

# Bankszövetség - A pénzügyi válság hatása a bankok pénzügyi beszámolójára

IFRS értékelési kérdések – A pénzügyi instrumentumokon túl



Balázs Gábor

# Tartalom



1. **Befektetési célú ingatlanok értékelése**
2. **Nem pénzügyi eszközök értékvesztése**
3. **Egyéb területek**

# Tartalom



1. **Befektetési célú ingatlanok értékelése**
2. **Nem pénzügyi eszközök értékvesztése**
3. **Egyéb területek**

## Mi lehet befektetési célú ingatlan?

A *befektetési célú ingatlan* olyan ingatlan, amelyet **bérbeadási** vagy **tőkenövelési** céllal tartanak.

- Normál üzletmenet keretében tartott vagy használt ingatlan NEM befektetési célú.
- Építés, fejlesztés alatt lévő befektetési célú ingatlan Tárgyi eszközként (IAS 16) számolandó el.
- A több célra is használt ingatlan felbontandó és használati cél szerint számolandó el.

## Utólagos értékelés – Valós érték model

- Értékelésből származó nyereség/veszteség az eredménykimutatásban számolandó el
- Értékelési módszerek
  - Külső független szakértő igénybevétele javasolt
  - Piaci érték használata a legoptimálisabb
  - Nemzetközi Értékelési Szabványok előírásai szerint:
    - Összehasonlító ár
    - Diszkontált cash-flow-k
    - Értékcsökkentett újrabeszerezési ár általában NEM használható
- A valós értéknek a mérleg fordulónapi piaci helyzetet és körülményeket kell tükröznie.

## Értékelési problémák

- **Aktív piac?**
- **Cash flow alapú értékelés:**
  - **Diszkontálásnál használt kamatlábak emelkedése**
  - **Fejlesztési tervek megvalósulásának bizonytalansága**
  - **Jövőbeni bevételek bizonytalansága (kihasználtság, bérleti díjak)**

# Tartalom



1. Befektetési célú ingatlanok értékelése

2. Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

3. Egyéb területek

## 2. Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

### Vonatkozó szabványok

	IFRS	Vizsg. alapja	Értékvesztési vizsgálat
Tárgyi eszközök	IAS 16 IAS 36	Eszköz vagy pénztermelő egység (CGU)	Értékvesztés vizsgálata csak „kiváltó esemény” után <b>megtérülő érték &lt;=&gt; nyilvántartási érték</b>
Rögzített hasznos élettartamú immateriális javak	IAS 36		
Meghatározatlan hasznos élettartamú immateriális javak	IAS 36	Eszköz vagy CGU	Vizsgálat legalább évente vagy „kiváltó esemény” után <b>megtérülő érték &lt;=&gt; nyilvántartási érték</b>
Goodwill	IAS 36	Csak CGU vagy CGU-k csoportja	Vizsgálat legalább évente vagy „kiváltó esemény” után <b>megtérülő érték &lt;=&gt; nyilvántartási érték</b>

## 2. Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

# Értékvesztést jelző tényezők (“Kiváltó események”)

### Külső indikátorok

- A piaci érték vártnál gyorsabb csökkenése az idő múlása vagy a normál használat miatt
- A technológiai, **gazdasági**, jogi és piaci **környezetben** bekövetkező **negatív** változások
- **A piaci kamatlábak** vagy más piaci megtérülési mutatók **növekedése**
- **A nettó eszközérték meghaladja a vállalkozás piaci kapitalizációját**

### Belső indikátorok

- Az eszköz avulására vagy fizikai károsodására utaló jelek
- Az adott időszakban jelentős stratégiai vagy üzemeltetési változások következtek be, amelyeknek káros hatásai vannak a vállalkozásra, vagy várhatóan ilyenek várhatók a közeljövőben olyan mértékig vagy módon, ahogyan az eszközt használják vagy várhatóan használják majd
- A teljesítmény a vártnál rosszabb

*Forrás: IAS 36.12*

## 2. Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

# Áttekintés

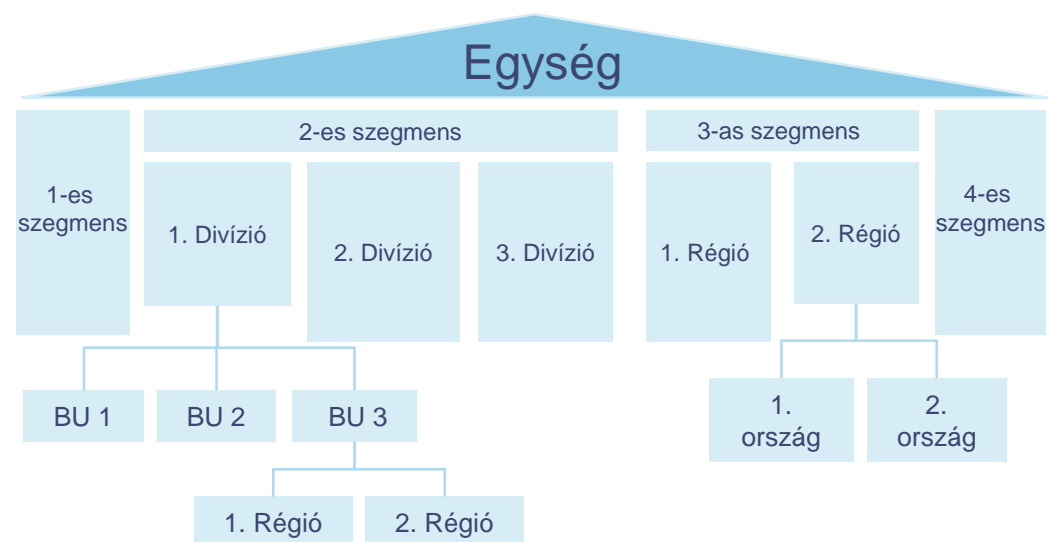
## Készpénztermelő egység (CGU)

A CGU definíciója (IAS 36.6):

“... a legkisebb beazonosítható eszközcsoporthoz, amely olyan pénzbeáramlást termel, amely nagyrészt független a más eszközökből vagy eszközcsoportokból származó pénzbeáramlástól.”

### CGU Struktúra?

- CGU allokált goodwill **nélkül**
- CGU allokált **goodwill-lel**



### Csak eszközök (IAS 36.69):

“... számos tényezőt kell vizsgálni, pl. hogyan figyeli a vezetés az egység működését (pl. termékek, üzletágak, regionális területek szerint) – nem a jogi struktúra a fontos –, vagy, hogy a vezetés hogyan hoz döntéseket az egység működésének folytatására vagy használatból való kivonására vonatkozóan.”

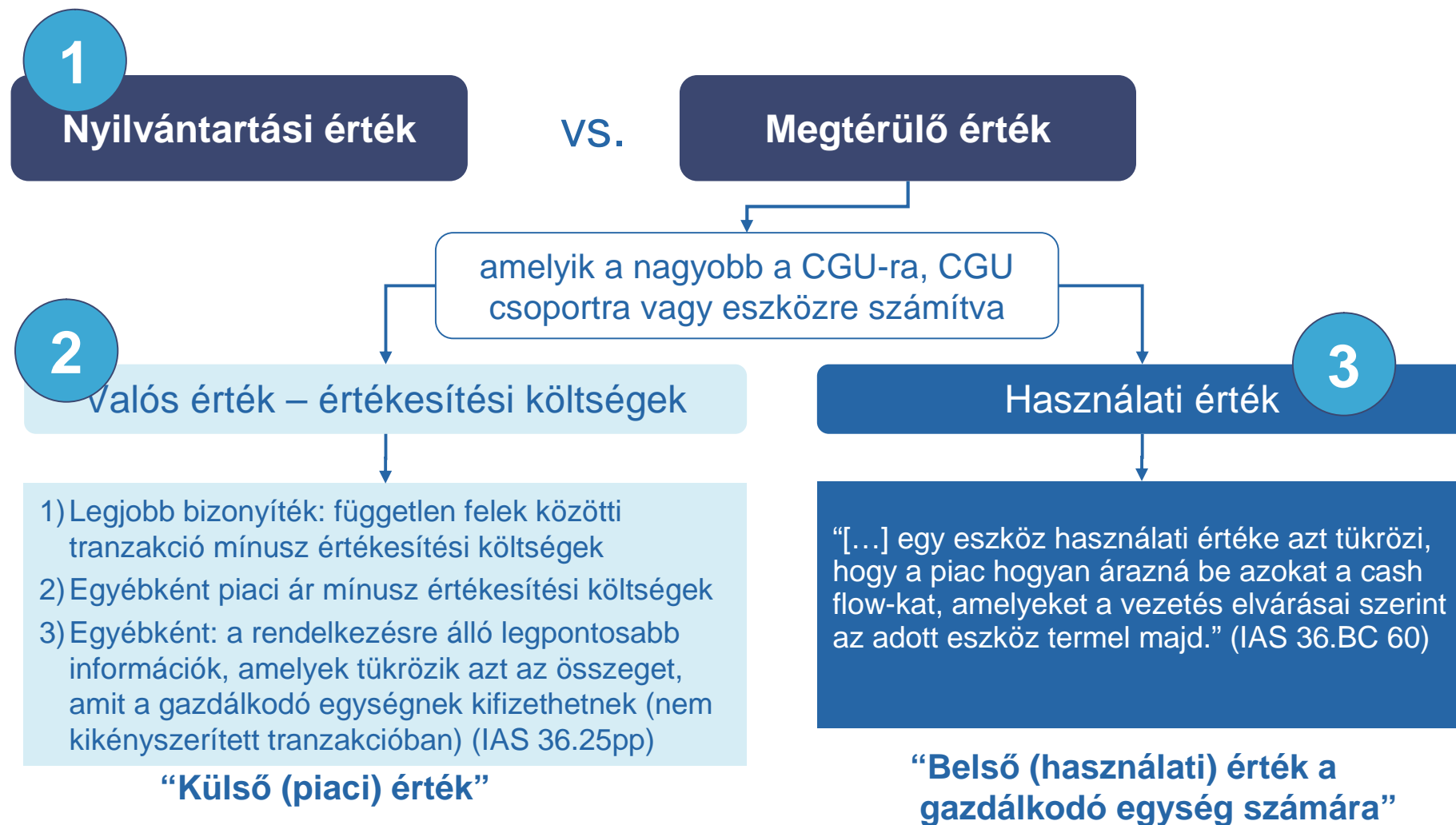
### Goodwill (IAS 36.81):

“... a vállalaton belül az a legkisebb egység, amelyre a goodwill-t belső irányítási célból folyamatosan figyelik...”

## 2. Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

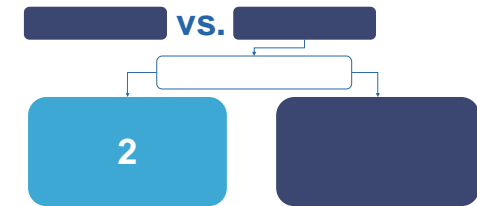
### Áttekintés

### A megtérülő érték meghatározására szolgáló eljárás



## 2. Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

# Valós érték mínusz értékesítési költségek Konceptió



## Valós érték



„Az az összeg, amely megszerezhető egy tájékozott, az ügyletre hajlandó felek közötti, szokásos piaci feltételekkel megvalósított tranzakcióban.“

### Legfontosabb elemek:

Piaci alapú mérés

Hipotetikus vevő

A tranzakcióra „hajlandó vevő” és „hajlandó eladó” koncepció

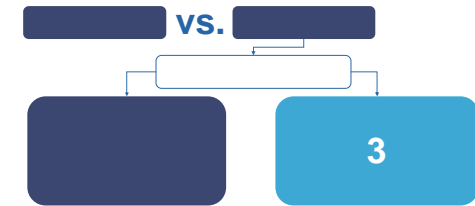
Az értékelt egységet önállóan tekintő értékelés

Értékelési hierarchia

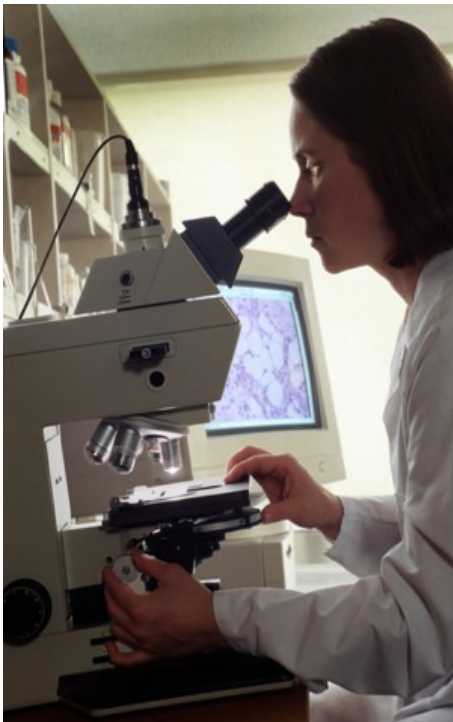
*Forrás : IFRS 3 „A” melléklet, Hasonló definíció: SFAS 142. 23; SFAS 144. 22*

## 2. Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

# Használati érték Az érték koncepciója



## Használati érték



Source: IAS 36.31

„Az eszköz vagy CGU folyamatos használatából és hasznos élettartama végén való eladásából várható becsült jövőbeli cash flow-k jelenértéke.“

## Legfontosabb elemek:

Belső érték – vállalati perspektíva

Céggfüggő értékelési paraméterek

Az összes szinergia elismerése

Részletesebb specifikáció az IAS 36-ban

## 2. Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

### Gyakori területek

- Vizsgálati szint meghatározás: készpénztermelő egységek?
- Goodwill allokáció
- Jövőbeni cash-flow bizonytalanságok
- Diszkontáláshoz használt kamatlábak
- A megfelelő transzparens közzétételek kritikusak!

# Tartalom



1. **Befektetési célú ingatlanok értékelése**
2. **Nem pénzügyi eszközök értékvesztése**
3. **Egyéb területek**

### 3. Egyéb területek

#### Céltartalék átszervezésre

- Az átszervezésekre vonatkozó céltartalékot csak akkor lehet kimutatni, ha:
  - Van egy **részletes, formalizált és jóváhagyott terv**
  - Az átszervezés kommunikálásra került az érintett munkavállalók, vagy érdekképviselőjük felé.
- Az átszervezési céltartalék tartalmaz:
  - Minden olyan közvetlen költséget, ami az átszervezéshez szükséges
  - A folytatódó tevékenységhez kapcsolódó költségek (pl. átképzés, relokáció) nem lehet része
- Amennyiben a fordulónap után kerül bejelentésre: csak közzététel

### 3. Egyéb területek

#### Halasztott adó

- Több halasztott adó eszköz – veszteségek, céltartalékok, értékvesztések
- Halasztott adó eszköz kimutatása – az alábbiak vizsgálata:
  - visszaforduló halasztott adó kötelezettségek,
  - jövőbeni pozitív adóalap valószínű
  - adó tervezési lehetőségek
- A jelenlegi aktualizált tervek figyelembe vétele a jövőbeni eredmények tervezésénél
- A leányvállalatok ki nem osztott profitjára vonatkozó halasztott adó kötelezettség elszámolás szükségessé válhat

### 3. Egyéb területek

#### Bemutató és közzététel

- Kötelezettségek besorolása
  - rövid lejáratú, ha a hitelbiztosítékokat a Társaság megszegi, még akkor is, ha fordulónap után azokat újra tárgyalják
- Kritikus számviteli becslések és döntések
  - Vállalkozás folytatásának elve
  - Értékelés során használt feltételezések
  - Értékvesztés során alkalmazott feltételezések (diszkont ráta, növekedési tervek, stb...)
- Mérleg fordulónap utáni események bemutatása