Bojan PRAZNIK

PREVREDNOTENJE SREDSTEV V SKLADU Z RAČUNOVODSKIMI STANDARDI (PRAKTIČNI PRIMERI)

SLOVENSKI INŠTITUT za REVIZIJO

Radenci, 8. in 9. september 2005

UVOD

Z vstopom v EU je za Slovenijo z letom 2005 začela veljati evropska uredba o obvezni uporabi mednarodnih standardov računovodskega poročanja (odslej: MSRP) z letom 2005 za vsa podjetja, ki pripravljajo skupinske računovodske izkaze in ki imajo svoje vrednostne papirje na organiziranem trgu vrednostnih papirjev v EU, oziroma za tista, ki bodo zavezana za uporabo MSRP z zakonom o gospodarskih družbah ali s skupščinskimi sklepi na njegovi podlagi.

Kar zadeva prevrednotenje sredstev, bodo MSRP praktično veljali za vsa podjetja, tudi tista, ki bodo še naprej uporabljala slovenske računovodske standarde (odslej: SRS), saj so le-ti pravkar v fazi nadgraditve in dopolnitve, da ne bodo v nasprotju z MSRP.

MSRP uveljavljajo dva modela pripoznavanja sredstev in obveznosti v bilanci stanja:

1. model nabavne vrednosti in
2. model prevrednotenja.

Model nabavne vrednosti je veljal že do sedaj. Po tem modelu so obračuni pripravljeni tako, da so sestavine računovodskih izkazov pripoznane in vključene v bilanco stanja in izkaz poslovnega izida po nabavnih vrednostih, ki se nato zmanjšujejo za pozneje nabrano amortizacijo in pozneje nabrane izgube zaradi oslabitve.

Model prevrednotenja[1] dopušča podjetju alternativno rešitev, to je, da obračune pripravlja tako, da se sestavine računovodskih izkazov opredelijo na osnovi prevrednotenih zneskov, ki predstavljajo poštene vrednosti na dan prevrednotenja. Te se kasneje prav tako zmanjšujejo za pozneje nabrano amortizacijo in pozneje nabrane izgube zaradi oslabitve. Pri tem modelu bo v nekaterih primerih potrebno ugotavljati pošteno vrednost tudi s pomočjo pooblaščenih ocenjevalcev, ki bodo ocenili tržno vrednost sredstev na podlagi mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (odslej: MSOV).

Podjetja so bila že po sedaj veljavnih SRS dolžna prevrednotiti svoja sredstva, pri čemer so se v praksi pokazali številni problemi kot posledica nerazumevanja, napačnega tolmačenja ali različnega tolmačenja računovodskih standardov s strani posameznih subjektov (poslovodstva, revizorjev, ocenjevalcev in drugih).

S tem prispevkom bomo poskušali nakazati nekatere rešitve problemov, ki so se, ali se utegnejo pojaviti v praksi pri prevrednotenju sredstev v podjetju.

1. TEORETIČNA IZHODIŠČA ZA PREVREDNOTENJE SREDSTEV

Veljavni SRS obravnavajo prevrednotenje sredstev kot spremembo njihove prvotno izkazane vrednosti. Prevrednotenje se na koncu poslovnega leta ali med njim opravi zaradi prilagoditve knjigovodske vrednosti na pošteno vrednost, kar se lahko izkaže kot

- okrepitev sredstev, ki poveča njihovo do tedaj izkazano vrednost, ali
- oslabitev sredstev, ki zmanjša njihovo do tedaj izkazano vrednost.

[1] Deloma je tudi ta model že bil uveljavljen v SRS 2001 v opredelitvah glede prevrednotenja zaradi okrepitve.

V prvem primeru gre za povečanje pričakovanih prihodnjih gospodarskih koristi iz sredstev, v drugem primeru pa za zmanjšanje pričakovanih prihodnjih gospodarskih koristi iz sredstev, ne da bi prišlo do njihove siceršnje spremembe zaradi nove naložbe ali umika naložbe vanje.

MSRP ne govorijo o okrepitvi sredstev, pač pa obravnavajo prevrednotenje z vidika modelov pripoznavanja sredstev v bilanci stanja. Pri uporabi modela prevrednotenja govorijo o povečanju ali zmanjšanju sredstev zaradi prevrednotenja, medtem ko o oslabitvi le v primeru uporabe mednarodnega računovodskega standarda (odslej MRS) 36. Pri modelu nabavne vrednosti pa MSRP ne govorijo o prevrednotenju pač pa le o oslabitvi sredstev na osnovi MRS 36.

V nadaljevanju uporabljam v naši praksi že ustaljene termine *okrepitev* in *oslabitev*, pri čemer z *okrepitvijo* mislim na povečanje knjigovodske vrednosti zaradi prevrednotenja, z *oslabitvijo* pa na vsako zmanjšanje knjigovodske vrednosti sredstva, tako na tisto, ki predstavlja zmanjšanje po modelu prevrednotenja kot tudi na tisto, ki izhaja iz oslabitve po MRS 36.

1.1. Okrepitev sredstev

Okrepitev sredstev, ki se izrazi v povečanju knjigovodske vrednosti sredstva, se pojavi le, če podjetje uporablja model prevrednotenja. Po tem modelu se knjigovodska vrednost sredstva spremeni na njegovo pošteno vrednost. Če se pokaže, da je poštena vrednost višja od knjigovodske vrednosti sredstva, pride do njenega povečanja, torej okrepitve takega sredstva. Takšno povečanje knjigovodske vrednosti se prizna neposredno kapitalu kot presežek iz prevrednotenja; v izkazu poslovnega izida pa le, kolikor odpravi zmanjšanje iz prevrednotenja istega sredstva, ki je bilo prej pripoznano v izkazu poslovnega izida.

Presežek iz prevrednotenja opredmetenih osnovnih sredstev, ki je sestavni del kapitala, se lahko prenese neposredno na zadržani čisti dobiček, ko je pripoznanje sredstva odpravljeno. To lahko vključuje prenos celotnega presežka, ko je sredstvo izločeno iz uporabe ali odtujeno. Vendar pa se lahko del presežka prenese tudi, ko podjetje sredstvo uporablja. V takšnem primeru je preneseni znesek presežka razlika med amortizacijo na podlagi prevrednotene knjigovodske vrednosti sredstva in amortizacijo na podlagi njegove izvirne nabavne vrednosti. Prenosi iz presežka iz prevrednotenja v zadržani čisti dobiček se ne opravijo preko poslovnega izida.

Pri prevrednotenju zaradi okrepitve je potrebno upoštevati tudi morebitne vplive na davek iz dobička.

Za kasnejše pravilno razumevanje poglejmo vsebino pojma poštena vrednost. To je računovodska kategorija, ki bi naj zagotovila realnejše izkazovanje knjigovodskih postavk. Pri tem ne gre za vrednost, ki je poštena v absolutnem smislu, ampak glede na to, kako jo v povezavi s posameznimi postavkami računovodskih izkazov opredeljuje okvir računovodskega poročanja. MSRP jo definirajo kot »znesek, za katerega je mogoče izmenjati sredstvo, poravnati obveznost ali izmenjati podeljen kapitalski inštrument med dobro obveščenima in voljnima strankama v premišljenem poslu.«[2].

[2] Definicija poštene vrednosti je določena je določena z Uredbo Komisije (ES) št. 211/2005, objavljeno v Ur. l. EU L 41/1.

Pri določanju poštene vrednosti je na splošno potrebno upoštevati naslednje[3]:

- najboljši dokaz za pošteno vrednost sredstva je cena po obvezujoči pogodbi o prodaji pri premišljenem poslu;
- če obvezujoča pogodba o prodaji ne obstaja, sredstvo pa se prodaja na delujočem trgu, je poštena vrednost tržna cena, ki je navadno trenutna ponujena cena;
- če ponujene cene niso na voljo, je podlaga za ocenitev poštene vrednosti cena zadnjega posla, če se med datumom posla in datumom cenitve gospodarske okoliščine niso pomembno spremenile;
- če ne obstaja obvezujoča pogodba o prodaji ali delujoči trg za sredstvo, je poštena vrednost zasnovana na najboljši razpoložljivi informaciji, ki kaže znesek, ki bi ga podjetje lahko dobilo na dan bilance stanja iz odtujitve sredstva v premišljenem poslu med dobro obveščenima in voljnima strankama; pri ugotavljanju takšnega zneska upošteva podjetje izid zadnjih poslov pri podobnih sredstvih v isti dejavnosti;
- če ne razpolagamo z nobenim od podatkov, naštetih v prvih štirih alinejah, je poštena vrednost zasnovana na podlagi tržne vrednosti, ki je ugotovljena z ocenitvijo pooblaščenega ocenjevalca vrednosti.

Pri določanju poštene vrednosti zemljišč, zgradb in opreme, kadar le-ta predstavlja podlago za okrepitev, pa so SRS bolj omejevalni in določajo, da se le-ta izmeri na podlagi tržne vrednosti, ki jo ugotavljajo pooblaščeni ocenjevalci vrednosti na način, ki temelji na mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti[4].

1.2. Oslabitev sredstev

Do oslabitve sredstva, ki se izrazi v zmanjšanju knjigovodske vrednosti sredstva, bo prišlo vedno, ko bo podana ocena, da je prišlo do zmanjšanja pričakovanih prihodnjih gospodarskih koristi iz tega sredstva in to ne glede na izbrani model pripoznavanja sredstev v bilanci stanja. Pri obeh modelih bo do oslabitve sredstva prišlo, če bomo ugotovili, da knjigovodska vrednost sredstva presega njegovo nadomestljivo vrednost. Mogoče je, da bo do takšne ugotovitve redkeje prišlo pri uporabi modela prevrednotenja, saj bo podjetje v primeru ugotovitve, da knjigovodska vrednost presega ugotovljeno pošteno vrednost, knjigovodsko vrednost sredstva že zmanjšalo (oslabilo) na pošteno vrednost. Tako bo manj verjetno, da bi bila ugotovljena nadomestljiva vrednost lahko nižja od poštene vrednosti.

Osvežimo si pojem *nadomestljive vrednost*, da bomo lažje razumeli prej navedeno trditev o oslabitvi sredstev. MRS 36 določa nadomestljivo vrednost kot tisto, ki je višja med vrednostjo v uporabi in pošteno vrednostjo, zmanjšano za stroške prodaje[5]. Pri uporabi modela prevrednotenja bo torej prišlo do oslabitve na nadomestljivo vrednost le v primeru, ko bi stroški prodaje predstavljali pomembno kategorijo pri ugotavljanju nadomestljive vrednosti.

Zgoraj navedeno trditev ilustrirajmo s številčnim primerom. Podjetje uporablja model prevrednotenja in beleži na datum prevrednotenja knjigovodsko vrednost sredstva, ki je tudi ocenjena poštena vrednost, v višini 300 d.e. Podjetju torej po modelu prevrednotenja ne bi

---

[3] Smiselno povzeto po MRS 36.

[4] Povzeto po osnutku SRS 2006, standard 1.26, spletna stran Slovenskega inštituta za revizijo. MRS 16.32 določa: »Poštena vrednost zemljišča in zgradbe se ponavadi izmeri na podlagi tržne vrednosti, ki je običajno ugotovljena z ocenitvijo poklicno usposobljenega ocenjevalca. Poštena vrednost naprav in opreme je navadno njihova tržna vrednost, ugotovljena z ocenitvijo«.

[5] SRS in prejšnji MRS opredeljujejo pojem *poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje* kot *čista prodajna vrednost oziroma cena*. Gre za sinonimnost, zato naj v nadaljevanju bralca ne moti uporaba enega in drugega pojma.

bilo treba zmanjšati knjigovodske vrednosti sredstva, saj je poštena vrednost enaka knjigovodski vrednosti. Upoštevajoč določila MRS 36 pa je podjetje ocenilo, da obstajajo znamenja za oslabitev sredstva. Ugotovilo je vrednost v uporabi v višini 250 d.e. in stroške prodaje v primeru odtujitve sredstva v višini 100 d.e. V tem primeru imamo torej vrednost v uporabi višjo (250 d.e.) od poštene vrednosti, zmanjšane za stroške prodaje (300 d.e. – 100 d.e. = 200 d.e.), vendar nižjo od knjigovodske vrednosti. Podjetje bo oslabilo sredstvo na nadomestljivo vrednost, ki je vrednost v uporabi, in izkazalo izgubo zaradi oslabitve v višini 50 d.e. (300 d.e. – 250 d.e.)[6].

Iz gornjega primera je tudi razvidno, da je nadomestljiva vrednost sredstva enaka njegovi pošteni vrednosti le v primeru, ko je poštena vrednost višja od vrednosti v uporabi in so stroški prodaje zanemarljivo majhni. V vseh drugih primerih je lahko nadomestljiva vrednost višja (v primeru, da jo predstavlja vrednost v uporabi) ali nižja (v primeru, da jo predstavlja poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje) od poštene vrednosti[7].

Pri uporabi modela nabavne vrednosti bo podjetje prevrednotilo sredstva le na podlagi določil MRS 36, in to le zaradi oslabitve, če bo nadomestljiva vrednost sredstva izkazovala manjšo vrednost od njegove knjigovodske na dan prevrednotenja. Izguba zaradi oslabitve se v tem primeru takoj pripozna v izkazu poslovnega izida.

Potrebno je opozoriti tudi na razliko v knjiženju, kadar zmanjšamo (oslabimo) knjigovodsko vrednost sredstva na podlagi prevrednotenja na pošteno vrednost ali ko oslabimo knjigovodsko vrednost na podlagi določil MRS 36. Po modelu prevrednotenja zmanjšanje knjigovodske vrednosti[8] na pošteno vrednost knjižimo na način, kot je opredeljen v MRS 16. Pri tem pride do zmanjšanja kosmate knjigovodske vrednosti, amortizacijskega popravka vrednosti in čiste knjigovodske vrednosti. V primeru oslabitve sredstva po MRS 36 pa ostaneta kosmata knjigovodska vrednost in amortizacijski popravek vrednosti nespremenjena, zmanjša se čista knjigovodska vrednost, razlika zmanjšanja pa se prikaže kot nabrana izguba zaradi oslabitve.

V nadaljevanju zaradi lažjega razumevanja bomo v nadaljevanju prikazali poenostavljene številčne primere knjiženj povečanj (okrepitev) in zmanjšanj (oslabitev) knjigovodskih vrednosti po modelu prevrednotenja in modelu nabavne vrednosti.

2. ILUSTRATIVNI PRIMERI PREVREDNOTENJA SREDSTEV

V prvem primeru podjetje nabavi opredmeteno osnovno sredstvo (odslej: OOS) na podlagi investicijske odločitve, ki je temeljila na oceni čiste sedanje vrednosti, za 100 d.e. Ocenjena doba koristnosti tega OOS je 10 let[9], torej bo podjetje uporabilo 10% amortizacijsko stopnjo. Tržno vrednost OOS je možno oceniti. Podjetje izbere model prevrednotenja. Na koncu

[6] Ta izguba se izkaže kot nabrani popravek vrednosti sredstva, v izkazu poslovnega izida pa pri uporabljenem modelu prevrednotenja le v primeru, ko znesek izgube presega znesek, ki obstaja pri presežku iz prevrednotenja tega sredstva zaradi predhodnih povečanj knjigovodskih vrednosti, kot bomo videli v nadaljevanju v številčnem ilustrativnem primeru.

[7] V primeru, da je nadomestljiva vrednost višja od poštene vrednosti, ne pride do prevrednotenja, v primeru, ko je nadomestljiva vrednost nižja pa bo podjetje kljub uporabi modela prevrednotenja moralo sredstvo dodatno oslabiti na podlagi MRS 36.

[8] Enako velja za povečanje knjigovodske vrednosti (okrepitev) na pošteno vrednost.

[9] Zaradi poenostavitve prikaza ne predvidevamo preostale vrednosti in določb MRS 16, ki se nanašajo na amortizacijo.

tretjega leta (v tem obdobju je podjetje dosegalo načrtovane rezultate poslovanja, znamenj za oslabitev sredstev po MRS 36 ni bilo) je kosmata knjigovodska vrednost OOS 100 d.e., amortizacijski popravek vrednosti 30 d.e. in čista knjigovodska vrednost 70 d.e. Podjetje (oziroma pooblaščeni ocenjevalec vrednosti, ki ga je podjetje najelo) ugotovi tržno vrednost OOS na dan bilance v višini 80 d.e., kar je tudi poštena vrednost. Podjetje bo knjigovodsko vrednost prevrednotilo na pošteno vrednost [10], tako da bo z indeksom povečanja knjigovodske vrednosti na pošteno vrednost, to je 114 (80 ÷ 70), povečalo nabavno vrednost na 114 d.e. (100 d.e. × 1,14) in amortizacijski popravek vrednosti na 34 d.e. (30 d.e. × 1,14). Tako smo dobili novo čisto knjigovodsko vrednost v višini 80 d.e. (114 – 34), kar je enako pošteni vrednosti. Podjetje je povečalo kapitalski presežek iz prevrednotenja v višini 10 (80 – 70).

Na koncu četrtega leta je knjigovodska vrednost OOS 68 (kosmata knjigovodska vrednost je 114 d.e. in amortizacijski popravek vrednosti je 11,4 d.e. x 4 = zaokroženo 46 d.e.). Podjetje ocenjuje, da zaradi sprememb na tržišču v prihodnje ne bo več dosegalo načrtovanih rezultatov poslovanja, zato obstajajo znamenja za oslabitev OOS po MRS 36. Podjetje je na podlagi diskontiranega denarnega toka, ki ga ustvarja OOS kot denar ustvarjajoča enota, ocenilo vrednost sredstva v uporabi v višini 55 d.e. Ocenjevalec vrednosti pa je ocenil tržno vrednost OOS v višini 50 d.e. Podjetje bo po modelu prevrednotenja prevrednotilo knjigovodsko vrednost na pošteno vrednost, to je 50, tako da bo z indeksom zmanjšanja, to je 74 (50 ÷ 68), zmanjšalo kosmato knjigovodsko vrednost na 84 d.e. (114 d.e. × 0,74) in amortizacijski popravek vrednosti na 34 d.e. (46 × 0,74). Čista knjigovodska vrednost v višini 50 d.e. bo torej enaka pošteni vrednosti. Izgubo zaradi oslabitve v višini 18 d.e. (68 – 50) bodo najprej izkazali v zmanjšanju kapitalskega presežka iz prevrednotenja za 10 d.e., razliko v višini 8 d.e. pa izkazali kot izgubo v izkazu poslovnega izida. V tem primeru pa bo podjetje razkrilo tudi podatek o knjigovodski vrednosti, ki bi jo dobili, če bi uveljavljali model nabavne vrednosti, kot to določa MRS 16[11].

Če bi za zgoraj prikazani primer uporabili model nabavne vrednosti, bi se knjigovodska vrednost OOS v navedenih obdobjih gibala tako: na koncu tretjega leta poslovanja bi podjetje izkazalo kosmato knjigovodsko vrednost v višini nabavne vrednosti, to je 100 d.e., amortizacijski popravek vrednosti v višini 30 d.e. in čisto knjigovodsko vrednost v višini 70 d.e. Ker v tem obdobju ni bilo znamenj za oslabitev sredstev pri uporabi modela nabavne vrednosti ni prišlo do prevrednotenja. Na koncu četrtega leta, ko so bila ugotovljena znamenja oslabitve, je podjetje izkazovalo kosmato knjigovodsko vrednost v višini 100 d.e., amortizacijski popravek vrednosti v višini 40 d.e. in čisto knjigovodsko vrednost v višini 60 d.e. Glede na ugotovljena znamenja oslabitve bo podjetje v našem primeru kot nadomestljivo vrednost določilo vrednost v uporabi, ker je le-ta višja od poštene vrednosti, zmanjšane za stroške prodaje (v našem primeru je ocenjena vrednost v uporabi 55 d.e., ocenjena poštena vrednost pa 50 d.e.). Podjetje bo torej knjigovodsko vrednost oslabilo na nadomestljivo vrednost (vrednost v uporabi v višini 55 d.e.), za 5 d.e. in v izkazu poslovnega izida izkazalo izgubo zaradi oslabitve v višini 5 d.e. (60 d.e. – 55. d.e.) ter za isti znesek prikazalo nabrano izgubo zaradi oslabitve pri OOS.

[10] Pri tem prikazu izhajamo iz MRS 16.35a), ki določa, da se pri prevrednotenju opredmetenega osnovnega sredstva vsak amortizacijski popravek vrednosti na dan prevrednotenja prevrednoti sorazmerno s spremembo kosmate knjigovodske vrednosti sredstva, tako da je knjigovodska vrednost sredstva po prevrednotenju enaka prevrednotenemu znesku.

[11] MRS 16.77e) določa, da je v primeru, če se posamezna opredmetena osnovna sredstva prikažejo v prevrednotenem znesku, potrebno razkriti knjigovodsko vrednost, ki bi bila pripoznana, če bi se sredstva izkazovala po modelu nabavnih vrednosti.

Številčna primera uporabe modela prevrednotenja in modela nabavne vrednosti izkazujeta naslednji primerjalni rezultat na koncu štiriletnega obdobja:

	model prevrednotenja	model nabavne vrednosti
kosmata knjigovodska vrednost	84	100
amortizacijski popravek vrednosti	34	40
nabrana izguba zaradi oslabitve		5
čista knjigovodska vrednost	50	55
izguba iz prevrednotenja	8	5

Predstavimo sedaj primer, ki se od prejšnjega razlikuje le po tem, da imajo nabavljena OOS značaj specialnih sredstev, katerih tržne vrednosti ni mogoče oceniti. Za takšna sredstva bo podjetje izbralo model nabavne vrednosti. Če izhajamo iz številčnih podatkov iz prejšnjega modela, potem bo podjetje na koncu četrtega leta na podlagi izkazanih znakov za oslabitev uporabilo nadomestljivo vrednost kot vrednost v uporabi in v skladu z MRS 36.20 sploh ne bo ugotavljalo poštene vrednosti[12].

Naslednji primer prikazuje način prevrednotenja, ki ga predvideva MRS 16.35b[13], katerega uporaba je priporočljiva za prevrednotenje nepremičnin. Vzemimo, da je podjetje na podlagi investicijske odločitve, ki je temeljila na presoji čiste sedanje vrednosti, nabavilo OOS po nabavni vrednosti 100 d.e. Doba koristnosti OOS je ocenjena na 20 let[14], torej bo stopnja amortizacije 5%. OOS ima določljivo tržno vrednost, zato se podjetje odloči, da ga bo obračunavalo po modelu prevrednotenja. Prva štiri leta uporabe OOS so tržne cene takšnih sredstev stabilne, tako da podjetje ne ugotavlja poštene vrednosti, pač pa le obračunava amortizacijo, ker tudi ni nobenih znamenj oslabitve sredstev po MRS 36. Na koncu četrtega leta imamo torej kosmato knjigovodsko vrednost OOS v višini 100 d.e., amortizacijski popravek vrednosti v višini 20 d.e. in čisto knjigovodsko v višini 80 d.e.; zaradi sprememb na trgu na podlagi tržne vrednosti, ki jo oceni pooblaščeni ocenjevalec nepremičnin, podjetje oceni tudi pošteno vrednost, in sicer v višini 90 d.e. Podjetje bo knjigovodsko vrednost prevrednotilo na pošteno vrednost, tako da bo izločilo amortizacijski popravek vrednosti v breme kosmate knjigovodske vrednosti in čisti znesek prevrednotilo na pošteno vrednost. V bilanci stanja bo torej na ta dan kosmata knjigovodska vrednost OOS 90 d.e., popravek vrednosti 0 d.e. in knjigovodska vrednost 90. Za pozitivno razliko od prejšnje knjigovodske vrednosti v višini 10 d.e. (100 d.e. – 90 d.e.) se bo povečal prevrednotovalni popravek kapitala.

[12] MRS 36.20 določa, da lahko podjetje v primeru, ko ni možno določiti poštene vrednosti, ker ni podlage za zanesljivo ocenitev zneska, ki bi ga bilo mogoče dobiti s prodajo sredstva v premišljenem poslu med dobro obveščenima in voljnima strankama, šteje vrednost sredstva v uporabi kot njegovo nadomestljivo vrednost.

[13] MRS 16.35b) določa, da se pri prevrednotenju opredmetenega osnovnega sredstva vsak amortizacijski popravek vrednosti na dan prevrednotenja izloči v breme kosmate knjigovodske vrednosti sredstva in se čisti znesek prevrednoti na prevrednoteni znesek.

[14] OOS npr. predstavlja nepremičnino, pri čemer spet zavestno zaradi poenostavitve izločimo preostalo vrednost in zanemarimo določila MRS 16 glede amortizacije.

3. NEKAJ PRAKTIČNIH PRIMEROV, POVEZANIH S PREVREDNOTENJEM SREDSTEV S PREDLAGANIMI REŠITVAMI

Za pripravo tega prispevka smo od kolegov revizorjev poskušali pridobiti podatke in informacije o problemih prevrednotenja, s katerimi se srečujejo v praksi. Odziv je bil presenetljivo majhen, zato se toliko topleje zahvaljujemo tistim, ki so se na našo prošnjo prijazno odzvali.

3.1. Primer oslabitev sredstev

Opis problema:

Revizor je ob reviziji računovodskih izkazov (na osnovi svojega poznavanja problematike) ocenil, da so nepremičnine podjetja v knjigovodskih evidencah bistveno previsoko ovrednotene ter naložil podjetju, da naroči cenitev nepremičnin po pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin. Z izvajalcem je bila sklenjena pogodba o oceni nadomestljive vrednosti nepremičnin. Izvajalec je v poročilu o ocenjeni vrednosti namen ocenitve ustrezno opredelil ("... je pridobitev strokovne podlage za izvedbo popravkov vrednosti nepremičnin podjetja v poslovnih knjigah v skladu z veljavnimi Slovenskimi računovodskimi standardi."). Ocenitev je bila narejena na osnovi treh načinov (na tržnih primerjavah zasnovani način, na donosu zasnovani način ter nabavnovrednostni način). Pri ocenitvi posameznih nepremičnin je ocenjevalec uporabil metodo ponderiranja vrednosti, pridobljenih na osnovi posameznih načinov, končno vrednost pa je utemeljil tako, da je v rekapitulaciji izkazal knjigovodsko (sedanjo) vrednost nepremičnin pred prevrednotenjem, ocenjeno vrednost nepremičnin, razliko med obema pa je opredelil kot nabrani popravek vrednosti.

Podjetje se je nato na revizorja obrnilo z vprašanjem, kako naj na osnovi takšne cenitve vknjiži vrednosti v svoje poslovne evidence. Revizor je menil, da bi morala biti ocenitev vrednosti (skladno z opredeljenim namenom) pripravljena tako, da bi bilo iz nje nedvoumno razvidno:

- nabavna vrednost posameznih sredstev po prevrednotenju (amortizacijska osnova);
- popravek vrednosti posameznih sredstev po prevrednotenju;
- ocenjena preostala življenjska doba, na podlagi katere bi podjetje lahko ustrezno opredelilo primerne amortizacijske stopnje.

Ker je revizor menil, da lahko ustrezno tolmačenje ocene vrednosti in ustrezen postopek knjiženja v knjigovodske evidence posreduje podjetju samo pooblaščeni ocenjevalec vrednosti, je podjetju predlagal, da od pooblaščenega ocenjevalca pridobi ustrezno dopolnitev svoje ocene. Podjetje je na osnovi cenitve pooblaščenemu ocenjevalcu posredovalo preglednico, v kateri je (iz podatkov v cenitvi) pripravilo predlog prevrednotenj na naslednji način:

- kot (novo) nabavno vrednost oz. novo amortizacijsko osnovo so za posamezne nepremičnine povzeli iz cenitve oceno nadomestitvenih stroškov posameznih nepremičnin, pridobljeno na osnovi ocenjevanja vrednosti po nabavnovrednostnem načinu;
- kot (novo) sedanjo vrednost so za posamezne nepremičnine povzeli iz ocenitve ocenjene sedanje vrednosti;
- popravek vrednosti posameznih nepremičnin so izračunali kot razliko med predhodno navedenima vrednostma.

Podjetje je pooblaščenega ocenjevalca zaprosilo za potrditev, ali so na ta način izkazane vrednosti pravilna osnova za knjiženje v poslovne evidence. Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin je navedeni način zavrnil kot povsem neustrezen in pripravil novo preglednico, v kateri je za dodatni (ocenjeni) popravek vrednosti sorazmerno znižal nabavno vrednost nepremičnin, hkrati pa ni predvidel nobenih prilagoditev (izredno nizkih) amortizacijskih stopenj. Ker gre za bistvene zneske (prevrednotenje je predstavljalo v posameznih primerih tudi za več kot 50 %-no povečanje knjigovodsko izkazanega popravka vrednosti), revizor meni, da na novo opredeljena nabavna vrednost nikakor ni primerna amortizacijska osnova. Hkrati meni, da mora revizor upoštevati ocenjeno vrednost, ki jo je pripravil pooblaščeni ocenjevalec.

Revizor v danih okoliščinah ne vidi rešitve nakazanega problema, na podlagi svojih dosedanjih izkušenj pa ocenjuje, da imajo (vsaj nekateri) pooblaščeni ocenjevalci neustrezno računovodsko znanje in nezadostno poznavanje računovodskih standardov in predlaga, da se zanje organizirajo seminarji, kjer bodo obravnavani problemi ocenjevanja sredstev zaradi prevrednotenja predvsem z vidika definiranja ustreznih vrednosti, ki jih je potrebno knjižiti v računovodske evidence.

Mnenje:

V tem primeru gre za problem razumevanja prevrednotenja OOS v računovodskih standardih, za dokaj ukoreninjen način prevrednotenja po SRS 1993, ki se v praksi mnogokrat prenaša tudi na področje prevrednotenja po SRS 2001, ter problem razmejitev pristojnosti med računovodstvom podjetja, revizorjem in ocenjevalcem vrednosti.

Za razumevanje mnenja v nadaljevanju najprej osvetlimo problematiko prevrednotenja OOS z vidika računovodskih standardov, ki veljajo od leta 1994 dalje.

SRS, sprejeti 21.4.1993 so problematiko prevrednotenja obravnavali z vidika ohranjanja realne vrednosti lastniškega kapitala in problematike spreminjanja nabavnih cen. SRS 1993 so temeljili na stališču, da je potrebno v razmerah nestabilnosti tolarja najprej zagotoviti nezmanjšano kupno moč kapitala, preden se izkaže dobiček, kar je vplivalo na celotno zasnovo revalorizacije in s tem tudi na prevrednotenja OOS. Prevrednotenje OOS je izhajalo iz dveh stališč, in sicer: (1) stališča, zasnovanega na splošni kupni moči, in (2) stališča, zasnovanega na dnevnih vrednostih. Prevrednotenje OOS upošteva v prvem stališču spremembe splošne ravni cen, drugo stališče pa je zasnovano v glavnem na nadomestitveni vrednosti posameznih postavk. V nadaljevanju zavestno zanemarimo problematiko inflacije in se osredotočimo samo na »realno« prevrednotenje OOS. V zvezi s tem so SRS 1993 zastopali stališče, da spremembe dnevnih vrednosti po načelu manjše vrednosti narekujejo zmanjšanje do tedaj v knjigah izkazanih vrednosti, kadar so dnevne vrednosti manjše od dotedanjih vrednosti sredstev po knjigah. Ne pride pa v poštev povečanje njihove vrednosti po knjigah. Tako je bilo potrebno na dan bilance stanja preračunati vrednost OOS največ do ravni nadomestitvene vrednosti. V SRS 1993 ni bilo eksplicitno rečeno[15], kdaj je katero OOS obvezno prevrednotiti[16]. Takšno načelo je v glavnem povzročalo, da so podjetja, katerih interes po zniževanju davčne osnove (običajno slabše stoječa podjetja) ni bil izrazit, redno revalorizirala svoja OOS z indeksom rasti življenjskih stroškov. To je privedlo do nerealno visokih knjigovodskih vrednostih, na kar so revizorji opozarjali.

Konkretno so SRS 1993 problem prevrednotenja OOS opredeljevali v SRS 1.11., ki pravi: »Če pride na trgu do zmanjšanja nabavnih cen OOS, mora podjetje temu ustrezno zmanjšati tudi v knjigah izkazano nabavno vrednost in popravek vrednosti ter s tem neodpisano

[15] Implicitno je mogoče razumeti obvezo prevrednotenja na podlagi SRS (1993) 1.2., ki določa, da »…Neodpisana vrednost posameznega OOS ne more biti večja od vrednosti, nadomestljive v ostanku njegove dobe uporabnosti, oziroma od njegove poštene vrednosti na dan bilance stanja«.

[16] Izjema je bila obvezna revalorizacija kapitala z indeksom cen življenjskih stroškov.

vrednost z enakim odstotkom. Za zmanjšanje neodpisane vrednosti je treba dodatno obračunati amortizacijo.« SRS 1.11. so se posluževala podjetja, ki so imela močan interes zmanjšati davčno osnovo, saj so si s takšnim prevrednotenjem bistveno povečala strošek amortizacije. Z vidika denarnega toka pa se je povečevala vrednost podjetja (to je veljalo predvsem za dobro stoječa podjetja). SRS 1.11. je bil tudi priljubljeni standard revizorjem, ki so pri revizijskih pregledih ocenjevali, da so OOS v podjetju precenjena. V procesu takšnega načina prevrednotenja so večinoma sodelovali pooblaščeni ocenjevalci (predvsem nepremičnin ter strojev in opreme), ki so na osnovi ocen vrednosti, pridobljenih z uporabo nabavnovrednostnega načina, podjetju podali podlage za prevrednotenje v smislu SRS 1.11. Tak postopek se je globoko zakoreninil v način razmišljanja in delovanja tako računovodij, kot tudi revizorjev in pooblaščenih ocenjevalcev, tako da se je v nekaterih primerih uporabljal tudi ob uveljavitvi SRS, sprejetih 12.10.2001. Tudi v našem podanem primeru je moč slutiti, da sta tako revizor kot pooblaščeni ocenjevalec razmišljala bolj v smislu vsebine SRS 1993. Prevrednotenje na pošteno vrednost, ki ga v zadevnem primeru omenja revizor, ni uveljavljen v SRS 2001[17].

SRS 2001 so prevrednotenje OOS obravnavali bistveno drugače od SRS 1993. Prevrednotenje ni več temeljilo na načelu nezmanjšane kupne moči kapitala, pač pa na potrebi po realnem izkazovanju knjigovodske vrednosti OOS glede na spremembe cen gospodarskih kategorij. Na tem izhodišču je bila zasnovana zamisel prevrednotenja zaradi okrepitve, ki je SRS 1993, dosledno upoštevajoč načelo manjše vrednosti sredstev in večje vrednosti dolgov, niso dovoljevali. Medtem ko so SRS 1993 pri prevrednotenju OOS izhajali iz njihove nabavne vrednosti, torej kosmate knjigovodske vrednosti, pa so se SRS 2001 osredotočili na prevrednotenje čiste knjigovodske vrednosti, pri čemer se nabavna vrednost ni spreminjala. Glede okrepitve OOS so SRS 2001 na nek način sprejeli model prevrednotenja na pošteno vrednost, kot ga opredeljujejo MRS 16, medtem ko so glede oslabitve OOS povzemali določila MRS 36, vendar brez operacionalizacije izvedbe oslabitve sredstev. Zato podjetja niso mogla izvesti oslabitve, ne da bi neposredno upoštevala določila MRS 36. Oslabitev OOS določa SRS 1.29., ki pravi: »Opredmetena osnovna sredstva se morajo zaradi oslabitve prevrednotovati, če njihova knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost. Kot nadomestljiva vrednost se šteje čista prodajna vrednost ali vrednost v uporabi, odvisno od tega, katera je večja. Ocenjevanje vrednosti v uporabi obsega

a) ocenitev prejemkov in izdatkov, ki bodo izhajali iz nadaljnje uporabe sredstva in iz njegove končne odtujitve, ter

b) uporabo ustrezne razobrestovalne (diskontne) mere pri teh prihodnjih denarnih tokovih.

Vrednost v uporabi se lahko ugotavlja tudi za denar ustvarjajočo enoto, to je najmanjšo določljivo skupino sredstev, katerih nenehna uporaba je vir denarnih prejemkov, v glavnem neodvisnih od denarnih prejemkov iz drugih sredstev ali skupin sredstev.

Samo če je nadomestljiva vrednost opredmetenega osnovnega sredstva manjša od njegove knjigovodske vrednosti, se njegova knjigovodska vrednost zmanjša na njegovo nadomestljivo vrednost. Takšno zmanjšanje je izguba zaradi oslabitve in se šteje kot prevrednotovalni poslovni odhodek v zvezi z opredmetenimi osnovnimi sredstvi, ne pa kot povečanje stroška amortizacije, razen če je bil pri njegovi prejšnji okrepitvi povečan prevrednotovalni popravek kapitala v zvezi z opredmetenimi osnovnimi sredstvi; v takem primeru ga je treba porabiti, preden se za razliko poveča prevrednotovalni poslovni odhodek v zvezi z opredmetenimi osnovnimi sredstvi.«

[17] Predpostavljam, da je do zadevnega primera prišlo v obdobju veljave SRS 2001 in potem, ko so za pooblaščene ocenjevalce veljali že MSOV iz leta 2003.

V zadevnem primeru bi torej bilo potrebno aktivnosti zastaviti tako, da bi upoštevali določila SRS 1.29., MRS 36, mednarodne standarde revidiranja (odslej MSR) in MSOV.

V skladu z MSR[18] mora revizor pridobiti zadostne in ustrezne revizijske dokaze, da lahko pride do utemeljenih sklepov, na podlagi katerih oblikuje revizijsko mnenje. V zadevnem primeru bi lahko sklepali o previsoko ovrednotenem OOS le na podlagi dokazane ugotovitve, da v skladu z MRS 36 obstajajo znamenja za oslabitev tega OOS. Šele na tej podlagi bi lahko naročili podjetju izvedbo oslabitve OOS. Prevrednotenje OOS po MRS 36 pa je izključno v domeni podjetja, torej računovodstva oziroma poslovodstva. V zadevnem primeru gre za ugotavljanje nadomestljive vrednosti v smislu SRS 1.29. oziroma MRS 36. V ta proces je možno vključiti pooblaščenega ocenjevalca le kot veščaka, ki poda podlago za določanje čiste prodajne vrednosti, če bi se izkazalo, da le-ta (in ne vrednost v uporabi) predstavlja nadomestljivo vrednost. Pri tem mora pooblaščeni ocenjevalec upoštevati določila MSOV. MSOV določajo, da mora ocenjevalec, če se njegova ocena vrednosti uporabi za računovodsko poročanje, izpolniti zahteve računovodskih standardov in tudi tiste, ki se nanašajo na ocenjevanje vrednosti premoženja. Če bi se med dvema svežnjema standardov pojavil kakršenkoli nesporazum, mora ocenjevalec vrednosti razkriti tako nastalo situacijo[19].

MSOV določajo naloge ocenjevalca, kadar ocenjuje vrednost za računovodsko poročanje tako:

- ocenjevanja vrednosti, opravljena za računovodsko poročanje, so običajno potrebna za poročanje o pošteni vrednosti, ki je lahko enaka ali pa se razlikuje od tržne vrednosti. V takih situacijah bi moral ocenjevalec vrednosti določiti, ali taka vrednost zadovoljuje opredelitev tržne in poštene vrednosti ali je ne zadovoljuje[20];
- ocenjevalec vrednosti upošteva tržno zasnovane opredelitve, objektivnost in popolno razkritje pomembnih zahtev v okviru ustrezne in za uporabnika prijazne oblike, ki so bistvenega pomena pri zahtevah ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje. Če specializirano premoženje onemogoča izključno uporabo zasnov tržne vrednosti, mora ocenjevalec to ustrezno razkriti[21];
- v skladu z zahtevami MRS 16 morajo ocenjevalci vrednosti, kadar ocenjujejo tržno vrednost nepremičnin za računovodsko poročanje, opredeliti oceno vrednosti ločeno za zemljišče in izboljšave (gradbene objekte idr)[22];
- po potrebi bo ocenjevalec vrednosti priskrbel oceno preostale vrednosti sredstva oziroma preostale dobe uporabnosti sredstva, da bo možno natančno določiti amortizirljivi znesek[23];
- o sklepu o ocenitvi vrednosti OOS za računovodsko poročanje se poroča v skladu z MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti, tako da se zagotovi zahtevam po razkritjih, kot jih določa MRS 16[24];
- na zahtevo naročnika in zaradi ustreznega soglasja morajo ocenjevalci vrednosti razpravljati in odprto pojasniti njihova ocenjevanja vrednosti skupaj z revizorji podjetja[25];

---

[18] V tem primeru bi bilo potrebno izhajati predvsem iz določil MSR 540 – Revizija ocen, MSR 545 – Revidiranje meritev in razkritij poštene vrednosti in MSR 620 – Uporaba veščakovih storitev.

[19] IVSC: International Valuation Standards, Sixth Edition, 2003 (odslej IVS), stran 18

[20] IVS, stran 75

[21] IVS, stran 136

[22] IVS, stran 141

[23] IVS, stran 142

[24] IVS, stran 142

[25] IVS, stran 143

- pri ugotavljanju nadomestljive vrednosti (po MRS 36) je lahko vloga ocenjevalca pri določanju čiste prodajne cene, medtem ko je določanje vrednosti v uporabi vloga poslovodstva[26];
- za potrebe računovodskega poročanja se zmanjšana nadomestitvena vrednost obravnava kot sprejemljiva metoda pridobivanja nadomestka tržne vrednosti specializiranega premoženja ali premoženja z omejenim trgom, za katerega tržni dokazi niso na voljo[27].

Če povzamemo, bi bilo v zadevnem primeru, upoštevajoč SRS 2001, potrebno:

- pri presoji potrebe po oslabitvi bi morali izhajati iz določil SRS 1.29. in MRS 36;
- vlogo pooblaščenega ocenjevalca bi bilo potrebno določiti v smislu MSOV in MSR 620, kolikor bi potrebovali oceno tržne vrednosti OOS, ki bi predstavljala podlago za določanje nadomestljive vrednosti, v primeru da bi kot nadomestljiva vrednost veljala čista prodajna cena;
- revizor bi moral svojo vlogo odigrati v smislu določil MSR, upoštevajoč takrat veljavne SRS 2001 in ravnati skladno z MSR 620.15, ki določa: »Če izsledki veščakovega dela ne dajo zadostnih in ustreznih revizijskih dokazov ali če niso skladni z drugimi revizijskimi dokazi, mora revizor razrešiti zadevo. To lahko stori v pogovoru z organizacijo in veščakom, z uporabo dodatnih postopkov, tudi s pritegnitvijo drugega veščaka, ter s prilagoditvijo svojega poročila.«

Če bi navedni primer obravnavali z vidika MSRP, bi se moralo podjetje najprej odločiti, katerega od dveh zgoraj omenjenih modelov bo uporabljalo pri pripoznavanju zadevnega OOS in temu ustrezno ravnati, kot je bilo obrazloženo v poglavju o oslabitvi sredstev.

3.2. Primer okrepitve sredstev

Opis problema:

Podjetje je naročilo oceno vrednosti nepremičnine zaradi potencialne krepitve sredstev v knjigovodskih evidencah. Ocenjevalec je ovrednotil novo nepremičnino (aktivirano pred nekaj meseci). Oceno vrednosti je določil z uporabo metode primerljivih prodaj in je bila glede na knjigovodsko vrednost zelo visoka. Presežek vrednosti nad knjigovodsko vrednostjo je ocenjevalec utemeljil kot "dobro ime". Iz cenitve ni razvidno, ali izvira dobro ime iz "lokacijske rente" ali pa je utemeljeno na osnovi nizko knjigovodsko izkazanih stroškov izgradnje objekta. V podjetju so na osnovi utemeljitve ocene vrednosti celotno razliko knjižili na konto 00 - dobro ime. Iz cenitve tudi ni bilo razvidno, kolikšen del ocenjene vrednosti odpade na zemljišče in koliko na gradbeni objekt. Dilema revizorja je v tem, kako na podlagi nejasnih opredelitev vrednosti posameznih postavk v oceni vrednosti, ki ne omogočajo nedvoumnih (pravilnih) odločitev, znesek v oceni vrednosti knjižiti v računovodske evidence, da bi bila zadovoljena načela računovodskih standardov.

[26] IVS, stran 150

[27] IVS, stran 309. Novi MSOV (IVS, Seventh Edition, 2005) nimajo več tega določila, pač pa določajo, da v primeru, ko uporaba načina tržnih primerjav za določanje tržne vrednosti ni možna, opredelimo vrednost za računovodsko poročanje z uporabo drugih načinov ocenjevanja vrednosti (na donosu in na sredstvih zasnovan način).

Mnenje:

Če predvidevamo, da je do zadevnega problema prišlo v obdobju veljavnosti SRS 2001, potem je potrebno izhajati iz določil SRS 1.27., ki pravi:
»Opredmetena osnovna sredstva se zaradi okrepitve lahko prevrednotujejo, če njihova dokazana poštena vrednost presega njihovo knjigovodsko vrednost. Pri zemljiščih, zgradbah in tudi opremi lahko ugotavljajo pošteno vrednost kot čisto prodajno vrednost pooblaščeni ocenjevalci vrednosti, pri čemer upoštevajo že pretečeno dobo koristnosti. Pošteno vrednost opredmetenih osnovnih sredstev lahko dokaže tudi podjetje sámo, če ima v posebnem pravilniku določen način ocenjevanja vrednosti, ki temelji na slovenskih poslovnofinančnih standardih… Prevrednotovalna razlika povečuje neodpisano vrednost teh osnovnih sredstev (to je razliko med nabavno vrednostjo in nabranim (kumulativnim) amortizacijskim odpisom) in prevrednotovalni popravek kapitala v zvezi z opredmetenimi osnovnimi sredstvi. Obračunana amortizacija od razlike med tako povečano nabavno vrednostjo opredmetenih osnovnih sredstev in nabavno vrednostjo pred prevrednotenjem se ne obravnava kot strošek, temveč se praviloma vračuna v breme prevrednotovalnega popravka kapitala v zvezi z opredmetenimi osnovnimi sredstvi, ki se je zaradi prevrednotenja pojavil pri ustreznem opredmetenem osnovnem sredstvu.«

Izhajajoč iz določil tega člena SRS bi moralo podjetje najeti pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin, ki edini lahko poda oceno vrednosti nepremičnine, ki predstavlja podlago za njeno okrepitev[28]. Ocenjevalec bi moral ravnati v skladu z določili MSOV in oceniti tržno vrednost nepremičnine. Na podlagi tako opredeljene tržne vrednosti nepremičnine, v kateri bi morala biti izkazana tržna vrednost posebej za zemljišče in posebej za gradbeni objekt, bi moralo podjetje zaradi okrepitve prevrednotiti knjigovodsko vrednost zadevnega zemljišča in/ali gradbenega objekta kot določa SRS 1.27.

Vsi elementi za prevrednotenje bi morali biti v skladu z MSOV 3 in, upoštevajoč potrebna razkritja prevrednotenja po MRS, ustrezno razkriti v ocenjevalčevem poročilu.

Če je v opisanem primeru ocenjevalec uporabil način tržnih primerjav[29], bi moral oceno vrednosti določiti tako, da bi:

- izdelal uvodno analizo in zbral ustrezne podatke (splošni gospodarski podatki, specifični podatki o premoženju, podatke o ponudbi in povpraševanju);
- izdelal analizo najgospodarnejše uporabe zemljišča;
- izdelal oceno vrednosti zemljišča z uporabo metode primerljivih prodaj;
- izdelal oceno vrednosti nepremičnine in razliko opredelil kot vrednost gradbenega objekta[30].

V obravnavanem primeru sta ocenjevalec in podjetje popolnoma napačno tolmačila pojem *dobro ime*. Nekateri pooblaščeni ocenjevalci nepremičnin pojmujejo vsebino presežne vrednosti nepremičnine kot *dobro ime*[31], vendar pa tako opredeljen pojem nima nobene zveze z računovodskim pojmom *dobro ime*. Le-to se kot neopredmeteno sredstvo lahko knjiži le v skladu z določili SRS 2.5., ki pravi: »Naložba v dobro ime je presežek nabavne vrednosti prevzetega podjetja nad določljivo pošteno vrednostjo pridobljenih sredstev, zmanjšano za njegove dolgove, če takšno podjetje preneha obstajati kot samostojna pravna

[28] Iz zadevnega primera ni moč razbrati ali gre za pooblaščenega ali kakšnega drugega ocenjevalca vrednosti.

[29] Ta način je najneposrednejši in najsistematičnejši način ocenjevanja vrednosti nepremičnin, če so na voljo zadostni in dovolj kvalitetni podatki o primerljivih prodajah.

[30] Postopek je lahko tudi obraten, tako da se oceni nepremičnina in se razlika pripiše vrednosti zemljišča, če so tržni podatki o vrednosti gradbenega objekta zanesljivejši od tržnih podatkov za vrednost zemljišča.

[31] Glej: mag. Milan Torkar: Dobro ime v ocenjevanju vrednosti nepremičnin, 8. letna konferenca ocenjevalcev vrednosti, zbornik referatov, 2. in 3. junij 2005

oseba. Če prevzeto podjetje ne preneha obstajati kot samostojna pravna oseba, se naložba izkaže le v skupinskih računovodskih izkazih«.

Nastanek dobrega imena pri OOS obravnava SRS 1.14., ki pravi: »Opredmetena osnovna sredstva, pridobljena pri prevzemu drugega podjetja, ki s tem preneha obstajati kot samostojna pravna oseba, se zajemajo med že obstoječa opredmetena osnovna sredstva po dotedanjih knjigovodskih vrednostih, razen če je naložba v pridobitev čistega premoženja prevzetega podjetja večja ali manjša od pridobljenega čistega premoženja. Pri tem nastalo dobro ime ali slabo ime je mogoče obravnavati kot povečanje ali zmanjšanje knjigovodske vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev v obsegu, ki je opravičljiv glede na nova osnovna sredstva iste vrste ob upoštevanju njihove preostale dobe koristnosti«.

Knjiženje dobrega imena v našem primeru ni imelo nobene od zgoraj navedenih osnov.

Če povzamemo:

- v obravnavanem primeru je odprto vprašanje, kdo je izdelal oceno vrednosti nepremičnine. Oceno bi v skladu SRS lahko izdelal le pooblaščeni ocenjevalec nepremičnin;
- metoda ocenjevanja vrednosti nepremičnine, ki jo je uporabil ocenjevalec sama po sebi ni sporna, če je ugotavljal tržno vrednost OOS;
- ocenjevalec očitno ni upošteval določil MSOV in ni posredoval potrebnih elementov za izvedbo okrepitve OOS; podati bi moral ločene vrednosti za zemljišče in gradbeni objekt ter mnenje o osnovah za amortiziranje OOS;
- popolnoma napačno je bilo s strani podjetja tolmačeno dobro ime;
- knjiženje okrepitve OOS bi moralo biti izvedeno v skladu s SRS 1.27, nikakor pa ne kot dobro ime med neopredmetenimi sredstvi.

Če bi upoštevali MSRP, bi se moralo tudi v tem primeru podjetje najprej opredeliti, po katerem od dveh zgoraj omenjenih modelov bo pripoznalo zadevno OOS. Kolikor bi izbralo model nabavne vrednosti, ne bi bilo upravičeno do okrepitve OOS. Okrepitev bi lahko izvedlo le ob izbiri modela prevrednotenja na podlagi s strani pooblaščenega ocenjevalca določenih tržnih vrednosti zemljišča in gradbenega objekta, če bi le-ti presegali čisto knjigovodsko vrednost na dan prevrednotenja. Takšno okrepitev pa bi morali vknjižiti v skladu z zadnjim od zgoraj prikazanih ilustrativnih primerov prevrednotenja sredstev.

3.3. Primer vrednotenja finančnih naložb

Opis problema:
Revizor opozori na dilemo, ki se mu pojavlja v zvezi z vrednotenjem finančnih naložb v finančnih holdingih, kadar finančne naložbe niso ocenjene s strani pooblaščenega ocenjevalca. Na osnovi dostopnih podatkov utemeljeno dvomi, da je izkazana vrednost finančnih naložb enaka njihovi pošteni vrednosti.

Določili SRS 3.49 in 6.43 dopuščata vrednotenje naložb po vrednosti, drugačni od poštene vrednosti, kadar poštene vrednosti zaradi omejitev v zvezi s časom ali stroški ni mogoče ugotoviti dovolj zanesljivo; v tem primeru je potrebno to dejstvo razkriti skupaj z glavnimi značilnostmi finančne naložbe.
Ob pregledu javno objavljenih letnih poročil finančnih holdingov (za leto 2003) je revizor ugotovil naslednje:

- vrednosti finančnih naložb v mnogih primerih niso izkazane po poštenih vrednostih;

- razkritja v zvezi z vrednotenjem finančnih naložb so zelo nepopolna in so zato lahko zavajajoča;
- revizorji v navedenih primerih niso izrazili nobenih pridržkov, niti niso v pojasnjevalnem odstavku opozorili na uporabljena načela vrednotenja naložb in na morebitni vpliv uporabljenih računovodskih usmeritev na pošteno predstavitev v računovodskih evidencah.

Po izkušnjah revizorja so izkazane knjigovodske vrednosti lahko pomembno drugačne od njihove poštene vrednosti. Revizor še opozarja na možnost manipuliranja finančnih holdingov z vrednostmi na podlagi medsebojnih nakupov in prodaj finančnih naložb, še bolj pa s kupoprodajami med povezanimi osebami. V letnih poročil ni zasledil razkritij o tovrstnih transakcijah, pa tudi revizorji temu ustrezno niso prilagodili svojih poročil.

Mnenje:

V zadevnem primeru gre za splošno ugotovitev revizorja o neustreznem izkazovanju problematike vrednotenja dolgoročnih finančnih naložb v kapital (odslej DFN) v letnih poročilih finančnih holdingov. Ker ni naveden konkreten primer, smo lahko tudi v oblikovanju mnenja splošni in povzemamo določila računovodskih standardov glede te problematike.

SRS 2003 glede vrednotenja DFN določajo naslednje:

- DFN se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti[32];
- knjigovodske vrednosti DFN so enake njihovim nabavnim vrednostim dokler se ne pojavi potreba po njihovem prevrednotenju[33];
- prevrednotenje DFN je lahko zaradi njihove okrepitve, oslabitve ali odprave njihove oslabitve[34];
- prevrednotenje DFN zaradi okrepitve je možno, zaradi oslabitve pa obvezno[35], če je njihova dokazana poštena vrednost pred odštetjem stroškov posla presega njihovo knjigovodsko vrednost, pri čemer je poštena vrednost dokazana, če:
- je objavljena cena na delujočem trgu borznih vrednostnih papirjev,
- lahko denarne tokove utemeljeno oceni pooblaščeni ocenjevalec[36],
- obstaja model vrednotenja, pri katerem so vložki podatkov vanj dokazani, ker prihajajo z delujočega trga;
- DFN, katerih poštene vrednosti ni mogoče dokazati, se lahko prevrednotijo zaradi okrepitve zgolj v okviru splošnega prevrednotenja kapitala[37].

Izhajajoč iz zgoraj navedenih določil SRS lahko ugotovimo, da je prevrednotenje DFN pogojeno le z dokazano pošteno vrednostjo, v nasprotnem primeru do prevrednotenja ne pride. Pri ugotavljanju morebitnih nepravilnosti bi moral revizor v tem primeru ravnati v skladu z določili že omenjenih MSR 540, 545 in MSR 550 – Povezane stranke, v določenih primerih, ko išče pomoč veščaka, pa tudi MSR 620.

---

[32] SRS 3.18.

[33] SRS 3.21.

[34] SRS 3.24.

[35] SRS 3.25 in 3.29.

[36] SRS 3.25. omenja neodvisno ocenjevalno agencijo, ki pa je pratkično neznan subjekt in ga v osnutku novih SRS nadomešča pooblaščeni ocenjevalec.

[37] SRS 3.26.

MSRP pomembno drugače kot SRS 2001 opredeljujejo problematiko vrednotenja finančnih naložb, ki jo določajo MRS 27 – Skupinski in ločeni računovodski izkazi, MRS 28 – Finančne naložbe v pridružena podjetja, MRS 31 – Deleži v skupnih podvigih, MRS 32 – Finančni inštrumenti: razkrivanje in predstavljanje, MRS 36 – Oslabitev sredstev, MRS 39 – Finančni inštrumenti: pripoznavanje in merjenje in MRS 40 – Naložbene nepremičnine. V skladu s tem bo spremenjen in dopolnjen SRS 3 – Dolgoročne finančne naložbe.

4. SKLEPNA UGOTOVITEV

Z uvedbo prevrednotenja je računovodstvo dobilo značaj interdisciplinarnosti, ki zahteva znanja računovodstva, revizije in ocenjevanja vrednosti s skupnim imenovalcem realnega vrednotenja knjigovodskih postavk. To od predstavnikov vseh omenjenih strok zahteva medsebojno spoznavanje in usklajevanje. Tako računovodja kot revizor in ocenjevalec vrednosti se morajo seznaniti s stičnimi vsebinami vseh treh standardov, računovodskih, MSR in MSOV.

5. VIRI

1. Duhovnik, Meta, Bojan Praznik. (2004). *Revidiranje vrednotenja po pošteni vrednosti*. Radenci: 8. do 10. september 2004
2. International Financial Reporting Standards (IFRSs™) 2004 including International Accounting Standards (IASs™) and Interpretations as at 31 March 2004
3. International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards, Sixth Edition, 2003
4. International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards, Seventh Edition, 2005
5. MSR 500: Revizijski dokazi, Slovenski Inštitut za revizijo, Ljubljana 2001
6. MSR 540: Revizija računovodskih ocen, Slovenski Inštitut za revizijo, Ljubljana 2001
7. MSR 545: Revidiranje meritev in razkritij poštene vrednosti: Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2003
8. Praznik, Bojan. (2005). *Problemi ugotavljanja in določanja poštene vrednosti sredstev*. Otočec: 8. letna konferenca računovodij, zbornik referatov, 10. in 11. maj 2005
9. Slovenski računovodski standardi, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana, aprila 1995
10. Slovenski računovodski standardi 2001, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana, januarja 2002
11. Spremembe in dopolnitve slovenskih računovodskih standardov, Slovenski inštitut za revizijo, julij 2005
12. Torkar, Milan (2005). *Dobro ime v ocenjevanju vrednosti nepremičnin*. Otočec: 8. letna konferenca ocenjevalcev vrednosti, zbornik referatov, 2. in 3. junij 2005