

OTDK-DOLGOZAT

2015

**INGATLANOK SZÁMVITELE – A NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI
BESZÁMOLÁSI STANDARDOK (IFRS) ÉS A SZÁMVITELI
TÖRVÉNY ÖSSZEHASONLÍTÁSA, A PÉNZÜGYI VÁLSÁG
HATÁSA**

**ACCOUNTING FOR REAL ESTATE – COMPARISON OF
INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)
AND HUNGARIAN ACCOUNTING REGULATION, THE EFFECT
OF THE FINANCIAL CRISIS**

Kézirat lezárva: 2014. március 25.

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS	1
1.1. A SZÁMVITEL SZABÁLYOZÁSÁNAK SZINTJEI.....	1
1.2. A GLOBÁLIS SZÁMVITELI SZABÁLYOZÁS TÖRTÉNETE ÉS A NEMZETKÖZI SZÁMVITELI STANDARDALKOTÓ TESTÜLET (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD – IASB)	2
1.3. AZ IFRS-EK, MINT BETARTANDÓ SZABÁLYOK	3
2. INGATLANOK SZÁMVITELI SZABÁLYOZÁSA	5
2.1. A NEMZETKÖZI SZABÁLYOZÁS	5
2.1.1. A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok elmélete	5
2.1.2. Ingatlanok számvitele az IFRS-ben.....	8
2.1.2.1. IAS 16 – Ingatlanok, gépek, berendezések (PPE)	10
2.1.2.2. IAS 2 – Készletek (készlet típusú ingatlanok)	28
2.1.2.3. IAS 40 – Befektetési célú ingatlanok	34
2.1.2.4. IAS 11 – Beruházási szerződések.....	41
2.1.2.5. Standardok közötti átsorolások	42
2.2. A MAGYAR SZABÁLYOZÁS.....	46
2.2.1. A Számviteli törvény „elmélete”	46
2.2.2. Ingatlanok számvitele a Számviteli törvényben.	48
2.2.2.1. Tárgyi eszközök számvitele.....	48
2.2.2.2. Készletek (készlet típusú ingatlanok) számvitele	52
2.3. A NEMZETKÖZI ÉS A MAGYAR SZABÁLYOZÁS KÖZÖTTI ELTÉRÉSEK.....	55
3. A PÉNZÜGYI VÁLSÁG HATÁSA.....	58
4. KÖVETKEZTETÉSEK, JAVASLATOK	61
IRODALOMJEGYZÉK	63
MELLÉKLETEK.....	I
1. számú melléklet	II
2. számú melléklet	III
3. számú melléklet	IV
4. számú melléklet	V
5. számú melléklet	VI

TÁBLÁZAT- ÉS ÁBRAJEGYZÉK

1. táblázat: Átsorolási kérdések rendszerezése	44
1. ábra: Hasznos pénzügyi információk minőségi jellemzői.....	5
2. ábra: A gazdasági esemény és a pénzmozgás egymáshoz való viszonya	6
3. ábra: A pénzügyi kimutatások elemei	7
4. ábra: Ingatlanokkal kapcsolatos besorolási kérdések.....	8
5. ábra: Később felmerülő költségek típusai	13
6. ábra: Az ARO elszámolásának folyamata.....	17
7. ábra: Átértékelés elszámolása, ha nő a könyv szerinti érték és volt korábban átértékelési csökkenés.....	23
8. ábra: Átértékelés elszámolása, ha csökken a könyv szerinti érték és volt korábban átértékelési többlet.....	24
9. ábra: A standard (IAS 2) „figyelmeztetései” a nettó realizálható értékkel kapcsolatban	32
10. ábra: A Számviteli törvény által nevesített alapelvek csoportosítása	47

1. BEVEZETÉS

Dolgozatom célja, hogy rávilágítsak a különböző számviteli szabályozások által azonosított problémákra, és arra, hogy milyen megoldással szolgálnak a keletkező problémákra. Vizsgálom a szabályozások közötti eltéréseket, megkísérlem azonosítani a "félreszabályozásokat" és a szabályozási hézagokat. Munkámban kitérek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok kialakulásának szükségességére, rövid történetének bemutatására, az Európai Unióban betöltött szerepére, illetve milyen koncepcionális keretelvek adják a standardok alapját, milyen minőségi jellemzők segítik a döntések hasznosságának maximalizálását és a valós bemutatást. A pénzügyi válság előtti és utáni ingatlanárak milyen vitatható számviteli megoldásokat szültek a vállalatok részéről.

1.1. A SZÁMVITEL SZABÁLYOZÁSÁNAK SZINTJEI

A számviteli szabályozásnak két szintje különíthető el egymástól: a nemzeti szintű számviteli szabályozás és a nemzeti szinten felüli szabályozás. A nemzeti szinten felüli szabályozást további két szintre oszthatjuk, a regionális és globális számviteli szabályrendszerekre.

Minden államnak szuverén joga, hogy saját hatáskörében szabályokat alkosson, abba nem szólhat bele senki. A nemzetközi szerződések és a globalizáció szükségessé tették a nemzeti szintű szabályozáson felüli számviteli rendszer kialakítását. Ilyen nemzetközi szerződések közé tartoznak például az Európai Unió szerződései. Az Európai Unió egyik célja a közös gazdasági térség kialakítása, melynek érdekében bevezették a 4 alapvető szabadságjogot: a munkaerő, a tőke, a szolgáltatás és az áru szabad áramlását. A számvitel szempontjából a tőke áramlását ragadjuk meg.

A tőke szabad áramlása a nemzetközi tőkepiacokon belül valósul meg, ugyanakkor szükség van a potenciális befektetők informálására is, hogy ez a tőkeáramlás létrejöhessen. A cél az, hogy minden befektető ugyanazt tudja „kiolvasni” a pénzügyi kimutatásokból, – mint információforrásokból – ezért szükség van egy „közös nyelvre”, így sürgetővé vált egy regionális, EU-n belül használatos számviteli rendszer kialakítása. Tulajdonképpen e „közös nyelvet” a tőzsde modernizációja hívta életre.

Ugyanez volt megfigyelhető a világ legmodernebb tőkepiacával rendelkező Egyesült Államokban is, ahol a globalizáció felgyorsulásával szükségessé vált egy hasonló, „közös nyelv” bevezetése. A világ minden részéről voltak jelen cégek az amerikai tőzsdéken, így a törvényhozás úgy döntött, hogy az amerikai számviteli

szabályokat kell alkalmaznia minden, az amerikai tőzsdéken jelenlévő külföldi vállalatnak.

Az Újvilágban és az Öreg Kontinensen is a tőzsdék fejlődése és a globalizáció felgyorsulása hívta életre a regionális szabályozásokat. Noha regionális, Amerikában mégiscsak globális szabályozásról beszélhetünk, hiszen nem csak annak a vállalatnak kellett a beszámolóit az amerikai szabályok szerint készítenie, aki a tőzsdén volt jelen, hanem a világ minden táján jelenlévő leányvállalatának az anyavállalat konszolidált (összevont) beszámolója miatt, illetve az amerikai gazdaság jelentős súlyt képviselt a világgazdaságban.

Az 1990-es, 2000-es években újabb fordulat következett az internet beköszöntével. Felgyorsult a világunk, kontinenseket kapcsoltak össze egymással, s a globalizáció és modernizáció sohasem látott méreteket öltött. Ezután elkerülhetlenné vált egy, a teljes bolygóra kiterjedő, globális számviteli szabályozás kidolgozása.

1.2. A GLOBÁLIS SZÁMVITELI SZABÁLYOZÁS TÖRTÉNETE ÉS A NEMZETKÖZI SZÁMVITELI STANDARDALKOTÓ TESTÜLET (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD – IASB)

A nemzetközi szabályozás kérdése egészen 1973-ig nyúlik vissza, amikor 9 ország kezdeményezésére létrejött egy szigorúan szakmai szervezet az International Accounting Standards Committee (IASC, Nemzetközi Számviteli Standard Bizottság). Ezek az országok Ausztrália, Kanada, Franciaország, Németország, Mexikó, Japán, Hollandia, Egyesült Királyság és az Amerikai Egyesült Államok voltak. Megjegyzendő, hogy ebben az évben hívták életre az Financial Accounting Standard Board-ot, az amerikai standardalkotó testületet is. Az IASC célja az volt, hogy összegyűjtse a világban elterjedt számviteli gyakorlatokat, s ajánla őket. Ezáltal sokkal érthetőbbé, összehasonlíthatóbbá, s relevánsabbá váltak a pénzügyi beszámolók (Székács, 2013a).

2001-ben viszont nagy fordulat következett be a szervezet életében Sir David Tweedie vezetésével. Immáron a cél nem csak egy egyszerű ajánlattétel volt, hanem egy *„globális beszámolási rendszer kiépítése, melynek célkitűzései egy globális számviteli standardsorozat létrehozása, átlátható és összehasonlítható információközlés és konvergencia a nemzeti és nemzetközi standardok között”* (Székács, 2013a). A szervezet átalakult, s felvette az International Accounting Standards Board (IASB) nevet. Az addig kiadott International Accounting Standard-okat (IAS) és azok értelmezéseit (SIC) átvette a szervezet, de új nevet kaptak. Az IAS-t felváltotta az International Financial Reporting

Standard (IFRS) és az értelmezései is új nevet kaptak (IFRIC). A névváltoztatásból is látható a célkitűzések megváltozása, s egy magasabb szintre emelése (Székács, 2013a).

A következő mérőföldkövet 2002 jelentette az IASB számára, amikor az IASB és a FASB a Norwalk megállapodás keretében eldöntötték, hogy az IFRS-ek és a US GAAP¹ rendszerét középtávon egy rendszerré kovácsolják össze, hiszen fölösleges két különböző rendszer fenntartása. Az összeolvasztásnak köszönhetően az információk sem lesznek eltérőek a két rendszer miatt (Lakatos–Kovács–Mohl–Rózsa–Szirmai, 2013).

Ahogy korábban említettük, a nemzetközi szabályozásért az IASB felelős, mely az IFRS Alapítványon belül működik. Ez az Alapítvány egy ún. „ernyőszervezet”, vagyis a standardalkotás folyamata ez alatt a „nagy ernyő” alatt megy végbe. Az IASB-n kívül még 2 szervezet tartozik az Alapítvány alá, az IFRS Tanácsadó Szervezet és a Standard Értelmezési Bizottság. Ezen szervezetek összehangolt munkája alapján születnek meg a standardok és értelmezéseik (Lakatos et al., 2013).

1.3. AZ IFRS-EK, MINT BETARTANDÓ SZABÁLYOK

Ugyanakkor felmerülhet bennünk a kérdés, hogy hogyan is válnak jogszabállyá ezek a standardok, hiszen az IASB egy szakmai és nem kormányzati szervezet, melynek így végrehajtó hatalma sincs? Az IASB története során 2000-ben elkezdődött egy befogadási folyamat, amikor az Európai Uniónál elérte, hogy az javasolni fogja ezen standardok alkalmazását. Második lépcsőként 2002-ben az Európai Unió befogadja az IASB (és elődszervezete, az IASC) által létrehozott standardokat az Európai Parlament és Tanács 1606/2002/EK számú (IAS) rendeletével.² A rendelet 4. cikkelye összefoglalja a lényeget, miszerint: *„A 2005. január 1-jén vagy ezt követően kezdődő valamennyi üzleti évről a tagállamok joga által szabályozott társaságok összevont (konszolidált) éves beszámolójukat a 6. cikk (2) bekezdésében megállapított eljárásnak megfelelően elfogadott nemzeti számviteli standardok alapján állítják össze, ha a fordulónapjukon az értékpapírjaik forgalmazása engedélyezett (...) valamelyik tagállam szabályozott piacán.”* (1606/2002/EK rendelet).

¹ GAAP – Generally Accepted Accounting Principles (általánosan elfogadott számviteli alapelvek), US GAAP: Az Amerikai Egyesült Államokban használatos számviteli szabályozás (nemzetközileg is elismert, sok helyen használják).

² Az Európai Unió másodlagos jogforrásai közé tartozik. A rendeletek teljes egészében kötelező érvényűek, közvetlenül alkalmazandók. A rendelethez „gyengébbek” az irányelvek. Ezek nem közvetlenül alkalmazandók, de be kell őket építeni a nemzeti jogba. Ilyen irányelvek például a 78/660/EGK (4. sz. társasági jogi) irányelv a gazdasági társaságok éves beszámolójáról (ehhez alkalmazkodott a Számviteli törvény is), vagy a 83/349/EGK (7. sz. társasági jogi) irányelv a konszolidált éves beszámolóról, melyeket a 2013/34/EU irányelv már hatályon kívül helyezett. Ez az irányelv egy új, egységes piaci intézkedéscsomag részeként született meg.

Azonban előfordultak már ekkor olyan társaságok, amelyek valamilyen másik nemzetközileg elismert számviteli rendszer (általában US GAAP) szerint készítették a konszolidált beszámolójukat, így ezek a cégek az átállás érdekében 2007-ig haladékat kaptak.

2. INGATLANOK SZÁMVITELI SZABÁLYOZÁSA

2.1. A NEMZETKÖZI SZABÁLYOZÁS

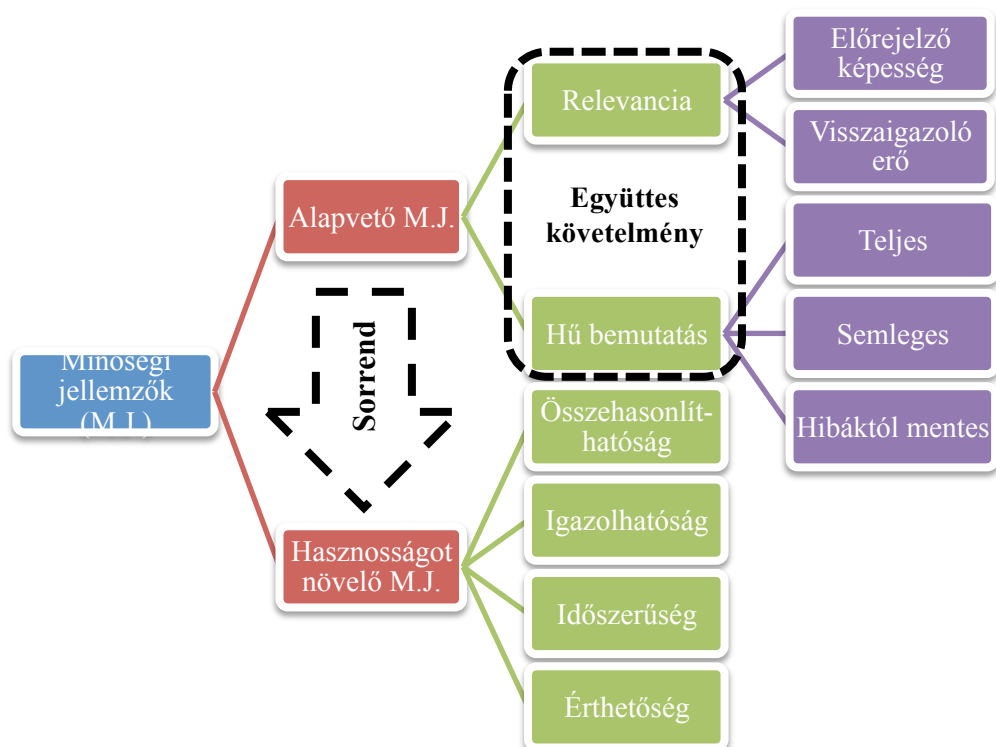
2.1.1. A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok elmélete

Miután megvizsgáltuk, hogy miért van szükség a nemzetközi számviteli szabályozásra, ki felelős ezen szabályozásért, hogyan születnek és épülnek fel ezek a szabályok, nézzük meg, milyen elvi alapokon nyugszik a nemzetközi szabályozás rendszere.

A számvitel szabályozását két oldalról célszerű megközelíteni. Az egyik a szabályszerűségre épít, a másik az alapelvekre. Az IAS-ok és IFRS-ek az alapelvekre építő számviteli szabályozást követik. Egy elvi alapú rendszer, ezért hozták létre a koncepcionális keretelveket, mely alapköve az egész szabályozásnak (Székács, 2013a).

A koncepcionális keretelveket 2010-ben bocsátották ki, melyet az amerikai szabályzó testülettel (FASB) közösen készítettek el. 4 részre osztható: Az általános pénzügyi beszámolás célja, a jelentést tevő gazdasági egység, a hasznos pénzügyi információk minőségi jelzői és a régebbi Keretelv (1989) megmaradt részei.³

A fent felsorolt részek közül ami megemlítenőd, az a hasznos pénzügyi információk minőségi jellemzői, amelyek tovább bonthatók az 1. ábrán látható módon:



1. ábra: Hasznos pénzügyi információk minőségi jellemzői

Forrás: Lakatos et al., (2013) pp. 20–21. alapján kis mértékben módosítva

³ Conceptual Framework (IASB, 2010): Chapters 1-4, saját fordítás

Az 1989-es Keretelvek megmaradt részei: a mögöttes feltételezések, a pénzügyi kimutatások elemei, a pénzügyi kimutatások elemeinek megjelenítése, a pénzügyi kimutatások elemeinek mérése, a tőke és tőkemegtartás koncepciói.⁴

A mögöttes feltételezéseknek két eleme van. Az első a vállalkozás folytatásának az elve. Ez azt jelenti, hogy az IFRS-ek rendszerét csak akkor szabad használni, ha a vállalkozás folyamatosan végzi a tevékenységét. Amennyiben ez nem teljesül, úgy nem kaphatunk megbízható és valós összképet a vállalkozás pénzügyi kimutatásaiból. A másik ilyen feltétel pedig a naturálszemlélet. Ezt a Keretelv nem tartalmazza, de „*az IAS I direkt módon és sok más standard utal rá*” (Lakatos et al., 2013, p. 28.). A naturálszemlélet azt jelenti, hogy nem akkor kell könyvelni, amikor a pénzmozgás történik, hanem amikor a gazdasági esemény megtörtént, azt a piac elismerte (2. ábra) (Lakatos et al., 2013).



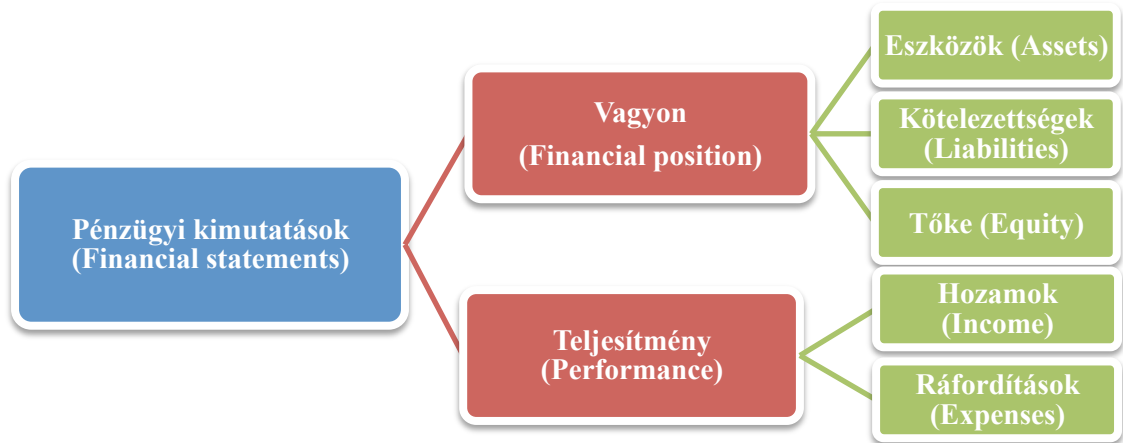
2. ábra: A gazdasági esemény és pénzmozgás egymáshoz való viszonya

Forrás: saját szerkesztés

A Keretelv következő fejezetében a pénzügyi kimutatások elemeit taglalja. Két nagy csoportot különböztet meg: a vagyont (Financial position) és a teljesítményt (Performance). A vagyonton belül találhatók az eszközök (Assets), kötelezettségek (Liabilities) és a tőke (Equity), a teljesítményen belül a hozamok (Income) és ráfordítások (Expenses) (3. ábra).⁵

⁴ Conceptual Framework (IASB, 2010): Chapter 4, saját fordítás

⁵ Conceptual Framework (IASB, 2010): Chapter 4.2-4.36, saját fordítás



3. ábra: A pénzügyi kimutatások elemei

Forrás: Conceptual Framework (2010) pp. 25–32.

Dolgozatomnak nem része ezen elemek részletes tárgyalása, de úgy gondolom, hogy az eszközöket részleteiben is meg kell vizsgálni a további részek érthetősége miatt.

Az eszköz „olyan erőforrás, amely múltbéli események következtében a gazdálkodó egység kontrollja (ellenőrzése) alatt áll ÉS amely következtében a gazdálkodó egység a jövőben gazdasági hasznosságot megtestesítő erőforrásokhoz jut” (Lakatos et al., 2013, p. 29.).

Vizsgáljuk meg a definíció egyes elemeit:

- Múltbéli események,
- ellenőrzés és
- jövőbeni gazdasági hasznok.

Múltbéli események alatt azt értjük, hogy amikorra készül az adott pénzügyi kimutatás, akkor már az adott eszköz a gazdálkodó egység rendelkezésére áll. Ebből következik, hogy egy jövőbeni szándékot nem lehet felvenni a pénzügyi kimutatásokba.

A *jövőbeni gazdasági hasznok* beáramlásánál meg kell vizsgáljuk, hogy az adott eszköz valahogyan termelni fog-e valamilyen gazdasági hasznosságot a későbbiekben akár közvetett, akár közvetlen módon.

Az *ellenőrzés* beálltát már nehezebb megállapítani. Azt kell megállapítani, hogy a gazdálkodó egység tudja-e irányítani az azt az adott eszközt, és úgy ahogyan azt ő szeretne. Itt felmerül a tulajdonjog fogalma is. A kettő nem ugyanaz. Egy eszköz felett akkor is lehet kontroll, ha az nincs az adott gazdálkodó egység tulajdonában (Lakatos et al., 2013).

Erre jó példa az állami tulajdon „kiutalása”. Teljesül rá az eszköz definíció, mert:

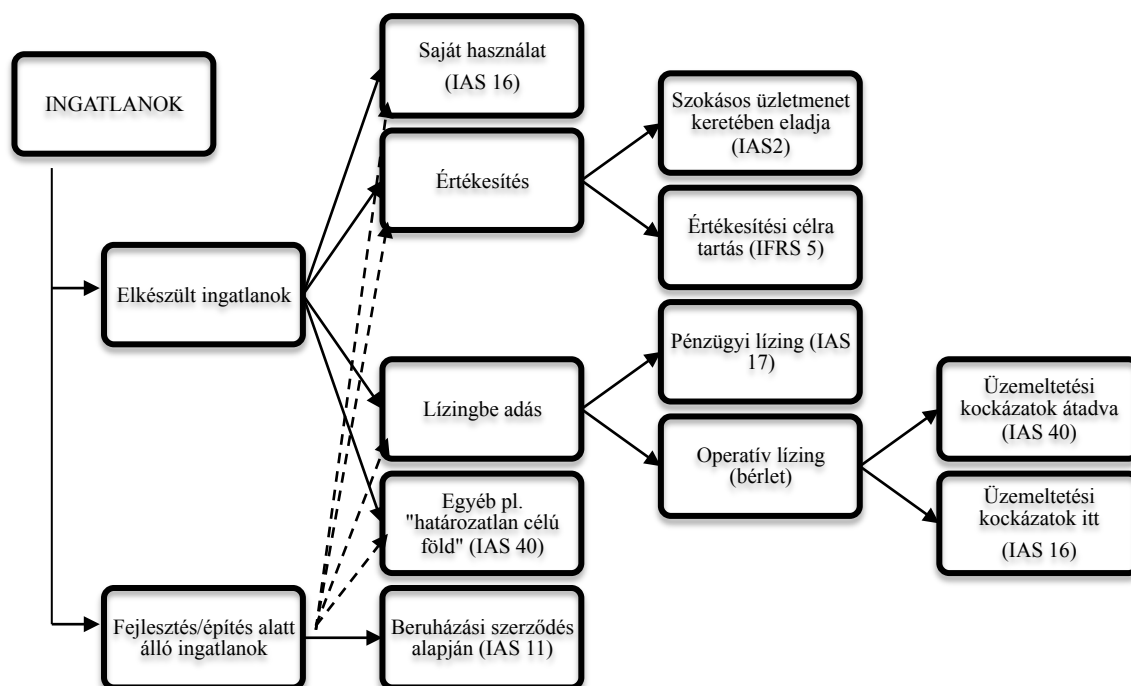
- múltbéli esemény alapján a „rendelkezésre áll”,
- jövőbeni gazdasági hasznokat fog termelni (pl. egy szántóföld vagy gyárépület),

- és kontroll alatt is áll.

Természetesen egy kötelezettségem is keletkezik az állam felé, de ezt nem tárgyaljuk az eszközöknél. Amennyiben egy tétel „*megfelel az eszköz definíciójának ÉS valószínű, hogy gazdasági hasznok be-, illetve kiáramlását eredményezi ÉS értéke (költsége) megbízhatóan mérhető úgy meg kell azt jeleníteni az eszközök között*” (Kovács, 2013).

2.1.2. Ingatlanok számvitele az IFRS-ben

Az ingatlanok számvitelével az IFRS-ek rendszerében több standard is foglalkozik, attól függően, hogy milyen céllal tartják azokat. A 4. ábra hivatott segíteni a megértését:



4. ábra: Ingatlanokkal kapcsolatos besorolási kérdések

Forrás: Lakatos et al., (2013) p. 198.

A 4. ábra alapján beláthatjuk, hogy az ingatlanok számvitele összetett a Nemzetközi Beszámolási Standardokban. Ezért egyesével fogjuk végignézni a lehetőségeket. A Pénzügyi lízing (IAS 17) és az Értékesítési célra tartás (IFRS 5) témákat ezen dolgozat nem taglalja. Természetesen felmerülhetnek olyan esetek, amikor egy-egy ingatlan funkcióját tekintve megváltozik (ezt a menedzsment dönti el), ekkor az ingatlan átkerül egy másik standard hatálya alá. Egy másik fejezetben fogjuk tárgyalni, hogy mik is pontosan a teendők abban az esetben, ha átsorolásra kerülne sor.

Az ingatlanokat érintő standardok elemzését olyan sorrendben végzem, ahogyan azok a standardok felépülnek (kihagyva néhány dolgot, melyek nem befolyásolják érdemben a szabályozás megértését):

- „fogalmak (amennyiben a megértéshez szükségesek, és korábban nem írtam le őket)
- szabályozás kifejtése
 - o megjelenítés
 - o értékelés
 - o bemutatás
- közzétételi kötelezettségek” (Székács, 2013a).

A dolgozat az ingatlanok számvitelének problémáit definiáló standardok elemzését tűzte ki céljául, de megkerülhetetlen, hogy pár szót ne ejtsünk az IFRS 13–Valós értékelés (Fair Value Measurement) standardról.

Az IAS 16 által definiált valós érték: *Az az ár, amelyet egy eszköz értékesítéséből kapnának vagy egy kötelezettség átruházásáért fizetnének a piaci szereplők egy szokásos tranzakció keretében az értékelés pillanatában.*⁶ Megj: „Ez egy hipotetikus piac és tranzakció a kialakuló árak alapján, és a valós érték nem feltétlenül a piaci ár, de lehetséges” (Kovács, 2013) (pl. értékpapírok).

Közérthetően a standard által definiált fogalom: „Mennyit ér egy adott eszköz vagy kötelezettség az adott napon, az adott állapotban és az adott helyen, miközben nem kívánjuk ténylegesen értékesíteni vagy rendezni” (Kovács, 2013).

A valós érték miatt felmerülő különbözeteknek az elszámolása két modell alapján történik: *Valós érték modell* (Fair Value Model–FVM) és *átértékelési modell* (Revaluation Model–RM). A kettő közötti különbség az elszámolásban rejlik. A valós érték modell esetében a kialakuló különbözetet az eredménnyel szemben (*Fair Value through Profit or Loss–FVTPL*), míg az átértékelési modell esetében az egyéb átfogó eredménnyel szemben (*Fair Value through Other Comprehensive Income – FVTOCI*) számoljuk el (Kovács, 2013).

A modellek részleteit abban a standardelemzésben vesszük elő, ahol előfordulhatnak (*ebben a dolgozatban: RM–IAS 16; FVM–IAS 40*).

⁶ IAS 16 (6) Definitions, saját fordítás

2.1.2.1. IAS 16 – Ingatlanok, gépek, berendezések (PPE)

A standardokat végignézve, itt látjuk elsőnek az ingatlan szót, de az előző ábrából kiderül, hogy közvetetten az IAS 2 már tartalmazza az ingatlanok egy ágának számvitelét. A legtöbb gazdálkodó (kivéve az ingatlancégeket) azért vásárol ingatlant, hogy abban egy gyáregységet vagy netalán egy irodaházat rendezzen be, ahol az adminisztratív munka folyik. Mielőtt elkezdjük tárgyalni a részleteket, nézzük meg a standard által megfogalmazott definíciót!

Az *ingatlanok, gépek, berendezések* (property, plant and equipment–PPE) olyan fizikai megjelenésű eszközök, amelyeket a gazdálkodó egység (entity),

- termék vagy szolgáltatás előállítására, másoknak bérbeadásra vagy adminisztratív célokra tart, ÉS
- várhatóan több, mint egy időszakon keresztül használ.⁷

Ez az éven túli használat ugyanakkor hordoz magában néhány problémát is. Egy kezdeti beruházás óriási összegeket emészt fel, amelyet valahogy össze kellene mérnünk a bevételekkel. Az éven túli használatból következnek ún. pótlólagos költségek is, melyeket több időszakra kellene elszámolnunk. Ezek a költségek az ingatlanok esetében jelentősek lehetnek (pl. újrafestés, újravakolás, bővítés stb.) (Lakatos et al., 2013).

Ezt a szétoztást hivatott megoldani az *értékcsökkenés*. Megbecsülve a hasznos élettartamot, és maradványértéket, könnyen kiszámolható belőle, hogy egy időszakra mekkora ráfordítás jut az eszközből. Ugyanakkor itt is felmerülnek különböző problémák. Mi történik akkor ha egy nagyobb felújítás történik? Elszámoljuk az eredménnyel szemben? Egyáltalán hogyan lehetne azt is szétoztani a maradék hasznos élettartamra? Az IAS 16 ad megoldást a kérdésekre (Lakatos et al., 2013).

Az IAS 16 nem csak ingatlanokra vonatkozik, de ebben a dolgozatban leszűkítjük erre a témára. Mielőtt azonban továbbmennénk, ismerkedjünk meg a standard által megfogalmazott néhány további definícióval!

A megjelenítés utáni egyik kulcskérdés, hogy mekkora értéken mutassam ki azt az adott eszközt. Ezt nevezzük *bekerülési értéknek (cost)*:

- Az a kifizetett pénz, pénzeszköz egyenértékes VAGY
- más adott ellenérték valós értéke az eszköz megszerzésének vagy kivitelezésének időpontjában, VAGY⁸

⁷ IAS 16 (6) Definitions: Property, Plant and Equipment, saját fordítás

⁸ IAS 16 (6) Definitions, saját fordítás

- „*ahol alkalmazható, az eszközhöz a kezdeti megjelenítéskor más IFRS-ek konkrét előírásainak megfelelően hozzárendelt összeg*” (Lakatos et al., 2013, 192. oldal).

A megjelenítést követően, illetve minden fordulónapon felül kell vizsgálni, hogy a hasznos élettartam végén mennyi lesz az eszköz *maradványértéke (residual value)*. Ez az a becsült összeg, amit a gazdálkodó egység az eszköz értékesítéséből szerezne, csökkentve az eladás költségeivel, ha az eszköz életkora és kondíciója olyan lenne, mint amilyen a hasznos élettartam végén elvárható.⁹

A bekerülési érték és maradványérték kiszámolása után adódik az eszköz *értékcsökkenthető értéke (depreciable amount)*:

Az eszköz bekerülési értéke vagy a bekerülési értéket helyettesítő másik érték csökkentve a maradványértékkel.¹⁰

Ezt az értékcsökkenthető értéket kell szétosztanunk az eszköz *hasznos élettartamára (useful life)*:

- Az az időszak, amely alatt az eszköz várhatóan a gazdálkodó egység rendelkezésére áll VAGY
- azon termékek vagy hasonló egységek száma amelyeket a gazdálkodó egység várhatóan az eszközzel előállítani képes.¹¹

Az értékcsökkenés paramétereinek definiálása után magát az *értékcsökkenési leírást (depreciation)* is kifejti a standard: „*Az eszköz értékcsökkenthető értékének szisztematikus elosztása az eszköz hasznos élettartamára*” (Lakatos et al., 2013, p. 192.).

Amennyiben bármilyen belső vagy külső jelek utalnak rá, hogy az eszköz veszített értékéből és ez nem a szisztematikus elszámolt értékcsökkenésnek köszönhető, úgy *értékvesztést (impairment loss)* kell rá elszámolni. Tehát az értékvesztés az az összeg, amellyel a könyv szerinti (nettó) érték meghaladja a megtérülő értéket.¹²

A *könyv szerinti érték (carrying amount)* nem más, mint az eszköz azon értéke, amelyen a mérlegben szerepel a halmozott értékcsökkenés és a halmozott értékvesztés levonása után.¹³

Egy eszköz *megtérülő értéke (recoverable asset)* a várható eladási költségekkel csökkentett valós értéke és a használati értéke közül a magasabb.¹⁴ A megtérülő értéket lásd

⁹ IAS 16 (6) Definitions, saját fordítás

¹⁰ IAS 16 (6) Definitions, saját fordítás

¹¹ IAS 16 (6) Definitions, saját fordítás

¹² IAS 16 (6) Definitions, saját fordítás

¹³ IAS 16 (6) Definitions, saját fordítás

¹⁴ IAS 16 (6) Definitions, saját fordítás

még az IAS 36-ban, de ennek a standardnak az elemzése nem része a dolgozatnak.

A *használati érték*: „az eszköz folyamatos használatából és végső értékesítéséből várható cash-flow-k jelenértéke” (Székács, 2013d).

Egy eszköz *valós értéke* (*fair value*) pedig az az ár, amelyet egy eszköz értékesítéséből kapnának vagy egy kötelezettség átruházásáért fizetnének a piaci szereplők egy szokásos tranzakció keretében az értékelés pillanatában.¹⁵ Megj: „Ez egy hipotetikus piac és tranzakció a kialakuló árak alapján, és a valós érték nem feltétlenül a piaci ár, de lehetséges” (Kovács, 2013) (pl. értékpapírok).

Gondoljunk bele, hogy miért a magasabb! Logikus, ha egy eszköztől elvárt gazdasági hasznok (használati érték) kisebbek, mint a valós érték csökkentve a várható eladási költségekkel (megtérülő érték) a gazdálkodó egység meg fog szabadulni az eszköztől.

A definíciók tisztázása után következzenek a standard által azonosított problémakörök és a megoldások, melyekkel válaszul szolgál. A sorrend a standardok felépítését fogja követni.

Minden standard a *megjelenítés* témakörével kezdődik.

Egy ingatlan *bekerülési értéke*be tartozó elemek csak akkor jeleníthetők meg az eszközök között, ha:

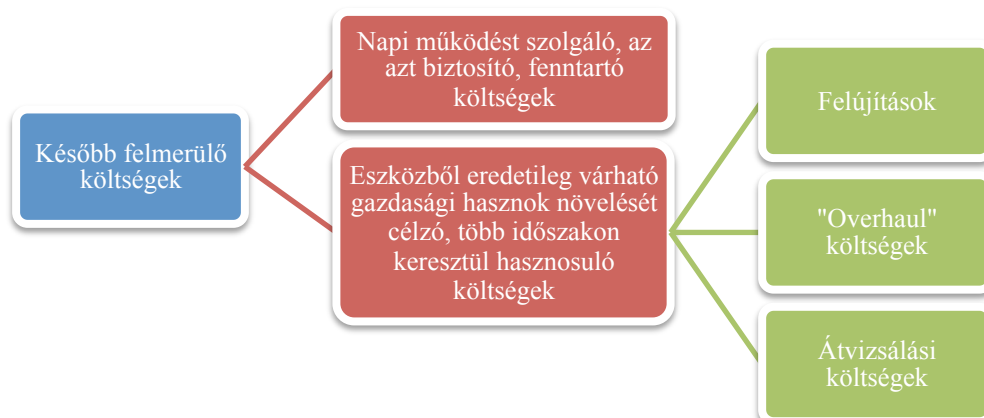
- valószínű, hogy jövőbeni gazdasági hasznok áramolnak be a gazdálkodó egységhez, ÉS
- az elem bekerülési értéke megbízhatóan mérhető.¹⁶

A tárgyi eszközök között (az IAS 16 keretét nézve) a *komponens* számvitelt kell alkalmazni. Ez azt jelenti, hogy a tárgyi eszközöket „szét kell bontani” a legkisebb komponenseire. Természetesen az is lehetséges, hogy egy eszköz egy komponens lesz. A komponenseknek nem kell önállóan megfelelniük az eszköz definíciójának, csak annyi kell, hogy a hasznos élettartamuk jelentősen különbözzön a többi résztől. Ez azt jelenti, hogy külön kell rá értékcsökkenést is elszámolni. Például egy gyárépületet és a földterületet amin áll, két külön eszközként kell megjeleníteni még akkor is, ha úgy tűnik, mintha elválaszthatatlanul össze lennének kapcsolva. Ingatlanok esetében ez egy speciális szabály, kötelezően alkalmazandó rájuk (Lakatos et al., 2013).

¹⁵ IAS 16 (6) Definitions, saját fordítás

¹⁶ IAS 16 (7) Recognition, saját fordítás

Itt kell megemlíteni a későbbi költségek megjelenítését is. Az 5. ábrán szemléltetve két későbbi költséget lehet megkülönböztetni:



5. ábra: Később felmerülő költségek típusai

Forrás: Lakatos et al., (2013) p. 196.

A „Napi működést szolgáló (...)” költségek általában az amortizáció pótlására, javításra és karbantartásra irányulnak. Ezeket a költségeket nem szabad az eszközre aktiválni, az eredménnyel szemben kell őket elszámolni (pl. olajozás).

A másik típusú költségek, viszont az kapacitásának növelésére, bővítésére irányulnak. Ezeket a költségeket új eszközként kell aktiválni, s együtt kell értékcsökkenteni a bekerülési értékkel. Itt megjegyzendő két speciális, és a standardokban külön, részleteiben is szabályzott eset: a nagyobb alkatrészek cseréje, s az átvizsgálási költségek. Nagyobb alkatrészcsere példa egy gáztüzelésű erőműben az égőfejek cseréje. A nagyobb átvizsgálási költségeket még akkor is lehet aktiválni – feltéve, ha teljesülnek a megjelenítés feltételei – ha alkatrészcsere nem történt, például egy-egy erőmű, gyárépület vagy repülőgép átvizsgálása (Székács, 2013b).

PÉLDA: A SZÁRNYALJ FENNEN! KFT. ÚJ REPÜLŐGÉPET VÁSÁROLT, MELYET 20X1. 01. 01-JÉN HASZNÁLATBA IS VETT. BEKERÜLÉSI ÉRTÉKE: 10 000 E€, HASZNOS ÉLETTARTAMA: 20 ÉV. A GÉPET KÖTELEZŐ KÉTÉVENTE FELÜLVIZSGÁLTATNI. AZ ÁTVIZSGÁLÁS KÖLTSÉGE MEGFELEL AZ ESZKÖZ DEFINÍCIÓJÁNAK.

20X1. JANUÁR 1-JÉN KÖNYVELENDŐ TÉTELEK:

T REPÜLŐGÉP – K SZÁLLÍTÓK 10 000

T ÁTVIZSGÁLÁS (KOMPONENS) – K SZÁLLÍTÓK 2 000

20X2. JANUÁR 1-JÉN KÖNYVELENDŐ TÉTELEK:

T RÁFORDÍTÁS (ÉRTÉKCSÖKKENÉS) 1 500

- K REPÜLŐGÉP ÉRTÉKCSÖKKENÉS 500

- K ÁTVIZSGÁLÁS (KOMP.) ÉRTÉKCSÖKKENÉSE 1 000

A standard által azonosított második problémakör az értékelés kérdése.

Az értékelést két részre oszthatjuk: *első értékelésre* és *követő értékelésre*. Hogy a logikai sorrendet megtartsuk mi is az első értékeléssel kezdünk, majd a követő értékeléssel folytatjuk.

Az első értékelésnél meg kell vizsgálnunk, hogy mi tartozhat bele egy tárgyi eszköz (jelen esetben ingatlan) *bekerülési értéke*be. Ezt megkönnyítendő az IAS 16 egy részletes listát alkotott arról, hogy mi kerülhet bele:

Az ingatlanok, gépek, berendezések *bekerülési értéke* az alábbiakat tartalmazza:

- vételár, beleértve a vámokat és a vissza nem igényelhető adókat, és csökkentve a kereskedelmi engedményekkel és rabattokkal (mennysiségi engedmény),
- bármely költség, amely annak érdekében merül fel, hogy az eszközt a megfelelő helyre szállítsák és állapotba hozzák a működés megkezdéséhez (közvetlen költségek),
- azokat a kezdeti becsült költségeket, amelyek az eszköz leszerelésével és elszállításával, illetve a helyszín (amelyen az eszköz áll) helyreállításával kapcsolatban merülnek fel, azokat a kötelezettségeket, amelyeket a gazdálkodó egység magára vállal vagy az eszköz megszerzésének pillanatában vagy az alatt az idő alatt amíg az eszközt készletek előállítására használja. (ARO – asset retirement obligation)¹⁷

A vételárnál felmerül még az *állami támogatás* kérdése is. Az állami támogatások kezelését az IAS 20 szabályozza.

Az állami segítségnyújtásnak létezik direkt (támogatás, vagyis erőforrást [pénzt] kap a gazdálkodó) és indirekt formája (állami közreműködés – pl. autópálya építése, marketing, stb.) is. Mivel az IAS 20 részletes tárgyalása nem része a dolgozatnak, így csak a direkt formának egy típusát vizsgáljuk meg: az eszközökkel kapcsolatos támogatásokat.

Amennyiben olyan eszközhöz kapcsolódik az állami támogatás, amelyre értékcsökkenést nem számolnak el, úgy a támogatást majd az eszközzel együtt, arányosan kell kivezetni a könyvekből, s az eredmény javára írni.

Amennyiben az állami támogatás értékcsökkentendő eszközhöz kapcsolódik, az értékcsökkenéssel arányosan kell a támogatást az eredmény javára írni. Fontos megjegyezni, hogyha a maradványérték nem elhanyagolható, úgy a támogatás arányos részét kell hozzárendelnünk, s majd annak kivezetésekor a támogatási részt külön kezelni. Ebben az esetben az állami támogatások elszámolásának két technikája létezik: a bruttó és

¹⁷ IAS 16 (16) a-c), saját fordítás

nettó elszámolás módszere. A bruttó elszámolás lényege, hogy a kapott állami támogatást a halasztott bevételekre számoljuk el, s az értékcsökkenés elszámolásakor fokozatosan oldjuk fel, általában ráfordítást (értékcsökkenés) csökkentve. Tehát nem a bevételi oldalt növeljük, hanem a ráfordítást csökkentjük. (megj: A magyar Számviteli törvény is ezt a logikát követi, ugyanakkor annyiban különbözik, hogy az IFRS-ek nem használják a rendkívüli eredmény kategóriát, míg a magyar gyakorlat kizárólag rendkívüli bevételként kezeli az eszközhöz kapcsolódó támogatásokat). A nettó elszámolással kezelt eszköztámogatásokkal egyszerűen csak lecsökkentjük az eszköz bekerülési értékét, s tulajdonképpen már nettósítva jelenik meg az előzőekben tárgyalt megoldás. Ugyanakkor ez magában hordozza a veszélyt, hogy információk vesznek el (Lakatos et al., 2013).

PÉLDA: A TÁMOGATÁSOS ZRT. 2 000 E€ BEKERÜLÉSI ÉRTÉKŰ GYÁRÉPÜLETET ÉPÍT FEL. AZ INGATLANHOZ 500 E€ TÁMOGATÁST KAP AZ ÁLLAMTÓL. HASZNÁLATBA VÉTEL 20X0. 01. 01-JÉN, A HASZNOS ÉLETTARTAM 10 ÉV, MARADVÁNYÉRTÉKE ELHANYAGOLHATÓ.	
<u>AZ ALÁBBI TÉTELEKET KELL KÖNYVELNI AZ ELSZÁMOLÁSI MÓDSZER FÜGGVÉNYÉBEN:</u>	
BRUTTÓ ELSZÁMOLÁS	NETTÓ ELSZÁMOLÁS
20X0. JANUÁR 01.:	20X0. JANUÁR 01.:
T GYÁRÉPÜLET – K SZÁLLÍTÓ 2 000	T GYÁRÉPÜLET – K SZÁLLÍTÓ 2 000
T PÉNZESZKÖZÖK 500	T PÉNZESZKÖZÖK 500
- K HALASZTOTT BEVÉTELEK 500	- K GYÁRÉPÜLET 500
20X0. DECEMBER 31.:	20X0. DECEMBER 31.:
T RÁFORDÍTÁS (ÉCS ¹⁸ LEÍRÁS) 200	T RÁFORDÍTÁS (ÉCS LEÍRÁS) 150
- K GYÁRÉPÜLET ÉCS 200	- K GYÁRÉPÜLET ÉCS 150
T HALASZTOTT BEV. 50	
- K RÁFORDÍTÁS (ÉCS) 50	

A másik nagy csoport a bekerülési értékben a *közvetlen költségek*. Ezekre is ad néhány példát a standard:

- a tárgyi eszköz kivitelezésével, megszerzésével kapcsolatban felmerült munkavállalói juttatások (az IAS 19–Munkavállalói Juttatások Standard definiálja)
- terepelőkészítési költségek
- szállítási és kezelési költségek
- üzembe helyezési és összeszerelési költségek
- „tesztüzem költségei, csökkentve a tesztüzem során keletkezett teljesítmények (termékek és szolgáltatások) bekerülési értékével” (Lakatos et al., 2013, p. 200.)
- szakértői díjak¹⁹

¹⁸ értékcsökkenési leírás

¹⁹ IAS 16 (17) a-d;f), saját fordítás

Ebbe a csoportba sorolandók még az IAS 23 által szabályzott *hitelfelvételi költségek* is. A hitelfelvételi költségeknek a részletes vizsgálata szintén nem téma, de megkerülhetetlen „probléma” a tárgyi eszközök témakörében.

A hitelfelvételi költségek aktiválásánál figyelembe kell venni, hogy a hitel dedikált-e vagy sem.²⁰ Amennyiben igen, úgy aktiválni kell a költségeket. Ha a hitel általános célú volt, úgy számolnunk kell egy bizonyos aktiválási rátát, ami alapján meg lehet határozni a költségeket. Az aktiválási megkezdésének három feltétele van:

- megkezdődtek az erőforrások felhasználása, ráfordítások merültek fel, ÉS
- a hitel felvételével kapcsolatos költségek már fel is merültek, ÉS
- megkezdődtek a munkálatok.

Amennyiben a munkálatokat leállítják, s nincs rá megfelelő ok, az aktiválást fel kell függeszteni. Ha egy-egy jelentősebb technikai vagy adminisztrációs munka, esetleg valamilyen katasztrófa (árvíz) következtében állnak a munkálatok, úgy az aktiválást nem kell leállítani, szabad folytatni. Az aktiválási folyamatot akkor kell befejezni, amikor a menedzsment döntése értelmében (adminisztrációs folyamatok nem számítanak, pl. működési engedély) az eszköz készen áll a használatra (Székács, 2013c). Ugyanakkor meg kell jegyezni, hogy ezen feltétel teljesülésekor az összes költség aktiválását meg kell szüntetni!

PÉLDA: AZ ADÓS BT. EGY INGATLANÁNAK ÉPÍTÉSÉVEL KAPCSOLATBAN AZ ALÁBBI ADATOK ISMERTEK:

EDDIG FELMERÜLT PÉNZKIÁRAMLÁSOK:

20X0. 01. 01. 100 E€

20X0. 04. 01. 600 E€

20X0. 12. 01. 500 E€

MINŐSÍTETT ESZKÖZ FINANSZÍROZÁSÁHOZ FELVETT ÁLTALÁNOS CÉLÚ HITELEK:

2 000 E€ 10%

500 E€ 5%

1 000 E€ 13%

IDŐSZAK	PÉNZKIÁRAMLÁS	HALMOZOTT PÉNZKIÁRAMLÁS	SÚLY	RÁFORDÍTÁSOK SÚLYOZOTT ÁTLAGOS ÖSSZEGE
01. 01.	100 E€	100 E€	3/12	25 E€
04. 01.	600 E€	700 E€	8/12	466, 67 E€
12. 01.	500 E€	1 200 E€	1/12	100 E€
12. 31.	-	1 200 E€	-	591, 67 E€

KAMAT:

2 000 E€ × 10% = 200 E€

500 E€ × 5% = 25 E€

1 000 E€ × 13% = 130 E€

3 500 E€ 355 E€

AKTIVÁLÁSI RÁTA: 355 E€ / 3 500 E€ = 10,14%

AKTIVÁLANDÓ KAMAT: 591,67 × 10,14% = 60

²⁰ Egy hitel akkor dedikált, hogyha azt közvetlenül egy minősített eszköz megszerzése érdekében vették fel. Minősített eszköznek minősül az az eszköz, melynek használatra kész állapotba hozása szükségszerűen jelentős időt vesz igénybe.

Noha a standard listaszerűen felvonultat több aktiválható költséget is, példaképpen megemlíti néhány olyan költséget, melyek *nem aktiválhatók*. Ilyen például:

- új üzem megnyitásának költségei
- új termék vagy szolgáltatás bemutatásának költségei, beleértve a hirdetési és promóciós költségeket
- egy földrajzilag új piacra való betörés, vagy egy új vásárlói réteg megszerzésének költségei
- adminisztrációs és egyéb általános költségek

(saját fordítás: IAS 16 (19) a-d)

Amit fontos még megemlítenünk és szervesen kapcsolódik az ingatlanok témaköréhez az a *leszerelési, elszállítási és terephelyreállítási költségek* (asset retirement obligation – ARO).

Itt a fő probléma az, hogy a hasznos élettartam végén fel fog merülni egy aránylag jelentős költség, amit valahogyan kezelnünk kellene a jelenben, és ezt a költséget szétszétani a hasznos élettartamra (összemérés elve). Ezt hivatott megoldani az ARO. A becsült helyreállítási költséget diszkontálva megkapjuk a jelenértékét, a maradék részt pedig fel lehet fogni, mint fizetett kamat (a pénz időértékét), amit minden évben elszámolunk a pénzügyi eredmény terhére, így az összemérés elve nem sérül. *(megj: Ehhez a témakörhöz szorosan kapcsolódik az IAS 37 – Céltartalékok, Függő kötelezettségek és követelések)*

Hogyan számoljuk el az ARO-t (6. ábra)?



6. ábra: Az ARO elszámolásának folyamata

Forrás: Lakatos et al., (2013) p. 201.

PÉLDA: A FÜSTÖLGŐS NYRT. EGY HULLADÉKÉGETŐT LÉTESÍT 20X0. JANUÁR 1-JÉN (EKKOR VESZIK MAJD HASZNÁLATBA), MELYEK BEKERÜLÉSI ÉRTÉKE 1 000 MFT. UGYANAKKOR A TÖRVÉNYEK MEGSZABJÁK, HOGY MAXIMUM 20 ÉVIG MŰKÖDHET AZ ERŐMŰ. AZ ILLETÉKES EMBEREK A CÉGNÉL MEGBECSÜLTÉK, HOGY MINDENT ÖSSZEVETVE KÖRÜLBELÜL A LESZERELÉSI KÖLTSÉG 200 MFT, AZ ALKALMAZANDÓ KAMATLÁB 10% LESZ.

20X0. JANUÁR 01. (A KÖNYVELÉS MFT-BAN TÖRTÉNIK):

T HULLADÉKÉGETŐ – K SZÁLLÍTÓ 1 000

T HULLADÉKÉGETŐ – K CÉLTARTALÉK (ARO) 30

20X1. JANUÁR 01.:

T RÁFORDÍTÁS (ÉRTÉKCSÖKKENÉS) 51

K HULLADÉKÉGETŐ ÉRTÉKCSÖKKENÉS 51

T RÁFORDÍTÁS (KAMAT) 2,97

K CÉLTARTALÉK 2,97

20X2. JANUÁR 01.:

T RÁFORDÍTÁS (ÉRTÉKCSÖKKENÉS) 51

K HULLADÉKÉGETŐ ÉRTÉKCSÖKKENÉS 51

T RÁFORDÍTÁS (KAMAT) 3,27

K CÉLTARTALÉK 3,27

AZ ÉRTÉKCSÖKKENÉS KISZÁMÍTÁSA ÉS A DISZKONTOK LEBONTÁSA AZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETBEN TALÁLHATÓ.

Amennyiben értékesítési célra mi állítjuk elő az eszközöket, az IAS 2 standard szabályai érvényesek, mely a következő fejezetben kerül tárgyalásra.

A bekerülési érték meghatározása a fenti feltételek megismerése után nem jelenthet problémát, mert megveszem készpénzért, vagy későbbi fizetésre. De mi a teendő néhány speciális helyzetben?

Előfordulhat, hogy egy eszköz a szokásos időn túl kerül pénzügyi rendezésre. Ezt nevezik *halasztott fizetésnek*. Amennyiben rendelkezésre áll, hogy mennyibe kerülne az eszköz, ha azonnal fizetnénk, akkor ennek az összegnek és a fizetendőnek a különbségét el kell osztani fizetendő kamatként azon időszakra, míg a „hiteltörlesztés” tart. Másik eset, ha nincs megadva, hogy mennyibe kerülne, ha azonnal fizetnénk, akkor egy egyszerű diszkontálást kell végeznünk a szokásos piaci kamatlábbal, s a diszkontot a „hiteltörlesztés” időszakára kell lebontanunk szintén fizetett kamatként. Tulajdonképpen ez egy tranzakciónak számít, de mégis külön kezeljük őket a *tartalom elsődlegessége a formával szemben elv* miatt (Székács, 2013b).

PÉLDA: A HALASZTGATÓ KFT. EGY IRODAHÁZAT VÁSÁROL 20X0. 07. 01-JÉN, MELYET 1 ÉV MŰLVA FOG RENDEZNI. A BEKERÜLÉSI ÉRTÉK: 10 000 E€, A SZOKÁSOS PIACI KAMATLÁB: 15%.

SZOKÁSOS IDŐN TÚL TÖRTÉNŐ FIZETÉS MIATT SZÁMOLNUNK KELL KAMATOT. MIVEL NINCS MEGADVA KÉSZPÉNZFIZETÉSI ÉRTÉK, ÍGY A VÉTELÁRAT DISZKONTÁLNI KELL A SZOKÁSOS PIACI KAMATLÁBBAL. (FOLYTATÁS A KÖVETKEZŐ OLDALON.)

DISZKONTÁLÁS:

$$\frac{10000}{(1+15\%)^1} = 8695,65$$

ENNEK MEGFELELŐEN:

BEKERÜLÉSI ÉRTÉK: 8695,65 E€

KAMATTARTALOM: 1304,35 E€

KÖNYVELÉS 20X0. 07. 01-JÉN:

T IRODAHÁZ	8 695,65
K SZÁLLÍTÓ	8 695,65

KÖNYVELÉS 20X0. 12. 31-ÉN:

T RÁFORDÍTÁSOK (KAMAT)	652,175
K SZÁLLÍTÓ	652,175

KÖNYVELÉS 20X1. 06. 30-ÁN:

T RÁFORDÍTÁSOK (KAMAT)	652,175
K SZÁLLÍTÓ	652,175
T SZÁLLÍTÓ	10 000
K PÉNZESZKÖZÖK	10 000

Másik speciális eset az *eszközcseré*. Bonyolultsága abban rejlik, hogy vizsgálnunk kell a kereskedelmi tartalmát az ügyletnek. Amennyiben a cserének van gazdasági tartalma, az „új” eszközt valós értéken kell értékelni.

„Egy ügyletnek akkor van kereskedelmi tartalma, ha:

- a kicserélt eszközök cash flow-inak szerkezete (összegek, időzítés, kockázatok) eltérő, VAGY
- a gazdálkodó egység cserével érintett részének gazdálkodó-specifikus értéke (használati értéke) megváltozik, ÉS
- a fenti eltérések a kicserélt eszközök valós értékéhez viszonyítva jelentősek” (Lakatos et al., 2013, p. 204.).

A definícióból következően több eset is megkülönböztethető (Lakatos et al., 2013):

1. Ha a csereügyletnek volt *kereskedelmi tartalma*, ÉS

- a. az átadott eszköz valós értéke megbízhatóan mérhető, akkor ez lesz a kapott eszköz bekerülési értéke
 - i. kivéve, „ha az átvett eszköz valós értéke sokkal nyilvánvalóbb” (Lakatos et al., 2013, p. 204.)
- b. az átadott eszköz valós értéke nem mérhető,
 - i. de meghatározható a kapott eszköz valós értéke, akkor az lesz a bekerülési értéke
 - ii. és nem határozható meg a kapott eszköz valós értéke sem, akkor az adott eszköz könyv szerinti értéke lesz az „új” bekerülési érték

2. Ha a csereügyletnek *nem volt kereskedelmi tartalma*, akkor az adott eszköz könyv szerinti értéke lesz az „új” bekerülési érték.

PÉLDA²¹: A CSERE-BERE RT. CSEREÜGYLET KERETÉBEN EGYIK RAKTÁRÉPÜLETÉT ELCSERÉLI EGY MÁSIK, KÖZELEBBI HELYEN LÉVŐ RAKTÁRÉPÜLETRE. A RÉGI ESZKÖZ KÖNYV SZERINTI ÉRTÉKE: 8 000 E€ (BRUTTÓ ÉRTÉK: 10 000E€, HALMOZOTT ÉCS: 2 000 E€).

A) ESET: AZ ÜGYLET KERESKEDELMI TARTALOMMAL BÍR, ÉS AZ ÁTADOTT RAKTÁRÉPÜLET VALÓS ÉRTÉKE MEGBÍZHATÓAN MÉRHETŐ: 15 000 E€.

EBBEN AZ ESETBEN AZ ÁTVETT RAKTÁRÉPÜLET BEKERÜLÉSI ÉRTÉKE AZ ÁTADOTT RAKTÁRÉPÜLET VALÓS ÉRTÉKE

15 000 E€ LESZ, A KÜLÖNBÖZET EREDMÉNNYEL SZEMBEN KELL ELSZÁMOLNI:

T RAKTÁRÉPÜLET (ÚJ)	15 000
K RAKTÁRÉPÜLET (RÉGI)	10 000
T RAKTÁRÉPÜLET HALM. ÉCS (RÉGI)	2 000
K BEVÉTEL (EGYÉB)	7 000

B) ESET: AZ ÜGYLET KERESKEDELMI TARTALOMMAL BÍR, ÉS AZ ÁTADOTT RAKTÁRÉPÜLET VALÓS ÉRTÉKE MEGBÍZHATÓAN NEM MÉRHETŐ. DE AZ ÁTVETT RAKTÁRÉPÜLET VALÓS ÉRTÉKE: 9 000 E€.

EBBEN AZ ESETBEN AZ ÁTVETT RAKTÁRÉPÜLET BEKERÜLÉSI ÉRTÉKE A VALÓS ÉRTÉKE: 9 000 E€ LESZ, A

KÜLÖNBÖZET EREDMÉNNYEL SZEMBEN KELL ELSZÁMOLNI:

T RAKTÁRÉPÜLET (ÚJ)	9 000
K RAKTÁRÉPÜLET (RÉGI)	10 000
T RAKTÁRÉPÜLET HALM. ÉCS (RÉGI)	2 000
K BEVÉTEL (EGYÉB)	1 000

C) ESET: AZ ÜGYLET KERESKEDELMI TARTALOMMAL **NEM** BÍR, DE AZ ÁTADOTT RAKTÁRÉPÜLET VALÓS ÉRTÉKE MEGBÍZHATÓAN MÉRHETŐ: 15 000 E€.

EBBEN AZ ESETBEN AZ ÁTVETT RAKTÁRÉPÜLET BEKERÜLÉSI ÉRTÉKE AZ ÁTADOTT RAKTÁRÉPÜLET KÖNYV SZERINTI

ÉRTÉKE LESZ, ÍGY KÜLÖNBÖZET NEM KELETKEZIK:

T RAKTÁRÉPÜLET (ÚJ)	8 000
T RAKTÁRÉPÜLET HALM. ÉCS (RÉGI)	2 000
K RAKTÁRÉPÜLET (RÉGI)	10 000

D) ESET: AZ ÜGYLET KERESKEDELMI TARTALOMMAL **NEM** BÍR, ÉS AZ ÁTADOTT RAKTÁRÉPÜLET VALÓS ÉRTÉKE MEGBÍZHATÓAN NEM MÉRHETŐ. DE AZ ÁTVETT RAKTÁRÉPÜLET VALÓS ÉRTÉKE: 9 000 E€.

UGYANAZ A HELYZET, MINT AZ ELŐZŐ ESETBEN, AZ ÁTVETT RAKTÁRÉPÜLET BEKERÜLÉSI ÉRTÉKE AZ ÁTADOTT

RAKTÁRÉPÜLET KÖNYV SZERINTI ÉRTÉKE LESZ. MIVEL A VALÓS ÉRTÉK MAGASABB, MINT A KÖNYV SZERINTI ÉRTÉK,

ÉRTÉKVESZTÉST NEM SZÜKSÉGES TESZTELNI (EZEN OKBÓL KIFOLYÓLAG).

²¹ Lakatos et al., (2013) pp. 205-206. alapján kismértékben módosítva

E) ESET: AZ ÜGYLET KERESKEDELMI TARTALOMMAL BÍR, ÉS AZ ÁTADOTT RAKTÁRÉPÜLET VALÓS ÉRTÉKE MEGBÍZHATÓAN MÉRHETŐ: 15 000 E€. A SZERZŐDÉS SZERINT A RAKTÁRÉPÜLETEN FELÜL 4 000 E€-T FIZET A MÁSIK FÉL.

EBBEN AZ ESETBEN AZ ÁTVETT RAKTÁRÉPÜLET BEKERÜLÉSI ÉRTÉKE AZ ÁTADOTT RAKTÁRÉPÜLET VALÓS ÉRTÉKE

15 000 E€ LESZ, A TOVÁBBI 4 000 E€ EREDMÉNYT NÖVEL.

T RAKTÁRÉPÜLET (ÚJ)	15 000	
T PÉNZESZKÖZ	4 000	
K RAKTÁRÉPÜLET (RÉGI)		10 000
T RAKTÁRÉPÜLET HALM. ÉCS (RÉGI)	2 000	
K BEVÉTEL (EGYÉB)		11 000

Az első értékelést követően a standard részletekbe menően tárgyalja a tárgyi eszközök körében a követő értékelést. Két modellt említ meg: a bekerülési érték modellt és átértékelési modellt.

A bekerülési érték (klasszikus) modell szerint az eszköz értéke megegyezik a bekerülési érték, növelve a későbbi ráaktivált költségekkel és csökkentve a halmozott értékcsökkenéssel és halmozott értékvesztésekkel. Az értékcsökkenésről és értékvesztésről egy későbbi bekezdésben lesz szó.

Az átértékelési modellt egy korábbi fejezetben már említettük, de most részletesen is megvizsgáljuk.

Az IAS 16 által használt definíció: *Az átértékelési modell esetén egy tárgyi eszköz megjelenítést követő (követő értékelés) értéke – amennyiben megbízhatóan mérhető az eszköz valós értéke – nem más, mint az értékelés napján érvényes valós érték, csökkentve a későbbi halmozott értékcsökkenéssel és halmozott értékvesztéssel. Az újraértékelést elégséges olyan gyakorisággal elvégezni, hogy a könyv szerinti érték lényegesen ne térjen el a beszámolási időszak végén érvényes valós értéktől.*²²

A standard ugyanakkor nem ad semmilyen útmutatást a gyakoriságra, de azt rögzíti, hogy azokat az eszközöket is át kell értékelni 3-5 évente, amelyek valós értékében nincs szignifikáns változás.²³

Fontos megjegyezni, hogyha egy eszközcsoporton belüli eszközt átértékelünk, akkor az eszközcsoport összes többi elemét is át kell értékelni (ingatlanok esetében: földterület, földterület és építmények)!²⁴

Elszámolástechnikáját tekintve az átértékelés történhet nettó, illetve bruttó módon. A bruttó módon történő átértékelést arányos újramegállapítás módszernek nevezzük.

²² IAS 16 (31), saját fordítás

²³ IAS 16 (34)

²⁴ IAS 16 (36-37)

Amennyiben a *bruttó elszámolást* követjük, meg kell állapítani, hogy a valós érték hogyan aránylik a könyv szerinti értékhez. Megszorozzuk ezzel az arányszámmal a bruttó értéket és a halmozott értékcsökkenést is, ezáltal megkaptuk az új könyv szerinti értéket (Székács, 2013b).²⁵

A *nettó elszámolás* során összevesszük a bruttó értéket és a halmozott értékcsökkenést. A valós érték és az összevezetett érték közötti különbséget pedig felvesszük az egyéb átfogó eredménnyel szemben (Székács, 2013b).

PÉLDA: AZ ÉRTÉKELJÜNK RT. INGATLANJAI RA AZ ÁTÉRTÉKELÉSI MODELLT ALKALMAZZA. AZ EGYIK IRODAHÁZZAL AZ ALÁBBI ADATOK ISMERTEK:			
20X0. JANUÁR 1-JÉN BEKERÜLÉSI ÉRTÉK: 10 000 E€			
HASZNOS ÉLETTARTAM: 10 ÉV, MARADVÁNYÉRTÉK ELHANYAGOLHATÓ.			
20X0 VÉGÉN ELSZÁMOLJUK RÁ AZ ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁST: (10 000 E€/10 ÉV = 1 000 E€/ÉV)			
T RÁFORDÍTÁS (ÉCS) – K IRODAHÁZ ÉRTÉKCSÖKKENÉS 1 000			
20X0. DECEMBER 31-ÉN A VALÓS ÉRTÉK: 13 500, ÚJ HASZNOS ÉLETTARTAM: 13,5 ÉV			
AZ ALÁBBI TÉTELEKET KELL KÖNYVELNI AZ ELSZÁMOLÁSI MÓDSZER FÜGGVÉNYÉBEN:			
BRUTTÓ ELSZÁMOLÁS		NETTÓ ELSZÁMOLÁS	
ARÁNSZÁM: 13 500/9 000 = 1,5		T IRODAHÁZ HALM. ÉCS. 1 000	
ÚJ BRUTTÓ ÉRTÉK: 15 000 VÁLT: + 5 000		K IRODAHÁZ 1 000	
ÚJ HALM. ÉRTÉKCSÖKKENÉS: 1 500 VÁLT: + 500		T IRODAHÁZ 4 500	
T IRODAHÁZ	5 000	K OCI	4 500
K IRODAHÁZ HALM. ÉCS.	500		
K EGYÉB ÁTFOGÓ EREDMÉNY (OCI)	4 500		

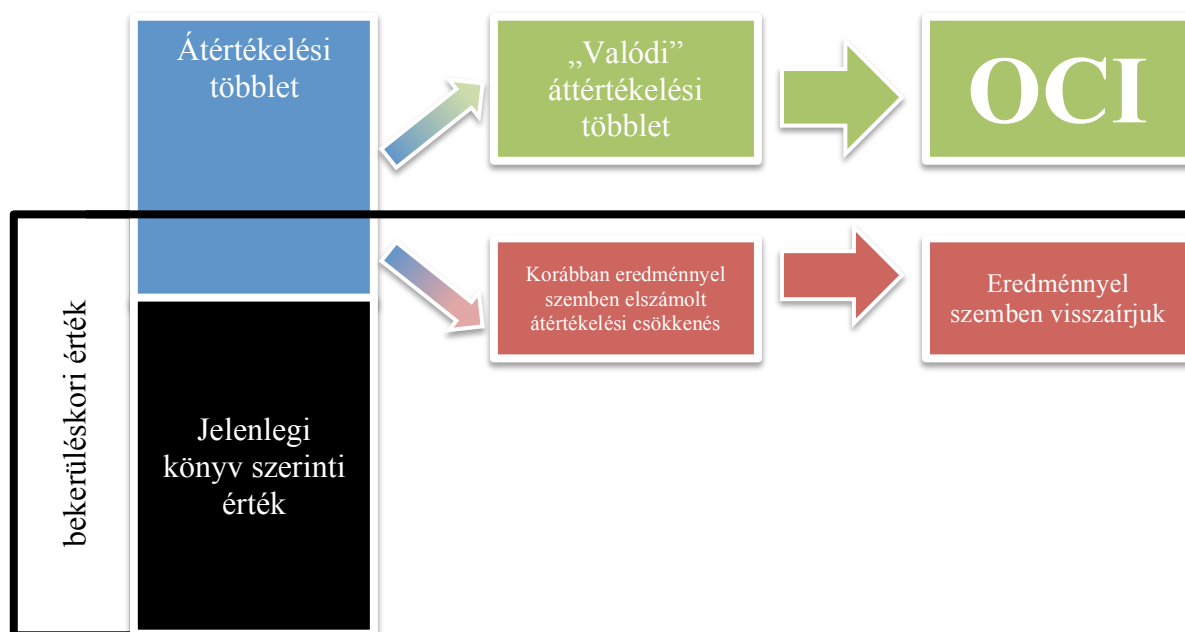
Az *átértékelési modell* esetében – ahogyan korábban említettem – az egyéb átfogó eredménnyel szemben könyvelünk. Ezt a fogalmat ki kell bővítsük, ugyanis a standard kifejti, hogyha csak akkor könyvelünk az *egyéb átfogó eredmény javára* (Other Comprehensive Income - OCI), ha az első átértékelés után a könyv szerinti érték növekszik az átértékelésnek köszönhetően. Amennyiben a könyv szerinti érték csökken az első átértékelésnek köszönhetően, azt az eredmény terhére kell könyvelni.²⁶

²⁵ 2014. július 1-től új szabályozás lép életbe.

²⁶ IAS 16 (39-40)

A 7. és 8. ábrán látható két speciális eset, amikor már volt valamilyen irányú átértékelés.

Ha az átértékelés következtében nő az eszköz könyv szerinti értéke és korábban számoltak már el veszteséget (7. ábra):²⁷



7. ábra: Átértékelés elszámolása, ha nő a könyv szerinti érték és volt korábban átértékelési csökkenés

PÉLDA: AZ ELŐZŐ PÉLDÁT MÓDOSÍTJUK ANNYIVAL, HOGY A 20X0. ÉV VÉGI VALÓS ÉRTÉK 7 200 E€.

20X0. JANUÁR 1-JÉN BEKERÜLÉSI ÉRTÉK: 10 000 E€

HASZNOS ÉLETTARTAM: 10 ÉV, MARADVÁNYÉRTÉK ELHANYAGOLHATÓ.

20X0 VÉGÉN ELSZÁMOLJUK RÁ AZ ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁST: $(10\,000\text{ E€}/10\text{ ÉV} = 1\,000\text{ E€}/\text{ÉV})$

T RÁFORDÍTÁS (ÉCS) – K IRODAHÁZ ÉRTÉKCSÖKKENÉS 1 000

20X0. DECEMBER 31-ÉN A VALÓS ÉRTÉK: 7 200, ÚJ HASZNOS ÉLETTARTAM: 7,2 ÉV

AZ ALÁBBI TÉTELT KELL KÖNYVELNI:

T EREDMÉNY 1 800

K IRODAHÁZ ÉRTÉKVESZTÉSE 1 800

20X1. DECEMBER 31-ÉN A VALÓS ÉRTÉK: 16 120 E€.

T RÁFORDÍTÁS (ÉCS) – K IRODAHÁZ ÉRTÉKCSÖKKENÉS 1 000 $(7\,200/7,2)$

T IRODAHÁZ 1 800

K EREDMÉNY 1 800

T HALMOZOTT ÉCS 2 000

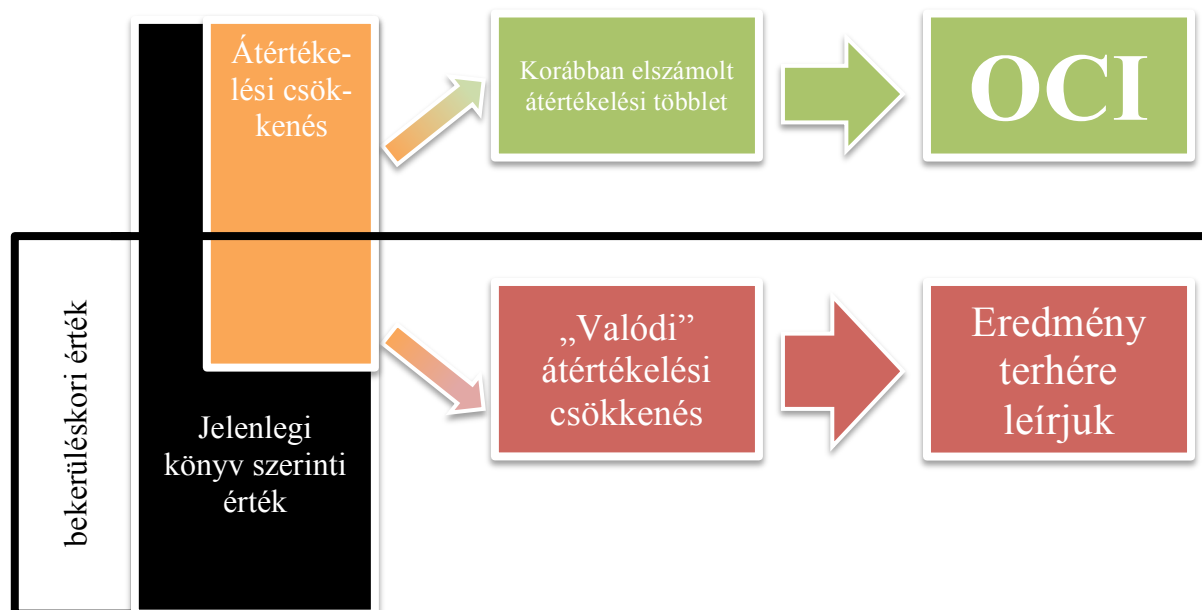
K IRODAHÁZ 2 000

T IRODAHÁZ 8 120

K OCI 8 120

²⁷ IAS 16 (39)

Ha az átértékelés következtében csökken az eszköz könyv szerinti értéke és korábban számoltak már el átértékelési többletet (8. ábra):²⁸



8. ábra: Átértékelés elszámolása, ha csökken a könyv szerinti érték és volt korábban átértékelési többlet

PÉLDA: AZ EREDETI PÉLDÁBÓL (20. OLDAL) INDULJUNK KI.
20X0. JANUÁR 1-JÉN BEKERÜLÉSI ÉRTÉK: 10 000 E€
HASZNOS ÉLETTARTAM: 10 ÉV, MARADVÁNYÉRTÉK ELHANYAGOLHATÓ.
20X0 VÉGÉN ELSZÁMOLJUK RÁ AZ ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁST: (10 000 E€/10 ÉV = 1 000 E€/ÉV)
T RÁFORDÍTÁS (ÉCS) – K IRODAHÁZ ÉRTÉKCSÖKKENÉS 1 000
20X0. DECEMBER 31-ÉN A VALÓS ÉRTÉK: 13 500, ÚJ HASZNOS ÉLETTARTAM: 13,5 ÉV
AZ ALÁBBI TÉTELEKET KELL KÖNYVELNI AZ ELSZÁMOLÁSI MÓDSZER FÜGGVÉNYÉBEN:

BRUTTÓ ELSZÁMOLÁS		NETTÓ ELSZÁMOLÁS	
ARÁNYSZÁM: 13 500/9 000 = 1,5		T IRODAHÁZ HALM. ÉCS. 1 000	
ÚJ BRUTTÓ ÉRTÉK: 15 000 VÁLT: + 5 000		K IRODAHÁZ	1 000
ÚJ HALM. ÉRTÉKCSÖKKENÉS: 1 500 VÁLT: + 500		T IRODAHÁZ	4 500
T IRODAHÁZ	5 000	K OCI	4 500
K IRODAHÁZ HALM. ÉCS.	500		
K EGYÉB ÁTFOGÓ EREDMÉNY (OCI)	4 500		
20X1. DECEMBER 31-ÉN A VALÓS ÉRTÉK: 16 120 E€.			
T RÁFORDÍTÁS (ÉCS) – K IRODAHÁZ ÉRTÉKCSÖKKENÉS 1 000			
ARÁNYSZÁM: 6 250/12 500 = 0,5		T IRODAHÁZ HALM. ÉCS. 2 500	
ÚJ BRUTTÓ ÉRTÉK: 7 500 VÁLT: - 7 500		K IRODAHÁZ	2 500
ÚJ HALM. ÉRTÉKCSÖKKENÉS: 1 250 VÁLT: - 1 250		T EREDMÉNY	1 800
T IRODAHÁZ HALM. ÉCS.	1 250	T OCI	4 500
T OCI	4 500	K IRODAHÁZ	6 250
T EREDMÉNY	1 750		
K IRODAHÁZ	7 500		

²⁸ IAS 16 (40)

Az átértékelési többlet egy *nem realizált eredmény*, melyet:

- kivezetéskor VAGY
- az eszköz használata során, az értékcsökkenéssel arányosan vezetünk át az eredménytartalékba (Lakatos et al., 2013).

Vegyük észre, hogy ez a művelet az eredményt nem érinti! Az átrendezés a saját tőke egyes sorai között történik. Ennek oka a realizációs elv, mely szerint egy meg nem termelt teljesítményt nem szabad kibocsátott eredményként kimutatni (Bosnyák, 2003).

A követő értékelés egy másik fontos eleme az *értékcsökkenési leírás*. A tárgyi eszközöknél már korábban is kifejtettem, hogy egy beruházás kezdeti értéke és a később ráaktivált nagyobb összegek is óriási pénzt emészthetnek fel, amelyeket össze kellene tudni mérni a gazdasági egység által megtermelt hasznokkal. Ennek oka az összemérés elve, miszerint az azonos időszakban felmerülő hasznokat és ráfordításokat együtt kell szerepeltetni. Ha jobban belegondolunk nem is ok, hanem egyszerűen csak logika. Ugyanakkor nem biztos, hogy ez az egyetlen tudományos módszer az azonos időszaki ráfordítások és hasznok összemérésére. Ezt a számvitel „csak” alkalmazza.

Ahhoz, hogy megértsük az értékcsökkenést szükségünk van néhány, korábban már definiált paraméterre:

- bruttó érték
- maradványérték
- hasznos élettartam
 - o időtartam, VAGY
 - o teljesítmény
- értékcsökkenthető összeg
- értékcsökkenés módszerei

Mivel dolgozatom fő fókuszcsoportja az ingatlanok, meg kell jegyezni, hogy a *föld* egy kivétel, ugyanis rá *értékcsökkenés nem számolható el*, végtelen ideig ki tudja szolgálni a vállalkozást (ilyenek például a műkincsek). De meg kell jegyezni, hogy ez nem minden földre igaz. Azokat a földterületeket, ahol bányászat, s egyéb *környezetszennyező tevékenység* folyik, azokat *értékcsökkenteni kell*, de ezzel a kérdéskörrel más standardok foglalkoznak.

A tárgyi eszközök esetében a maradványértéket és a hasznos élettartamot *felül kell vizsgálni minden mérlegfordulónapon*, s ha szükséges, akkor új maradványérték és/vagy hasznos élettartam alapján kell folytatni az értékcsökkenést. Az eszköz bruttó értékét és az eddig elszámolt értékcsökkenést nem lehet összevezetni (Székács, 2013b)!

Amennyiben a gazdálkodó az átértékelési modellel értékeli a megjelenítés után, úgy az átértékelt érték lesz az új értékcsökkenthető érték, s ilyenkor „automatikusan” is újrabecslésre kerül a maradványérték és a hasznos élettartam is (Lakatos et al., 2013).

Az értékcsökkenési leírás egyik fő szabálya a *komponens megközelítés*. Azaz, minden komponenst külön kell értékcsökkenteni (Székács, 2013b).

A standard kifejti, hogy az alkalmazott *értékcsökkenési leírási módszernek* tükröznie kell az eszköztől elvárt, jövőbeni gazdasági hasznoknak a gazdálkodó általi felhasználását,²⁹ így az értékcsökkenés számítására a standard három lehetőséget kínál fel: lineáris leírási módszer, csökkenő egyenleg módszer (degresszív) és teljesítményarányos módszer.³⁰ Ezek közül a lineáris és a csökkenő egyenleg módszer időarányosak.

Az értékcsökkenést akkor lehet megkezdeni, hogyha az eszköz használatra kész, s a további költségek aktiválása megszűnt. Meg kell szüntetni az értékcsökkenés elszámolását, ha az eszköz kivezetésre kerül, elszámolása pedig eredménnyel szemben történik, kivéve, ha beépül más eszköz értékébe.³¹

Azonban nem csak szisztematikusan veszíthet egy eszköz az értékéből. Ezt nevezi a számvitel *értékvesztésnek*. Erre akkor kerül sor, ha olyan belső és/vagy külső információk állnak a rendelkezásunkra, amelyek indokolják az adott eszköz értékvesztését. Elszámolását az IAS 36 szabályozza (Lakatos et al., 2013).

Végül, de nem utolsó sorban szót kell ejteni az eszköz *kivezetéséről*. Egy eszköz könyv szerinti értéket ki kell vezetni a könyvekből, hogyha azt értékesítik (*sale-típus*) vagy amikor már nem várható több gazdasági haszon a használatából vagy értékesítéséből (*scrap-típus*). A keletkező veszteséget (*scrap-típus és sale-típus esetén egyaránt lehetséges*) vagy nyereséget (*csak sale-típus esetén lehetséges*) az eredménykimutatás egyéb eredmény során kell megjeleníteni a könyvekből való kivezetés pillanatában nettó módon. Árbevételt elszámolni nem szabad! Itt is felmerülhet a halasztott fizetés. Ugyanaz érvényes rá, mint amikor mi szerzünk be, csak a különbség nem fizetett, hanem kapott kamatokként jelenik meg.³²

A standardok – számunkra érdekes – utolsó része a „Disclosure”, vagyis a *közzétételi kötelezettségek* témaköre. Kifejti, hogy mit szükséges a pénzügyi kimutatások ötödik elemében a „Notes”-ban (magyar terminológiában: kiegészítő megjegyzések)

²⁹ IAS 16 (60), saját fordítás

³⁰ IAS 16 (62), saját fordítás

³¹ lásd IAS 2

³² IAS 16 (67, 68, 72), saját fordítás

szerepeltetni. Ez segíti a mérleg olvasóját, hogy plusz információkat szerezzen, a mérleg soraiba beírt összevont számokról.

Az IAS 16 viszonylag több dolgot is előír, amit meg kell hátul jeleníteni. Ezek nem ingatlan-specifikus szabályok, de a főbb csoportokat nézzük meg.

Közzé kell tenni minden eszközcsoportra³³

1. a bruttó könyv szerinti érték értékelésül szolgáló alapot
2. az értékcsökkenés leírás módszerét
3. a hasznos élettartamot és értékcsökkenési leírási kulcsot
4. a bruttó könyv szerinti érték és a halmozott értékcsökkenés, illetve a halmozott értékvesztés üzleti éven belüli változásáról
5. egy levezetést a nettó könyv szerinti érték változásáról
(*részletes kifejtés a 2. számú mellékletben található*)

Van még egy fontos csoportja a közzételnek, amit az átértékelési modell esetében ír elő kötelezően a standard:

Ha bármely eszköz eszközre az átértékelési modellt használják az IFRS 13 által előírt kötelező közzételeken kívül az alábbiakat kell közzétenni:

1. az átértékelés effektív időpontját
2. ha az értékelés független értékbecslő végezte
3. minden átértékelési modellel értékelt eszközcsoport nettó könyv szerinti értékét, mintha bekerülési érték modellt használtunk volna
4. „*az átértékelési tartalék összegét, annak változásait, és a részvényesek közti felosztásra vonatkozó bármilyen korlátozást (ha van ilyen)*” (Lakatos et al., 2013, p. 223.)

A Disclosure az egyebek kategóriában megemlíti az *ideiglenesen használaton kívül helyezett (idle)* és a *használatból már kivont (exhausted)* tárgyi eszközöket.

Az ideiglenesen használaton kívül helyezett tárgyi eszközöket továbbra is a mérlegben kell tartani, és a *szisztematikus értékcsökkenés elszámolását folytatni kell*. A közzétételi kötelezettségekben meg kell jeleníteni annak könyv szerinti értékét.

A használatból már kivont tárgyi eszközöket attól függően kell a mérlegben hagyni, hogy átsorolták-e értékesítésre tartottá. Amennyiben nem minősítették még át, úgy közzé kell tenni a könyv szerinti értékét.

³³ IAS 16 (73) a-e), saját fordítás

2.1.2.2. IAS 2 – Készletek (készlet típusú ingatlanok)

Miután kifejtésre kerültek az IAS 16 által azonosított, ingatlanokkal kapcsolatos számviteli kérdések, problémák és az azokra adott megoldások, a szokásos üzletmenet keretében (általában egy éven belül) tartott ingatlanok számviteli kezelését részletezem ebben a fejezetben. Ezen ingatlanok számviteli kérdéskörére az IAS 2 – Készletek (Inventories) standard alkalmazandó. Az elemzés során itt is a standard által azonosított problémakörök sorrendjében haladunk *(ez a sorrend minden standard esetében ugyanaz, egyes standardok specialitásai ugyanakkor beékelődhetnek közéjük)*.

Mielőtt elkezdjük vizsgálni a standardot, tisztázni kell itt is néhány definíciót, melyeket a standard nevesít:

Elsőnek nézzük meg, hogy mit is ért a standard *készletek* alatt! A készletek azok az eszközök, amelyeket

- a szokásos üzletmenet keretében tartunk eladási szándékkal, VAGY
- a termelési folyamatban vannak, s ugyanúgy értékesíteni szeretnénk a szokásos üzletmenetben, VAGY
- a termelési folyamat vagy szolgáltatásnyújtás során felhasználandó anyagok és szolgáltatások.³⁴

Vagyis a megszokott, általunk használt készlet típusokat jelenti: anyag, áru, befejezetlen termelés és késztermék. Az ingatlanok esetében, melyeket mi vásárolunk meg, hogy továbbértékesítsük (pl. földterület vagy telek ingatlannal) mind az áruk között jelenik meg. Ha pedig mi vagyunk a kivitelező cég, a használt mérleg sorok a következők: anyag, befejezetlen termelés és késztermék. Természetesen nem csak ezeket fogjuk használni, ugyanis lesznek egyéb közvetlen költségek is (pl. munkabér), melyet a bekerülési értéknél tárgyalunk.

A követő értékeléshez elengedhetetlen tisztázni a *nettó realizálható érték* fogalmát. A standard szerint nem más, mint a becsült eladási ár a szokásos üzletmenet során, csökkentve a becsült befejezési- és a becsült eladási költségekkel.³⁵

A követő értékeléshez szintén elengedhetetlen a *valós érték* definíciója, mely korábbi fejezetekben már kifejtésre került.

A standard részletezően felsorol, néhány kivételt, melyekre nem alkalmazható, például: a biológiai eszközök, melyeket az IAS 41 szabályoz,³⁶ ugyanakkor van két

³⁴ IAS 2 (6) a-c), saját fordítás

³⁵ IAS 2 (6), saját fordítás

³⁶ IAS 2 (2) c), saját fordítás

speciális eset, amikor csak az értékelésre nem alkalmazhatják:

- „mezőgazdasági, erdészeti termények, illetve a mezőgazdasági termékek (a betakarítást követően), valamint ásványok és ásványi termékek termelői, amennyiben ezeket nettó realizálható értékükön értékelik, az eren ágazatok bevált gyakorlatának megfelelően. Amennyiben ezeket a készleteket bettó realizálható értéken értékelik, az ezen értékben bekövetkező változásokat a változás időszakának nyereségében vagy veszteségében számolják el”.³⁷
- árutőzsdei bróker-kereskedők, akik a készleteiket valós értéken értékelik csökkentve az eladási költségekkel³⁸

A készletek esetében is az első dolog, melyről dönteni kell az a megjeleníthetőség kérdése. A *megjelenítési* kritériumokat nem fejt ki a standard, de a Keretelvek rögzítik az eszközök esetében alkalmazandó szabályokat, melyeket az elméleti alapvetéseknél kifejtettünk.

A megjelenítési kritériumokat meg tudják bonyolítani bizonyos esetek. Ilyen például az úton lévő készlet kérdésköre. Ezt szabályozandó, a nemzetközi kereskedelembe létezik, egy úgynevezett INCOTERMS³⁹ klauzulagyűjtemény, mely segítséget nyújthat vitás esetek kezelésében. Ingatlanokról lévén szó, egyszerűen eldönthető, hiszen az ingatlan nem raktározható, nem fuvarozható, így a kontroll, a kockázatok és várható gazdasági hasznok be-, illetve kiáramlása a tényleges ellenőrzés átszállásával valósul meg (Lakatos et al., 2013).

Az IAS 16-nál felmerült a kérdés, hogy lehet-e valami nálam tárgyi(!) eszköz úgy, hogy nincs nálam a tulajdonjog. A válasz igen, de a készletek esetében másról van szó. A tárgyi eszközök esetében a gazdasági hasznokat az eszköz éven túli használatából, termékek előállításából vártuk. A készleteknél az ingatlan értékesítéséből várjuk a gazdasági hasznokat. Tulajdonjogot pedig úgy lehet átruházni, ha én magam rendelkezem a tulajdonjog felett. Egyben a kivezetés is akkor történik meg, ha a tulajdonjogot átruházom valaki másra. Az előbbi okfejtés viszont csak az ingatlanokra érvényes ilyen egyszerűségben. Ahogy említettem korábban több érdekes, és speciális eset is tarkíthatja a folyamatot.

³⁷ Európai Bizottság 1725/2003/EK rendelete, IAS 2 melléklet (3) a)

³⁸ IAS 2 (3) b), saját fordítás

³⁹ Ezek a klauzulák szabályozzák a résztvevő felek jogait és kötelezettségeit. A klauzulák szokványok, jogi kikényszeríthetőségük nincs amennyiben nem foglalták bele a szerződésbe. (Lakatos et al., 2013)

Miután döntöttünk arról, hogy megjeleníthető a készletünk, *értékelnünk* kell azt. Az IAS 16-hoz hasonlóan itt is van megjelenítést követő (első) értékelés és követő értékelés. Az első értékelésnél olyan sorrendben fogunk haladni, ahogyan az anyagból befejezetlen termelés, majd késztermék lesz. Az árura – melyet változatlan formában továbbértékesítünk –ugyanolyan értékelés vonatkozik, mint az anyagokra.

Másik nagyon fontos dolog, amit meg kell, hogy említsünk, az a vezetői számvitel vonulata a készleteknek, ami nem más, mint a költségszámvitel. Az ingatlanok esetében nincs sok feladat ezzel kapcsolatban, hiszen bármilyen költséget viszonylag egyszerűen hozzá tudunk rendelni az adott ingatlanhoz. Amennyiben sorozatgyártású termékről van szó (nem ingatlan!), s egy gépen mondjuk több féle sorozat is készül, a költségszámítás már sokkal nehezebb. A felhasznált anyag és munkaerő jól mérhető, azokat szét tudjuk osztani a termékek között. De mi a helyzet a különböző gyártási általános költségekkel (pl. karbantartók munkadíja, fűtés stb.)? Ezt hivatott kezelni a költségszámvitel (Lakatos et al., 2013).

Az értékelés problémája követi az IAS 2-ben is a megjelenítés témakörét. Ebben az esetben is kétfelé válik az értékelés: első, és követő értékelés.

Az *első értékelés*nél a *bekerülési érték* számítását az IAS 16-hoz hasonlóan az IAS 2 is a vételárral kezdi. Ez kisebb eltéréseket leszámítva megegyezik a IAS 16-ban leírtakkal:

A bekerülési érték tartalmazza a *vételárat*, vámokat és egyéb le nem vonható adókat, továbbá minden szállítási és kezelési költséget, ami az áruk, anyagok, és szolgáltatások megszerzéséhez kötődik. Az árengedmények, mennyiségi kedvezmények (rabatt) és egyéb kedvezmények csökkentik a készletek bekerülési értékét.⁴⁰ Tulajdonképpen ezzel megkaptuk az anyagok és áruk bekerülési értékét. Az ingatlanok esetében ha veszek egy kész házat, mert el szeretném adni (rövid időn belül) az áru lesz. Amennyiben megvásárolom a téglát, a cementet, sódert stb. mert építeni szeretnék egy házat, hogy eladjam, mert egyébként én egy házépítő cég vagyok, akkor ezek lesznek az anyagok.

A standard további költségeket rendel az anyagokhoz, hogy abból befejezetlen termelés, majd késztermék legyen.

A következő költségkategória az *konverziós költségek*. Ide tartoznak a gyártással kapcsolatos közvetlen költségek, mint például a közvetlen munkabér vagy anyagköltség és tartalmazza a szisztematikusan allokált fix és változó gyártási általános költségeket. Fix gyártási általános költségek közé tartoznak azok az indirekt költségek, melyet a termelési

⁴⁰ IAS 2 (11), saját fordítás

volumen nem befolyásol, például a gépek és gyárépület amortizációja. Változó gyártási általános költségek közé tartoznak azok az indirekt költségek, amelyek függnak vagy megközelítően függnak a termelési volumentól.⁴¹

Az állandó költségek felosztását a termelés normál volumene alapján kell elvégezni. A bekerülési értéket nem lehet megnövelni, csak azért mert csökkent a termelési volumen. A fel nem osztott költségeket az eredménnyel szemben el kell számolni (Lakatos et al., 2013).

A harmadik csoport, ami a bekerülési érték részét képezheti, az ún. *egyéb költségek*.

A standard szerint minden olyan egyéb költség a bekerülési érték része, amely azért merült fel, hogy a készlet a megfelelő helyére és állapotába kerüljön. Egy példát is felvonultat a könnyebb megérthetőség érdekében. Például a termeléshez nem kapcsolódó (nem üzemi) általános költségeket vagy olyan tervezési költségek, amelyek egy specifikus megrendelőhöz kapcsolódnak.⁴²

Ugyanakkor az IAS 2 esetében is megfigyelhető, hogy felsorol egy pár olyan költséget is, ami egyáltalán nem lehet a bekerülési érték része:

- az abnormális mennyiségű hulladékanyag, munkaerő és egyéb általános üzemi költségek,
- tárolási költség, feltéve, hogy nem a gyártási folyamat része,
- azok az adminisztratív költségek amelyek nem járnak hozzá a készletek a megfelelő helyére és állapotába kerüljenek, ÉS
- az értékesítési költségek.⁴³

Néhány esetben az IAS 23 által szabályzott *hitelfelvételi költségek* is képezhetik a bekerülési érték részét. Ez abban az esetben lehetséges, hogyha a gyártási folyamat hosszú időt vesz igénybe (normál körülmények között). Erre nagyon jó példa az ingatlan, hajó vagy repülőgép. Ugyanilyen speciális eset lehetséges a *halasztott fizetés*. Elszámolása teljes egészében megegyezik az IAS 16-nál tárgyaltakkal. (Lakatos et al., 2013)

A bekerülési értékre több speciális helyzetet (pl. iker- és melléktermékek) is felsorakoztat a standard, de ezeknek az elemzésével nem foglalkozom a dolgozatomban, mivel az ingatlanok témaköréhez ez nem kapcsolódik.

A standard felépítését követve egy standardspecifikus problémakör a készletérték számítását is meg kell vizsgálni, s figyelembe kell venni az alábbi IAS 2 definíciót:

⁴¹ IAS 2 (12), saját fordítás

⁴² IAS 2 (15)

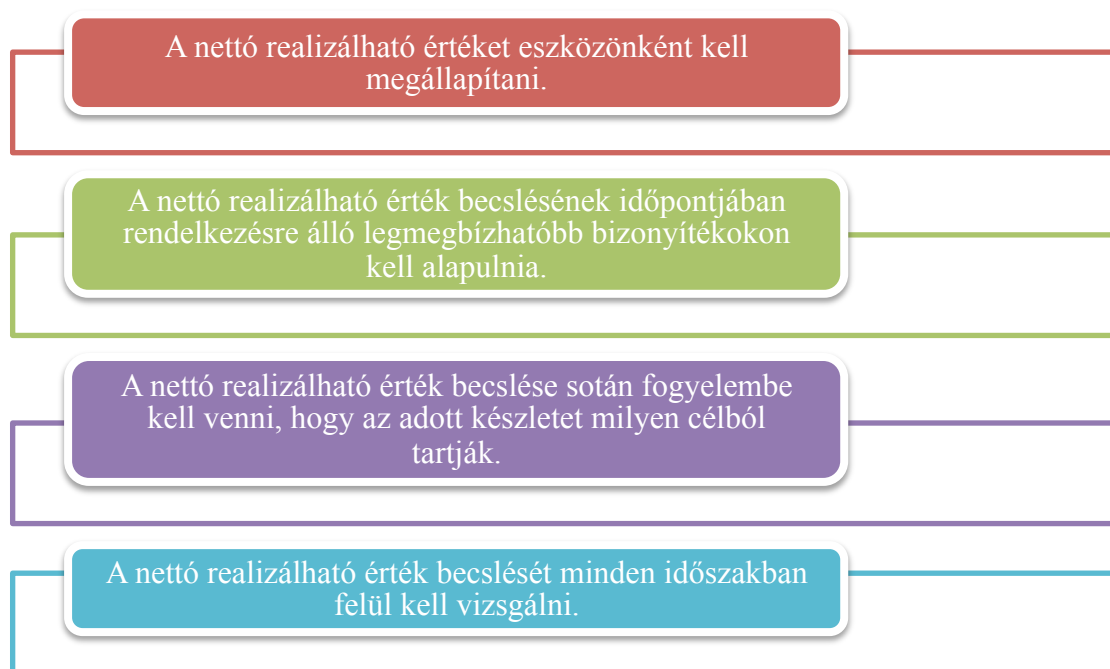
⁴³ IAS 2 (16), saját fordítás

„A készletek egymással szokásosan fel nem cserélhető tételeihez és a meghatározott projektek céljaira gyártott és elkülönített árukhoz vagy szolgáltatásokhoz a bekerülési értéket egyedi költségeik specifikus azonosítása révén kell hozzárendelni.”⁴⁴ Amennyiben ez nem teljesül, vagyis sorozatgyártású termékekről van szó, úgy két módszer jöhet számításba: a súlyozott átlagár, és a FIFO (first-in, first-out) módszer. Mivel az ingatlanok nem sorozatgyártásúak, így a fenti szabályban leírtak szerint járunk el.

A követő értékelés során meg kell vizsgálnunk a készlet nettó realizálható értékét, s ha ez alacsonyabb, mint a könyv szerinti érték, akkor azt le kell írni arra az értékre. A *nettó realizálható érték* definíciója a fejezet elején olvasható (Lakatos, 2013).

Ennek oka: a készlet bekerülési értéke nem biztos, hogy megtérül, ha a termék megsérül, részlegesen vagy teljesen elavul vagy az eladási ár nem fedezi. Abban az esetben sem térül meg, ha a befejezés és értékesítés becsült költségei nagyon megemelkednek, s a készlet értéke alacsonyabb lesz, mint a becsült eladási ár.⁴⁵

A nettó realizálható érték alkalmazása esetén több dologra is felhívja a figyelmünket a standard (9. ábra):



9. ábra: A standard (IAS 2) „figyelmeztetései” a nettó realizálható értékkel kapcsolatban

Forrás: Lakatos et al., (2013) pp. 185-186.

⁴⁴ Európai Bizottság 1725/2003/EK rendelete, IAS 2 melléklet (23)

⁴⁵ IAS 2 (28), saját fordítás

A készletek specifikusságából adódóan a standard nem a hagyományos módon tér ki a *kivezetésre*, hanem mint ráfordításként való megjelenítés. Ennek oka, hogy a készleteket a szokásos üzletmenet keretében tartjuk értékesítésre. Ennek megfelelően az értékesített készletek a közvetlen ráfordítások között jelennek meg.

Azon készletek könyv szerinti értékét kell az időszak ráfordításai között kimutatni, amelyek után számolt el bevételt a gazdálkodó (összemérés elve miatt). A nettó jelenérték és a könyv szerinti érték közötti leírásokat és egyéb veszteségeket szintén abban az időszakban kell a ráfordítások között megjeleníteni, amikor az felmerült. Amennyiben egy korábbi leírást, vagy veszteséget kell visszaírni, azt szintén abban az évben kell könyvelni, amikor ez felmerült. A gyakorlatban ez úgy történik, hogy nem bevételként, hanem ráfordítást csökkentő tételként a ráfordítások követel oldalára kell könyvelni.⁴⁶

Az utolsó, ami a standard felépítéséből is következik, az a közzétételi kötelezettségek témaköre. A standard által meghatározott lista nem hosszú, de azok kifejtése részletező:

- a készletértékelésre vonatkozó számvitel politikát, beleértve a használt értékelési módszereket,
- a teljes könyv szerinti értéket és a gazdálkodó egység szerinti csoportokra lebontva,
- az értékesítési költségekkel csökkentett valós értéken nyilvántartott készletek könyv szerinti értékét,
- az időszak alatt ráfordításként elszámolt készletek értékét,
- az előző bekezdés értelmében ráfordításként elszámolt leírások összegét,
- bármely leírás visszaírásának összegét, melyek a (34) bek. értelmében ráfordításként lettek elszámolva.
- a körülményeket, amelyek a visszaírást előidézték
- azon készletek értékét, amelyeket biztosítékkal adtak egy kötelezettség rendezésére.⁴⁷

⁴⁶ IAS 2 (34), saját fordítás

⁴⁷ IAS 2 (36) a-h), saját fordítás

2.1.2.3. IAS 40 – Befektetési célú ingatlanok

A dolgozatom elején lévő ábrából látszik, hogy a nemzetközi standardok összetetten kezelik az ingatlanok témakörét. Azokat az ingatlanokat, melyeket a gazdálkodó egység azért tart, mert az egység többi eszközétől elkülönülten is képes cash flow generálására, úgy nevezzük, hogy befektetési célú ingatlanok. Ezt a kérdéskört az IAS 40 standard szabályozza.

Ahogy eddig is tettük, a témakör vizsgálatát a standardok tárgyalási menetével megegyezően fogjuk elvégezni. Az IAS 40 megértését segítő, a következő definíciókkal kell megismerkedünk:

Az IAS 40 szerinti *könyv szerinti érték* nem más, mint az eszköz azon értéke, amellyel a mérlegben szerepel.⁴⁸

Az ingatlanok *vételárára* ugyanazt a definíciót adja meg mint a tárgyi eszközöket szabályzó standard, ami az IAS 16-al foglalkozó fejezetben található.

A *valós értéket* is definiálja, mely szintén korábbi fejezetekben megtalálhatók.

Ugyanakkor definiálja nekünk, hogy mit jelent pontosan a *befektetési célú ingatlan*. A standard szerint befektetési célú az az ingatlan (föld, épület, épületrész vagy mindkettő) amelyet bérbeadási vagy tőkenövekedési vagy mindkét céllal tartanak (vagy a tulajdonos vagy pénzügyi lízing keretében a lízingbe vevő), és nem azért, hogy:

- felhasználják termékek előállításához vagy szolgáltatásnyújtáshoz vagy adminisztratív célokra, VAGY
- a szokásos üzletmenet során értékesítsék.⁴⁹

A definícióból tehát megállapítható, hogy ezek az ingatlanok függetlenül az összes többi eszköztől képesek pénzt termelni, cash flow-t generálni (Lakatos et al., 2013).

A standard mankóként felsorakoztat példákat befektetési célú ingatlanokra:

- földterület, melyet hosszú távú tőkenövekedés céljából tartanak, s nem a szokásos üzletmenet folyamán szándékoznak értékesíteni
- olyan földterület, amelynek még nem döntött a sorsa (ha a gazdálkodó egység még nem döntötte el, hogy saját használatba szeretné venni, vagy a szokásos üzletmenet keretében szándékozik értékesíteni, úgy kell venni, mintha hosszú távú tőkenövekedés céljából tartanánk)
- a gazdálkodó egység tulajdonában álló (vagy pénzügyi lízingelt) épület, melyet egy vagy több operatív lízingben tartanak

⁴⁸ IAS 40 (5), saját fordítás

⁴⁹ IAS 40 (5), saját fordítás

- éppen üresen álló épület, melyet egy vagy több operatív lízingbe adásra tartanak
- egy jövőbeni befektetési ingatlanként hasznosítandó ingatlan, mely építés vagy fejlesztés alatt áll.⁵⁰

Noha felsorolja, hogy mik lehetnek befektetési célú ingatlanok, megemlíti néhány olyan példát is, amelyek biztosan nem tartoznak közéjük:⁵¹

- olyan ingatlan, melyet a szokásos üzletmenet keretében szándékoznak eladni (IAS 2 szabályozza)
- egy harmadik féllel kötött beruházási szerződés keretében építendő ingatlan (IAS 11 szabályozza)
- saját használatú ingatlan (IAS 16 szabályozza)
- másik félnek pénzügyi lízingbe adott ingatlan (IAS 17 szabályozza)

A standard felhívja a figyelmet két speciális kérdéskörre, miszerint egy ingatlannak nem csak egy, hanem *több funkciója* (befektetési célú és saját használatú) is lehet. Ez annak a függvénye, hogy a két rész külön-külön értékesíthető, vagy pénzügyi lízingbe adható-e. Amennyiben nem, el kell dönteni, hogy jelentéktelen-e az egyik „rész” vagy sem. Ha a saját használatú rész jelentéktelen (íratlan szabályként az 5%-ot használjuk), akkor befektetési célú ingatlanról beszélünk. Természetesen ennek a fordítottja is igaz.⁵²

Egy másik a standard által azonosított probléma az operatív lízing. *Operatív lízingbe* adásnál felmerülhet a kérdés, hogy tulajdonképpen melyik standard is szabályozza ezt a kérdéskört, s ezáltal hol jelenik meg a mérlegben. Ugyanis az IAS 16 és az IAS 40 is számításba jöhet. Az dönti el, hogy ki viseli tovább a kockázatokat.

El kell dönteni, hogy a bérbeadó nyújt-e bármilyen kiegészítő szolgáltatást, s az milyen mértékű. A legegyszerűbb, ha nem nyújt – azaz nem visel további kockázatokat –, mert egyértelműen befektetési célú ingatlanról beszélünk. Ha nyújt, vizsgálni kell a jelentőség kérdését. Itt is az 5%-os íratlan szabályt követjük. Ha az 5%-ot nem haladja meg a szolgáltatás, továbbra is befektetési célú az ingatlan, ellenkező esetben átkerül a saját használatú ingatlanok közé, s az IAS 16 standard szabályai lesznek érvényesek (Székács, 2013c).

⁵⁰ IAS 40 (8), saját fordítás

⁵¹ IAS 40 (9), saját fordítás

⁵² IAS 40 (10)

A pénzügyi lízingben tartott befektetési célú ingatlanokra a lízingbe vevőnél, s az operatív lízingben tartott befektetési célú ingatlanok esetében a lízingbe adónál az IAS 40 értékelési szabályait kell alkalmazni.⁵³

A standard nem foglalkozik az IAS 17 által szabályozott lízing kérdéseivel, beleértve:⁵⁴

- a lízingek csoportosítása operatív vagy pénzügyi lízingként,
- a befektetési célú ingatlanokból származó lízingdíjak elszámolása (IAS 18)
- az operatív lízingbe vevő pénzügyi kimutatásaiban a befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó érdekeltiségének az értékelése,
- a pénzügyi lízingbe történő nettó befektetések megjelenítése a lízingbe adó pénzügyi kimutatásaiban
- a visszlízing ügyletek számvitele, és
- a pénzügyi és operatív lízingekkel kapcsolatos közzétételi kötelezettségeket.

továbbá, nem vonatkozik a:⁵⁵

- biológiai eszközökre, melyeket a mezőgazdasági tevékenységhez használnak (IAS 41)
- ásványkincs-tartalékok és az ahhoz kapcsolódó jogokra.

Az IAS 40 standard a befektetési célú ingatlanok *megjelenítésére és első értékelésére* ugyanazokat a szabályokat fogalmazza meg, mint az IAS 16. Ennek részletezése megtalálható a tárgyi eszközökkel foglalkozó fejezetben.⁵⁶ A mérlegben külön soron kell szerepeltetni a befektetési célú ingatlanokat.⁵⁷

A követendő értékelés során – a tárgyi eszközökhöz hasonlóan – két modell közül szabadon választhatunk, de főszabály szerint a választott modell alkalmazandó az összes befektetési célú ingatlanra. Ezek közül az egyik szintén megegyezik a tárgyi eszközöknél tárgyalttal: a *bekerülési érték modell*. Az IAS 40 esetében viszont meg kell említeni, hogyha a gazdálkodó egység a bekerülési érték modellt választja, a „Notes”-ban (magyar terminológiában: Kiegészítő megjegyzések) mutatni kell a valós értékét, amennyiben az megbízhatóan mérhető (Lakatos et al., 2013).

Követő értékelés során ajánlott a *valós érték modell* választása. A modell lényege, hogy a könyv szerinti és a valós érték közötti különbséget az eredménnyel szemben

⁵³ IAS 40 (3)

⁵⁴ IAS 40 (3), saját fordítás

⁵⁵ IAS 40 (4), saját fordítás

⁵⁶ IAS 40 (16)–(29)

⁵⁷ IAS 1 (54) b)

számoljuk el (FVTPL). A modell esetében nem beszélhetünk sem értékcsökkenési leírásról, sem értékvesztésről, mert az eszköz valós értéke látszólag – a standard megoldásából fakadóan – „magában foglalja” mind az értékcsökkenést, mint az értékvesztést, így ezek a tételek a valós értékre értékelésnél csapódik le.

A később felmerülő költségek is ráaktiválhatók, amennyiben megfelelnek a kritériumoknak, de célszerű az eszközt újraértékelni az aktiválás időpontjában (Lakatos et al., 2013).

Azonban az IAS 40 megfogalmaz egy „*kivételes szabályt*”, miszerint ha a valós érték nem mérhető *folyamatosan* megbízhatóan, úgy arra, és csak arra az ingatlanra a bekerülési modell külön alkalmazandó (Székács, 2013c).

A standard az 57-65. bekezdésekben tárgyalja az ingatlanok átsorolásának kérdését. Ennek a kifejtésére egy külön fejezetben kerül sor.

Meg kell még említeni, hogy mikor szükséges egy befektetési célú ingatlant *kivezetni* a könyvekből. A kivezetésre szintén az IAS 16 szabályai vonatkoznak Elidegenítéskor vagy azért, mert már további hasznok termelésére nem képes, elszámolástechnikáját tekintve szintén ugyanúgy történik, mint a tárgyi eszközöknél: nettó módon, egyéb eredménnyel szemben, illetve halasztott fizetés esetén a pénz időértékét le kell vonni az árból (Lakatos et al., 2013).

A *kiegészítő megjegyzésekben* (Notes) szerepeltetendő adatokat három nagy csoportba sorolja be a standard (IAS 40 (74)-(79)):

- I. Mindkét modellt érintő közzétételek
- II. Speciális, valós értékkel kapcsolatos közzétételek
- III. Speciális, bekerülési érték modellel kapcsolatos közzétételek

I. Mindkét modellt érintő közzétételek:⁵⁸

(...)

Az egységnek közzé kell tennie:

- (a) hogy a valós érték modellt vagy a bekerülési érték modellt alkalmazza-e.
- (b) amennyiben a valós érték modellt alkalmazza, az operatív lízing alapján birtokolt ingatlan érdekeltségek befektetési célú ingatlanként kerültek-e besorolásra és megjelenítésre, és ha igen, milyen körülmények esetén.
- (c) amikor a besorolás bonyolult, az egység által használt azon kritériumokat, amelyek alapján a befektetési célú ingatlant a saját használatú ingatlanoktól és a

⁵⁸ IAS 40 (75)

szokásos üzletmenet keretében történő eladás céljából tartott ingatlanoktól megkülönbözteti.

- (d) a befektetési célú ingatlan valós értékének meghatározására alkalmazott módszereket és jelentős feltételezéseket, beleértve egy kijelentést, hogy a valós érték meghatározása piaci bizonyítékokkal volt-e alátámasztva vagy sokkal inkább egyéb tényezőkkel (amelyeket az egységnek szintén közzé kell tennie), az ingatlan jellege és az összehasonlítható piaci adatok hiánya miatt.
- (e) azt a mértéket, amennyiben a befektetési célú ingatlanok (pénzügyi kimutatásokban kimutatott, vagy közzétett) valós értéke olyan független értékbecslő által készített értékelésen alapul, aki elismert és megfelelő minősítéssel rendelkezik, és az értékelendő befektetési célú ingatlanok körzetében és kategóriájában közelmúltbeli tapasztalatai vannak. Ha ilyen értékelés nem történt, ezt a tényt kell közzétenni.
- (f) az eredménykimutatásban az alábbiakra vonatkozóan elszámolt összegeket:
 - (i) a befektetési célú ingatlanokból származó bérleti bevétel;
 - (ii) a tárgyidőszakban bérleti bevételt termelő befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos közvetlen működési költségek (beleértve a javítások és karbantartás költségét); és
 - (iii) a tárgyidőszakban bérleti bevételt nem termelő befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos közvetlen működési költségek (ideértve a javítások és karbantartás költségét).
- (g) a befektetési célú ingatlan értékesíthetőségére, vagy a bevételek vagy az elidegenítésből származó jövedelem átutalhatóságára vonatkozó korlátozások létezését és összegét.
- (h) befektetési célú ingatlanok megvásárlására, megépítésére, vagy fejlesztésére, vagy a javításokra, karbantartásokra, vagy fejlesztésekre vonatkozó szerződéses kötelezettségeket.

II. Speciális, valós értékkel kapcsolatos közzétételek:⁵⁹

A mindkét modellt érintő közzétételen túl a valós érték modellt alkalmazó egységnek közzé kell tennie:

- (a) a növekedéseket, külön bemutatva a vásárlásokból és az eszközként elszámolt későbbi ráfordításokból eredő növekedéseket;

⁵⁹ IAS 40 (76)

- (b) az üzleti kombinációk révén megvalósított akvizíciókból adódó növekedéseket;
- (c) az elidegenítéseket;
- (d) a valós érték helyesbítéseiből eredő nettó nyereségeket vagy veszteségeket;
- (e) a pénzügyi kimutatások prezentálási pénznemre történő átváltásából, és egy külföldi tevékenység prezentálási pénznemre történő átváltásából származó nettó átváltási különbözetet;
- (f) a készletek és a saját használatú ingatlanok közül és közé történő átvezetéseket, és
- (g) az egyéb változásokat.

(részletes kifejtés a 3. számú mellékletben található)

(...)

III. Speciális, bekerülési modellel kapcsolatos közzétételek:⁶⁰

A mindkét modellt érintő közzétételen túl a bekerülési érték modellt alkalmazó egységnek közzé kell tennie:

- (a) az alkalmazott értékcsökkentési módszereket;
- (b) a hasznos élettartamokat, vagy az alkalmazott értékcsökkenési kulcsokat;
- (c) a bruttó könyv szerinti értéket és a halmozott értékcsökkenést (a halmozott értékvesztés miatti veszteségekkel összevonva) az időszak elején és végén;
- (d) a befektetési célú ingatlan időszak eleji és végi könyv szerinti értékének levezetését, bemutatva az alábbiakat:
 - (i) *a növekedéseket, külön közzétéve a vásárlásokból, és az eszközként elszámolt későbbi ráfordításokból eredő növekedéseket;*
 - (ii) *az üzleti kombinációk révén megvalósított akvizíciókból adódó növekedéseket;*
 - (iii) *az elidegenítéseket;*
 - (iv) *az értékcsökkenést;*
 - (v) *az IAS 36 standard alapján az időszakban elszámolt érték- veszteség összegét és az időszakban visszaírt értékvesztés miatti veszteség összegét;*
 - (vi) *a pénzügyi kimutatások prezentálási pénznemre történő átváltásából, és egy külföldi tevékenység prezentálási pénznemre történő átváltásából származó nettó átváltási különbözetet;*

⁶⁰ IAS 40 (79)

- (vii) a készletek és a saját használatú ingatlanok közül és közé történő átvezetéseket, és*
- (viii) az egyéb változásokat, és*
- (e) a befektetési célú ingatlanok valós értékét, amikor az egység nem képes megbízhatóan meghatározni a befektetési célú ingatlan valós értékét, az egységnek közzé kell tennie:
 - (i) a befektetési célú ingatlan leírását;*
 - (ii) annak magyarázatát, hogy a valós érték miért nem mérhető megbízhatóan; és*
 - (iii) lehetőség szerint a becsült értékek azon tartományát, amelyen belülre a valós érték nagy valószínűséggel esik.*

2.1.2.4. IAS 11 – Beruházási szerződések

Ez a standard a bevétel/eredmény oldalát ragadja meg a fenti témakörnek. A beruházási szerződéseket egy másik féllel köti a gazdálkodó és az eszköz oldalon nem mutatunk ki befejezetlen termelést, csak a ráfordítások között gyűjtjük a felmerült költségeket.

Ezt a témakört azért említjük meg annak ellenére, hogy ingatlanok számviteléhez nem kapcsolódik, mert majd látni fogjuk a magyar szabályozásnál, hogy az másképpen kezeli őket. Eszköz oldalon befejezetlen termelésként mutatjuk ki.

A bevételek elszámolásánál speciális elszámolástechnika rejlik, amelynek kifejtése ennek a dolgozatnak nem célja.

Tehát a konklúzió, hogy az IAS 11 (nevében egy kicsit félrevezetően) nem foglalkozik az ingatlanok, mint megjelenített eszköz témakörével, annak eredmény vonatkozású oldalát, s elszámolástechnikáját szabályozza.

2.1.2.5. Standardok közötti átsorolások

Miután megnéztük az ingatlanok nemzetközi szabályozását, meg kell vizsgálnunk azokat az eseteket, amikor egy gazdálkodó egységénél megváltozik egy ingatlan célja, s így az átkerül egy másik standard hatálya alá. Az alábbi lista a lehetséges tranzakciókat sorolja fel:

- befektetési célú ingatlan átminősítése saját használatú ingatlanná (IAS 40 → IAS 16) *(pl. operatív lízingben tartott befektetési célú ingatlanban irodaépületet rendezünk be)*
- befektetési célú ingatlan átminősítése készletté (IAS 40 → IAS 2) *(pl. egy megkezdett befektetési célú beruházás átminősítése későbbi értékesítés céljából készletté)*
- tárgyi eszközök között nyilvántartott ingatlan átminősítése befektetési célú ingatlanná (IAS 16 → IAS 40) *(pl. irodaépület operatív lízingbe adása kiegészítő szolgáltatás nélkül)*
- tárgyi eszközök között nyilvántartott ingatlan átminősítése készletté (IAS 16 → IAS 2) *(pl. egy saját használatú ingatlan céljából elkezdett beruházásról úgy döntünk, hogy azt mégis értékesíteni szeretnénk)*
- készletek között nyilvántartott ingatlan átminősítése saját használatú ingatlanná (IAS 2 → IAS 16) *(pl. egy későbbi értékesítés céljából elkezdett beruházás – befejezetlen termelés – átminősítése saját használatra)*
- készletek között nyilvántartott ingatlan átminősítése befektetési célú ingatlanná (IAS 2 → IAS 40) *(pl. készletek között nyilvántartott ingatlan operatív lízingbe adása)*

A probléma nem a standardok között, hanem a standardok által használt, megjelenítést követő értékelési eljárások között van. E két problémakört egyesítve több kombináció adódik az átsorolásokra⁶¹:

- 1) IAS 40 *bekerülési érték* modell → IAS 16 *bekerülési érték* modell
- 2) IAS 40 *bekerülési érték* modell → IAS 16 *átértékelési* modell*
- 3) IAS 40 *bekerülési érték* modell → IAS 2
- 4) IAS 40 *valós érték* modell → IAS 16 *bekerülési érték* modell*
- 5) IAS 40 *valós érték* modell → IAS 16 *átértékelési* modell
- 6) IAS 40 *valós érték* modell → IAS 2

⁶¹ A *-gal megjelölt esetek csak ritkán valósulnak meg.

- 7) IAS 16 *bekerülési érték* modell → IAS 40 *bekerülési érték* modell
- 8) IAS 16 *bekerülési érték* modell → IAS 40 *valós érték* modell
- 9) IAS 16 *bekerülési érték* modell → IAS 2
- 10) IAS 16 *átértékelési* modell → IAS 40 *bekerülési érték* modell*
- 11) IAS 16 *átértékelési* modell → IAS 40 *valós érték* modell
- 12) IAS 16 *átértékelési* modell → IAS 2
- 13) IAS 2 → IAS 16 *bekerülési érték* modell
- 14) IAS 2 → IAS 16 *átértékelési* modell
- 15) IAS 2 → IAS 40 *bekerülési érték* modell
- 16) IAS 2 → IAS 40 *valós érték* modell

A fent felsorolt lehetőségek kifejtve az elszámolástechnika tekintetében:

1) *IAS 40 bekerülési érték modell → IAS 16 bekerülési érték modell*

Az átsorolást követően a bekerülési érték az IAS 40 során használt könyv szerinti érték lesz. Az átsorolást követően újra kell becsülni a maradványértéket, hasznos élettartamot és a leírási módot.

2) *IAS 40 bekerülési érték modell → IAS 16 átértékelési modell**

Az 1) esettel hasonlóan könyvelendő, az átsorolást követően át kell értékelni az IAS 16 szabályai szerint az egyéb átfogó eredménnyel szemben.

3) *IAS 40 bekerülési érték modell → IAS 2*

Megegyezik az 1) esettel

4) *IAS 40 valós érték modell → IAS 16 bekerülési érték modell**

Mielőtt az ingatlant átsorolnánk, valós értékre kell értékelni az eredménnyel szemben. Ezután a valós érték lesz a bekerülési érték.

5) *IAS 40 valós érték modell → IAS 16 átértékelési modell*

Megegyezik az előző esettel. Ezután átértékelésre nincs szükség a valós értéken történt átsorolás miatt.

6) *IAS 40 valós érték modell → IAS 2*

Megegyezik a 4) esettel.

7) *IAS 16 bekerülési érték modell → IAS 40 bekerülési érték modell*

Megegyezik az 1) esettel.

8) *IAS 16 bekerülési érték modell → IAS 40 valós érték modell*

Az átsorolást megelőzően át kell térni az átértékelési modellre, majd átértékelni az IAS 16 által szabályzott módon (ügyelve az IAS 16-nál tárgyalt két speciális esetre). Majd a

valós értéken átvezetni. Az egyéb átfogó eredményben „felhalmozódott” átértékelési tartalékot át kell vezetni az eredménytartalékba.

9) *IAS 16 bekerülési érték modell → IAS 2*

Megegyezik az 1) esettel.

10) *IAS 16 átértékelési modell → IAS 40 bekerülési érték modell**

Átsorolás napjáig IAS 16 hatálya alá tartozik, majd átsoroláskor – amennyiben szükséges átértékelni – a könyv szerinti értéken át kell vezetni. Az esetlegesen felhalmozódó átértékelési tartalékot itt is át kell vezetni az eredménytartalékba.

11) *IAS 16 átértékelési modell → IAS 40 valós érték modell*

Megegyezik a 8) esettel. (De itt már az átértékelési modellt használják.)

12) *IAS 16 átértékelési modell → IAS 2*

Megegyezik a 4) esettel

13) *IAS 2 → IAS 16 bekerülési érték modell*

Megegyezik az 1) esettel

14) *IAS 2 → IAS 16 átértékelési modell*

Az 1) esettel hasonlóan könyvelendő, az átsorolást követően át kell értékelni az IAS 16 szabályai szerint az egyéb átfogó eredménnyel szemben.

15) *IAS 2 → IAS 40 bekerülési érték modell*

Megegyezik az 1) esettel

16) *IAS 2 → IAS 40 valós érték modell*

Az 1) esettel hasonlóan könyvelendő, az átsorolást követően át kell értékelni az IAS 40 szabályai szerint az eredménnyel szemben valós értékre.

1. táblázat: Átsorolási kérdések rendszerezése

HONNAN?	HOVÁ?	ESETEK	ÁTSOROLÁSI ÉRTÉK	KÜLÖNBÖZET ELSZÁMOLÁSA	MEGJEGYZÉS
BEKERÜLÉSI ÉRTÉK	BEKERÜLÉSI ÉRTÉK	1), 3), 7), 9), 13), 15)	KÖNYV SZERINTI ÉRTÉK	NINCS	-
BEKERÜLÉSI ÉRTÉK	ÁTÉRTÉKELT ÉRTÉK	2), 14)	KÖNYV SZERINTI ÉRTÉK	NINCS	Bekerülés után átértékelés az új standard alapján (IAS 16 vagy IAS 40)
BEKERÜLÉSI ÉRTÉK	VALÓS ÉRTÉK	8)	VALÓS ÉRTÉK	EGYÉB ÁTFOGÓ EREDMÉNY	Átsorolás előtt átértékelés az IAS 16 szerint
		16)	KÖNYV SZERINTI ÉRTÉK	EREDMÉNY	Bekerülés után átértékelés az új standard alapján
VALÓS ÉRTÉK	BEKERÜLÉSI/ ÁTÉRTÉKELT ÉRTÉK	4), 5), 6)	VALÓS ÉRTÉK	EREDMÉNY	Átsorolás előtt átértékelés az IAS 40 szerint (FVTPL)
ÁTÉRTÉKELT ÉRTÉK	BEKERÜLÉSI ÉRTÉK/ VALÓS ÉRTÉK	10), 11), 12)	VALÓS ÉRTÉK	EGYÉB ÁTFOGÓ EREDMÉNY	Átsorolás előtt átértékelés az IAS 16 szerint (FVTOCI)

Forrás: Lakatos et al., (2013) p. 242

Az IAS 11 hatálya alá tartozó beruházási szerződések nem tartoznak bele az átsorolások témakörébe. Ennek oka, hogy az IAS 11-nél láttuk, nem jelenik meg eszköz oldalon semmi, így átsorolásról sem lehet beszélni.

2.2. A MAGYAR SZABÁLYOZÁS

Dolgozatom fő célja, hogy összehasonlítsam a nemzetközi és a magyar számviteli szabályozást. Ezért meg kell vizsgálni a magyar szabályozás által azonosított problémákat és a rájuk adott választ is. Mielőtt a szabályozás kifejtését megkezdénénk, nézzük meg a magyar szabály elméleti alapvetéseit.

2.2.1. A Számviteli törvény „elmélete”

Magyarország számviteli rendszerét a 2000. évben elfogadott C. törvény szabályozza (szakzsargonban: csak Számviteli törvény (*Szt.*)). A törvény a 78/660/EGK (4. sz. társasági jogi irányelv, a gazdasági társaságok éves beszámolójáról) és a 83/349/EGK (7. sz. társasági jogi irányelv, a konszolidált éves beszámolóról) irányelvekhez alkalmazkodott, így megfelel az EU-s normáknak (Székács, 2013).

A Nemzetközi Standardoknál megnéztük, hogy a számviteli szabályozást két oldalról érdemes megközelíteni. Vannak az alapelvekre építő rendszerek (pl. IFRS-ek) és vannak a szabályszerűségekre építő rendszerek.

A magyar Számviteli törvény ennek a két rendszertípusnak a kevert változata. Noha törvényileg szabályozza a könyvvezetést, a kimutatások formai és tartalmi követelményeit, amiktől eltérni nem lehet. A törvény jóval kevesebb döntési lehetőséget ad a számviteli szakma kezébe. Ugyanakkor vannak pozitív oldalai is ennek a megközelítésnek. Erre példa a makro szintű adatok aggregálása, amely könnyen megoldható bármilyen utólagos, többletmunka nélkül. Sokan idegenkednek a saját döntés felelőssége miatt, így azoknak az embereknek pozitívumot is jelenthet a döntési szabadság korlátozása (Lakatos et al., 2013).

A szabályszerűség mellett a törvény – az IFRS-hez hasonló módon – nevesít néhány alapelvet, amelyet az egész számviteli munka során szem előtt kell tartunk a *megbízható és valós összkép* kialakításának céljából. A következő alapelveket nevesíti a törvény:

0. Vállalkozás folytatásának elve (*Szt. 15.§ (1)*)
1. Teljesség elve (*Szt. 15. § (2)*)
2. Valódiság elve (*Szt. 15. § (3)*)
3. Világosság elve (*Szt. 15. § (4)*)
4. Következetesség elve (*Szt. 15. § (5)*)
5. Folytonosság elve (*Szt. 15. § (6)*)
6. Összemérés elve (*Szt. 15. § (7)*)
7. Óvatosság elve (*Szt. 15. § (8)*)

8. Bruttó elszámolás elve (Szt. 15. § (9))
9. Egyedi értékelés elve (Szt. 16. § (1))
10. Időbeli elhatárolás elve (Szt. 16. § (2))
11. A tartalom elsődlegessége a formával szemben elve (Szt. 16. § (3))
12. Lényegesség elve (Szt. 16. § (4))
13. Költség-haszon összemérésének elve (Szt. 16. § (5))

A felsorolt alapelveket a 10. ábrán látható módon csoportosíthatjuk:



10. ábra: A Számviteli törvény által nevesített alapelvek csoportosítása

Forrás: Róth et. al.⁶², (2008) p. 4.

⁶² Róth – Adorján – Lukács – Veit

2.2.2. Ingatlanok számvitele a Számviteli törvényben.

2.2.2.1. Tárgyi eszközök számvitele

Miután beletekintettünk a Számviteli törvény elméleti alapjaiba, vizsgáljuk meg, hogyan történik az ingatlanok számviteli kezelése a törvényben.

A Számviteli törvény 1. számú mellékletében található „A” típusú mérlegben két nagy csoportban jelenhet meg az ingatlan: „A. II.” *Tárgyi eszközök* és „B. I.” *Készletek*. (A mérleg három szinten tagolódik. A törvény nagy írott betűkkel jelöli a főcsoportokat, római számmal a következő szinten lévő csoportokat és arab számokkal a csoportok bontását.)

A Szt. 1. számú mellékletének „A” típusú mérlegrészlete:

A. Befektetett eszközök

(...)

II. Tárgyi eszközök

1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek
4. Tenyészállatok
5. Beruházások, felújítások
6. Beruházásokra adott előlegek
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése

(...)

B. Forgóeszközök

I. Készletek

1. Anyagok
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok
4. Késztermékek
5. Áruk
6. Készletre adott előleg

(...)

Vizsgálatunkat ebben a részben is az ingatlanok témakörére szűkítjük. Az eszközök mérlegben való elhelyezéséből kiderül, hogy külön kell választani az éven túli használatú, illetve az éven belül felhasználandó eszközöket. Az ingatlanok esetében, a tárgyi eszközök

között mutatjuk ki mindazon ingatlanokat, melyeket a gazdálkodó éven túl használ jövőbeni gazdasági hasznok elérésére.

A tárgyalás menetét az ingatlanok mérlegben való elhelyezkedése és a nemzetközi standardoknál is követett logika fogja meghatározni, így könnyebbé válik a két rendszer összehasonlítása. A tárgyi eszközök első mérlegsora az ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok. Ingatlanok között mutatjuk ki *„a rendeltetésszerűen használatba vett földterületet és minden olyan anyagi eszközt, amelyet a földdel tartós kapcsolatban létesítettek.”* (Szt. 26. § (2)).

Ebből adódóan az ingatlanok közé sorolandó:

- a földterület, a telek, a telkesítés,
- az épület, az épületrész, az egyéb építmény, az üzemkörön kívüli ingatlan, illetve ezek tulajdoni hányada,
- az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok, és
- a bérbe vett ingatlanokon végzett és aktivált beruházást, felújítást is (Szt. 26. § (2)).

„Az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok között kell nyilvántartani azokat a megszerzett tartós jogokat, amelyek ingatlankhoz kapcsolódnak, függetlenül attól, hogy az ingatlan a vállalkozó tulajdonában van vagy nincs.” (Róth et. al., 2008).

A vagyoni értékű jogok között kell kimutatni a:

- földhasználat, a haszonélvezet és használat, a bérleti jog
- a bérleti jog, szolgalmi jog,
- az ingatlanok rendeltetésszerű használatához kapcsolódó - jogszabályban nevesített - hozzájárulások, díjak (víziközmű-fejlesztési hozzájárulás, villamos energia hálózati csatlakozási díj, gázhálózati csatlakozási díj) megfizetése alapján szerzett használati jog,
- valamint az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb jogok (pl. koncesszió) (Szt. 26. § (3)).

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok nem nevesítették külön, de a Szt. ezzel ellentétben kötelezően külön soron jelenítteti meg a *beruházásokat*, melyek a *„rendeltetésszerűen használatba nem vett, üzembe nem helyezett ingatlanok és a hozzá kapcsolódó vagyoni értékű jogok; műszaki berendezések, gépek, járművek; egyéb berendezések, felszerelések, járművek; tenyészállatok bekerülési értékét, továbbá a már használatba vett tárgyi eszközökön végzett bővítéssel, rendeltetésváltozással, átalakítással,*

élettartam-növeléssel, felújítással összefüggő munkák - még nem aktivált - bekerülési értékét” (Szt. 26. § (7)).

Ugyanakkor egy követelés tartalmú tételt is találhatunk ebben a csoportban, a *beruházásokra adott előlegeket*. Itt kell kimutatni, *„a beruházási szállítónak, importbeszerzésnél az importálást végző vállalkozónak, az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog eladójának ilyen címen átutalt (megfizetett, kiegyenlített) - a levonható előzetesen felszámított általános forgalmi adót nem tartalmazó – összeget” (Szt. 26. § (8)).*

A megjelenítéskor használt *bruttó érték* összetevői a *4. számú mellékletben* találhatók meg.

Miután megjelenítettük és értékeltük az eszközt, meg kell vizsgálni a követő értékelést is.

A *terv szerinti értékcsökkenési leírás* alap gondolata megegyezik az IFRS-nél tárgyaltakkal, miszerint a költségeket fel kell osztanunk azokra az évekre, amelyek alatt a gazdálkodó gazdasági hasznok beáramlását várja. A törvény több módot ad meg, mint az IFRS-ek. Ezeket az *5. számú mellékletben* találhatjuk meg csoportosítva.

Amennyiben rendkívüli értékcsökkenésre utaló jelet fedez fel a gazdálkodó, úgy a Szt. 53. § (1) bekezdésében pontosan definiált *terven felüli értékcsökkenést* kell elszámoljon:

„Terven felüli értékcsökkenést kell (..) a tárgyi eszköznél elszámolni akkor, ha

- a) (...) a tárgyi eszköz (ide értve a beruházást is) könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb, mint ezen eszköz piaci értéke;*
- b) (...) a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) értéke tartósan lecsökken, mert (...) a tárgyi eszköz (ideértve a beruházást is) a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé vált, vagy megrongálódás, megsemmisülés, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható, illetve használhatatlan;*
- c) a vagyoni értékű jog a szerződés módosulása miatt csak korlátozottan vagy egyáltalán nem érvényesíthető;*
- d) (...)*
- e) (...)*

Az értékcsökkenés elszámolásának egyik legfontosabb gondolata, hogy *maximum a könyv szerinti érték* számolható el értékcsökkenésként, negatív egyenleget nem vehet fel egy eszköz sem. A magyar számvitel a *terven felüli értékcsökkenést* az *egyéb*

ráfordításokra számolja el. Amennyiben a *terven felüli értékcsökkenést visszairására* kerül sor, azt az *egyéb bevételek* sorra vissza kell írni.

Az IFRS-hez hasonlóan lehetőség van a tárgyi eszközök (kivéve: beruházások, felújítások és az ezekre adott előlegek) *aktuális piaci áron* való bemutatására, amennyiben a könyv szerinti érték és az aktuális piaci ár közötti különbség jelentős, de csak abban az esetben, ha a piaci ár magasabb, mint a könyv szerinti érték. Részben különbözően, részben hasonlóan történik, mint a nemzetközi szabályozásban. Itt sem lehet eredménnyel szemben felértékelni, a saját tőkében lévő értékhelyesbítés értékelési tartalékára kell könyvelni.

Fontos eltérés az IFRS-ekhez képest, hogy az értékelési tartalékból az eredménytartalékba *átvezetni nem szabad*, illetve az értékcsökkenés paramétereinek (maradványérték, hasznos élettartam, leírási mód) *újrabecslése nem szükséges*. Az *értékhelyesbítés értékelési tartalékának kivezetésére* (nem átvezetésére!) a tárgyi eszköz kivezetésekor vagy abban az esetben van szükség, ha a piaci ár és a könyv szerinti érték (értékhelyesbítéssel növelve) közötti különbség jelentős és a piaci ár kisebb, mint a könyv szerinti érték (értékhelyesbítéssel növelve). Utóbbi esetben is érvényes, hogy maximum az elszámolt értékhelyesbítés vezethető ki, amennyiben további értékcsökkenés van, úgy *terven felüli értékcsökkenés* számolandó el.

A *kiegészítő megjegyzésben* az IFRS rendszerével hasonló mozgástáblát kell közzétenni a tárgyi eszközök bruttó értékéről, halmozott értékcsökkenéséről, értékvesztéséről és a könyv szerinti értékéről (*ld. 2. számú melléklet*).

2.2.2.2. Készletek (készlet típusú ingatlanok) számvitele

Miután a magyar számviteli rendszer szerinti tárgyi eszközök közé sorolt ingatlanok szabályozását is kifejtettük, meg kell vizsgálni azt a helyzetet, amikor a gazdálkodó egység a szokásos üzletmenet keretében („éven belüli használatra”, értékesítésre) tartja ingatlanait. Ebben az esetben a *készletek* között kerül bemutatásra. Ennek speciális esete – ahol az „éven belüli használat” (értékesítés) nem biztos, hogy teljesül – a befejezetlen termelés, ami a hosszú építési folyamatnak tudható be. Gondoljunk csak egy nagy társasházra, vagy egy gyár-komplexumra, ahol kivitelezők vagyunk!

A készletek témaköréhez speciális elszámolástechnika is tartozik, melyre ebben a dolgozatban nem térünk ki.

A megjelenítés folyamán a törvény által készletekre adott definíciót kell alkalmaznunk: „a vállalkozó tevékenységét közvetlenül vagy közvetve szolgáló olyan eszközök,

- a) amelyeket a rendszeres (szokásos) üzleti tevékenység keretében értékesítési céllal szereztek be, és azok a beszerzés és az értékesítés között változatlan állapotban maradnak (árúk, göngyölegek, közvetített szolgáltatások), bár értékük változhat,*
- b) amelyek az értékesítést megelőzően a termelés, a feldolgozás valamely fázisában vannak [befejezetlen termelés (ideértve a befejezetlen, még ki nem számlázott szolgáltatást is), félkész termékek] vagy már feldolgozott, elkészült állapotban értékesítésre várnak (késztermékek),*
- c) amelyeket az értékesítendő termékek előállítása vagy a szolgáltatások nyújtása során fognak felhasználni (anyagok).” (Szt. 28. § (2)).*

Ezen felül a készletek között kell nyilvántartani :

- a) „használatba vételükig azokat az anyagi eszközöket (szerszám, műszer, berendezés, felszerelés, munkaruha, egyenruha, védőruha), amelyek a vállalkozó tevékenységét legfeljebb egy évig szolgálják,*
- b) a növendék-, a hízó- és az egyéb állatokat, amelyek a termelés (a tartás) költségei eredményeként növekednek, gyarapszik tömegük (súlyuk), függetlenül attól, hogy a vállalkozási tevékenységet mennyi ideig szolgálják,*
- c) azokat az eszközöket, amelyeket a befektetett eszközök közül átsoroltak,*
- d) a használatba vétel időpontjától áruként azokat az értékesítési céllal beszerzett, előállított eszközöket, amelyeket a vállalkozó az értékesítésig (az állományból történő kivonásig) átmenetileg használatba vett.” (Szt. 28. § (3)).*

- e) „a készletekre adott előlegeket, melyek az anyag-, az áruszállítónak, a közvetített szolgáltatást nyújtónak, importbeszerzésnél az importálást végző vállalkozónak ilyen címen átutalt (megfizetett, kiegyenlített) - a levonható előzetesen felszámított általános forgalmi adót nem tartalmazó – összeg.” (Szt. 28. § (4)).

A megjelenítési kérdést követően az *első értékelést* vizsgáljuk meg. A készletek bekerülési értékét különválasztja a törvény annak megfelelően, hogy vásárolt vagy saját előállítású eszközről van-e szó. A *vásárolt készletek* esetében a bekerülési érték része lesz:

- *vételár*, beleértve a le nem vonható adókat, vámokat, illetékeket, felárakat, bizományi, közvetítői díjak. A vételárat csökkentik a közvetlen (számlázott) engedmények. A rabattot és skontót bekerülési értéket csökkentő tételként nincs lehetőség figyelembe venni.
- minden *költség*, amely azért merül fel, hogy a *készlet a raktárba kerüljön* (pl: szállítási, rakodási, szerelési költség).

Amennyiben *saját előállítási készletről* van szó, a fentebb említetteken túl – mint anyagköltséget – tartalmazza a konverziós költségeket is, mint például: közvetlen munkabér vagy a gépek amortizációja. Itt is nagyon nagy szerepet kap a költségszámvitel.

A készletek értékesítésekor vagy felhasználásakor azt egy ráfordításként jelenítjük meg. De fontos, hogy mi alapján határozzuk meg a ráfordításokat. A cég számviteli politikájában három *készletértékelési* megoldás közül választhat, hasonlóan az IFRS-hez. *Egyedi termékek* esetében közvetlenül hozzá tudjuk rendelni a felmerült költségeket. Amennyiben *csoportosan értékelhető készletekről* van szó, úgy két módszer használható: a súlyozott átlagár és a FIFO módszer (bővebben lásd az IAS 2 fejezetben).

Készletek *követő értékelése*kor meg kell vizsgálni, hogy a készletek *mérlegfordulónapi piaci ára tartósan és jelentősen a könyv szerinti érték alatt* van-e, s ha igen, értékvesztés kell rá elszámolni. Értékvesztés abban az esetben is elszámolható rá, – akár évközben is – ha valamilyen *minőségbeli romlás* következik be. Értékvesztés elszámolása egyéb ráfordításra történik. Természetesen korábban elszámolt értékviisszairására van lehetőség, de felértékelésre nem. Ebben az esetben az egyéb bevételek főkönyvi számlára könyvelendő a különbözet (Róth et. al., 2008).

Végül a készletek és a *kiegészítő melléklet* kapcsolatát nézzük meg, melyben be kell mutatni:

- „az értékeléssel összefüggő eljárásokat, a megváltozott eljárások eredményre, vagyona, pénzügyi helyzetre gyakorolt hatását, a változtatás indoklását

- az átsorolásokat, annak hatását és indoklását,
- készletekkel kapcsolatos rendkívüli eseményeket, hatásukat,
- a készletekkel összefüggő termék és szolgáltatás export és import adatait,
- zálogjoggal, vagy más hasonló jogokkal terhelt kötelezettségek készletekkel való összefüggéseit (korlátozott forgalmazhatóság miatt),
- készletekre adott előlegeket, ha az jelentős összeg, miután a pénzügyi helyzetre jelentős hatása lehet,
- a készletekkel összefüggő termék és szolgáltatás export és import adatait,
- a veszélyes hulladékok nyitó és záró készletének mennyiségi és értékadatait, mennyiségének és értékének tárgyévi növekedését és csökkenését a vonatkozó jogszabály szerinti veszélyességi osztályok alapján. (Szt. 94. § (2))
- A készletek értékvesztését és visszairását részletezni kell. Be kell mutatni az értékvesztések nyitó értékét, a tárgyévi növekedéseket és csökkenéseket, valamint a záró értékeket” (Róth et. al., 2008, pp. 176-177.).

2.3. A NEMZETKÖZI ÉS A MAGYAR SZABÁLYOZÁS KÖZÖTTI ELTÉRÉSEK

Miután mindkét szabályrendszer ingatlanokra megfogalmazott problémakörét és e problémákra szolgáltatott megoldásokat ismertettük, ebben a fejezetben rávilágítunk néhány eltérésre. A különbségek vizsgálatát a kifejtett IFRS-ek sorrendjében fogjuk elvégezni. Az összehasonlítás során megkíséreljük az esetleges szabályozási hiányosságokat azonosítani, s azokra javaslatokat tenni. Az összehasonlítást szintén leszűkítjük az ingatlanok témakörére. Az első vizsgálatot az *IAS 16* és a Számviteli törvény között végezzük el.

Az IAS 16 szabályozza azokat az ingatlanokat, melyeket a gazdálkodó egység *éven túli* használatra tart (pl. irodaépület). Ezen ingatlanok számviteli kérdéseivel a *tárgyi eszközök* témakör foglalkozik a Számviteli törvényben.

Az összehasonlítást a standardok felépítését követve hajtjuk végre minden standard esetében. A *megjelenítés* során nem mutatkoznak különbségek, de megemlítendő, hogy a törvény nem nevezi meg a *komponens megközelítést*, amit a standard kifejezetten előír. Ez természetesen nem jelenti azt, hogy nem szabad használni, de a tapasztalatok azt mutatják, hogy nem szokták ezt alkalmazni. Másik eltérés, hogy a Számviteli törvény előírja a mérlegben megjelenítendő sorokat, ettől eltérni nem lehet, ezzel szemben a nemzetközi standardoknál lehet bővíteni a pénzügyi kimutatások sorait, ha az szükséges a megértéshez. *(Itt megjegyzendő az is, hogy a Szt. a tenyészállatokat is a tárgyi eszközök közé sorolja, amit az IAS 41 szabályoz.)*

Az *első értékelés* során néhány speciális kérdéskör kivételével az IAS 16 megegyezik a Számviteli törvény általi szabályozással. Ezek a speciális témakörök a leszerelési és helyreállítási költségek (*ARO*), az *állami támogatások* kérdésköre, a *halasztott fizetés*, a *rabatt* és a *csereügylet* kérdése. Az *ARO*-t, a *rabattot* és a *halasztott fizetés* kamattartalmát nem aktiválhatjuk a Szt. értelmében. Az állami támogatások elszámolására is csak a bruttó elszámolást engedi meg.

A csereügyletek kapcsán nem vizsgálja a törvény a kereskedelmi tartalmat. A csereszerződésben meghatározott értéken kell értékelni. A Számviteli törvény oldaláról nézve is fedezhetünk fel különbségeket. A beruházásokhoz hozzá lehet aktiválni az üzembe helyezésig felmerülő *devizás árfolyamkülömbözeteket* és a *képzés*, illetve *betanítás* költségeit is, amit a nemzetközi szabályozás nem enged meg (Lakatos et al., 2013).

A *követő értékelés* folyamán az átértékelési modell (Szt: értékhelyesbítés) esetében találhatunk eltéréseket.

Az egyik legszembeütőbb és egyben legfontosabb különbség, hogy a standard mérlegfordulónapra írja elő piaci értékre történő átértékelést, ezzel ellentétben a Szt. a mérlegkészítéskor ismert piaci árra írja elő a fordulónapi értékelést. Amennyiben a gazdálkodó él az *értékhelyesbítés* lehetőségével, úgy minden évben el kell végeznie. Az IAS 16 előírja, hogy az eszközcsoportokon belül azonos értékelési modellt kell alkalmazni, a Szt. – ellentétben az IAS 16-al – megengedi egyedileg is alkalmazni az értékhelyesbítést. A Számviteli törvény szerint az értékhelyesbítés nem jelenik meg az eszközök könyv szerinti értékében, s ennek megfelelően nem kell újrabecsülni az értékcsökkenés paramétereit sem. A mérlegben egy külön soron tartja nyilván az értékhelyesbítéseket. Hasonlóság, hogy nem engedi az eredménybe egyik szabályozás sem a különbözetet, a saját tőke egy másik sorára (Szt.: *Értékhelyesbítés értékelési tartaléka*) kell könyvelni. Az értékcsökkenés témakörrel kapcsolatban megemlítendő, a Számviteli törvény több leírási módot enged meg, s a komponens számvitel hiányában a komponens alapú értékcsökkenés sincs jelen (Lakatos et al., 2013).

Az eszköz *kivezetésére* alkalmazott szabályok teljesen eltérőek. Az IAS 16 nettósítva vezeti ki a tárgyi eszközöket a könyvekből, ezzel szemben a Számviteli törvény ezt tiltja. Bruttó módon kell elszámolni: a bruttó értéket, halmozott értékcsökkenést és értékvesztést egyéb/rendkívüli ráfordításra, a kapott ellenértéket egyéb/rendkívüli bevételre kell könyvelni a gazdasági esemény függvényében.

Miután megnéztük a tárgyi eszközként nyilvántartott ingatlanokat, azonosítsuk az IAS 2 és a Számviteli törvény közötti különbségeket. Ebben a részben mutatjuk be az IAS 11 kapcsolatát is a Számviteli törvénnyel.

A *készletek* esetében is leszűkítjük az összehasonlítást az ingatlanok körére. Az IAS 2 foglalkozik azon eszközökkel melyeket a gazdálkodó egység „éven belüli használatra” tart, a szokásos üzletmenet keretében. Ahogy említettük az IAS 2-t részletesen kifejtő fejezetben, az „éven belül” jelző nem minden esetben állja meg a helyét, ugyanis előfordulhatnak – szintén a szokásos üzletmenet keretében – olyan esetek, ahol ez több évet is jelenthet. Gondoljunk bele egy építkezésbe! (Ingatlanoktól elrugaszkodva: bor, whiskey)

Itt is elmondhatjuk, hogy az egyik legnagyobb különbség, – a Számviteli törvénnyel összevetve – hogy a Szt. részletesen kifejti milyen *mérlegsorok* jelennek meg a *készleteken belül*. Ugyanakkor az ingatlanokkal való kapcsolatban nincs nagy különbség a mérlegsorokat illetően. Mindkét szabályozásban van: „anyagok”, „árúk”, „befejezetlen termelés” és „késztermékek” mérlegsor. Itt említendő meg, hogy a *beruházási szerződések*

következtében létrejövő készletek – az *IAS 11*-el ellentétben, ahol nem jelenik meg eszköz – a befejezetlen termelés soron jelenik meg.

Néhány kivételt leszámítva a két szabályozásban megegyezik az *első értékelés* szabálya. Egyik kivétel az engedmények kezelése. A Számviteli törvény nem engedi aktiválni a bekerülési értékbe az engedményeket, helyette egyéb bevétel (rabatt esetében) vagy pénzügyi bevétel (skontó) lesz. Másik kivétel, hogy itt sem foglalkozik a *halasztott fizetés* kamattartalmával a Szt. Az ingatlanok esetében használatos *költségszámvitel* lényegében megegyezik a két szabályrendszerben (Lakatos et al., 2013).

A *követő értékelés* folyamán szintén egy nagy különbséggel találkozhatunk. Ez a *nettó realizálható érték fogalma*. A Számviteli törvény nem használja ezt a fogalmat, de a készletekre el lehet számolni értékvesztést két okból kifolyólag is: a *fordulónapi piaci ár* tartóan és jelentős mértékben alacsonyabb, mint a könyv szerinti érték, vagy az év során bármikor, ha *minőségbeli romlás* következik be. Az egyetlen különbség az elszámolástechnikában rejlik, a magyar rendszerben az egyéb ráfordítást fogja érinteni.

A *közzétételi kötelezettségek* teljesen megegyeznek a két szabályozásban.

Következő, ingatlanokat szabályzó standard az *IAS 40*. Ennek összehasonlítása nem lehetséges a Számviteli törvénnyel, ugyanis a Szt. nem „ismeri” a befektetési célú ingatlanok fogalmát. Ennek következtében ezekre az ingatlanokra a tárgyi eszközök magyar számviteli szabályai vonatkoznak, egy-két esetet kivéve, ahol megengedett a készletek közé sorolás (pl. olyan ingatlan, melynek hasznosítási céljáról nem döntöttek.). Utóbbi esetben a készletek magyar számviteli szabályai vonatkoznak rá.

Noha a Számviteli törvény megengedi a piaci árra vagy valós értékre történő felértékelést, azt azonban szigorúan csak egy saját tőke elemmel szemben (Értékhelyesbítés vagy valós értékelés értékelési tartaléka) lehet elvégezni. Ennek feltételezhető oka a már korábban is említett realizációs elv. Ebből kifolyólag a Számviteli törvény nem ismeri el az FVTPL (eredménnyel szemben) típusú valós értékre történő felértékeléseket.

3. A PÉNZÜGYI VÁLSÁG HATÁSA⁶³

Ahogy az egy korábbi fejezetben tárgyaltuk, a valós értékre történő értékelés egyik típusa az FVTPL, azaz Fair Value Through Profit or Loss. Ez a típusú értékelés magában hordozza a veszélyt, hogy a valós értékre történő értékelés után nem realizált eredményt osztanak ki a tulajdonosok, vagy egy ilyen eredmény alapján fizetnek bónuszt a menedzsmentnek. Ennek köszönhetően sok szakember úgy véli, hogy a valós értékelés is közrejátszott a 2008-as pénzügyi világválság kialakulásához.

Megfigyelhető, hogy 2000 és 2007 között pénzbőség volt jellemző a világ pénz- és tőkepiacaira. A bankok az összes rendelkezésre álló forrásukat (saját tőke és betéteseik pénzállománya) kihitelezték, valamint további óriáshiteleket vettek fel, melyeket kihelyeztek ingatlanhitelek formájában. Utóbbinak köszönhetően megnövekedtek a tőkeáttételek, s a válság előtti utolsó pillanatokban a nagy bankok harminc- vagy akár negyvenszeres tőkeáttétel rendelkeztek. A mögöttes gondolat az volt, amennyiben nem fizet az ügyfél, akkor sincs gond, hiszen az ingatlan fedezetet nyújt a nemtörlesztő hitelekre. A bankok tovább mentek, s a ház értékének sokszor a 99%-át, sőt a végére már 120-130%-át hitelezték meg, így az adósnak semmilyen „tényleges része” nem volt az ingatlanban.

A bankokat ezután nem veszélyeztette a hitel nem-törlesztés, hiszen a követeléseiket eladták befektetési bankoknak, amik a többi követelésükkel együtt „összegyúrták” és új értékpapírokat gyártottak belőle. Ezeket nevezzük CDO-nak (*Collateralized Debt Obligation*), melyeket a nagy hitelminősítő cégek (Standard&Poor's, Moody's és Fitch) a legjobb minősítéssel láttak el (*AAA vagy Aaa*). Ennek következtében megnyílt a lehetőség, hogy a biztonságos befektetéseket tartó befektetési és nyugdíjalapok vásároljanak belőle. Miután sikerült ezektől a követelésektől megszabadulnia a bankoknak és befektetési bankoknak, értékpapír-biztosításokat, ún. hitel nemteljesítési csereügyleteket (*CDS – Credit Default Swap*) kötöttek a már eladott követelésekre. CDS-t bárki köthetett az értékpapírokra, még az is, aki nem tulajdonolta az értékpapírokat, így ha valamelyik értékpapír „bedől”, a biztosító társaságnak nem egy ügyfél részére, hanem többnek kell fizetnie, tehát a rendszeren belül nagyobb veszteség keletkezik. A CDS-ek további profitszerzési lehetőséget jelentettek mind a két banktípus számára, hiszen a CDS-ek akkor fizettek, ha a fedezett hitelek nem-teljesítővé váltak. A bankok ezek után érdekeltté váltak, hogy minél több rossz minőségű hitelt adjanak ki, a belső javadalmazási rendszert

⁶³ Ferguson, C (2010): Benniferesek című film alapján

is ennek megfelelően alakították ki. Minél több ilyen hitelszerződést kötött a munkatárs, annál több bónuszt kapott.

A pénzbőségnek köszönhetően elindult egy ingatlanépítési láz az egész világban, s a kereslet megnövekedésével az ingatlanárak a reális árak sokszorosára emelkedtek 2006 és 2007-re. Egy IMF felmérésből kiderül, hogy 2006-ra a globális ingatlanár index 135-re ugrott (bázisév: 2000; bázisindex: 100), majd 2007-re elérte a 140-et is. Ez azt jelenti, hogy 6 év alatt az ingatlanárak 40%-kal emelkedtek meg.⁶⁴

Kihasználva ezt a lehetőséget, tőkeegyesítő társaságok ezerei jöttek létre ingatlanépítés céljából: az ingatlanalapok. Működési elvük egyszerű: ingatlanalap jegyeket értékesítenek, hogy a megfelelő mennyiségű tőkét összegyűjtsék, majd a hasznon az ingatlanalap-jegyek tulajdonosai osztoznak a „befizetett” tőkerész arányában. Ez történt a Közel-Keleten is, ahol a legjobban érintett város Dubaj volt, de meg kell említeni Abu-Dzabit is. Gondoljunk bele a mesterséges szigetekbe! A pálma alakú szigetek, melyből három is épült, illetve a Földet szimbolizáló szigetcsoport. További ikonikus épületek, mint a Burj al-Arab (vitorla alakú szálloda), vagy a Burj Khalifa is ilyen célból épültek.

Ezeket a beruházásokat köölajmilliárdok és Nyugat-Európai nyugdíj-és befektetési alapok finanszírozták. A valós értékelésnek köszönhetően az értékpapírok egyre többet értek. Nemcsak a CDO-k, hanem az ingatlanalapok jegyei is, hiszen ugrásszerűen megnőtt a kereslet irántuk, mindenki részt akart venni ebben a „gazdasági virágzásban”.

Dubajban 2003 januárjában 1467 dollár volt az ingatlanok négyzetméterenkénti ára. Ez az érték 2008 augusztusára elérte a 3836 dollárt, ami 5 év alatt 261%-os növekedést jelent.⁶⁵

2008-ban elvesztették a bankok a rendszer feletti kontrollt, hiszen egyre több hitel vált nem-teljesítővé, így a befektetési bankok már nem vásárolták meg tőlük a követeléseiket. Ez nem is jelentett volna nagy mértékű problémát, de a biztosítók csődbe mentek, hiszen több ügyfélnek is kellett volna fizetni, de nem rendelkeztek akkora tőkével, hogy azt rendezni tudják. A másik probléma, hogy a bankok óriási tőkeáttétellel rendelkeztek, – ami nem lett volna az, hogyha a biztosító fizet nekik – így a nemfizető hitelek miatt nem tudták rendezni tartozásaikat, csődbe mentek. Az adósoktól elvették az ingatlanokat, s egyszerre piacra dobták azokat, melynek következtében az ingatlanárak lezuhantak.

⁶⁴ Ahir, H. – Loungani, P. (2013) Global House Prices Inching up, IMF

⁶⁵ Reidin.com – Real Estate Information, United Arab Emirates (Dubai)

Azok a befektetési és nyugdíjalapok, melyek vásároltak ezekből a CDO-ból, illetve ingatlanalapok jegyeiből, óriási veszteségeket szenvedtek el, emberek megtakarításai, leendő nyugdíjai vesztek el.

Összességében elmondható, hogy közvetlenül az ingatlanok valós értéke nem befolyásolta a válságot, de az ingatlanokhoz köze van. Az értékpapírokon keresztül pedig a valós értékeléshez is, hiszen azon alapok menedzsmentje, akik a már említett CDO-t, vagy ingatlanjegyet vásárolták, nagy mértékű bónuszban részesültek – többek között – egy meg nem termelt eredményből.

2008 után felmerült több szakértőben is a valós értékelés létjogosultsága, de kijelenthető, hogy a valós értékelés elősegíti a megbízható és valós összkép kialakítását egy vállalkozásról. Ugyanakkor körültekintően kell eljárni az osztalékpolitika, illetve a javadalmazási rendszer kialakításakor, hogy elkerülhető legyen egy, a mostanihoz hasonló válság kialakulása.

4. KÖVETKEZTETÉSEK, JAVASLATOK

Az összehasonlítás során láthattuk, hogy az IFRS-ek rendszere nagyobb hangsúlyt fektet a pénz időértékére (implicit kamattartalom – halasztott fizetés kérdése), míg a magyar számvitel csak az explicit kamatokkal foglalkozik.

Másik hiányosság a Számviteli törvény részéről a komponens alapú számvitel. Annak ellenére, hogy a törvény nem tiltja, a gyakorlatban ritkán alkalmazzák. Ez sajnálatos, az eszközök fizikai jellemzőiből következően is szükség lenne rá.

Szintén a hiányosságok közé sorolandó az ARO is, amely sarkalatos pontja az összemérés elvének. Ehhez ugyanakkor szorosan kapcsolódik az implicit kamattartalom kezelése, melyet a Szt. nem szabályoz.

Meg kell jegyeznünk, hogy a megbízható és valós összkép víziója sérül azáltal, hogy a csereügylet kereskedelmi tartalmát nem vizsgálja a Szt. olyan részletességgel, mint a nemzetközi szabályozás. Ezt a szabályozási kérdést egy az egyben át kellene ültetni a magyar szabályrendszerbe, hiszen egy eszköz csereszerződés szerinti értéke irreális összeg is lehet, mellyel sérülhet egy másik – kívülálló – fél érdeke (pl. befektetők).

A készletek közötti különbségek esetében meg lehet megemlíteni – hasonlóan a tárgyi eszközökhöz – a halasztott fizetés fizetés kérdéskörét. További jelentősnek nem minősülő eltérés abban mutatkozhat meg, hogy a Számviteli törvény nem definiálja a nettó realizálható érték fogalmát, ugyanakkor hozzá hasonlóan viselkedik az értékvesztés elszámolása, melyet a Szt. szabályoz.

Ezen eltéréseknek miatt a világ országai egyre jobban közelítik valamelyik nagy nemzetközi számviteli szabályozást, ezáltal egyre nagyobb összhangot teremtve meg a piacok között. Egyre több ország törvényhozása dönt úgy, hogy egy az egyben átveszik a nemzetközi szabályozást, így a harmonizáció teljessé válik.

A dolgozat elején említettem, hogy a világban jelenleg két nagy globális számviteli szabályozás található: az IFRS-ek rendszere és a US GAAP. E két rendszer közötti eltérések feloldására írták alá a Norwalk-i egyezményt 2002-ben. Az egyezmény egyik alappillére, hogy ún. kétutas egyezmény, azaz a feleknek egyenlő mértékben kell engedni. Ezt az egyezményt 2006-ban, illetve 2008-ban felülvizsgálták, és újabb problémákat azonosítottak, melyre közösen találnak megoldásokat, ezáltal hosszú távon a két rendszer összeolvad, s egy globális számviteli szabályozás fog maradni.

Ugyanakkor ezt az üdvözlendő folyamatot a 2008-as gazdasági válság félbeszakította. Az FASB ideiglenesen kiszállt a projektből azon indokkal, hogy a válságnak köszönhetően sokkal fontosabb dolgok is terítékre kerültek a harmonizációnál.

Noha a tárgyalások ideiglenesen megszűntek, a 2002 és 2008 közötti időszak alatt sikerült részeredményeket elérni. A Koncepcionális keretelvek egy részét (Hatókör és minőségi jellemzők) sikerült közösen kidolgozni, illetve több standard is a közös munka eredményeként született meg (pl: IFRS 5, IFRS 8) (Székács, 2013a).

A pénzügyi válság végével bizakodva várjuk a két fél közötti tárgyalások újraindítását, s reméljük, hogy hosszú távon sikerül e két rendszert eggyé kovácsolni. Addig hosszú út áll mindkét fél előtt, nem tudni, hogy merre haladnak tovább a válság után, s mikorra készülnek el. A hosszú, tárgyalásokkal töltött órák után bízunk benne, hogy globális szinten létrejön e rendszer és az országok nemzeti jogukba is átültetik e szabályrendszert, így megteremtve egy „közös nyelvet” mindenki számára a szakmában.

IRODALOMJEGYZÉK

LAKATOS L. P. – Kovács D. M. – Mohl G. – Rózsa I. – Szirmai A. (2013): A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok elmélete és gyakorlata 2013; magyarázatok és példák. Magyar Könyvvizsgálói Kamara, Budapest

RÓTH J. – ADORJÁN CS. – LUKÁCS J. – VEIT J. (2008): Pénzügyi számvitel. Magyar Könyvvizsgálói Kamara Oktatási Központ, Budapest

KOVÁCS D. M. (2013): A pénzügyi beszámolás koncepcionális keretelvei. Nemzetközi Számvitel előadás, „X” Egyetem, 2013. szeptember 25.

LAKATOS L. P. (2013): Készletek. Nemzetközi Számvitel előadás, „X” Egyetem, 2013. október 24.

SZÉKÁCS P. (2013a): A számvitel nemzetközi szabályozása. Nemzetközi Számvitel előadás, „X” Egyetem, 2013. szeptember 19.

SZÉKÁCS P. (2013b): Tárgyi eszközök: Ingatlanok, gépek és berendezések (PPE). Nemzetközi Számvitel előadás, „X” Egyetem, 2013. október 3.

SZÉKÁCS P. (2013c): Tárgyi eszközök: Ingatlanok, gépek és berendezések (PPE), 2. rész. Nemzetközi Számvitel előadás, „X” Egyetem, 2013. október 10.

SZÉKÁCS P. (2013d): Eszközök értékvesztése, Nemzetközi Számvitel előadás, „X” Egyetem, 2013. október 31.

BOSNYÁK J. (2003): Számviteli értékelési eljárások hatása a vállalkozások vagyoni, jövedelmi és pénzügyi helyzetére. Budapesti Corvinus Egyetem, Gazdálkodástani Ph.D program; Ph.D értekezés, Budapest, http://phd.lib.uni-corvinus.hu/159/1/bosnyak_janos.pdf (letöltve: 2014. március 19.)

IFRS Foundation and the IASB

Standards (IAS 2, IAS 16, IAS 20, IAS 23, IAS 40)

www.ifrs.org (letöltve: 2014. március 10.)

Conceptual Framework

<http://www.ifrs.org/News/Press-Releases/Documents/ConceptualFW2010vb.pdf>
(letöltve: 2014. március 19.)

EUR-Lex

Az Európai Parlament és Tanács **1606/2002/EK rendelete** a nemzetközi számviteli standardok alkalmazásáról

<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/PDF/?uri=CELEX:02002R1606-20080410&qid=1395700796607&from=HU> (letöltve: 2014. március 19.)

A Bizottság **1725/2003/EK rendele**te az 1606/2002/EK európai parlamenti és tanácsi rendelettel összhangban egyes nemzetközi számviteli standardok elfogadásáról
<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/PDF/?uri=CELEX:02003R1725-20060130&qid=1395700835999&from=HU> (letöltve: 2014. március 19.)

2000. évi C. törvény a számvitelről

http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0000100.TV&celpara=#xcelparam
(letöltve: 2014. március 10.)

AHIR, H. – LOUNGANI, P.: Global House Prices Inching up, IMF's Research Department, 2013 December,
<http://www.imf.org/external/pubs/ft/fandd/2013/12/pdf/picture.pdf> (letöltve: 2014. március 19.)

REIDIN.com – Real Estate Information (United Arab Emirates - Dubai)

<http://www.reidin.com/MarketTrends/?tab=getIndicator&IndicatorType=RSPA&cnt=AE>
(letöltve: 2014. március 19.)

FERGUSON, C. (2010): Bennfentesek (dokumentumfilm, eredeti cím: Inside Job), Belgium

MELLÉKLETEK

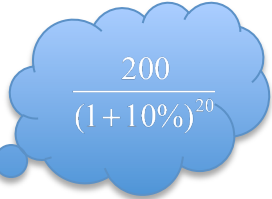
1. számú melléklet

A Füstölgős Nyrt. egy hulladékégetőt létesít 20X0. január 1-jén (ekkor veszik majd használatba), melynek bekerülési értéke 1 000 Mft. Ugyanakkor a törvények megszabják, hogy maximum 20 évig működhet az erőmű. Az illetékes emberek a cégnél megbecsülték, hogy mindent összevetve körülbelül a leszerelési költség 200 Mft, a szokásos piaci kamatláb 10% lesz. Könyvelje le a gazdasági eseményeket!

Megoldás:

Bekerülési érték	1000
ARO	200
kamatláb	10%
hasznos élettartam	20

ARO jelenértéke:
30


$$\frac{200}{(1 + 10\%)^{20}}$$

Értéksökkenés elszámolása				Diszkont lebontása		
Év	Bruttó	Halm. ÉCS	Nettó	Nyitó	Növekmény	Záró
1	1030	51	978	30	2,97	32,70
2	1030	103	927	33	3,27	35,97
3	1030	154	875	36	3,60	39,57
4	1030	206	824	40	3,96	43,53
5	1030	257	772	44	4,35	47,88
6	1030	309	721	48	4,79	52,67
7	1030	360	669	53	5,27	57,93
8	1030	412	618	58	5,79	63,73
9	1030	463	566	64	6,37	70,10
10	1030	515	515	70	7,01	77,11
11	1030	566	463	77	7,71	84,82
12	1030	618	412	85	8,48	93,30
13	1030	669	360	93	9,33	102,63
14	1030	721	309	103	10,26	112,89
15	1030	772	257	113	11,29	124,18
16	1030	824	206	124	12,42	136,60
17	1030	875	154	137	13,66	150,26
18	1030	927	103	150	15,03	165,29
19	1030	978	51	165	16,53	181,82
20	1030	1030	0	182	18,18	200,00

2. számú melléklet

„Az eszköz mozgástábla standard által előírt tartalma és egy lehetséges felépítése”⁶⁶:

BRUTTÓ ÉRTÉK	Csoport #1 (pl. ingatlanok)	Csoport #2 (pl. műszaki gépek)	Csoport #3 (pl. irodai berendezések)	...
Nyitó érték				
<i>Beszerzés/ráaktiválás/s átsorolás (+)</i>				
<i>Kivezetés/selejtezés (átsorolás IFRS 5 alá is!)</i>				
<i>Megszerzés üzleti kombinációban</i>				
<i>Átértékelés</i>				
<i>Devizaátszámítási különbségek (ld. IAS 21)</i>				
<i>Egyéb változások</i>				
Záró érték				

HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉS ÉS ÉRTÉKVESZTÉS	Csoport #1 (pl. ingatlanok)	Csoport #2 (pl. műszaki gépek)	Csoport #3 (pl. irodai berendezések)	...
Nyitó érték				
<i>Értékcsökkenési leírás</i>				
<i>Értékvesztes/visszírás (-)</i>				
<i>Átsorolás (+)</i>				
<i>Kivezetés/selejtezés (átsorolás IFRS 5 alá is!)</i>				
<i>Megszerzés üzleti kombinációban</i>				
<i>Átértékelés</i>				
<i>Devizaátszámítási különbségek (ld. IAS 21)</i>				
<i>Egyéb változások</i>				
Záró érték				

KÖNYV SZERINTI (NETTÓ) ÉRTÉK	Csoport #1 (pl. ingatlanok)	Csoport #2 (pl. műszaki gépek)	Csoport #3 (pl. irodai berendezések)	...
Nyitó érték				
Záró érték				

⁶⁶ Forrás: Lakatos et al., (2013) p. 222.

3. számú melléklet

„Valós érték modell alapján értékelt befektetési célú ingatlanok (IAS 40) esetében kötelezően közzéteendő „mozgástábla” egy lehetséges tartalma és felépítése”⁶⁷:

KÖNYV SZERINTI ÉRTÉK (VALÓS ÉRTÉK)	Csoport #1 (pl. ingatlanok)	Csoport #2 (pl. műszaki gépek)	Csoport #3 (pl. irodai berendezések)	...
Nyitó érték				
<i>Beszerzés</i>				
<i>Ráaktiválás</i>				
<i>Kivezetés/selejtezés (átsorolás IFRS 5 alá is!)</i>				
<i>Megszerzés üzleti kombinációban</i>				
<i>Valós érték változások (+/-)</i>				
<i>Devizaátszámítási különbségek (ld. IAS 21)</i>				
<i>Átsorolások (IAS 2/IAS 16) (+/-)</i>				
<i>Egyéb változások</i>				
Záró érték				

⁶⁷ Forrás: Lakatos et al., (2013) p. 247.

4. számú melléklet⁶⁸

TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ÖSSZETEVŐI

VÁSÁRLÁS	SAJÁT ELŐÁLLÍTÁS	NEM PÉNZBELI (VAGYONI) HOZZÁ- JÁRULÁSKÉNT ÁTVÉTEL	KÖVETELÉS, RÉSZESEDÉS FEJÉBEN ÁTVÉTEL	TÉRÍTÉS NÉLKÜLI ÁTVÉTEL	TÖBBLET
BEKERÜLÉSI ÉRTÉK					
<i>Számla szerinti ár</i>	<i>Előállítási költség</i>	<i>Létesítő okirat (vagy annak módosítása) szerinti érték</i>	<i>(Csere)szerződés, számla, vagyonfelosztási javaslat szerinti érték</i>	<i>Piaci érték</i>	<i>Piaci érték</i>
+ szállítási és rakodási költség • felár (+), engedmény (-) • közvetítői, bizományi díj • vám, vámpótlék, vámkezelési díj • beszerzéshez kapcsolódó adók • fizetendő illetékek • le nem vonható áfa • alapozási, szerelési költség • üzembe helyezése költség • időarányos hitel- és kölcsönkamat • hitel (kölcsön) igénybevételének járulékos költségei (a fizetett kamatot csökkenti a kapott kamat) • devizás kötelezettségek árfolyamkülönbsége bizonyos esetekben (±) • időarányos biztosítási díj • beruházás tervezés, előkészítés, lebonyolítás, betanítás költségei	+ szállítási és rakodási költség	+ szállítási és rakodási költség	+ szállítási és rakodási költség	+ szállítási és rakodási költség	+ szállítási és rakodási költség • fizetett illetékek • alapozási, szerelési költség • üzembe helyezési költség

Az üzembe helyezésig felmerült, ismertté vált ráfordításokat a tényleges értékben, az aktiváláskor **még nem ismerteket** a rendelkezésre álló dokumentumok alapján kell az aktiválásnál figyelembe venni A meghatározott érték és a ténylegesen számlázott (fizetendő) összeg közötti különbözettel – ha a **különbözet jelentős** – a végleges bizonylatok beérkezésekor módosítandó (nem visszamenőlegesen) a bekerülési érték. Ha a **különbözet nem jelentős**, akkor azt az egyéb ráfordításokra/bevételekre kell elszámolni.

⁶⁸ Forrás: Róth et. al., (2008) p. 34.

5. számú melléklet⁶⁹

AZ AMORTIZÁCIÓ SZÁMÍTÁSÁNAK MÓDSZEREI⁷⁰

EGYÖSSZEGŰ (KISÖSSZEGŰ) LEÍRÁS*						IDŐARÁNYOS LEÍRÁS			TELJESÍTMÉNYARÁNYOS LEÍRÁS	
Bruttó érték alapján			Abszolút összeg alapján			Nettó érték alapján (degresszív)			Bruttó érték alapján	Nettó érték alapján
Lineáris	Degresszív	Progresszív	Lineáris	Degresszív	Progresszív	Lineáris gyorsított kulccsal	Maradék-értékes leírás	Kombinált leírás	Lineáris leírás	Letermelés arányos leírás
Allandó kulcsok szerint	Csökkenő kulcsok szerint	Növekvő kulcsok szerint	Évente azonos összeg leírása	Évente csökkenő abszolút összeg elszámolása	Évente növekvő abszolút összeg elszámolása	Lineáris kulcs 2-3-4-szeres gyorsítása	Allandó kulccsal kezd, az utolsó évben a maradékérték leírása	Allandó kulccsal kezd	$T = \frac{B - M}{Tervezett teljesítmény}$	Éves értékcsökkenés: $N_i * Y_i / X_i$
L=1/n (együtthatós)		Mint a degresszív, csak a kulcsok fordított sorrendben következnek	Jelmagyarázat: B = bruttó érték n = évek száma L = leírási kulcs M = maradékérték, maradványérték T = egységnyi teljesítményre jutó leírás terv szerint A, B, C, ... Z = szorzószámok L_n = leírási kulcs az n-edik évben *Egyedi beszerzési értéke 100 eFt alatt van			Lineáris leírási kulcs: L = 1/n	$L = 1 - \sqrt[n]{\frac{M}{B}}$	Éves értékcsökkenés = L * Nettó érték	Éves értékcsökkenés = T * Évi teljesítmény	N _i = nettó érték az i-edik év elején X _i = ásvány-vagyony mennyiség az i-edik év elején Y _i =letermelés mennyisége az i-edik évben
Éves értékcsökkenés= L*(B-M)						Éves leírási kulcs: L*2 vagy, L*3 vagy, L*4				
Szorzószámok módszere		Évek száma (n) összege módszer				Utolsó években áttérés lineárisra vagy egyösszegűre				
1/n=L0 1. évben: L ₁ = L ₀ *A 2. évben: L ₂ = L ₀ *B 3. évben: L ₃ = L ₀ *C n. évben: L _n = L ₀ *Z ahol: A+B+C+...+Z = n és A>B>C>...>Z		1+2+3+...+n = S 1. évben: L ₁ = n/S rész 2. évben: L ₂ = (n-1)/S rész 3. évben: L ₃ = (n-2)/S rész n. évben: L _n = 1/S rész				Éves értékcsökkenés = $\frac{Nettó\ érték}{Hátralévő\ használati\ idő}$				
Éves értékcsökkenés: L _n * (B-M)		Éves értékcsökkenés: L _n * (B-M)								

⁶⁹ Forrás: Róth et. al., (2008) pp. 42-43.

⁷⁰ A Számviteli törvény szerint az értékcsökkenés arányát a bruttó, vagy a nettó érték alapján kell meghatározni. Ld. Szt. 52. § (2) bekezdést! A gyakorlatban azonban célszerűbb a maradványértékkel csökkentett értéken számolni.