Pravna lica koja primenjuju MSFI, vrednovanje svojih nepokretnosti vrše u skladu sa svojom, ranije utvrđenom, računovodstvenom politikom

„Saglasno odredbi člana 20. Zakona o računovodstvu („Sl. glasnik RS“, br. 62/2013 – dalje: Zakon), za priznavanje, vrednovanje, prezentaciju i obelodanjivanje pozicija u finansijskim izveštajima, velika pravna lica, pravna lica koja imaju obavezu sastavljanja konsolidovanih finansijskih izveštaja (matična pravna lica), javna društva, odnosno društva koja se pripremaju da postanu javna, u skladu sa zakonom kojim se uređuje tržište kapitala, nezavisno od veličine, primenjuju Međunarodne standarde finansijskog izveštavanja (MSFI).

Što se tiče načina vrednovanja nepokretnosti, kao i utvrđivanja fer vrednosti nepokretnosti, ovim putem posebno ukazujemo na primenu Međunarodnog računovodstvenog standarda ( MRS) 16: Nekretnine, postrojenja i oprema i Međunarodnog standarda finansijskog izveštavanja (MSFI) 13: Odmeravanje fer vrednosti.

Naime, pravna lica mogu da, u skladu sa MRS 16, biraju između nabavne vrednosti ili fer vrednosti, prilikom vrednovanja nekretnina, postrojenja i opreme u skladu sa svojim računovodstvenim politikama (paragraf 29. MRS 16: Entitet se opredeljuje ili za model nabavne vrednosti iz paragrafa 30 ili za model revalorizacije iz paragrafa 31, kada bira svoju računovodstvenu politiku i primenjuje tu politiku na celu grupu nekretnina, postrojenja i opreme).

Modelom nabavne vrednosti utvrđeno je da se nakon početnog priznavanja kao sredstva, nekretnine, postrojenja i oprema evidentiraju po njihovoj nabavnoj vrednosti umanjenoj za ukupnu eventualnu akumuliranu amortizaciju i ukupne eventualne akumulirane gubitke zbog umanjenja vrednosti.

U slučaju da se odluče za fer vrednost (model revalorizacije), procena vrednosti se vrši minimum jednom na svakih 3-5 godina, a može i češće (jednom u toku godine) u zavisnosti od kretanja tržišne vrednosti („Neke nekretnine, postrojenja i oprema mogu pokazivati znatna i promenljiva kretanja fer vrednosti, zbog čega je potrebno vršenje revalorizacije jednom u toku godine“).

U skladu sa odredbama paragrafa 9. MSFI 13, propisano je da se fer vrednost definiše kao cena koja bi bila dobijena za prodaju imovine, ili plaćena za prenos obaveze u redovnoj transakciji između učesnika na tržištu na datum odmeravanja.

Odmeravanje fer vrednosti se radi pod pretpostavkom da se transakcija prodaje imovine ili prenosa obaveze odvija ili:

(a) na primarnom tržištu za imovinu ili obavezu; ili

(b) u odsustvu primarnog tržišta, na najpovoljnijem tržištu za imovinu ili obavezu.

Entitet nije u obavezi da sprovede sveobuhvatno istraživanje svih mogućih tržišta u cilju identifikovanja primarnog tržišta ili, u odsustvu primarnog tržišta, najpovoljnijeg tržišta, ali će uzeti u obzir sve informacije koje su razumno raspoložive. U odsustvu dokaza o suprotnom, tržište na kome bi entitet uobičajeno inicirao transakciju prodaje imovine ili prenosa obaveze se podrazumeva da je primarno tržište ili, u odsustvu primarnog tržišta, da je najpovoljnije tržište.

Fer vrednost je cena koja bi bila naplaćena za prodaju imovine, odnosno plaćena za prenos obaveze u redovnoj transakciji na primarnom (ili najpovoljnijem) tržištu na datum odmeravanja, po tekućim tržišnim uslovima (tj. izlazna cena), nezavisno od toga da li je ta cena direktno uočljiva ili procenjena upotrebom druge tehnike procene.

U skladu sa MSFI 13 postoje tri metoda (tehnike) procene fer vrednosti:

1) tržišni pristup – koriste se kupoprodajne cene i ostale relevantne informacije na bazi tržišnih transakcija sa identičnim ili uporedivim (sličnim) sredstvima, obavezama ili grupama sredstava i obaveza;

2) troškovni pristup ili sadašnji troškovi zamene – iznos koji je sada potreban da se zameni određeno sredstvo umanjen za amortizaciju;

3) prihodni pristup – koji podrazumeva tehnike: a) svođenje na sadašnju vrednost diskontovanjem budućih novčanih tokova koji se očekuju od određenog osnovnog sredstva ili b) upotreba metoda viška zarade tokom perioda (koristi se za određenu nematerijalnu imovinu).

Da bi se povećala doslednost i uporedivost u odmeravanju fer vrednosti i povezanih obelodanjivanja, MSFI 13 utvrđuje hijerarhiju fer vrednosti koja klasifikuje u tri nivoa inpute za tehnike procene vrednosti, koje se koriste u odmeravanju fer vrednosti:

1) inputi nivoa 1 – kotirane (nekorigovane) cene sa aktivnog tržišta – tržišne cene sa aktivnog tržišta predstavljaju najpouzdaniji dokaz fer vrednoti i treba ih koristiti bez korekcija u odmeravanju fer vrednosti kada god su dostupne;

2) inputi nivoa 2 – podrazumevaju korišćenje: kotiranih tržišnih cena sa aktivnog tržišta za slična sredstva i obaveze; kotiranih tržišnih cena za identična ili slična sredstva i obaveze sa tržišta koja nisu aktivna; stopa prinosa na tržištu; ostale inpute (npr. kamatne stope i krive prinosa koje su uočljive u uobičajenim kotiranim intervalima);

3) inputi nivoa 3 – neuočljivi inputi za imovinu ili obaveze, s obzirom da ne postoji aktivno tržište, kotirane tržišne cene ili uporedivi oblici imovine i obaveza. Obuhvataju uglavnom interne procene rukovodstva kao što je tehnika (procena) prihodnim pristupom zasnovana na sadašnjoj vrednosti budućih novčanih tokova koje projektuje uprava.

Imajući u vidu gore navedeno, ukazujemo da bi u konkretnom slučaju tržišnu (fer) vrednost nepokretnosti trebalo utvrditi shodno aktuelnim prilikama na tržištu nepokretnosti na teritoriji opštine „X“ u poslednjih godinu dana, pri tome vodeći računa o konkretnom tipu nepokretnosti (npr. nepokretnost koja se koristi za obavljanje komercijalne delatnosti, stambeni objekti i dr.) čiju je fer vrednost potrebno utvrditi.

Ovim putem ponovo ističemo da pravna lica koja primenjuju MSFI, vrednovanje svojih nepokretnosti vrše u skladu sa svojom, ranije utvrđenom, računovodstvenom politikom (u skladu sa MRS 16, primenjujući model nabavne vrednosti ili model revalorizacije – fer vrednost).

Koristimo ovu priliku da ukažemo da, na osnovu Pravilnika o računovodstvu i računovodstvenim politikama društva „AB“, koji je dostavljen kao prilog zahteva, nije jasno na koji način ovo privredno društvo vrednuje svoje nekretnine, postrojenja i opremu, s obzirom da je u članu 18. stav 4. ovog pravilnika predviđeno da se, nakon početnog priznavanja, naknadno vrednovanje nekretnina, postrojenja i opreme vrši po nabavnoj vrednosti, dok je stavom 5. istog člana propisano da se nekretnine, postrojenja i oprema iskazuju po modelu revalorizacije (fer vrednost).“

Mišljenje Ministarstva finansija br. 430-0-258/2014-08 od 21.10.2014. godine