

ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტი 40 საინვესტიციო ქონება

მიზანი

1. წინამდებარე სტანდარტის მიზანია, განისაზღვროს საინვესტიციო ქონების აღრიცხვის მეთოდი და მოთხოვნები ფინანსური ანგარიშგების განმარტებითი შენიშვნების მიმართ.

მოქმედების სფერო

2. წინამდებარე სტანდარტის გამოყენება უნდა მოხდეს საინვესტიციო ქონების აღიარების, ღირებულების განსაზღვრისა და განმარტებითი შენიშვნების მომზადებისათვის.
3. [გაუქმებულია]
4. წინამდებარე სტანდარტი არ ეხება :
 - ა) სოფლის მეურნეობასთან დაკავშირებულ ბიოლოგიურ აქტივებს (იხ. ბასს 41 – „სოფლის მეურნეობა“ და ბასს 16 – „ძირითადი საშუალებები“); და
 - ბ) ნავთობის, ბუნებრივი გაზისა და სხვა მსგავსი არაგანახლებადი სასარგებლო წიაღისეულის მარაგსა და მოპოვების უფლებებს.

განმარტებები

5. სტანდარტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

საბალანსო ღირებულება არის თანხა, რომლითაც აქტივი აღიარდება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

თვითღირებულება არის ფულადი სახსრების ან მათი ეკვივალენტების გადახდილი თანხა, ან აქტივის სანაცვლოდ გადაცემული სხვა სახის კომპენსაციის რეალური ღირებულება აქტივის შესყიდვის ან მშენებლობის დამთავრების მომენტისათვის ან, სადაც გამოყენებადია სხვა სტანდარტის, მაგალითად, ფასს 3 - „საწარმოთა გაერთიანება“ - გარკვეული მოთხოვნების შესაბამისად, თავდაპირველი აღიარებისას აქტივზე მიკუთვნებული თანხა.

რეალური ღირებულება არის ფასი, რომელიც მიღებული ან გადახდილი იქნებოდა აქტივის გაყიდვიდან ან ვალდებულების გადაცემისას, შეფასების თარიღისთვის ბაზრის მონაწილეებს შორის ნებაყოფლობით განხორციელებული ოპერაციის დროს. (იხ. ფასს 13 - „რეალური ღირებულების შეფასება“).

საინვესტიციო ქონება არის ქონება (მიწა ან შენობა, ან შენობის ნაწილი ან ორივე), რომელსაც ფლობენ (მესაკუთრე ან მოიჯარე აქტივის გამოყენების უფლების ფორმით) საიჯარო შემოსავლების მიღების ან ღირებულების ზრდის ან ორივე მიზნით, გარდა ისეთი მიზნებისა, როგორცაა:

 - ა) გამოყენება საქონლის წარმოების ან მიწოდების, მომსახურების გაწევის ან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის;
 - ბ) გაყიდვა ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში.

მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება არის ქონება, რომელსაც ფლობენ (მესაკუთრე ან მოიჯარე აქტივის გამოყენების უფლების ფორმით) საქონლის წარმოების ან მიწოდების, მომსახურების გაწევის ან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის.

ქონების კლასიფიკაცია საინვესტიციო ქონებად, ან მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ქონებად

6. [გაუქმებულია]

7. საინვესტიციო ქონებას ფლობენ საიჯარო შემოსავლების მიღების ან ღირებულების ზრდის ან ორივე მიზნით. ამრიგად, საინვესტიციო ქონების საშუალებით ხდება საწარმოს სხვა აქტივებისაგან დამოუკიდებლად ფულადი ნაკადის გამომუშავება. ზემოთ აღნიშნული განასხვავებს საინვესტიციო ქონებას მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონებისაგან. საქონლის წარმოება ან მიწოდება, მომსახურების გაწევა (ან ქონების გამოყენება ადმინისტრაციული მიზნებისათვის) ქმნის ფულადი სახსრების ნაკადს, რომელიც დაკავშირებულია არა მარტო ქონებასთან, არამედ წარმოების ან მიწოდების პროცესში გამოყენებულ სხვა აქტივებთან. ბასს 16 ეხება მესაკუთრის მიერ დაკავებულ საკუთარ ქონებას, ხოლო ფასს 16 – „იჯარა“ - მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ქონებას, რომელსაც მოიჯარე ფლობს აქტივის გამოყენების უფლების ფორმით.
8. ქვემოთ მოყვანილია საინვესტიციო ქონების მაგალითები:
 - ა) მიწა, რომელსაც ფლობენ გრძელვადიან პერსპექტივაში ღირებულების ზრდის შედეგად სარგებლის მიღების მიზნით და არა ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში მოკლე ვადაში გასაყიდად;
 - ბ) მიწა, რომელსაც ამჟამად ფლობენ, მაგრამ განუსაზღვრელია მისი სამომავლო გამოყენების წესი (იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმოს ჯერ არ განუსაზღვრია, გამოიყენოს თუ არა მიწა, როგორც მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება ან გაყიდოს ის მიმდინარე საქმიანობის პროცესში მოკლე ვადაში, ის მიიჩნევა კაპიტალის გაზრდის მიზნით გამოყენებულ ქონებად);
 - გ) შენობა, რომელიც არის საწარმოს საკუთრებაში (ან ამ შენობასთან დაკავშირებული აქტივის გამოყენების უფლება, რომელსაც ფლობს საწარმო) და იჯარით გაცემულია ერთი ან რამდენიმე საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულებით;
 - დ) თავისუფალი შენობა, რომელსაც ფლობენ მომავალში ერთი ან რამდენიმე ხელშეკრულებით, საოპერაციო იჯარით გასაცემად;
 - ე) ქონება, რომელიც შენდება ან რეკონსტრუქცია უტარდება იმ მიზნით, რომ მომავალში გამოიყენონ, როგორც საინვესტიციო ქონება.
9. ქვემოთ მოყვანილია იმ ქონების მაგალითები, რომლებიც არ წარმოადგენს საინვესტიციო ქონებას და, შესაბამისად, არ განეკუთვნება წინამდებარე სტანდარტის მოქმედების სფეროს:
 - ა) ქონება, რომელიც გამიზნულია გასაყიდად ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში, ან შენდება ან რეკონსტრუქცია უტარდება ამგვარი გაყიდვის მიზნით (იხ. ბასს 2 – მაგალითად, ქონება, რომელიც შექმნილია მხოლოდ და მხოლოდ ახლო მომავალში გასაყიდად ან რეკონსტრუქციის შემდეგ გაყიდვის მიზნით);
 - ბ) [გაუქმებულია]
 - გ) მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება (იხ. ბასს 16 და ფასს 16), იმ ქონების (სხვა ობიექტებთან ერთად) ჩათვლით, რომელსაც ფლობენ მომავალში მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების სახით გამოყენების მიზნით; ქონება, რომელსაც ფლობენ შემდგომი რეკონსტრუქციისა და მის შემდეგ მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების სახით გამოყენების მიზნით; საწარმოს დაქირავებული პირების მიერ დაკავებული ქონება (მიუხედავად იმისა, იხდია თუ არა იჯარის თანხას საბაზრო განაკვეთების შესაბამისად) და გასხვისებისთვის განკუთვნილი მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება;
 - დ) [გაუქმებულია]
 - ე) ქონება, რომელიც გადაცემულია სხვა საწარმოზე ფინანსური იჯარის ხელშეკრულებით.
10. გარკვეული სახის ქონება შედგება ერთი ისეთი ნაწილისგან, რომელსაც ფლობენ საიჯარო შემოსავლების მიღების ან კაპიტალის გაზრდის მიზნით, ხოლო დანარჩენი ნაწილი გამოიყენება საქონლის წარმოების ან მიწოდების, ან მომსახურების გაწევის ან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის. იმ შემთხვევაში, თუ შესაძლებელია ხსენებული ნაწილების ცალ-ცალკე გაყიდვა (ან ფინანსური იჯარით გადაცემა), საწარმო მათ ცალ-ცალკე აღრიცხავს. თუ შეუძლებელია ამ ნაწილების ცალ-ცალკე გაყიდვა, ქონება წარმოადგენს საინვესტიციო ქონებას მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მისი მხოლოდ უმნიშვნელო ნაწილი გამოიყენება საქონლის წარმოების ან მიწოდების, ან მომსახურების გაწევის ან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის.

11. გარკვეულ შემთხვევებში, საწარმო დამატებით მომსახურებას უწევს იმ პირებს, რომლებსაც უკავიათ მისი კუთვნილი ქონება. ასეთ შემთხვევაში, საწარმო ამ ქონებას განიხილავს როგორც საინვესტიციო ქონებას, თუ ხსენებული მომსახურება წარმოადგენს მთლიანი ხელშეკრულების უმნიშვნელო ნაწილს. მაგალითად შეიძლება მოყვანილ იქნეს შემთხვევა, როდესაც ოფისის შენობის მესაკუთრე მოიჯარებს ისეთ მომსახურებას სთავაზობს, როგორცაა ოფისის დაცვა და ოფისის შენახვა.
12. სხვა შემთხვევაში, გაწეული მომსახურება მნიშვნელოვანია. მაგალითად: თუ საწარმო ფლობს და მართავს სასტუმროს, სტუმრებისათვის გაწეული მომსახურება წარმოადგენს მთლიანი მომსახურების მნიშვნელოვან ნაწილს. შესაბამისად, სასტუმრო, რომელიც იმართება მისი მესაკუთრის მიერ, წარმოადგენს მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ქონებას და არა საინვესტიციო ქონებას.
13. შესაძლებელია გამწვანდეს იმის დადგენა, თუ რამდენად დიდი უნდა იყოს დამატებითი მომსახურების მოცულობა, რათა ქონება ვერ ხვდებოდეს საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში. მაგალითად, ზოგიერთ შემთხვევაში სასტუმროს მფლობელი მესამე მხარეს გადასცემს თავისი უფლებების ნაწილს მართვის ხელშეკრულებით. ამგვარი ხელშეკრულების პირობები შეიძლება იცვლებოდეს ძალზე ფართო სპექტრში. სპექტრის ერთ მხარეზე მესაკუთრე შეიძლება წარმოადგენდეს პასიურ ინვესტორს. სპექტრის მეორე მხარეზე მესაკუთრე უბრალოდ მესამე მხარეს გადასცემს გარკვეულ ყოველდღიურ ფუნქციებს, თუმცა დაიტოვებს სასტუმროს მართვიდან მიღებული ფულადი სახსრების ნაკადის ცვლილებასთან დაკავშირებული რისკის მნიშვნელოვან ნაწილს.
14. იმის დასადგენად, კლასიფიცირებულ იქნეს თუ არა ქონება საინვესტიციო ქონებად, საჭიროა განსჯა. განსჯისათვის საწარმო შეიმუშავებს სათანადო კრიტერიუმებს და თანამიმდევრულად გამოიყენებს მათ წინამდებარე სტანდარტის მე-7, მე-13 პუნქტებში მოყვანილი საინვესტიციო ქონების განსაზღვრისა და მითითებების შესაბამისად. 75 (გ) პუნქტით საწარმოს მოეთხოვება გაამყვანოს ხსენებული კრიტერიუმები, როდესაც კლასიფიცირება იწვევს გარკვეულ სიმძნელებს.
- 14ა. განსჯა საჭიროა ასევე იმის დასადგენად, საინვესტიციო ქონების შეძენა აქტივის შეძენაა, თუ აქტივების ჯგუფის, თუ საწარმოთა გაერთიანება, რომელიც განეკუთვნება ფასს 3-ის - „საწარმოთა გაერთიანება“ - მოქმედების სფეროს. საწარმომ უნდა მიმართოს ფასს 3-ს, რათა დაადგინოს, შეძენა არის თუ არა საწარმოთა გაერთიანება. წინამდებარე სტანდარტის 7-14 პუნქტებში მოცემული განხილვა ეხება იმის დადგენას, ქონება მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონებაა, თუ საინვესტიციო ქონება და არა იმას, ქონების შეძენა არის თუ არა საწარმოთა გაერთიანება, ფასს 3-ის განმარტების თანახმად. იმისათვის, რომ საწარმომ განსაზღვროს, ესა თუ ის კონკრეტული ოპერაცია აკმაყოფილებს თუ არა საწარმოთა გაერთიანების განმარტებას, როგორც ეს განსაზღვრულია ფასს 3-ში და მოიცავს თუ არა საინვესტიციო ქონებას წინამდებარე სტანდარტის განმარტების მიხედვით, აუცილებელია ორივე სტანდარტის ცალ-ცალკე გამოყენება.
15. ზოგიერთ შემთხვევაში, საწარმოს გააჩნია ქონება, რომელიც გაცემულია იჯარით მშობელ ან სხვა შვილობილ საწარმოზე ან დაკავებულია მათ მიერ. ასეთ შემთხვევაში, კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში ქონება არ კლასიფიცირდება საინვესტიციო ქონების სახით, რადგან ეს ქონება, ჯგუფის თვალსაზრისით, არის მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება. თუმცა ცალკე ქონების მესაკუთრე საწარმოს პოზიციიდან, ქონება წარმოადგენს საინვესტიციო ქონებას, იმ შემთხვევაში, როდესაც იგი აკმაყოფილებს სტანდარტის მე-5 პუნქტის მოთხოვნებს. შესაბამისად, მეიჯარე თავის ინდივიდუალურ ფინანსურ ანგარიშგებაში ქონებას ასახავს საინვესტიციო ქონების სახით.

ალიარება

16. საკუთარი საინვესტიციო ქონება აქტივად უნდა აღიარდეს მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც:
 - ა) მოსალოდნელია, რომ საწარმო მიიღებს ამ ქონებასთან დაკავშირებულ მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს;
 - ბ) შესაძლებელია საინვესტიციო ქონების თვითღირებულების საიმედოდ შეფასება.
17. საწარმო აღიარების ამ პრინციპით აფასებს ყველა საინვესტიციო ქონებაზე დანახარჯებს მათი გაწევისთანავე. ეს დანახარჯები მოიცავს საინვესტიციო ქონების შეძენის თავდაპირველ დანახარჯებს და აღდგენისა და მოქმედებაში მოყვანის დანახარჯებს.

18. მე-16 პუნქტის აღიარების პრინციპით, საწარმო საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებაში არ აღიარებს ასეთი აქტივის ყოველდღიური მომსახურების დანახარჯებს. ეს დანახარჯები გაწვევითანავე აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. მომსახურების ყოველდღიური დანახარჯები, უმთავრესად, არის შრომითი და გამოყენებული მასალის დანახარჯები და შეიძლება მოიცავდეს სხვა უმნიშვნელო დანახარჯებსაც. ასეთი დანახარჯების მიზანი ხშირად უკავშირდება ქონების „რემონტსა და ექსპლუატაციას“.
19. საინვესტიციო ქონების ნაწილი შეიძლება მიღებულ იქნეს შეცვლის გზით. მაგალითად, შიდა კედლის შეცვლა ახალი კედლით. აღიარების პრინციპის მიხედვით, საწარმო არსებული ქონების ნაწილის შეცვლის ხარჯებს საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებაში აღიარებს გაწვევითანავე, თუ გაწეული დანახარჯები აკმაყოფილებს აღიარების კრიტერიუმებს. შეცვლილი ნაწილის საბალანსო ღირებულების აღიარების შეწყვეტა ხდება წინამდებარე სტანდარტის აღიარების შეწყვეტის მოთხოვნების შესაბამისად.
- 19ა. საინვესტიციო ქონება, რომელსაც მოიჯარე ფლობს აქტივის გამოყენების უფლების ფორმით, უნდა აღიარდეს ფასს 16-ის შესაბამისად.

შეფასება აღიარებისას

20. **თავდაპირველად საკუთარი საინვესტიციო ქონება უნდა შეფასდეს თვითღირებულებით. გარიგების დანახარჯები ჩაირთვება ამ საწყის შეფასებაში.**
21. შეძენილი საინვესტიციო ქონების ღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასსა და ნებისმიერ უშუალოდ მიკუთვნებად დანახარჯებს. უშუალოდ მიკუთვნებადი დანახარჯები მოიცავს, მაგალითად, პროფესიული იურიდიული მომსახურების ჰონორარს, გადასახადს ქონების გადაცემაზე და გარიგების სხვა ხარჯებს.
22. [გაუქმებულია]
23. საინვესტიციო ქონების ღირებულებას არ ზრდის:
 - ა) გაშვების დანახარჯები (თუ ისინი აუცილებელი არაა ქონების იმ აუცილებელ მდგომარეობამდე მოსაყვანად, რომ შესაძლებელი იყოს მათი ფუნქციონირება ხელმძღვანელობის მიერ განსაზღვრულ რეჟიმში);
 - ბ) საოპერაციო დანაკარგები, რომლებსაც ადგილი ჰქონდა მანამ, სანამ საინვესტიციო ქონება მიაღწევდა ექსპლუატაციის დაგეგმილ დონეს; ან
 - გ) მშენებლობის ან რეკონსტრუქციის პროცესში გაწეული მასალის, შრომის ან სხვა რესურსების ზენორმატიული ხარჯები.
24. თუ მოხდა საინვესტიციო ქონების საფასურის გადახდის გადავადება, ღირებულება უტოლდება მისი ნაღდი ფულით გადასახდელი ფასის ეკვივალენტს. სხვაობა ამ თანხასა და მთლიანად გადახდილ თანხას შორის უნდა აღიარდეს, როგორც კრედიტის პერიოდში გაწეული საპროცენტო ხარჯები.
25. [გაუქმებულია]
26. [გაუქმებულია]
27. ერთი ან რამდენიმე საინვესტიციო ქონება შეიძლება შეძენილ იქნეს არაფულად აქტივზე ან აქტივებზე, ან ფულად და არაფულად აქტივებზე კომბინირებულად გაცვლით. ქვემოთ მოტანილი მსჯელობა ეხება ერთი არაფულადი აქტივის მეორეზე გაცვლას, მაგრამ იგი ასევე გამოიყენება წინა წინადადებაში აღწერილი გაცვლებისთვის. ასეთი საინვესტიციო ქონების ღირებულება ფასდება რეალური ღირებულებით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც (ა) გაცვლის გარიგებას არ გააჩნია კომერციული შინაარსი ან (ბ) მიღებული და დათმობილი აქტივებიდან არც ერთის რეალური ღირებულება არ არის საიმედოდ შეფასებადი. მიღებული აქტივი ამგვარად ფასდება მაშინაც, როდესაც საწარმოს არ შეუძლია დათმობილი აქტივის აღიარების დაუყოვნებლივ შეწყვეტა. თუ შეძენილი აქტივი რეალური ღირებულებით ვერ ფასდება, მისი ღირებულება ფასდება დათმობილი აქტივის საბალანსო ღირებულებით.

28. საწარმო გაცვლითი ოპერაციიდან მოსალოდნელი მომავალი ფულადი ნაკადების მოცულობის გათვალისწინებით განსაზღვრავს, გააჩნია თუ არა გაცვლით ოპერაციას კომერციული შინაარსი. გაცვლის ოპერაციას აქვს კომერციული შინაარსი, თუ:
- ა) მიღებული აქტივის ფულადი ნაკადების მახასიათებლები (რისკი, ვადები და ოდენობა) განსხვავდება დათმობილი აქტივის ფულადი ნაკადების მახასიათებლისაგან;
 - ბ) საწარმოს ოპერაციების მოცემული ნაწილიდან საწარმოსათვის სპეციფიკურ ღირებულებაზე გავლენას ახდენს გარიგების ცვლილება, როგორც გაცვლის შედეგი; და
 - გ) განსხვავება (ა) და (ბ) პუნქტებში მნიშვნელოვანია გაცვლილი აქტივების რეალური ღირებულების მიმართ.
- გაცვლითი ოპერაციის კომერციული შინაარსის განსაზღვრის დროს, ოპერაციების მოცემული ნაწილის საწარმოსათვის სპეციფიკურმა ღირებულებამ, რომელზეც გავლენას ახდენს მოცემული ოპერაცია, უნდა ასახოს დაბეგვრის შემდგომი ფულადი ნაკადები. ამგვარი ანალიზის შედეგები შეიძლება ნათელი იყოს დეტალური გამოთვლების ჩატარების გარეშეც.
29. მიიჩნევა, რომ აქტივის რეალური ღირებულება საიმედოდ შეფასებადია, თუ (ა) რეალური ღირებულების გონივრული შეფასებების დიაპაზონში ცვალებადობა მნიშვნელოვანი არ არის მოცემული აქტივისათვის, ან (ბ) ამ დიაპაზონის ფარგლებში შესაძლებელია სხვადასხვა შეფასების ალბათობის გონივრულად განსაზღვრა და მისი გამოყენება რეალური ღირებულების შესაფასებლად. თუ საწარმოს შეუძლია საიმედოდ განსაზღვროს მიღებული ან დათმობილი აქტივის რეალური ღირებულება, მაშინ რეალური ღირებულების შესაფასებლად გამოიყენება დათმობილი აქტივის რეალური ღირებულება, თუ მიღებული აქტივის რეალური ღირებულება უფრო აშკარად ნათელი არაა.
- 29ა. საინვესტიციო ქონება, რომელსაც მოიჯარე ფლობს აქტივის გამოყენების უფლების ფორმით, თავდაპირველად უნდა შეფასდეს თვითღირებულებით ფასს 16-ის შესაბამისად.

შეფასება აღიარების შემდეგ

სააღრიცხვო პოლიტიკა

30. **32ა პუნქტში მითითებული გამონაკლისების გარდა, საწარმომ თავისი სააღრიცხვო პოლიტიკის სახით უნდა შეარჩიოს, ან რეალური ღირებულების მოდელი 33-55-ე პუნქტების შესაბამისად, ან თვითღირებულების მოდელი 56-ე პუნქტის შესაბამისად და ეს პოლიტიკა გამოიყენოს ყველა საინვესტიციო ქონებისათვის.**
31. ბასს 8-ის - „სააღრიცხვო პოლიტიკა, ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებებში და შეცდომები“ - შესაბამისად სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილებები დაშვებულია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც სააღრიცხვო პოლიტიკის შეცვლის შედეგად, საწარმოს ფინანსურ ანგარიშგებაში მოვლენები და სამეურნეო ოპერაციები წარმოდგენილი იქნება უფრო მისაღები ფორმით. ძალზე ნაკლებად სავარაუდოა, რომ რეალური ღირებულების მოდელიდან თვითღირებულების მოდელზე გადასვლა გამოიწვევს საწარმოს ანგარიშგების უფრო მისაღები ფორმით წარმოდგენას.
32. წინამდებარე სტანდარტი მოითხოვს, რომ ყველა საწარმომ განსაზღვროს საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება ან რეალური ღირებულების შეფასების მიზნებისათვის (თუ საწარმო იყენებს რეალური ღირებულების მოდელს), ან შენიშვნებში ინფორმაციის გამჟღავნების მიზნით (თუ იგი თვითღირებულების მოდელს იყენებს). სასურველია, თუმცა სავალდებულო არაა, რომ საწარმომ საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება ისეთი დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ შესრულებული შეფასების საფუძველზე დაადგინოს, რომელსაც გააჩნია აღიარებული და პროფესიული კვალიფიკაცია და გააჩნია იმავე კატეგორიისა და იმავე ადგილმდებარეობის საინვესტიციო ქონების შეფასების საქმეში თანამედროვე გამოცდილება, როგორც შესაფასებელი ქონებაა.
- 32ა. საწარმოს შეუძლია:**
- ა) შეარჩიოს რეალური ღირებულების მოდელი ან თვითღირებულების მოდელი ყველა საინვესტიციო ქონებისათვის, რომლითაც უზრუნველყოფილია ვალდებულება, რომლის დაფარვა უშუალოდ დაკავშირებულია საინვესტიციო ქონებაში შემავალი გარკვეული აქტივების რეალურ ღირებულებასთან ან უკუგებასთან; და

ბ) შეარჩიოს რეალური ღირებულების მოდელი ან თვითღირებულების მოდელი ყველა სხვა საინვესტიციო ქონებისათვის, მიუხედავად (ა) პუნქტის მიხედვით გაკეთებული არჩევანისა.

- 32ბ. ზოგიერთი მზღვეველი და სხვა საწარმოები იყენებენ შიდა ქონების ფონდს, რომელიც უშვებს განყენებულ ერთეულებს, აგრეთვე ინვესტორების მიერ დაკავშირებული ხელშეკრულებების შესაბამისად ფლობილ ზოგიერთ ერთეულს და სხვა ერთეულებს, რომლებსაც ფლობს საწარმო. 32ა პუნქტი საწარმოს ნებას არ რთავს შეაფასოს ფონდის განკარგულებაში არსებული ქონების ნაწილი თვითღირებულებით და ნაწილი - რეალური ღირებულებით.
- 32გ. თუ საწარმო ირჩევს 32ა პუნქტში აღწერილ სხვადასხვა მოდელს ორი კატეგორიისათვის, საინვესტიციო ქონების გადანაცვლება აქტივების ერთობლიობაში, რომლებიც შეფასებულია განსხვავებული მოდელით, უნდა შეფასდეს რეალური ღირებულებით და რეალური ღირებულების მთლიანი ცვლილება აღიარდეს მოგებაში ან ზარალში. შესაბამისად, თუ საინვესტიციო ქონება გადატანილია ერთობლიობიდან, რომელშიც რეალური ღირებულების მოდელი გამოიყენება, ერთობლიობაში, რომელშიც გამოიყენება თვითღირებულების მოდელი, ქონების რეალური ღირებულება გადატანის თარიღისათვის ხდება მისი საადრიცხვო თვითღირებულება.

რეალური ღირებულების მოდელი

33. თუ საწარმო თავდაპირველი აღიარების შემდეგ აირჩევს რეალური ღირებულების მოდელს, ის რეალური ღირებულებით ასახავს მთელ თავის საინვესტიციო ქონებას, 53-ე პუნქტში განხილული გამონაკლისების გარდა.
34. [გაუქმებულია]
35. როდესაც მოიჯარეს გააჩნია მე-6 პუნქტის მიხედვით საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებული ქონებრივი ინტერესი, საოპერაციო იჯარის სახით, მაშინ 30-ე პუნქტი არ არის არჩევითი; გამოყენებულ უნდა იქნეს რეალური ღირებულების მოდელი.
- 36-
39. [გაუქმებულია]
40. როდესაც საწარმო აფასებს საინვესტიციო ქონების რეალურ ღირებულებას ფასს 13-ის შესაბამისად, მან უნდა უზრუნველყოს იმის გარანტია, რომ რეალური ღირებულება, სხვასთან ერთად, ასახავდეს მიმდინარე (მოქმედი) საიჯარო ხელშეკრულებების საიჯარო შემოსავლებს და სხვა დაშვებებს, რომლებსაც ბაზრის მონაწილეები გამოიყენებდნენ საინვესტიციო ქონების ფასის დასადგენად მიმდინარე საბაზრო პირობების შესაბამისად.
- 40ა. როდესაც მოიჯარე რეალური ღირებულების მოდელს იყენებს საინვესტიციო ქონების შესაფასებლად, რომელსაც ფლობს აქტივის გამოყენების უფლების ფორმით, მან რეალური ღირებულებით აქტივის გამოყენების უფლება უნდა შეაფასოს და არა შესაბამისი ქონება.
41. ფასს 16 განსაზღვრავს მოიჯარის მიერ აქტივის გამოყენების უფლების ფორმით ფლობილი საინვესტიციო ქონების თავდაპირველი აღიარების საფუძველს. 33-ე პუნქტი, აუცილებლობის შემთხვევაში, მოითხოვს მოიჯარის მიერ აქტივის გამოყენების უფლების ფორმით ფლობილი საინვესტიციო ქონების გადაფასებას რეალური ღირებულებამდე, თუ საწარმო გადაწყვეტს რეალური ღირებულების მოდელის გამოყენებას. როდესაც საიჯარო გადახდები საბაზრო განაკვეთებით ხორციელდება, მოიჯარის მიერ აქტივის გამოყენების უფლების ფორმით ფლობილი საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება შეძენის თარიღისათვის ნული უნდა იყოს, ყველა მოსალოდნელი საიჯარო გადახდის (მათ შორის, რომელიც დაკავშირებულია აღიარებულ საიჯარო ვალდებულებებთან) გამოკლების შემდეგ. ამგვარად, ფასს 16-ის მიხედვით განსაზღვრული, აქტივის გამოყენების უფლების თვითღირებულების გადაფასებამ რეალურ ღირებულებამდე 33-ე პუნქტის შესაბამისად (50-ე პუნქტის მოთხოვნების გათვალისწინებით), არ უნდა გამოიწვიოს არანაირი თავდაპირველი შემოსულობის ან ზარალის წარმოქმნა, თუ რეალური ღირებულება სხვადასხვა დროს არ არის განსაზღვრული. სხვადასხვა დროს განსაზღვრული რეალური ღირებულებები საწარმოს მაშინ ექნება, როდესაც რეალური ღირებულების მოდელს თავდაპირველი აღიარების შემდეგ აირჩევს.

42-

47. [გაუქმებულია]

48. გამონაკლის შემთხვევაში, როდესაც საწარმო პირველად იძენს საინვესტიციო ქონებას (ან, როდესაც არსებული ქონება პირველად კლასიფიცირდება საინვესტიციო ქონებად მის გამოყენებაში მომხდარი ცვლილების შემდეგ), შეიძლება ამკარად ნათელი აღმოჩნდეს, რომ, გონივრული შეფასებების დიაპაზონში, რეალური ღირებულება იმდენად ცვალებადია და იმდენად მწელია სხვადასხვა შედეგის ალბათობის შეფასება, რომ აზრი ეკარგება რეალური ღირებულების ერთადერთი მნიშვნელობის განსაზღვრის სარგებლიანობას. ასეთი მდგომარეობა შეიძლება იმაზე მეტყველებდეს, რომ შეუძლებელია საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების საიმედოდ შეფასება უწყვეტად, დროის ნებისმიერ მომენტში (იხ. 53-ე პუნქტი).

49. [გაუქმებულია]

50. საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების დადგენისას, საწარმო თავიდან იცილებს ისეთი აქტივებისა და ვალდებულებების დუბლირებულ აღრიცხვას, რომლებიც აღიარებულია ცალკე აქტივებისა და ვალდებულებების სახით. ასე, მაგალითად:

- ა) ისეთი მანქანა-დანადგარები, როგორცაა ლიფტები ან კონდიციონერები, ხშირად წარმოადგენს შენობის შემადგენელ ნაწილს და შეტანილია საინვესტიციო ქონების რეალურ ღირებულებაში, რასაკვირველია, ცალკე არ აღიარდება ძირითადი საშუალების სახით;
- ბ) თუ ოფისი გაქირავებულია ავეჯთან ერთად, როგორც წესი, ოფისის რეალური ღირებულება მოიცავს ავეჯის რეალურ ღირებულებასაც, რადგან საიჯარო შემოსავალი მიიღება ავეჯით გაწყობილი ოფისიდან. იმ შემთხვევაში, როდესაც ავეჯის ღირებულება შესულია საინვესტიციო ქონების რეალურ ღირებულებაში, საწარმო მას არ აღიარებს როგორც ცალკე აქტივს;
- გ) საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება არ მოიცავს დარიცხულ ან წინასწარ გადახდილ საიჯარო შემოსავლებს, რადგან საწარმო მათ აღიარებს ცალკე აქტივის ან ვალდებულების სახით;
- დ) მოიჯარის მიერ აქტივის გამოყენების უფლების ფორმით ფლობილი საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება ასახავს მოსალოდნელ ფულად ნაკადებს (მათ შორის, ცვლად საიჯარო გადახდებს), რომლებიც მოსალოდნელია, რომ გადასახდელი გახდება. შესაბამისად, თუ ქონებისათვის გამოყენებული შეფასებიდან გამოქვითულია ყველა გადასახდელი, რომლის გადახდაც მოსალოდნელია, მაშინ სააღრიცხვო მიზნებისათვის რეალური ღირებულების მოდელით საბალანსო ღირებულების მისაღებად აუცილებელი იქნება, საინვესტიციო ქონების რეალურ ღირებულებას დაემატოს ნებისმიერი აღიარებული საიჯარო ვალდებულება.

51. [გაუქმებულია]

52. ზოგიერთ შემთხვევაში, საწარმო ვარაუდობს, რომ საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებით გადახდილი თანხების (აღიარებული ვალდებულების დასაფარავი თანხების გარდა) დღევანდელი ღირებულება აღემატება მასთან დაკავშირებული, მომავალში მისაღები თანხების დღევანდელ ღირებულებას. ასეთ შემთხვევაში, საწარმო გამოიყენებს ბასს 37-ს - „ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები“ - რათა განსაზღვროს, საჭიროა თუ არა შესაბამისი ვალდებულების აღიარება და როგორ უნდა შეფასდეს იგი.

რეალური ღირებულების საიმედოდ შეფასების შეუძლებლობა

53. არსებობს უარყოფადი ვარაუდი, რომ საწარმო შეძლებს საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრას უწყვეტად. თუმცა, გამონაკლის შემთხვევებში, როდესაც საწარმო პირველად იძენს საინვესტიციო ქონებას, შეძენის მომენტში (ან როდესაც ხსენებული ქონება პირველად კლასიფიცირდება საინვესტიციო ქონებად, მის გამოყენებაში მომხდარი ცვლილების შემდეგ) არსებობს ნათელი მტკიცებულება იმისა, რომ შეუძლებელია ქონების რეალური ღირებულების საიმედოდ შეფასება, უწყვეტ საფუძველზე. ეს ხდება მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, როდესაც შესადარისი ქონების ბაზარი არ არის აქტიური (მაგალითად, უკანასკნელ ხანს მხოლოდ მცირე რაოდენობის ოპერაციები განხორციელდა, არ არსებობს მიმდინარე კოტირებული ფასები, ან ემპირიული ოპერაციების ფასები იმაზე მეტყველებს, რომ გამყიდველმა იძულებით გაყიდა ქონება) და რეალური ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა ალტერნატიუ-

ლი გზებით (მაგალითად, დისკონტირებული ფულადი ნაკადების პროგნოზების საფუძველზე) არ ხერხდება. თუ საწარმო დაადგენს, რომ მშენებარე საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა შეუძლებელია, მაგრამ ვარაუდობს, რომ ეს შესაძლებელი იქნება, როდესაც მშენებლობა დამთავრდება, მან მოცემული მშენებარე საინვესტიციო ქონება უნდა შეაფასოს თვითღირებულებით მანამ, სანამ შესაძლებელი იქნება მისი რეალური ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა, ან მშენებლობის დამთავრებამდე (ამ ორიდან, რომელიც უფრო ადრე მოხდება). თუ საწარმო დაადგენს, რომ საინვესტიციო ქონების (მშენებარე საინვესტიციო ქონების გარდა) რეალური ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა უწყვეტად, დროის ნებისმიერ მომენტში შეუძლებელია, მან ეს საინვესტიციო ქონება უნდა შეაფასოს თვითღირებულების მოდელის გამოყენებით ბასს 16-ის შესაბამისად, თუ ეს არის მის საკუთრებაში მყოფი საინვესტიციო ქონება, ან ფასს 16-ის შესაბამისად, თუ ეს არის საინვესტიციო ქონება, რომელსაც მოიჯარე ფლობს აქტივის გამოყენების უფლების ფორმით. ამგვარი საინვესტიციო ქონების ნარჩენი ღირებულება მიიჩნევა ნულის ტოლად. საწარმომ ბასს 16-ის ან ფასს 16-ის გამოყენება უნდა გააგრძელოს ამ საინვესტიციო ქონების გასვლამდე.

53ა. როგორც კი საწარმო შეძლებს მშენებარე საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრას, რომელიც ადრე თვითღირებულებით ჰქონდა შეფასებული, მან ეს საინვესტიციო ქონება რეალური ღირებულებით უნდა შეაფასოს. იგულისხმება, რომ შესაძლებელია საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა, როდესაც მშენებლობა დასრულდება. თუ ასე არ არის, მაშინ, 53-ე პუნქტის შესაბამისად, ამგვარი ქონება უნდა აღირიცხოს თვითღირებულების მოდელის გამოყენებით ბასს 16-ის შესაბამისად, თუ ეს არის მის საკუთრებაში მყოფი აქტივები, ან ფასს 16-ის შესაბამისად, თუ ეს არის საინვესტიციო ქონება, რომელსაც მოიჯარე ფლობს აქტივის გამოყენების უფლების ფორმით.

53ბ. უარყოფა ვარაუდისა, რომ მშენებარე საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების საიმედოდ შეფასება შესაძლებელია, დასაშვებია მხოლოდ თავდაპირველი აღიარების დროს. საწარმოს, რომელმაც მშენებარე საინვესტიციო ქონების ობიექტი რეალური ღირებულებით შეაფასა, შემდგომში არა აქვს უფლება დაასკვნას, რომ დასრულებული საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა შეუძლებელია.

54. გამოწვევის შემთხვევებში, როდესაც საწარმო, 53-ე პუნქტში ნახსენები მიზეზების გამო, იძულებულია ამა თუ იმ საინვესტიციო ქონების ღირებულება ბასს 16-ის ან ფასს 16-ის შესაბამისად განსაზღვროს, ყველა სხვა საინვესტიციო ქონებას აფასებს რეალური ღირებულებით, მათ შორის მშენებარე ობიექტებს. ასეთ შემთხვევაში, მიუხედავად იმისა, რომ საწარმოს ერთი საინვესტიციო ქონებისათვის შეუძლია გამოიყენოს თვითღირებულების მოდელი, საწარმო დანარჩენი საინვესტიციო ქონების აღრიცხვას აგრძელებს რეალური ღირებულების მოდელით.

55. თუ ადრე საინვესტიციო ქონების შეფასებისას საწარმო იყენებდა რეალური ღირებულების მოდელს, მან შეფასება ასე უნდა განაგრძოს ქონების გასვლის მომენტამდე (ან იმ მომენტამდე, როდესაც ქონება იქცევა მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ქონებად ან, როდესაც საწარმო დაიწყებს ქონების რეკონსტრუქციას მისი შემდგომში გაყიდვისათვის, ჩვეულებრივი საქმიანობის პროცესში), მაშინაც, თუ შემცირდება ბაზარზე წარმოებული შესაძარისი გარიგებების სიხშირე, ან გამძლეობა საბაზრო ფასების შესახებ ინფორმაციის მოპოვება.

თვითღირებულების მოდელი

56. თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, საწარმომ, რომელიც თვითღირებულების მოდელის გამოყენებას გადაწყვეტს, საინვესტიციო ქონება უნდა შეაფასოს:

- ა) ფასს 5-ის - „გასაყიდად გამიზნული გრძელვადიანი აქტივები და შეწყვეტილი ოპერაციები“ - შესაბამისად, თუ ის აკმაყოფილებს გასაყიდად გამიზნულად კლასიფიცირებისთვის დადგენილ კრიტერიუმებს, (ან ჩართულია გამსვლელ ჯგუფში, რომელიც კლასიფიცირებულია, როგორც გასაყიდად გამიზნული);
- ბ) ფასს 16-ის მიხედვით, თუ მას მოიჯარე ფლობს აქტივის გამოყენების უფლების ფორმით და გამიზნული არ არის გასაყიდად ფასს 5-ის შესაბამისად; და
- გ) ყველა სხვა შემთხვევაში - ბასს 16-ის მოთხოვნების შესაბამისად, რომლებიც ეხება თვითღირებულების მოდელს.

კლასიფიკაციის შეცვლა

57. საწარმომ მხოლოდ და მხოლოდ იმ შემთხვევაში უნდა გადაიტანოს ქონება საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში ან პირუკუ, როდესაც იცვლება ქონების გამოყენების ხასიათი. ქონების გამოყენების ხასიათი მაშინ იცვლება, როდესაც ქონება უკვე აკმაყოფილებს, ან აღარ აკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების განმარტებას და არსებობს მტკიცებულებები იმისა, რომ შეიცვალა მისი გამოყენების ხასიათი. ხელმძღვანელობის განზრახვის შეცვლა, ქონების გამოყენების წესთან მიმართებით, თავისთავად არ არის მტკიცებულება იმისა, რომ შეიცვალა ქონების გამოყენების ხასიათი. ქონების გამოყენების ხასიათის შეცვლის მტკიცებულებების მაგალითებია:
- ა) მესაკუთრის მიერ ქონების დაკავების (გამოყენების) დაწყება, ან ქონების რეკონსტრუქციის დაწყება მესაკუთრის მიერ დაკავების მიზნით – საინვესტიციო ქონების კატეგორიიდან მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების კატეგორიაში ობიექტის გადატანის შემთხვევებისთვის;
 - ბ) გაყიდვის მიზნით ქონების რეკონსტრუქციის დაწყებით – საინვესტიციო ქონების კატეგორიიდან მარაგის კატეგორიაში ობიექტის გადატანის შემთხვევებისთვის;
 - გ) მესაკუთრის მიერ ქონების დაკავების (გამოყენების) დასრულებით – მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების კატეგორიიდან საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში ობიექტის გადატანის შემთხვევებისთვის; და
 - დ) სხვა მხარესთან საოპერაციო იჯარის დაწყებით – მარაგიდან საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში ობიექტის გადატანის შემთხვევებისთვის.
 - ე) [გაუქმებულია].
58. იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო გადაწყვეტს საინვესტიციო ქონების გაყიდვას რეკონსტრუქციის გარეშე, იგი ობიექტს კვლავ ასახავს, როგორც საინვესტიციო ქონებას მანამდე, სანამ არ შეწყვეტს მის აღიარებას (არ მოხსნის მას თავისი ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან) და არ მოახდენს მის რეკლასიფიკაციას მარაგის შემადგენლობაში. ანალოგიურად, იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო იწყებს არსებული საინვესტიციო ქონების რეკონსტრუქციას შემდგომში კვლავ საინვესტიციო ქონების სახით გამოყენების მიზნით, ქონება რჩება საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში და რეკონსტრუქციის მთელი პერიოდის განმავლობაში არ ხდება მისი რეკლასიფიკირება მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების კატეგორიაში.
59. 60-65-ე პუნქტები ეხება ქონების აღიარებისა და ღირებულების დადგენის საკითხებს და გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც საინვესტიციო ქონების ასახვისას საწარმო იყენებს რეალური ღირებულების მოდელს. იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო იყენებს თვითღირებულების მოდელს, მაშინ მუხლების გადანაცვლება საინვესტიციო ქონების, მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონებისა და მარაგის კატეგორიებს შორის არ ცვლის არც გადატანილი ქონების საბალანსო ღირებულებას და არც ქონების ღირებულებას, შეფასების ან შენიშვნებში ინფორმაციის გახსნის მიზნებისათვის.
60. როდესაც რეალური ღირებულებით ასახული ქონება მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ქონებად ან მარაგად იქცევა, მაშინ შემდგომში, ბასს 16-ის, ფასს 16-ის ან ბასს 2-ის შესაბამისად აღრიცხვისათვის, ქონების ღირებულებად ითვლება მისი რეალური ღირებულება, ქონების გამოყენებაში ცვლილების თარიღისათვის.
61. თუ მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება გახდება საინვესტიციო ქონება, რომელიც უნდა აღი-რიცხოს რეალური ღირებულებით, საწარმომ ბასს 16 უნდა გამოიყენოს საკუთარ ქონებასთან მიმართებით, ხოლო ფასს 16 ქონების მიმართ, რომელსაც მოიჯარე ფლობს აქტივის გამოყენების უფლების ფორმით, ქონების გამოყენებაში ცვლილების თარიღამდე. ამ თარიღისთვის წარმოქმნილი ნებისმიერი სხვაობა ბასს 16-ის ან ფასს 16-ის შესაბამისად განსაზღვრულ ქონების საბალანსო ღირებულებასა და მის რეალურ ღირებულებას შორის, საწარმომ უნდა ასახოს ბასს 16-ის შესაბამისად, ხოლო მისი რეალური ღირებულება - იგივენაირად, როგორც ასახავს გადაფასე-ბას ბასს 16-ის შესაბამისად.
62. იმ თარიღამდე, სანამ მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება გახდება საინვესტიციო ქონება, რომელიც რეალური ღირებულებით აღი-რიცხება, საწარმო ამ ქონებას (ან აქტივის გამოყენების უფლებას) ცვეთას არიცხავს და აღიარებს ნებისმიერ გაუფასურების ზარალს. ამ თარიღისთვის

წარმოქმნილი ნებისმიერი სხვაობა ბასს 16-ის ან ფასს 16-ის შესაბამისად განსაზღვრულ ქონების საბალანსო ღირებულებასა და მის რეალურ ღირებულებას შორის, საწარმომ ისე უნდა ასახოს, როგორც ასახავს გადაფასებას ბასს 16-ის შესაბამისად. სხვა სიტყვებით:

- ა) საბალანსო ღირებულების ნებისმიერი შემცირება აღიარებული უნდა იყოს მოგებაში ან ზარალში. თუმცა, იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ეს თანხა შევიდა ამავე ქონების გადაფასების ნამეტში, შემცირება აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში და შემცირდება გადაფასების ნამეტი საკუთარი კაპიტალის განყოფილებაში;
- ბ) საბალანსო ღირებულების ნებისმიერი ზრდის შემთხვევაში:
 - (i) ზრდა იმ ოდენობით, რომელიც აღადგენს ამ ქონების ღირებულების წინა გაუფასურების ზარალს, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში. მოგებაში ან ზარალში აღიარებული თანხა არ უნდა აჭარბებდეს იმ თანხას, რომელიც აუცილებელია საბალანსო ღირებულების აღსადგენად იმ გაანგარიშებულ საბალანსო ღირებულებამდე (ცვეთის გამოკლებით), რომელსაც ის მიაღწევდა გაუფასურებით გამოწვეული ზარალის არაღიარების შემთხვევაში;
 - (ii) ღირებულების ზრდის ნებისმიერი დარჩენილი ნაწილი აღიარდება სხვა სრულ შემოსავალში და გაიზრდება გადაფასების ნამეტი საკუთარი კაპიტალის განყოფილებაში. საინვესტიციო ქონების შემდგომი გასვლის შემთხვევაში, საკუთარ კაპიტალში ასახული გადაფასების შედეგად მიღებული ღირებულების ზრდა შეიძლება პირდაპირ იქნეს გადატანილი გაუნაწილებელ მოგებაში. ამ თანხის გაუნაწილებელ მოგებაში გადატანა არ აისახება საწარმოს მოგებაში ან ზარალში.

- 63. მარაგის გადატანისას საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში, რომელიც რეალური ღირებულებით აისახება შემდგომში, ნებისმიერი განსხვავება გადატანის თარიღისათვის არსებული ქონების რეალურ ღირებულებასა და მის მანამდელ საბალანსო ღირებულებას შორის, აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.
- 64. მარაგიდან რეალური ღირებულებით აღრიცხულ საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში გადატანისათვის გამოყენებული მიდგომა შეესაბამება მარაგის გაყიდვისას გამოყენებულ მიდგომას.
- 65. იმ შემთხვევაში, როდესაც საწარმო ამთავრებს რეალური ღირებულებით აღსარიცხავი საინვესტიციო ქონების საკუთარი ძალებით მშენებლობას ან რეკონსტრუქციას, ამ თარიღისათვის ქონების რეალურ ღირებულებასა და მის მანამდელ საბალანსო ღირებულებას შორის ნებისმიერი განსხვავება აღიარდება მოგებაში ან ზარალში.

გასვლა

- 66. საინვესტიციო ქონების აღიარება წყდება (ამოიღება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშებიდან) იმ შემთხვევაში, როდესაც მოხდება ქონების გასვლა ან სამუდამოდ შეწყდება გამოყენება და მოსალოდნელი არ იქნება მომავალი ეკონომიკური სარგებელი მისი გასვლიდან.
- 67. საინვესტიციო ქონების გასვლა შეიძლება მოხდეს გაყიდვის ან ფინანსური იჯარის ხელშეკრულების მეშვეობით. გაყიდული საინვესტიციო ქონების გასვლის თარიღია თარიღი, როდესაც მიმღები საწარმო კონტროლს მოიპოვებს საინვესტიციო ქონებაზე ფასს 15-ის იმ მოთხოვნების შესაბამისად, რომლებიც ეხება შესასრულებელი ვალდებულების შესრულების მომენტის დადგენას. ფასს 16 გამოიყენება აქტივის უკუიჯარის პირობით გაყიდვის შემთხვევებში.
- 68. თუ მე-16 პუნქტის აღიარების პრინციპის შესაბამისად, საწარმო აქტივის საბალანსო ღირებულებაში აღიარებს საინვესტიციო ქონების ნაწილის შეცვლის ხარჯებს, მაშინ ის წყვეტს შეცვლილი ნაწილის საბალანსო ღირებულების აღიარებას. თვითღირებულების მოდელის გამოყენებით აღრიცხული საინვესტიციო ქონებისათვის შეცვლილ ნაწილს არ შეიძლება ცვეთა ცალკე დაერიცხოს. თუ საწარმოსათვის შეუძლებელია შეცვლილი ნაწილის საბალანსო ღირებულების განსაზღვრა, შეიძლება მან ჩანაცვლების ღირებულება გამოიყენოს როგორც მინიმუმი იმისა, როგორი ღირებულება ჰქონდა შეცვლილ ნაწილს შეძენის ან მშენებლობის დროს. რეალური ღირებულების მოდელის დროს, საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება შეიძლება უკვე ასახავდეს შესაცვლელი ნაწილის დაკარგულ ღირებულებას. სხვა შემთხვევაში, შეიძლება ძნელი იყოს დადგენა, რამდენით უნდა შემცირდეს შესაცვლელი ნაწილის რეალური ღირებულება. როდესაც შეუძლებელია ამის გაკეთება, შეცვლილი ნაწილის რეალური ღირებულების შემცირების ალტერნატი-

ვაა, შეცვლის ხარჯების შეტანა აქტივის საბალანსო ღირებულებაში და შემდეგ რეალური ღირებულების ხელახალი შეფასება, ისე, როგორც აუცილებელი იქნებოდა აქტივზე ნაწილის დამატებისათვის, რომელიც არ არის შეცვლილი

69. საინვესტიციო ქონების ექსპლუატაციიდან ამოღების ან გასვლის შედეგად წარმოშობილი მოგება ან ზარალი უნდა განისაზღვროს როგორც სხვაობა ქონების გასვლის შედეგად მიღებულ წმინდა ამონაგებსა და ქონების საბალანსო ღირებულებას შორის და უნდა აღიარდეს იმ პერიოდის მოგებაში ან ზარალში (იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც ფასს 16 სხვა მოთხოვნებს ადგენს უკუიჯარის პირობით აქტივის გაყიდვისთვის), როდესაც ადგილი ჰქონდა ექსპლუატაციიდან ამოღებას ან გასვლას.
70. ანაზღაურების თანხა უნდა აისახოს არამატერიალური აქტივის აღიარების შეწყვეტიდან წარმოშობილ შემოსულობაში ან ზარალში, რომელიც განსაზღვრულია გარიგების ფასის დასადგენად ფასს 15-ის 47-72-ე პუნქტებით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესაბამისად. შემოსულობაში ან ზარალში ასახული ანაზღაურების შეფასებული თანხის შემდგომი ცვლილებები უნდა აისახოს ფასს 15-ის იმ მოთხოვნების შესაბამისად, რომლებიც ეხება გარიგების ფასის ცვლილებებს.
71. საწარმო, საჭიროებისამებრ, იყენებს ბასს 37-ს ან სხვა სტანდარტებს იმ ნებისმიერი ვალდებულების ასახვისათვის, რომელიც საწარმოს რჩება საინვესტიციო ქონების გასვლის შემდეგ.
72. საინვესტიციო ქონების გაუფასურების, დაკარგვის ან გაფუჭებისათვის მესამე მხარისაგან მიღებული კომპენსაცია აღიარდება მოგებაში ან ზარალში, როდესაც კომპენსაცია გახდება მიღებადი.
73. საინვესტიციო ქონების გაუფასურება და დაკარგვა, მასთან დაკავშირებული მოთხოვნა ან გადახდები მესამე მხარის მიმართ ან მესამე მხარის მიერ და შემცვლელი აქტივის ნებისმიერი შემდგომი შექმნა ან მშენებლობა წარმოადგენს ცალკე ეკონომიკურ მოვლენას და ცალკე აღირიცხება შემდეგნაირად:
 - ა) საინვესტიციო ქონების ხმარებიდან გაუფასურება აღირიცხება ბასს 36-ის შესაბამისად;
 - ბ) საინვესტიციო ქონების ხმარებიდან ამოღება ან გასვლა აღიარდება წინამდებარე სტანდარტის 66-71-ე პუნქტების შესაბამისად;
 - გ) საინვესტიციო ქონების გაუფასურების, დაკარგვის ან გაფუჭებისათვის მესამე პირისაგან მისაღები კომპენსაცია მოგებაში ან ზარალში აღიარდება, როდესაც გახდება მიღებადი; და
 - დ) შემცვლელი ქონების აღდგენის, შესყიდვის ან მშენებლობის ღირებულება განისაზღვრება, წინამდებარე სტანდარტის 20-29-ე პუნქტების შესაბამისად.

განმარტებითი შენიშვნები

რეალური ღირებულებისა და თვითღირებულების მოდელი

74. შემდეგი ინფორმაციის გამჟღავნება აუცილებელია ფასს 16-ის მიხედვით გამჟღავნებულ ინფორმაციასთან ერთად. ფასს 16-ის შესაბამისად, საინვესტიციო ქონების მესაკუთრე ამჟღავნებს მეთოდისთვის დადგენილ ინფორმაციას მის მიერ დადებული საიჯარო ხელშეკრულებების შესახებ. მოიჯარე, რომელიც საინვესტიციო ქონებას ფლობს აქტივის გამოყენების უფლების ფორმით, ამჟღავნებს ფასს 16-ში მოიჯარისთვის დადგენილ ინფორმაციას და ფასს 16-ში მეთოდისთვის დადგენილ ინფორმაციას – საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულებების მიხედვით.
75. საწარმომ უნდა განმარტოს:
 - ა) რეალური ღირებულების მოდელს იყენებს, თუ თვითღირებულების მოდელს;
 - ბ) [გაუქმებულია]
 - გ) იმ შემთხვევაში, როდესაც მწიფდება ქონების კლასიფიცირება (იხ. პუნქტი 14), ის კრიტერიუმები, რომელთა გამოყენებითაც დგინდება, წარმოადგენს თუ არა ესა თუ ის ქონება საინვესტიციო ქონებას, მფლობელის მიერ დაკავებულ ქონებას ან იმ ქონებას, რომლის გაყიდვაც მოხდება მიმდინარე საქმიანობის პროცესში;
 - დ) [გაუქმებულია]

- ე) რამდენად ეფუძნება საინვესტიციო ქონების (რომელიც აღიარებულია ან გამჟღავნებულია ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში) რეალური ღირებულება ისეთი დამოუკიდებელი შემფასებლის შეფასებას, რომელსაც გააჩნია აღიარებული და სათანადო კვალიფიკაცია და გამოცდილება შესაბამისი ადგილმდებარეობისა და კატეგორიის საინვესტიციო ქონების შეფასებაში. ხსენებული შეფასების არარსებობისას, ეს ფაქტი საჭიროებს განმარტებას;
- ვ) მოგებაში ან ზარალში აღიარებული თანხები, რომლებიც ეხება:
 - (i) საინვესტიციო ქონებიდან მიღებულ საიჯარო შემოსავლებს;
 - (ii) იმ საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებულ საექსპლუატაციო ხარჯებს (რემონტისა და ტექნომსახურების ხარჯების ჩათვლით), რომლიდანაც საიჯარო შემოსავალი იქნა მიღებული პერიოდის განმავლობაში;
 - (iii) იმ საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებულ საექსპლუატაციო ხარჯებს (რემონტისა და ტექნომსახურების ხარჯების ჩათვლით), რომლიდანაც საიჯარო შემოსავალი არ იქნა მიღებული პერიოდის განმავლობაში;
 - (iv) მოგებასა და ზარალში აღიარებული რეალური ღირებულების მთლიანი ცვლილება, რომელიც დაკავშირებულია საინვესტიციო ქონების გადატანასთან აქტივების ჯგუფიდან, რომლისთვისაც გამოყენებულია თვითღირებულების მოდელი, ჯგუფში, რომლისთვისაც გამოყენებულია რეალური ღირებულების მოდელი (იხ. პუნქტი 32გ);
- ზ) საინვესტიციო ქონების გაყიდვის შესაძლებლობასთან დაკავშირებული, მიღებული შემოსავლისა და ამონაგების გადარიცხვაზე არსებული შეზღუდვები და ამ შეზღუდვების მასშტაბი;
- თ) ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების შესყიდვაზე, მშენებლობაზე ან რეკონსტრუქციაზე, ან რემონტის ჩატარებაზე, ტექნომსახურებაზე ან გაუმჯობესებაზე.

რეალური ღირებულების მოდელი

- 76. საწარმომ, რომელიც 33-55-ე პუნქტების შესაბამისად რეალური ღირებულების მოდელს იყენებს, 75-ე პუნქტით გათვალისწინებული განმარტებითი შენიშვნების დამატებით, ასევე უნდა გაამჟღავნოს საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულების შეჯერება საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისისა და დასასრულისათვის, შემდეგი ინფორმაციის ჩვენებით:
 - ა) ზრდა, ქონების შეძენით განპირობებული ზრდისა და აქტივის საბალანსო ღირებულებაში შემდგომი დანახარჯების კაპიტალიზაციის შედეგად მიღებული ზრდის ცალ-ცალკე ასახვით;
 - ბ) ზრდა, რომელიც განპირობებულია საწარმოთა გაერთიანების შედეგად შეძენით;
 - გ) აქტივები, რომლებიც ფასს 5-ის მიხედვით კლასიფიცირებულია როგორც გასაყიდად გამიზნული ან ჩართულია გამსვლელ ჯგუფში, რომელიც კლასიფიცირებულია როგორც გასაყიდად გამიზნული და სხვა გასვლა;
 - დ) წმინდა შემოსულობა ან ზარალი რეალური ღირებულების კორექტირებიდან;
 - ე) ფინანსური ანგარიშგების განსხვავებულ წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისა და უცხოური კვედანაყოფის ანგარიშვალდებული საწარმოს წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების შედეგად წარმოშობილი წმინდა საკურსო სხვაობები;
 - ვ) მარაგისა და მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების კატეგორიებში და ამ კატეგორიებიდან გადატანილი ქონება; და
 - ზ) სხვა ცვლილებები.
- 77. როდესაც საინვესტიციო ქონებისათვის გამოყენებული შეფასება კორექტირებულია მნიშვნელოვნად ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისთვის, მაგალითად იმ აქტივებისა და ვალდებულებების დუბლირებული აღრიცხვის თავიდან ასაცილებლად, რომლებიც აღიარებულია ცალკე აქტივებისა და ვალდებულებების სახით, როგორც მითითებულია 50-ე პუნქტში, საწარმომ უნდა გაამჟღავნოს ზემოაღნიშნული მიღებული შეფასებისა და ფინანსურ ანგარიშგებაში ასახული კორექტირებული შეფასების შემაჯერებელი ინფორმაცია, სადაც ცალ-ცალკე იქნება ნაჩვენები

ნებისმიერი აღიარებული საიჯარო ვალდებულებების აგრეგირებული თანხა, რომლებიც ისევ დაემატა და სხვა მნიშვნელოვანი კორექტირებები.

78. 53-ე პუნქტში აღწერილ გამონაკლის შემთხვევაში, როდესაც საწარმო საინვესტიციო ქონებას აფასებს თვითღირებულების მოდელით ბასს 16-ის შესაბამისად, ან ფასს 16-ის შესაბამისად, 76-ე პუნქტით მოთხოვნილ შეჯერებაში ამგვარი საინვესტიციო ქონების თანხა ნაჩვენები უნდა იყოს სხვა დანარჩენი საინვესტიციო ქონების თანხისაგან განცალკევებით. ამასთან ერთად, საწარმომ უნდა წარმოადგინოს შემდეგი ინფორმაცია:

- ა) ასეთი საინვესტიციო ქონების აღწერილობა;
- ბ) განმარტოს, რატომაა შეუძლებელი რეალური ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა;
- გ) თუ შესაძლებელია, შეფასებების დიაპაზონი, რომელშიც ყველაზე მაღალი ალბათობით არის მოსალოდნელი, რომ მოქცეული იქნება რეალური ღირებულება; და
- დ) იმ საინვესტიციო ქონების გასვლის შემთხვევაში, რომელიც არ აღირიცხებოდა რეალური ღირებულებით:
 - (i) ფაქტი, რომ საწარმომ გადასცა საინვესტიციო ქონება, რომელიც არ აღირიცხებოდა რეალური ღირებულებით;
 - (ii) საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება გაყიდვის მომენტისათვის;
 - (iii) ქონების გასვლიდან აღიარებული შემოსულობა ან ზარალი.

თვითღირებულების მოდელი

79. საწარმომ, რომელიც 56-ე პუნქტის შესაბამისად იყენებს თვითღირებულების მოდელს, 75-ე პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაციის გარდა უნდა გაამჟღავნოს:

- ა) გამოყენებული ცვეთის მეთოდი;
- ბ) სასარგებლო მომსახურების ვადა ან გამოყენებული ცვეთის ნორმები;
- გ) მთლიანი საბალანსო ღირებულება და აკუმულირებული ცვეთა (გაუფასურების აკუმულირებულ ზარალთან ერთად) საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისისა და დასასრულის მდგომარეობით;
- დ) საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისისა და დასასრულის მდგომარეობით არსებული საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებების შეჯერება, შემდეგი ინფორმაციის ჩვენებით:
 - (i) ზრდა, სადაც ცალ-ცალკე იქნება ნაჩვენები საინვესტიციო ქონების შემენით გამოწვეული ზრდა და შემდგომი დანახარჯების აქტივში კაპიტალიზაციის შედეგად მიღებული ზრდა;
 - (ii) ზრდა, რომელიც განპირობებულია საწარმოთა გაერთიანების შედეგად შემენით;
 - (iii) აქტივები, რომელიც ფასს 5-ის მიხედვით კლასიფიცირებულია როგორც გასაყიდად გამიზნული ან ჩართულია გამსვლელ ჯგუფში, რომელიც კლასიფიცირებულია როგორც გასაყიდად გამიზნული და სხვა გასვლა;
 - (iv) ცვეთა;
 - (v) საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში ბასს 36-ის შესაბამისად აღიარებული ქონების გაუფასურების ზარალის თანხა და კომპენსირებული (უკუგატარებული) გაუფასურების ზარალის თანხა;
 - (vi) ფინანსური ანგარიშგების განსხვავებულ წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშებისა და უცხოური ქვედანაყოფის ანგარიშგების ანგარიშგალდებული საწარმოს წარსადგენ ვალუტაში გადაანგარიშების შედეგად წარმოშობილი წმინდა საკურსო სხვაობა;
 - (vii) მარაგისა და მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების კატეგორიებში გადატანილი საინვესტიციო ქონება და პირიქით;
 - (viii) სხვა ცვლილება;

- გ) საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება. 53-ე პუნქტში აღწერილ გამონაკლის შემთხვევებში, როდესაც საწარმოს არ შეუძლია საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა, მან განმარტებით შენიშვნებში უნდა გაამჟღავნოს შემდეგი ინფორმაცია:
 - (i) საინვესტიციო ქონების აღწერილობა;
 - (ii) რატომია შეუძლებელი რეალური ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა;
 - (iii) თუ შესაძლებელია, შეფასებების დიაპაზონი, რომელშიც ყველაზე მაღალი ალბათობით არის მოსალოდნელი, რომ მოქცეული იქნება რეალური ღირებულება.

გარდამავალი დებულებები

რეალური ღირებულების მოდელი

- 80. საწარმომ, რომელმაც ვადაზე ადრე გამოიყენა ბასს 40 (2000 წ.) და პირველად გადაწყვიტა ზოგიერთი ან ყველა საოპერაციო იჯარით აღებული ქონებრივი ინტერესის კლასიფიცირება და აღრიცხვა საინვესტიციო ქონების სახით, რომლებიც აკმაყოფილებს სათანადო კრიტერიუმებს, არჩევანის შედეგი უნდა აღიაროს, როგორც გაუნაწილებელი მოგების საწყისი ნაშთის კორექტირება იმ პერიოდში, როდესაც პირველად დაიწყო სტანდარტის გამოყენება. გარდა ამისა:
 - ა) იმ შემთხვევაში, თუ საწარმომ წინა პერიოდებში საჯაროდ გაამჟღავნა (ფინანსურ ანგარიშგებაში ჩვენებით ან რაიმე სხვა სახით) ამგვარი ქონებრივი ინტერესის რეალური ღირებულება (განსაზღვრული იმ პრინციპების დაცვით, რომლებიც შეესაბამება ფასს 13-ში მოცემულ რეალური ღირებულების განმარტებას, რეკომენდებულია, მაგრამ სავალდებულო არაა, რომ საწარმომ მოახდინოს:
 - (i) იმ წინა პერიოდის გაუნაწილებელი მოგების საწყისი ნაშთის კორექტირება, რომლისთვისაც საჯაროდ იყო გამჟღავნებული ასეთი რეალური ღირებულება; და
 - (ii) გადაიანგარიშოს შესაბამისი პერიოდის შესადარისი ინფორმაცია;
 - ბ) თუ საწარმოს მანამდე საჯაროდ არ გაუმჟღავნებია (ა) პუნქტში ნახსენები ინფორმაცია, მას არ ევალება შესადარისი ინფორმაციის გადაანგარიშება და მან უნდა განმარტოს ეს ფაქტი.

81. მოცემული სტანდარტი მოითხოვს ბასს 8-ით მოთხოვნილისაგან განსხვავებულ რეჟიმს. ბასს-8 მოითხოვს შესადარისი ინფორმაციის ხელახალ გამჟღავნებას, თუ ასეთი ხელახალი გამჟღავნება შეუძლებელი არ არის.

82. როდესაც საწარმო პირველად გამოიყენებს წინამდებარე სტანდარტს, გაუნაწილებელი მოგების საწყისი ნაშთის კორექტირებაში უნდა შევიდეს იმ ნებისმიერი თანხის რეკლასიფიკაცია, რომელიც ირიცხებოდა შესაბამისი საინვესტიციო ქონების გადაფასების რეზერვში.

თვითღირებულების მოდელი

83. ბასს 8 გამოიყენება სააღრიცხვო პოლიტიკის ნებისმიერი ცვლილებისათვის, რომელიც მოხდება საწარმოს მიერ წინამდებარე სტანდარტის პირველად გამოყენებისა და თვითღირებულების მოდელის არჩევისას. სააღრიცხვო პოლიტიკის ცვლილების შედეგი მოიცავს იმ ნებისმიერი თანხის რეკლასიფიკაციას, რომელიც ირიცხებოდა შესაბამისი საინვესტიციო ქონების გადაფასების რეზერვში.

84. აქტივზე გაცვლის ოპერაციით შეძენილი საინვესტიციო ქონების თავდაპირველ შეფასებასთან დაკავშირებული 27-29-ე პუნქტების მოთხოვნები პერსპექტიულად უნდა გამოიყენოს საწარმომ მხოლოდ მოსალოდნელი მომავალი ოპერაციისათვის.

საწარმოთა გაერთიანება

84ა. 2013 წლის დეკემბერში გამოცემულმა დოკუმენტმა - „ფასს სტანდარტების ყოველწლიური გაუმჯობესება, 2011-2013 წლების ციკლი“ - გამოიწვია 14ა პუნქტისა და მე-6 პუნქტის წინ ქვესათაურის დამატება. საწარმომ ზემოაღნიშნული ცვლილება პერსპექტიულად უნდა გამოიყენოს იმ საინვესტიციო ქონების მიმართ, რომელიც შეიძინა პირველი საანგარიშგებო პერიოდის დაწყების შემდეგ, რომლისთვისაც გამოიყენა ზემოაღნიშნული ცვლილება. შესაბამისად, არ უნდა

დაკორექტირდეს წინა პერიოდებში შექმნილი საინვესტიციო ქონების აღრიცხვა. თუმცა, საწარმოს უფლება აქვს, გადაწყვიტოს ამ ცვლილების გამოყენება საინვესტიციო ქონების ინდივიდუალური ობიექტების მიმართ, რომლებიც შეიძინა ზემოხსენებული პირველი წლიური პერიოდის დაწყებამდე, ძალაში შესვლის თარიღისთვის, ან მის შემდეგ, მაგრამ მხოლოდ და მხოლოდ მაშინ, თუ საწარმოსთვის ხელმისაწვდომია ამ ადრინდელი ოპერაციების მიმართ ზემოაღნიშნული ცვლილების გამოსაყენებლად საჭირო ინფორმაცია.

ფასს 16

84ბ. საწარმომ, რომელიც პირველად იყენებს ფასს 16-სა და წინამდებარე სტანდარტში შეტანილ შესწორებებს, უნდა გამოიყენოს ფასს 16-ის „გ“ დანართში მოცემული გარდამავალი დებულებები საინვესტიციო ქონების მიმართ, რომელსაც ფლობს აქტივის გამოყენების უფლების ფორმით.

საინვესტიციო ქონების კლასიფიკაციის შეცვლა

84გ. 2016 წლის დეკემბერში გამოცემულმა დოკუმენტმა - „საინვესტიციო ქონების კლასიფიკაციის შეცვლა“ (ბასს 40-ის შესწორებები) გამოიწვია 57-58-ე პუნქტების შეცვლა. საწარმომ ეს ცვლილებები უნდა გამოიყენოს ქონების გამოყენების ხასიათის ისეთ ცვლილებებთან მიმართებით, რომელსაც ადგილი ჰქონდა იმ წლიური საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისში, ან ამის შემდეგ, როდესაც საწარმო პირველად გამოიყენებს ზემოაღნიშნულ ცვლილებებს (თავდაპირველი გამოყენების თარიღი). თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის საწარმომ ხელახლა უნდა შეაფასოს მოცემული თარიღისთვის ფლობილი თავისი ქონების კლასიფიკაცია და, საჭიროების შემთხვევაში, უნდა განახორციელოს მათი რეკლასიფიკაცია მე-7-14 პუნქტების შესაბამისად, რათა აისახოს ამ თარიღისთვის არსებული პირობები.

84დ. 84გ პუნქტის მოთხოვნების მიუხედავად, საწარმოს უფლება აქვს, 57-58-ე პუნქტებში შესული ცვლილებები გამოიყენოს რეტროსპექტულად, ბასს 8-ის შესაბამისად, მაგრამ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამის გაკეთება შესაძლებელია ისე რომ, წარსული მოვლენების შესაფასებლად საჭირო არ გახდება უფრო გვიანი პერიოდების ინფორმაციის გამოყენება.

84ე. თუ საწარმო თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის ქონებას უცვლის კლასიფიკაციას 84გ პუნქტის შესაბამისად, მან:

- ა) რეკლასიფიკაცია ბუღალტრულად უნდა ასახოს 59-64-ე პუნქტების მოთხოვნების გამოყენებით. ამასთან, 59-64-ე პუნქტების გამოყენების შემთხვევაში, საწარმომ:
 - (i) იქ სადაც მითითებულია ქონების გამოყენების ხასიათში მომხდარი ცვლილების თარიღი, უნდა იგულისხმოს თავდაპირველი გამოყენების თარიღი; და
 - (ii) თავდაპირველი გამოყენების თარიღისთვის, გაუნაწილებელი მოგების საწყისი ნაშთის შემადგენლობაში უნდა აღიაროს ნებისმიერი თანხა, რომელიც 59-64-ე პუნქტების შესაბამისად მოგებაში ან ზარალში აღიარდებოდა, როგორც რეკლასიფიკაციის კორექტირება.
- ბ) განმარტებით შენიშვნებში უნდა გაამჟღავნოს თანხები, რომლებიც 84გ პუნქტის შესაბამისად რეკლასიფიცებულია საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში, ან პირუკუ. საწარმომ ზემოაღნიშნული რეკლასიფიცირებული თანხები უნდა გაამჟღავნოს განმარტებით შენიშვნაში იმ ცხრილში, სადაც წარმოდგენილი იქნება საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულების შეჯერება საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისისა და დასასრულისთვის, როგორც მოითხოვება 76-ე და 79-ე პუნქტების შესაბამისად.

სტანდარტის ძალაში შესვლის თარიღი

85. საწარმომ წინამდებარე სტანდარტი უნდა გამოიყენოს წლიური პერიოდებისათვის, რომელიც იწყება 2005 წლის პირველ იანვარს ან მის შემდეგ. ნებადართულია სტანდარტის ვადამდელი გამოყენება. თუ საწარმო ამ სტანდარტს 2005 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული პერიოდებისთვის გამოიყენებს, მან ეს ფაქტი უნდა გაამჟღავნოს ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში.

- 85ა. ბასს 1-მა - „*ფინანსური ანგარიშგების წარდგენა*“ (შესწორებული 2007 წელს) - შეცვალა ფასს სტანდარტებში გამოყენებული ტერმინოლოგია. გარდა ამისა, გამოიწვია 62-ე პუნქტის შეცვლა. საწარმომ ზემოაღნიშნული ცვლილება უნდა გამოიყენოს 2009 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის. თუ საწარმო უფრო ადრინდელი პერიოდისთვის გამოიყენებს ბასს 1-ს (შესწორებული 2007 წელს), ამავე პერიოდისთვის უნდა გამოიყენოს ეს ცვლილებებიც.
- 85ბ. 2008 წლის მაისში გამოცემულმა დოკუმენტმა - „*ფასს სტანდარტების გაუმჯობესება*“ - განაპირობა მე-8, მე-9, 48-ე, 53-ე, 54-ე და 57-ე პუნქტების შეცვლა, 22-ე პუნქტის გაუქმება და (53ა) და (53ბ) პუნქტების დამატება. საწარმომ ზემოაღნიშნული ცვლილებები უნდა გამოიყენოს პერსპექტიულად 2009 წლის 1 იანვარს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისათვის. საწარმოს ამ ცვლილებების გამოყენების უფლება აქვს იმ საინვესტიციო ქონების მიმართ, რომელიც მშენებარე მდგომარეობაში იმყოფებოდა ნებისმიერი თარიღიდან 2009 წლის 1 იანვრამდე, იმ პირობით, თუ ამ მშენებარე საინვესტიციო ქონების რეალური ღირებულება განსაზღვრული იყო ამ თარიღებისთვის. ნებადართულია ვადადელი გამოყენებაც. თუ საწარმო უფრო ადრინდელი პერიოდისთვის გამოიყენებს ზემოაღნიშნულ ცვლილებებს, მან ეს ფაქტი უნდა გაამჟღავნოს ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში და იმავედროულად დაიწყოს ბასს 16-ის - „*ძირითადი საშუალებები*“ - მე-5 პუნქტსა და 81-ე პუნქტებში შესული ცვლილებების გამოყენებაც.
- 85გ. 2011 წლის მაისში გამოცემულმა ფასს 13-მა - „*რეალური ღირებულების შეფასება*“ - გამოიწვია მე-5 პუნქტში მოცემული რეალური ღირებულების განმარტების შეცვლა, ასევე 26-ე, 29-ე, 32-ე, მე-40, 48-ე, 53-ე, 53ბ, 78-80-ე და 85ბ პუნქტების შეცვლა და 36-39-ე, 42-47-ე, 49-ე, 51-ე და 75(დ) პუნქტების გაუქმება. საწარმომ ზემოაღნიშნული ცვლილებები იმ საანგარიშგებო პერიოდში უნდა გამოიყენოს, როდესაც გამოიყენებს ფასს 13-ს.
- 85დ. 2013 წლის დეკემბერში გამოცემულმა დოკუმენტმა - „*ფასს სტანდარტების ყოველწლიური გაუმჯობესება, 2011-2013 წლების ციკლი*“ - გამოიწვია ქვესათაურების დამატება მე-6 პუნქტის წინ და 84-ე პუნქტის შემდეგ, ასევე 14ა და 84ა პუნქტების დამატება. საწარმომ ზემოაღნიშნული ცვლილებები უნდა გამოიყენოს 2014 წლის 1 ივლისს ან მის შემდეგ დაწყებული წლიური პერიოდებისთვის. ნებადართულია ვადადელი გამოყენება. თუ საწარმო ამ ცვლილებებს უფრო ადრინდელი პერიოდისთვის გამოიყენებს, მან ეს ფაქტი უნდა გაამჟღავნოს ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში.
- 85ე. 2014 წლის მაისში გამოცემულმა ფასს 15-მა - „*ამონაგები მომხმარებლებთან გაფორმებული ხელშეკრულებებიდან*“ - გამოიწვია 3(ბ), მე-9, 67-ე და 70-ე პუნქტების შეცვლა. საწარმომ ეს ცვლილებები უნდა გამოიყენოს იმ საანგარიშგებო პერიოდში, როდესაც გამოიყენებს ფასს 15-ს.
- 85ვ. 2016 წლის იანვარში გამოცემულმა ფასს 16-მა - „*იჯარა*“ - გამოიწვია ბასს 40-ის მოქმედების სფეროს შეცვლა, საინვესტიციო ქონების განმარტების შეცვლის გამო, რომელშიც გათვალისწინებულ იქნა როგორც საწარმოს საკუთარი საინვესტიციო ქონება, ისე მოიჯარის მიერ აქტივის გამოყენების უფლების ფორმით ფლობილი ქონებაც. ფასს 16-ის გამოცემამ გამოიწვია მე-5, მე-7, მე-8, მე-9, მე-16, მე-20, 30-ე, 41-ე, 50-ე, 53-ე, 53ა, 54-ე, 56-ე, მე-60, 61-ე, 62-ე, 67-ე, 69-ე, 74-ე, 75-ე, 77-ე და 78-ე პუნქტების შეცვლა, 19ა, 29ა, 40ა და 84ბ პუნქტებისა და შესაბამისი სათაურების დამატება, ასევე მე-3, მე-6, 25-ე, 26-ე და 34-ე პუნქტების გაუქმება. საწარმომ ზემოაღნიშნული ცვლილებები იმ პერიოდში უნდა გამოიყენოს, როდესაც გამოიყენებს ფასს 16-ს.
- 85ზ. 2016 წლის დეკემბერში გამოცემულმა დოკუმენტმა - „*საინვესტიციო ქონების კლასიფიკაციის შეცვლა*“ (ბასს 40-ის შესწორებები) გამოიწვია 57-58-ე პუნქტების შეცვლა და 84გ-84ე პუნქტების დამატება. საწარმომ ეს ცვლილებები უნდა გამოიყენოს წლიურ პერიოდებში, რომელიც იწყება 2018 წლის 1 იანვარს ან ამ თარიღის შემდეგ. ნებადართულია ვადადელი გამოყენება. თუ საწარმო ზემოაღნიშნულ ცვლილებებს უფრო ადრინდელი პერიოდისთვის გამოიყენებს, მან ეს ფაქტი უნდა გაამჟღავნოს ფინანსური ანგარიშგების შენიშვნებში.
- 85თ. *[ეს პუნქტი ისეთ ცვლილებებს ეხება, რომლებიც ჯერ არ არის ძალაში შესული და ამიტომ გათვალისწინებული არ არის ამ დოკუმენტში.]*

ბასს 40-ის (2000 წლის) გაუქმება

86. წინამდებარე სტანდარტი ცვლის ბასს 40-ს - „*საინვესტიციო ქონება*“ (გამოცემული 2000 წელს).