость объекта без деления на стоимость здания, сооружения и земельного участка или права на аренду земельного участка.

Предположим, что на рынке отсутствуют точные аналоги имущества и оценка всего объекта проведена по методу дисконтированных денежных потоков. Приведенная стоимость всех потоков составила 100 000 ед. Предположим, одновременно можно определить справедливую стоимость земельного участка, которая составила 50 000 ед., таким образом, при определении стоимости недвижимости по методу остатка на стоимость объекта недвижимости приходится 50 000 ед.

Данная ситуация с отражением в отчетности группы компаний и отдельно компании

Таблица 4

**Раскрытие по составляющим в финансовой отчетности:
земельный участок и понесенные затраты, руб.**

Показатель	Группа компаний	Компания А
Справедливая стоимость всего инвестиционного имущества / объекта основных средств	50 000	100 000
Стоимость объекта недвижимости без земельного участка	50 000	Не раскрывается
Справедливая стоимость земельного участка (по принципу остатка)	Нет (операционная аренда)	Не раскрывается

Таблица 5

**Раскрытие по составляющим в финансовой отчетности:
земельный участок и понесенные затраты, руб.**

Показатель	Группа компаний	Компания А
Справедливая стоимость всего инвестиционного имущества / объекта основных средств	100 000	100 000
Стоимость объекта недвижимости без земельного участка	100 000	Не раскрывается
Справедливая стоимость земельного участка (по принципу остатка)	Нет (операционная аренда)	Не раскрывается

А представлена в табл. 4. Компания А трактует данный объект как инвестиционное имущество, отражает в полной стоимости и не раскрывает стоимость по компонентам (земля, здание). Группа же трактует имущество как объект основных средств и отражает на балансе только здание в сумме 50 000 ед.

Таким образом, может оказаться, что один и тот же объект недвижимости будет иметь различную общую стоимость в отчетности компаний на различном уровне в зависимости от применяемого стандарта.

Одним из выходов в данной ситуации может быть пересмотр стоимости актива компании на групповом уровне и распределение всей стоимости имущества на тот объект, который учитывается на балансе. В данном случае будет сделано предположение о том, что стоимость объекта недвижимости без земли составит 100 000 ед. (табл. 5).

В данном случае будет наблюдаться более полное отражение имеющегося актива и его способности приносить доход в будущем в активе баланса. Однако при этом возникает другое противоречие: стоимость объекта недвижимости будет несопоставима с другими аналогичными объектами у этой же

компании, земля под которыми находится в собственности.

Таким образом, выбор отражения данной аренды в качестве операционной приводит к множеству проблем и противоречий, связанных с оценкой стоимости объекта и отражением в учете справедливой стоимости.

В 2010 г. Комитет по МСФО совместно с Комитетом по ОПБУ США выпустили совместный проект стандарта, регламентирующий учет лизинговых операций, который затрагивает вопросы учета и отражения в отчетности инвестиционного имущества и может иметь косвенное влияние на оценку таких объектов. Рассмотрим основные требования проекта применительно к учету и проблемам оценки инвестиционного имущества.

Положения нового совместного проекта относительно классификации лизинговых отношений во многом схожи с требованиями МСУ 17 «Аренда», согласно которому выделяется операционная и финансовая аренда. В то же время существует ряд различий. Положения нового стандарта предполагают устранить существующее различие между операционной и финансовой арендой, которое вызвано требованиями МСУ 17 «Аренда» и в большинстве

Движение инвестиционного имущества за период, руб.

Показатель	Земля	Понесенные затраты	Итого
Стоимость на 1 января	-	24 500	24 500
Изменение в справедливой стоимости	105 000	-	105 000
Перевод из инвестиционной стоимости	(10 000)	-	(10 000)
Перевод в инвестиционную стоимость	-	20 000	20 000
Приобретение	25 000	30 000	55 000
Эффект от изменения курсов валют	2 500	2 600	5 100
Стоимость на 31 декабря	122 500	77 100	199 600

случаев отражать актив и соответствующее обязательство на балансе компании-арендатора. При этом возникают вопросы: смогут ли новые требования снять противоречия, описанные выше? По какой стоимости будут отражаться актив и обязательство?

Изменения, которые приведут к отражению большего количества активов на балансе компаний, окажут двоякое влияние на отчетность о финансовом состоянии и результатах деятельности компаний:

- с одной стороны, они окажут положительный эффект на показатель EBITDA, поскольку расходы по аренде будут трактоваться не как операционные, а как финансовые. Для учета данного факта можно рассматривать такой показатель, как EBITDAR (*Earnings before interest, tax, depreciation, amortization and rent*), однако его применяют достаточно редко;

- с другой стороны, существенно возрастет стоимость активов на балансе компаний. При этом будут наблюдаться снижение показателя отдачи на активы и ухудшение показателя финансового рычага, что может негативно отразиться на выполнении финансовых ковенантов компании [2].

Следует отметить, что требование о признании актива на балансе арендатора не относится к учету самого инвестиционного имущества в целом (при отражении имущества по справедливой стоимости): например, при сдаче в аренду офиса компания-собственник не должна отражать выбытие объекта, а арендатор не должен отражать у себя на балансе появление нового актива. Таким образом,

реализуется попытка снизить существенные изменения стоимости активов в отчетности при краткосрочных финансовых решениях.

ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ ПРИ НАЛИЧИИ ПЛАНОВ ПЕРЕВОДА ОБЪЕКТА В СОСТАВ ЗАПАСОВ ИЛИ ДРУГУЮ ГРУППУ АКТИВОВ

В ряде случаев компания решает перевести объект инвестиционного имущества в разряд других активов. Примером может служить перевод в состав основных средств при желании использовать объект для собственных целей или в запасы с целью последующей реализации.

В том случае, если данный объект исторически трактовался в качестве инвестиционного имущества, и перевод уже реализован в текущем году, то проблем с отражением стоимости объекта быть не должно. Данная операция будет иметь простое отражение в учете как перевод из одной группы активов в другую по той стоимости, по какой актив отражался в качестве инвестиционного имущества (табл. 6).

Сложность в вопросе оценки возникает в том случае, когда компания предполагает использовать объект в качестве инвестиционного имущества некоторое время, а затем перевести его в другую группу, например в запасы и реализовать в дальнейшем.

Во-первых, неясным является вопрос о выборе прогнозного периода при оценке такого объекта доходным подходом. Например, компания располагает земельным участком и находящимися на участке складскими

помещениями и предполагает сдавать их в аренду в течение двух лет, а затем снести данные объекты, перевести землю в группу запасов и использовать для строительства объектов жилья. Наиболее целесообразным в данном случае представляется оценка такой недвижимости на текущую дату, исходя из возможного срока использования помещений, но не исходя из субъективных планов руководства компании. В дальнейшем, когда актив будет переводиться в группу запасов, его справедливая стоимость будет использована в качестве затрат и включена в себестоимость при реализации объекта запасов.

Во-вторых, при желании компании перевести объект в другую группу активов аудитор отчетности должен быть внимательным в следующем вопросе. В большинстве случаев аудиторы проводят анализ риска завышения актива, исходя из принятого в аудите принципа осмотрительности. В то же время в данной ситуации компании может быть выгодно показать уменьшение стоимости в текущем периоде с целью перевода в состав других активов по низкой стоимости и уменьшение себестоимости в следующих периодах при реализации актива. Таким образом, аудитор должен также обращать внимание на то, чтобы предположения, используемые при оценке такого объекта, не были чрезмерно консервативными.

В данной статье рассмотрено несколько вопросов, связанных с оценкой компонентов инвестиционного имущества и распределением общей стоимости объекта при условии права аренды на один из компонентов, а также переводом объектов в состав или из состава инвестиционного имущества.

На условных примерах показаны преимущества того или иного подхода к оценке, однако, как следует из примеров, стандарты не всегда содержат ответы на поставленные вопросы, а практика применения методологии оценки и учета может различаться в зависимости от учетной политики, решения конкретной компании и аудитора. Следует учитывать, что данные вопросы находятся на стыке методологии оценки и учета, и применение положений стандартов требует разумного творческого подхода и осмотрительности.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Осмерс С., Тихомиров Д.* Затраты на строительство инвестиционной собственности: применение метода оценки по справедливой стоимости // Финансовая газета. 2011. — № 5. — С. 14, 15, 22.
2. *Осмерс С., Тихомиров Д.* Затраты на строительство инвестиционной собственности: оценка по справедливой стоимости // Корпоративная финансовая отчетность. — 2011. — № 1. — С. 20–27.

REFERENCES

1. *Osmers S. Tikhomirov D.* Investment Property Development Costs: Application of the Fair Value Method // *Finansovaya Gazeta (Financial Newspaper)*. 2011. — No. 5. — pp. 14, 15, 22 (*in Russian*).
2. *Osmers S. Tikhomirov D.* Investment Property Development Costs: Application of the Fair Value Method // *Korporativnaya Finansovaya Otchetnost (Corporate Financial Reporting)*. — 2011. — No.1. — pp. 20–27.

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

16 мая 2014 г. МСП Банк совместно с факультетом МЭО Финансового университета, кафедрой «Мировая экономика и международный бизнес» проводит вторую научно-практическую конференцию «Содействие развитию малого и среднего предпринимательства: зарубежный опыт и российская практика». Ведущие отечественные ученые, представители банковского сообщества, предприниматели, будущие специалисты банковского дела, юристы, специалисты в области менеджмента, мировой экономики, представители общественных организаций и профессиональных ассоциаций выскажут свою точку зрения о различных путях решения насущной социально-экономической проблемы поддержки малого и среднего бизнеса.

Источник: <http://www.fa.ru/faculty/ief/news/Pages/2014-03-25-2.aspx>