

## **ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ В МЕЖДУНАРОДЕН СЧЕТОВОДЕН СТАНДАРТ 40**

**Виолета Розенова Башева, докторант**

**ВСУ „Черноризец Храбър”**

**e-mail: vilibasheva@abv.bg**

**Резюме:** В статията се прави преглед на инвестиционните имоти в международен счетоводен стандарт 40, а където е необходимо се организира препратка към други стандарти, включително и към международните стандарти за оценка. Разгледани са въпросите за признаването, оценяването и оповестяването на инвестиционни имоти като част от регламентите на стандартите. Организиран са изводи и обобщения.

**Ключове думи:** инвестиционни имоти, оценка на инвестиционни имоти, модел на справедлива стойност, модел на цена на придобиване, оповестяване

**Summary:** The article reviews investment property in International Accounting Standard 40 and, where necessary, provides a reference to other accounting standards, including international valuation standards. Questions on the recognition, measurement and disclosure of investment property as part of the standards regulations are considered. Conclusions and summaries were organized.

**Key words:** investment property, investment property measurement, fair value model, cost model, disclosure

Международен счетоводен стандарт (МСС) 40 Инвестиционни имоти<sup>1</sup> е издаден за първи път през 2000 г. Стандартът изисква предприятието да определи дали собствеността (земя и/или сгради или и двете) трябва да се класифицира като инвестиционен имот, дефиниран като имот, държан за печалба под наем или за увеличаване на капитала (или и двете)<sup>2</sup>. Ако е така, тогава предприятието има избор дали да го отчита, като използва модела на цена на придобиване или модела на справедливата стойност. Тъй като печалбата от справедливата стойност на имота може да бъде значителна, уместността на класификацията е важна.

Стандартът е преработен през 2003 г., за да позволи на имотите, държани по оперативен лизинг, които иначе отговарят на определението за инвестиционен имот, да бъдат класифицирани като такива<sup>3</sup>. Преработката на стандарта също така засяга и инвестиционни имоти в процес на изграждане.

Инвестиционните имоти често са значително перо в отчета за финансовото състояние на инвеститорите в имоти и особено за акционерните дружества със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). Ето защо, възникването на една или няколко често срещани грешки във връзка с този стандарт би могло да има съществено влияние върху печалбата или загубата на компанията въобще. През последните десет години обаче не е настъпила съществена промяна в стандарта. Следователно, има много опит в прилагането му, но на практика все още възникват въпроси относно

---

<sup>1</sup> Международен счетоводен стандарт 40, Инвестиционни имоти, Регламент (ЕО) № 1126/2008 на Комисията от 3 ноември 2008 г., Регламент (ЕО) № 1274/2008 на Комисията от 17 декември 2008 г., Регламент (ЕО) № 70/2009 на Комисията от 23 януари 2009 г.

<sup>2</sup> <https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias40>, 10.04.2019 г.

<sup>3</sup> Basis for Conclusions on IAS 40 Investment Property, <https://service.betterregulation.com/sites/default/files/selection%20%2835%29.pdf>, 10.04.2019 г.

тълкуването му, докато самият стандарт признава, че е необходимо да се преценява дали даден имот се квалифицира като инвестиционен имот.

**МСС 40 обхваща признаването, оценяването и оповестяването на инвестиционни имоти.** Определението за инвестиционни имоти е налично в §5 на МСС 40. **Инвестиционният имот е собственост (земя или сграда - или част от сграда – или и двете), притежавана, за да генерира наеми или за увеличаване на капитала, или и двете, вместо за използване в производството или доставката на стоки или услуги или за административни цели; или продажба в обичайния бизнес.** Инвестиционният имот може да се притежава от собственика или от лизингополучателя като актив на право на ползване. Примери за инвестиционни имоти са дадени в § 8<sup>4</sup>, а примери за имоти, които не са инвестиционни имоти, могат да бъдат намерени в § 9<sup>5</sup>. Обсъждането на

---

<sup>4</sup> § 8 Следните случаи са примери на инвестиционни имоти:

а) земя, притежавана с цел дългосрочно увеличаване на стойността на капитала, а не с цел краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност;

б) 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);

в) сграда, притежавана от предприятието (или държана от него по финансов лизинг) и отдадена по един или повече оперативни лизинга; и

г) сграда, която не се ползва, но се притежава, за да бъде отдадена по един или повече оперативни лизинга;

д) имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот.

<sup>5</sup> § 9 Следните случаи са примери на статии, които не са инвестиционни имоти и следователно остават извън обхвата на настоящия стандарт:

а) имот, притежаван за продажба в хода на обичайната дейност или в процес на строителство или разработване за такава продажба (вж. МСС 2 Материални запаси), например имот, придобит изключително с цел за последваща продажба в близко бъдеще или с цел разработване и препродажба;

б) имот, който се изгражда или разработва от името на трета страна (вж. МСС 11 Договори за строителство);

в) ползван от собственика имот (вж. МСС 16), включително (наред с други неща) имот, държан за бъдещо използване като ползван от собственика имот, имот държан за бъдещо разработване и последващо ползване от собственика, имот, ползван от наетия

разграничението на инвестиционните имоти от собствеността, заемана от собственика, се съдържа в § 7<sup>6</sup>. Определението акцентира върху характеристиката на инвестиционните имоти като такива извън дейността. Последните са производствени имоти; имоти за обслужващи дейности или услуги, като за тях важат изискванията на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения. Най-важната отличителна черта е способността на инвестиционните имоти да генерират приходи независимо от предназначението си. Класификацията на даден имот като инвестиция или заемана от собственика може да се различава в консолидираните и индивидуалните финансови отчети.

Параграфи 16-29 от МСС 40 обсъждат **критериите за признаване и първоначално оценяване на инвестиционните имоти**. По принцип те се позовават и на критериите за признаване на имоти, машини и съоръжения, разгледани по-подробно в МСС 16. Също се позовават на признаването на инвестиционни имоти, държани от лизингополучателя като право на ползване и МСФО 16 Лизинг. Таблица 1 – Класификация на собствеността, включва редица въпроси, които могат да помогнат да се определи класификацията на собствеността и подходящия счетоводен стандарт.

---

персонал (независимо дали наетият персонал плаща, или не наем по пазарни цени), и ползван от собственика имот, очакващ освобождаване;

д) имот, който е отдаден на финансов лизинг на друго предприятие.

<sup>6</sup> § 7 Инвестиционният имот се държи за получаване на доходи от наеми или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете. Следователно един инвестиционен имот генерира парични потоци в голяма степен независимо от другите активи, притежавани от предприятието. Това отличава инвестиционния имот от ползвания от собственика имот. Производството или доставката на стоки или услуги (или използването на имота за административни цели) генерира парични потоци, които могат да се отнесат не само към имота, но и към други активи, използвани в процеса на производство или доставка. За ползван от собственика имот се прилага МСС 16 Имоти, машини и съоръжения.

Таблица 1 Класификация на собствеността

Въпрос	Приложим стандарт при положителен отговор
Предназначен ли е актива за продажба в обичайния ход на дейността?	МСС 2
Дали имотът е в процес на изграждане или разработване за продажба в обичайния ход на бизнеса?	МСС 2
Дали имотът е разработен за собственост на собственика <sup>7</sup> ?	МСС 16
Дали собствеността или наетият имот се държи с намерение за отдаване под наем или увеличение на капитала, или и за двете?	МСС 40
Задържана ли е земята за бъдещо неизвестно бъдещо използване?	МСС 40
Дали сградата е собственост на предприятието (или притежавана от предприятието по финансов лизинг) и е предоставена под един или повече оперативни лизинга?	МСС 40
Дали сградата е свободна, но се счита, че е отдадена под един или повече оперативни лизинга?	МСС 40
Дали имотът е построен или разработен за бъдещо използване като инвестиционен имот?	МСС 40
Дали балансовата стойност на имота ще бъде възстановена главно чрез сделка за продажба, а не чрез продължителна употреба?	МСФО 5 <sup>8</sup>

<sup>7</sup> Имуществото, заемано от собственика, е „собственост, притежавана от собственика или от лизингополучателя по финансов лизинг за използване при производството или доставката на стоки или услуги или за административни цели“.

<sup>8</sup> МСФО 5 определя други условия, които трябва да бъдат изпълнени за даден актив или група за освобождаване, които да бъдат класифицирани като държани за продажба.

Важно е да се отбележи, че дадено имущество, притежание на който и да е субект, независимо от неговата бизнес дейност, може да попадне в обхвата на МСС 40. С други думи, МСС 40 не се ограничава до предприятия, които оперират в сектора на недвижимите имоти и/или земите или до АДСИЦ.

МСС 40 не е категоричен за вида на доказателството в подкрепа на класификацията при първоначалното признаване<sup>9</sup>. Възниква въпроса, може ли това да се основава изцяло на представителствата на ръководството относно техните намерения? Виждането е, че от ръководството се очаква да се предоставят подкрепящи доказателства. Като например, прогнозите на ръководството за паричните потоци подкрепящи намерението им да държат имота под наем след приключване на придобиването. Друго, има нужда да се продаде имотът при завършване, за да се покрият финансовите задължения, търси ли се активно купувач или наемател и т.н.

**МСС 40<sup>10</sup> признава определен имот за инвестиционен такъв, ако отговаря едновременно на следните критерии:**

**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.

В този смисъл, **инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване**, включително разходите по сделката. Цената на инвестиционните имоти включва:

- цена на покупка и

---

<sup>9</sup> Lama, M., Compliance with disclosure requirements for investment properties: a comparative study between Spain and UK, [http://www.aeca1.org/pub/on\\_line/comunicaciones\\_xivencuentroaeca/cd/126a.pdf](http://www.aeca1.org/pub/on_line/comunicaciones_xivencuentroaeca/cd/126a.pdf), 12.05.2019 г.

<sup>10</sup> § 16, МСС 40

- всички директно свързани разходи, като професионални (брокерски) или юридически разходи, данъци за прехвърляне на собственост и всякакви други разходи по сделката.

Всички други разходи, които са свързани с текущи дейности на инвестиционни имоти, следва да бъдат начислени в отчета за приходите и разходите като разходи. С други думи, цената на придобиване на инвестиционния имот не се увеличава със:

а) първоначалните разходи (освен ако те са необходими, за да приведат имота в работното му състояние, предвидено от ръководството),

б) първоначалните оперативни загуби, понесени преди инвестиционният имот да достигне планираното ниво на заетост, или

в) необичайно големи количества бракуван материал, труд или други ресурси в строителството или разработването на имота<sup>11</sup>.

Параграфи 30-32 В от МСС 40 разглеждат **последващото оценяване на инвестиционните имоти след първоначално признаване**. *МСС 40 ясно заявява, че предприятието избира или модела на справедливата стойност или модела на цената на придобиване като своя счетоводна политика и прилага тази политика към всеки един от своите инвестиционни имоти по отношение на неговото последващо оценяване*. МСС/МСФО определят модела на справедливата стойност като по-надежден и по-достоверен за докладване. В този случай, може да се каже, че философията на стандартите е да приема като ефективни резултатите от евентуална промяна на счетоводната политика на последващото отчитане от модела на цената на придобиване към модела на справедливата стойност. Обратната промяна на счетоводната политика не се възприема като по-подходящо представяне на

---

<sup>11</sup> § 23, МСС 40

инвестиционните имоти във финансовите отчети на отчитащите се дружества.

Също налице е регламент, че „ако предприятието преди това е оценявало инвестиционния имот по справедлива стойност, то трябва да продължи да измерва тази собственост по справедлива стойност”<sup>12</sup>. Съгласно МСС 40 съществува оборима презумпция, че предприятието може да оцени надеждно справедливата стойност на инвестиционен имот на постоянна основа. Тази презумпция може да бъде оборена само при първоначално признаване и възниква, когато и само когато пазарът на сравними имоти е неактивен (например има няколко скорошни сделки, ценовите котировки не са текущи или наблюдаваните цени на сделките показват, че продавачът е бил принуден да продаде) и алтернативни надеждни измервания на справедливата стойност (например въз основа на прогнози за дисконтирани парични потоци) не са налични.

Налице са две легални дефиниции на справедлива стойност. Едната е дефинирана от МСС/МСФО, а другата е съгласно (Международни стандарти за оценка) МСО. Важно е при оценка по справедлива стойност оценителят да посочва коя от двете дефиниции прилага<sup>13</sup>. Двете дефиниции са:

- МСФО – справедлива стойност е цената, която би била получена при продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив при обичайна сделка между участници на основния пазар (при липса на такъв, на най-изгодния пазар) към датата на извършване на оценката по текущи пазарни условия независимо дали цената може да бъде определена директно или чрез използване на техника за оценка. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажба на актив или прехвърляне на пасив от

---

<sup>12</sup> <https://www.pkf.com/media/10031777/ias-40-investment-property-summary.pdf>, 11.02.2019

<sup>13</sup> Илиев, П, Бизнес оценяването в България, Наука и икономика. Варна. 2011, с.62



гледна точка на участника на пазара, който държи актива или дължи пасива към датата на оценката<sup>14</sup>.

- МСО – оценената цена за прехвърляне на актив или пасив между идентифицирани, информирани и желаещи страни, която отразява съответните интереси на тези страни. Справедливата стойност изиска да се изведе цена, която е справедлива за две конкретни, идентифицирани страни, отчитайки предимствата и неблагоприятните последици, които сделката носи за всяко от тях. За разлика от нея, пазарната стойност изисква да не се вземат предвид предимствата и неблагоприятните последици, които по принцип не биха били налични за, съответно претърпени от, участниците на пазара<sup>15</sup>.

Указания за оценяване на справедливата стойност са дадени в МСФО 13<sup>16</sup>. Промените в справедливата стойност се признават в печалбата или загубата в периода, в който възникват. Принципът на справедливата сделка признава, че всички страни, участващи в сделката, действат независимо. Предполага се, че цената, платена за даден актив или за прехвърляне на пасив, е точна от деня на извършване на сделката. Освен това стандартът приема също, че участващите страни действат в най-добрите си икономически интереси. Съществена част от модела на справедливата стойност е факта, че компанията следва да отрази в своите финансови отчети инвестиционните имоти по справедлива стойност към датата на баланса. Така инвестиционните имоти, отчитани по този модел не се амортизират за счетоводни цели, понеже тяхната балансова стойност трябва към всяка една отчетна дата да се записва по справедлива стойност, а изменението на тази балансова стойност винаги се отчита в текущата

---

<sup>14</sup> МСФО 13 Оценка по справедлива стойност

<sup>15</sup> МСО 104 Бази на стойността

<sup>16</sup> <https://www.iasplus.com/en/standards/ifrs/ifrs13>, 11.02.2019

печалба или загуба. Идеята на подхода за оценяване на справедливата стойност е, че активите и пасивите се преоценяват периодично, за да се отбележат промените в тяхната стойност<sup>17</sup>. Така получената промяна оказва влияние или върху нетния доход, или върху друг всеобхватен доход за този конкретен период. Когато става въпрос действително да се определи справедливата стойност, има определени техники за оценяване, които следва да се използват и чието прилагане има достатъчно изходни данни. Въобще, идеята за прилагане на модела за справедливата стойност при оценка на инвестиционни имоти е да се даде по-голяма обективност, прозрачност и приложимост на годишните финансови отчети<sup>18</sup>. Като се има предвид, че за финансовите отчети може да се каже, че са своеобразен стандарт за оценка на предприятията и техният най-голям плюс е валидността и актуалността им, която безспорно е резултат на оценката на активите и пасивите в реално време. Историческите подробности, като цената на придобиване и разходи по придобиване, които в противен случай биха служили за критерии за оценка, в този случай не предоставят такава актуална информация. Както за настоящи, така и за бъдещи инвеститори или бизнес партньори, справедливата стойност е най-добрата възможност за измерване на потенциала за успех на такива бизнес начинания. Освен това оценките на справедливата стойност служат като основа за класифициране на бъдещи парични потоци. Въпреки това, „независимо, от това кой модел ще избере предприятието за отчитане на инвестиционните имоти въпросът, който

---

<sup>17</sup> Rupić, B. Fair value concept specifics in financial reporting and auditing, <https://www.degruyter.com/downloadpdf/j/ethemes.2015.53.issue-1/ethemes-2015-0008/ethemes-2015-0008.pdf> 11.02.2019

<sup>18</sup>Shamkuts V. Fair value accounting, [https://skemman.is/bitstream/1946/4234/1/Thesis\\_fixed.pdf](https://skemman.is/bitstream/1946/4234/1/Thesis_fixed.pdf), 12.02.2019

трябва да намери отговор е, може ли чрез съответния модел да се определи обективно точната му стойност.”<sup>19</sup>

След подробно регламентиране на последващото оценяване на инвестиционните имоти, модела на цената на придобиване, модела на справедливата стойност и възможността/невъзможността да се определи тя, **в МСС 40 се разглеждат въпроси относно прехвърлянето на активи и освобождаването на активи, съответно в §§ 57 – 65 и §§ 66 – 73.**

Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) през 2015 г. публикува изменения на МСС 40, за да изясни прехвърлянето на имоти от различни групи към или от инвестиционни такива<sup>20</sup>. Прехвърлянето се прави, когато и само когато има действителна промяна в употребата - т.е. актив отговаря или престава да отговаря на определението за инвестиционен имот и има доказателства за промяната в използването. Само промяна в управленските намерения не подкрепя прехвърлянето<sup>21</sup>. Прехвърлянето на инвестиционен имот обикновено се извършва след инвентаризация. Примери за доказателство за промяна в употребата включват гаранция за прехвърляне. Доказателствата, а не намерението, са ключови и различните видове доказателства могат да подкрепят прехвърлянето.

*Прехвърляния от или към инвестиционен имот се правят, само когато има промяна в използването, доказана чрез:*

а) започване на ползване от страна на собственика – за прехвърляне от инвестиционен имот в ползван от собственика имот;

---

<sup>19</sup> Монева, И. Някои виждания относно оценяване на инвестиционни имоти. Стратегически насоки в бизнеса през 21 век и качеството на висшето образование. Сборник научни трудове, Седма международна научно-приложна конференция, Варна, 2008, с. 147

<sup>20</sup> <https://www.iasplus.com/en/projects/completed/assets/ias-40>, 23.01.2019

<sup>21</sup> § 57 от МСС 40

б) започване на разработване с цел продажба – за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси;

в) край на ползването от собственика – за прехвърляне от ползван от собственика имот в инвестиционен имот; или

г) започване на оперативен лизинг към друга страна – за прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот.

На практика, *освобождаването става най-вече чрез продажба или встъпване във финансов лизинг*. Възможно е инвестиционен имот, преди всичко съществуващ под формата на сграда, да бъде бракуван (по различни причини) и ликвидиран.

При определяне на датата на освобождаване се прилагат критериите, предвидени в приложимия счетоводен стандарт за докладване на приходите МСФО 15 Приходи от договори с клиенти. Всички печалби или загуби, произтичащи от освобождаването от инвестиционен имот, ще бъдат отнесени към отчета за печалбата или загубата за съответния период.

Всяка компенсация, подлежаща на възстановяване от трети страни, ще бъде призната в печалбата или загубата от отчета за инвестиционните имоти, които са били обезценени или загубени, в периода, в който тя стане вземане.

По отношение на освобожданията, ако освобождаването възникне чрез продажба, печалбата от сделката се признава на нетна база, т.е. като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на имота. Сумата на възнаграждението, която се включва в печалбата или загубата от продажбата, се определя съгласно изискванията на новия МСФО 15 за цената на сделката. Ако освобождаването възникне чрез встъпване във финансов лизинг, при определянето на датата на освобождаването се вземат указанията на новия МСФО 16 Лизинги.

**Оповестяването** на счетоводната политика за инвестиционните имоти е налично §§ 74–79 от МСС 40. Посочена е информация, която предприятията следва да оповестяват в приложението към финансовите си отчети. Задължително се оповестява модела за оценка, който са приели за инвестиционните имоти. В случай, че е избран модела на справедливата стойност, следва да се прилагат изискванията за оповестяване на МСФО 13. Стандартът изисква предприятията да оповестяват оценката на справедливата стойност в края на отчетния период, както и нивото в йерархията на справедливите стойности. Когато справедливата стойност не е определена като наблюдаема цена на активен пазар, се изисква да бъдат оповестени методите за определяне на справедливата стойност и входящите данни, използвани за изготвяне на оценката, като при промяна на даден метод за оценка, задължително се посочват причините за промяната<sup>22</sup>.

Освен изискването за оповестяването на избрания модел за оценка на инвестиционните имоти - дали прилага модела на справедливата стойност или модела на цената на придобиване, МСС 40 изисква предприятието да оповести:

- в случаите, че прилага модела на справедливата стойност, дали и при какви обстоятелства имуществените дялове, държани по оперативен лизинг, се класифицират и отчитат като инвестиционен имот;
- критериите, които предприятието използва, за да разграничи инвестиционен имот от ползван от собственика имот и от имот, държан за продажба в обичайната дейност, в случаите, когато класификацията е трудна;
- прилаганите методи и съществените предположения при определяне на справедливата стойност на инвестиционния имот,

---

<sup>22</sup> МСФО 13

включително изявление дали определянето на справедливата стойност е подкрепено с пазарни доказателства, или се базира основно на други фактори, които предприятието също трябва да оповести, поради естеството на инвестиционния имот и липсата на сравними пазарни данни;

- степента, до която справедливата стойност на инвестиционния имот се основава на оценяването от независим оценител, който притежава призната и подходяща професионална квалификация;

- сумите, включени в отчета за всеобхватния доход: за доходите от наеми от инвестиционен имот; за преките оперативни разходи, възникващи от инвестиционния имот, които са генерирани приходи от наеми през периода; за преките оперативни разходи, възникващи от инвестиционния имот, които не са генерирани доход от наеми през периода; за кумулативната промяна в справедливата стойност, призната в отчета за всеобхватния доход, при продажба на инвестиционен имот от група активи в които се използва модела на цената на придобиване в група активи, за които се използва модела на справедливата стойност.

- за съществуването и сумите на ограниченията за реализуемостта на инвестиционни имоти или парични преводи на доходи и постъпления от освобождаване на инвестиционни имоти;

- за договорни задължения за покупка, изграждане или разработване на инвестиционни имоти или за ремонти, поддържане или подобрения.

*Предприятие, което прилага модела на справедливата стойност* трябва също да оповести равнение между балансовите суми на инвестиционния имот към началото и края на периода, показващо следното:

- нараствания, възникващи от придобивания и нараствания в резултат на последващи разходи, признати в балансовата сума на актив;

- нараствания в резултат на придобивания чрез бизнес комбинации;

- активи, класифицирани като държани за продажба или включени в група за освобождаване, класифицирани като държани за продажба в съответствие с МСФО 5 и други освобождавания;
- нетни печалби и загуби от корекции на справедливата стойност;
- нетните курсови разлики от преобразуването на финансовите отчети в различна валута на представяне и преобразуване на чуждестранните операции във валутата на представяне на отчитащото се предприятие;
- прехвърляния към и от материални запаси и ползван от собственика имот.

В случаите когато оценка, получена за инвестиционен имот, е коригирана съществено за целите на финансовия отчет, предприятието оповестява равнение между получената оценка и коригираната оценка, включена във финансовия отчет, показвайки отделно съвкупната сума на всички признати лизингови задължения, които са прибавени обратно и други съществени корекции. Ако са налице единични оценки на инвестиционен имот чрез модела на цена на придобиване, предприятието оповестява равнението отнасящо се до този инвестиционен имот, отделно от сумите, отнасящи се до други инвестиционни имоти в портфейла на дружеството. Това от своя страна изисква описание на инвестиционния имот и подробно обяснение защо справедливата стойност не може да бъде достоверно оценена. Нещо повече, ако е възможно, се оповестява интервала на оценките, в който е силно вероятно да лежи справедливата стойност. При освобождаване от инвестиционен имот, който не се отчита по справедлива стойност допълнително се оповестява този факт, балансовата му сума към момента на продажбата и сумата на признатата печалба или загуба.

*Предприятие, което прилага модела на цената на придобиване* трябва също да оповести:

- използваните методи на амортизация, полезния живот или използваните амортизационни норми;
- брутна балансова сума и натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка на актива в началото и в края на периода;
- равнение на балансовата сума на инвестиционен имот в началото и в края на периода, показващо следното: нараствания, като се оповестяват поотделно придобиванията и нарастванията в резултат на последващи разходи, признати като актив; нараствания в резултат на придобивания чрез бизнес комбинации; активи, класифицирани като държани за продажба или включени в група за освобождаване, класифицирани като държани за продажба в съответствие с МСФО 5 и други освобождавания; амортизации и загуби от обезценки; нетните курсови разлики от преобразуването на финансовите отчети в различна валута на представяне и преобразуване на чуждестранните операции във валутата на представяне на отчитащото се предприятие;

В търсенето на отговор на въпроса за представянето на инвестиционните имоти във финансовите отчети на предприятията, може да се каже, че те се представят:

- пряко;
- косвено.

Инвестиционните имоти се представят пряко в отчета за финансовото състояние (счетоводния баланс) и в приложенията към финансовите отчети, посредством статията за инвестиционни имоти и подробните оповестявания за тях. Косвено се представят в отчета за всеобхватния доход (отчет за приходите и разходите) чрез приходите, които те генерират и разходите,



възникващи от инвестиционния имот, които са генерирани приходи. Косвено се представят и в останалите елементи на финансовите отчети.

В заключение, признаването на инвестиционните имоти във финансовите отчети на предприятията е публично поемане на отговорност от мениджмънта на предприятието. Фокусът е насочен към потребителите на финансови отчети и към това, което се предполага, че им трябва<sup>23</sup>. Безспорно, потребителите на финансови отчети на предприятията имат нужда от информация за инвестиционните имоти на дружествата.

### **Използвана литература**

#### *Нормативна литература:*

1. Международен счетоводен стандарт 40
2. Международен счетоводен стандарт за финансово отчитане 13
3. Международен счетоводен стандарт за финансово отчитане 15
4. Международен счетоводен стандарт за финансово отчитане 16
5. Международен стандарт за оценяване 104

#### *Литературни източници:*

1. Илиев, П. Бизнес оценяването в България. Наука и икономика, Варна, 2011.
2. Монева, И. Някои виждания относно оценяване на инвестиционни имоти. Стратегически насоки в бизнеса през 21. век и качеството на висшето образование. Сборник научни трудове. Седма международна научно-приложна конференция, Варна, 2008.

---

<sup>23</sup> Монева, И. Справедливата стойност и финансовия отчет – предимства и недостатъци. [http://ejournal.vfu.bg/bg/pdfs/Iva\\_Moneva-Sprevedlivata\\_stoinost\\_i\\_finansoviyat\\_otchet-predimstva\\_i\\_nedostatatsi.pdf](http://ejournal.vfu.bg/bg/pdfs/Iva_Moneva-Sprevedlivata_stoinost_i_finansoviyat_otchet-predimstva_i_nedostatatsi.pdf)

3. Монева, И. Справедливата стойност и финансовия отчет – предимства и недостатъци. [http://ejournal.vfu.bg/bg/pdfs/Iva\\_Moneva-Sprevedlivata\\_stoinost\\_i\\_finansoviyat\\_otchet-predimstva\\_i\\_nedostatatsi.pdf](http://ejournal.vfu.bg/bg/pdfs/Iva_Moneva-Sprevedlivata_stoinost_i_finansoviyat_otchet-predimstva_i_nedostatatsi.pdf)
4. Basis for Conclusions on IAS 40 Investment Property, <https://service.betterregulation.com/sites/default/files/selection%20%2835%29.pdf>
5. Lama, M. Compliance with disclosure requirements for investment properties: a comparative study between Spain and UK, [http://www.aeca1.org/pub/online/comunicaciones\\_xivencuentroaeca/cd/126a.pdf](http://www.aeca1.org/pub/online/comunicaciones_xivencuentroaeca/cd/126a.pdf)
6. Rupić, B. Fair value concept specifics in financial reporting and auditing, <https://www.degruyter.com/downloadpdf/j/ethemes.2015.53.issue-1/ethemes-2015-0008/ethemes-2015-0008.pdf>
7. Shamkuts, V. Fair value accounting, [https://skemman.is/bitstream/1946/4234/1/Thesis\\_fixed.pdf](https://skemman.is/bitstream/1946/4234/1/Thesis_fixed.pdf)

*Интернет сайтове:*

1. <https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias40>
2. <https://www.pkf.com/media/10031777/ias-40-investment-property-summary.pdf>