

PATVIRTINTA

Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos direktoriaus 2016 m. gruodžio 28 d. įsakymu Nr. V2-18

**32-OJO VERSLO APSKAITOS STANDARTO „TIKROSIOS VERTĖS
NUSTATYMAS“ METODINĖS REKOMENDACIJOS**

Parengtos pagal standartą, galiojantį nuo 2016 m. sausio 1 d.

(TAR, 2014-12-23, Nr. 2014-20573)

Paryškintu šriftu spausdinamas verslo apskaitos standarto tekstas. Po standarto punktais pateiktos rekomendacijos nėra standarto dalis. Pavyzdžiai ir rekomendacijos nepakeičia standarto nuostatų, o tik paaiškina, kaip jos gali būti taikomos praktiškai.

Pavyzdžiuose naudojamos pavyzdinio sąskaitų plano sąskaitos.

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Šio standarto tikslas – apibrėžti turto ir įsipareigojimų tikrosios vertės nustatymo principus ir tvarką.

2. Šis standartas taikomas, kai kitame verslo apskaitos standarte reikalaujama arba leidžiama nustatyti ilgalaikio materialiojo, investicinio, biologinio, parduoti laikomo finansinio turto, išvestinių finansinių priemonių ir finansinių įsipareigojimų tikrąją vertę ar atskleisti informaciją apie nustatytą tikrąją vertę, atlikti tikrąją vertę pagrįstus vertinimus, pavyzdžiui, nustatyti tikrąją vertę, atėmus pardavimo išlaidas, arba atskleisti informaciją apie tuos vertinimus, išskyrus 3 punkte nustatytus atvejus.

Ilgalaikio materialiojo turto apskaitos ir vertinimo tikrąją vertę reikalavimai nustatyti 12-ajame verslo apskaitos standarte „Ilgalaikis materialusis turtas“ taikant ilgalaikiam materialiajam turtui perkainotos vertės būdą, taip pat mainais į kitą turtą įsigytam ir neatlygintinai gautam (dovanotam) materialiajam turtui, ar investiciniam turtui tikrosios vertės būdą; nematerialiojo turto apskaitos ir vertinimo tikrąją vertę reikalavimai – 13-ajame verslo apskaitos standarte „Nematerialusis turtas“; turto ir įsipareigojimų vertinimo tikrąją vertę verslo jungimų atvejais – 14-ajame verslo apskaitos standarte „Verslo jungimai“; biologinio turto apskaitos ir vertinimo tikrąją vertę atėmus pardavimo išlaidas reikalavimai – 17-ajame verslo apskaitos standarte „Biologinis turtas“; parduoti laikomo finansinio turto vertinimo tikrąją vertę reikalavimai – 18-ajame verslo apskaitos standarte „Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai“; iš išvestinės finansinės priemonės atsiradusio finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų vertinimo tikrąją vertę reikalavimai – 26-ajame verslo apskaitos standarte „Išvestinės finansinės priemonės“ ir reikalavimai atskleidžiamai informacijai apie vertinimą tikrąją vertę – 6-ajame verslo apskaitos standarte „Aiškinamasis raštas“.

Šiame standarte aprašyta tikrosios vertės nustatymo tvarka taikoma ir pirmą kartą, ir vėliau nustatant tikrąją vertę, kai tai yra privaloma arba leidžiama pagal kitus verslo apskaitos standartus.

3. Šis standartas netaikomas:

3.1. vertinant mokėjimo akcijomis sandorius, nes jie vertinami pagal 31-ąjį verslo apskaitos standartą „Atlygis darbuotojui“;

3.2. vertinant visų rūšių nuomos, lizingo ir panaudos sandorius, nes jie vertinami pagal 20-ąjį verslo apskaitos standartą „Nuoma, lizingas (finansinė nuoma) ir panauda“;

3.3. vertinant į tikrąją vertę panašia verte, kai nustatoma ne tikroji vertė, o, pavyzdžiui, pagal 9-ąjį verslo apskaitos standartą „Atsargos“ – grynoji galimo realizavimo vertė arba pagal 23-įjį verslo apskaitos standartą „Turto nuvertėjimas“ – naudojimo vertė.

II. PAGRINDINĖS SĄVOKOS

4. Tikroji vertė – suma, už kurią vertės nustatymo dieną sandorio šalys viena kitai įprastomis rinkos sąlygomis gali parduoti turtą ar paslaugas arba perleisti įsipareigojimą.

Tikroji vertė yra nustatoma remiantis ne atskiros įmonės, o rinkos rodikliais. Nustatant tam tikro turto ir įsipareigojimų tikrąją vertę galima remtis rinkoje sudaromais sandoriais arba rinkos informacija. Su kitu turtu ir įsipareigojimais susijusių viešai skelbiamų rinkos sandorių bei rinkos informacijos gali ir nebūti. Nustatant tikrąją vertę abiem atvejais siekiama to paties tikslo – apskaičiuoti sumą, už kurią vertės nustatymo dieną įprastomis rinkos sąlygomis sandorio šalys galėtų parduoti turtą ar paslaugas arba perleisti įsipareigojimą.

Įprastos rinkos sąlygos yra tokios sąlygos, kuriomis sandorį sudarytų nepriklausomi rinkos dalyviai, nesant jokių susijusių slapto susitarimo elementų ir kai atsižvelgiama į įprastą rinkos situaciją vertės nustatymo dienos.

Kai tokio paties turto arba įsipareigojimo viešai skelbiamos kainos nėra, įmonė nustato tikrąją vertę taikydama kitą vertinimo metodą, pagal kurį daugiausia naudojami svarbūs viešai skelbiami rinkos rodikliai ir kuo mažiau naudojama neskelbiamų rodiklių. Kadangi tikroji vertė nustatoma remiantis rinkos rodikliais, ją nustatant būtina remtis ir prielaidomis, kurias rinkos dalyviai darytų įkainodami turtą ar paslaugas arba įsipareigojimą, įskaitant prielaidas dėl rizikos. Todėl nustatant tikrąją vertę nesvarbu, ar įmonė ketina laikyti turtą arba įvykdyti (ar kitaip padengti) įsipareigojimą.

Nustatyti, ar sandoris yra sudarytas įprastomis rinkos sąlygomis, yra sunkiau, jei turto arba įsipareigojimo rinkos apimtis arba aktyvumas yra reikšmingai sumažėjęs, palyginti su įprastu to turto arba įsipareigojimo (arba panašaus turto ar įsipareigojimų) rinkos aktyvumu. Rinkos apimtis arba aktyvumas, t. y. turto ir įsipareigojimų perleidimo sandorių skaičius ir didžiausios jų apyvartų sumos per tam tikrą laikotarpį, nuolat kinta. Nors per ilgesnį laiką būna ir normalaus rinkos aktyvumo laikotarpių, tačiau daugumoje rinkų visuomet bus laikotarpių, kai aktyvumas bus mažesnis ar didesnis už normalų aktyvumą. Aktyvumas gali būti tik santykinis, pvz., rinka yra daugiau ar mažiau aktyvi nei tam tikru metu praecityje. Aiškios ribos tarp aktyviosios ir neaktyviosios rinkos nėra.

Kai paklausa, palyginti su pasiūla, yra didelė, galima tikėtis, kad kainos didės, rinka pritrauks daugiau parduotuvėjų, todėl jos aktyvumas didės. Ir atvirkščiai – kai paklausa yra nedidelė, kainos krenta. Sandoriai gali būti sudaromi ir rinkose, kurios tuo metu yra mažiau aktyvios nei normali rinka.

Tokiomis aplinkybėmis nereikia daryti išvados, kad visi tos rinkos sandoriai yra neįprasti (t. y. dėl priverstinio likvidavimo arba išpardavimo). Aplinkybių, iš kurių galima spręsti, kad sandoris nėra įvykęs įprastomis rinkos sąlygomis, pavyzdžiai:

a) Iki vertės nustatymo dienos dalyvavimas rinkoje buvo per mažas, kad vyktų įprasta rinkos veikla, būdinga tokio turto arba įsipareigojimų sandoriams įprastomis rinkos sąlygomis.

b) Įprastos rinkos sąlygos buvo, tačiau pardavėjas turtu arba įsipareigojimais prekiaavo tik su vienu rinkos dalyviu.

c) Pardavėjui gresia (arba yra paskelbtas) bankrotas arba likvidavimas (t. y. pardavėjas patiria sunkumų).

d) Pardavėjas privalėjo parduoti, kad įvykdytų teisinius reikalavimus (t. y. pardavėjas buvo priverstas parduoti).

e) Sandorio kaina yra išskirtinė, palyginti su kitais neseniai įvykdytais tokio paties arba panašaus turto ar įsipareigojimo sandoriais.

Susijusių šalių, t. y. asmenų arba įmonių, susijusių su finansines ataskaitas rengiančia įmone, santykiai gali daryti poveikį įmonės pelnui ar nuostoliams ir finansinei būklei. Susijusių šalių sandoriai, pagal kuriuos perleidžiami ištekliai, paslaugos ar įsipareigojimai, gali būti pagrįsti rizika, kad jie vyksta neįprastomis rinkos sąlygomis, nes sudaromi nustatant konkrečią kainą ar jos nenustatant, pavyzdžiui, neatlygintinai perleidžiant išteklius, paslaugas ar įsipareigojimus. Galimi atvejai, kai patronuojančioji įmonė dalį savo veiklos dažnai vykdo per patronuojamąsias įmones, bendras įmones ir asocijuotąsias įmones, ji gali parduoti patronuojamajai įmonei prekes už savikainą, kai kitam klientui tų pačių prekių tokiomis sąlygomis ji neparduotų. Tokiu atveju, ne rinkos kainomis, o pagal atskirų susitarimų sąlygas, kurios skiriasi nuo nepriklausomų rinkos dalyvių susitarimų sąlygų, sudaryti sandoriai nėra laikomi įprastomis rinkos sąlygomis sudarytais sandoriais. Tikroji vertė turėtų būti lygi sandorio sumai, t. y. kainai, kuri mokama už įsigyjamą turtą pagal to turto perleidimo sutartį, arba gaunama už prisiimamą įsipareigojimą pagal to įsipareigojimo perleidimo sutartį. Tačiau ne visais atvejais pastaroji gali sutapti su tikrąja turto ar įsipareigojimo verte. Nors turto arba įsipareigojimo tikroji vertė yra kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba sumokėta perleidus įsipareigojimą, įmonės turtą parduoda ir įsipareigojimus perleidžia ne visada už tą kainą, už kurią įsigijo. Galimų atvejų pavyzdžių, kai sandorio kaina neatitinka turto ir įsipareigojimo tikrosios vertės, pateikta aiškinant standarto 9 punktą.

III. BENDRIEJI TIKROSIOS VERTĖS NUSTATYMO PRINCIPAI

5. Nustatydamą tikrąją vertę, įmonė turi atsižvelgti į turto arba įsipareigojimo savybes, į kurias vertės nustatymo dieną atsižvelgtų rinkos dalyviai įkainodami tą turtą arba įsipareigojimą, pavyzdžiui, turto būklę ir vietą, turto pardavimo arba naudojimo apribojimus, jei jų yra.

Konkreči turto arba įsipareigojimų savybė tikrajai vertei gali turėti skirtingą poveikį priklausomai nuo rinkos dalyvių požiūrio. Nustatant tikrąją vertę reikia atsižvelgti į informaciją, pavyzdžiui, turto savybes (būklę arba vietą; rodiklių, susijusių su kitu turtu arba įsipareigojimu, kuriuos galima palyginti su vertinamu turtu arba įsipareigojimu, kiekį; rinkų, kuriose skelbiami rodikliai, dydį arba aktyvumą), į kurias atsižvelgtų rinkos dalyviai vertės nustatymo dieną, t. y. kaip vertintų kiti dalyviai, kurie ketina įsigyti turtą ar įvykdyti įsipareigojimą. Tikroji vertė yra ne individualus įmonės vertinimas pagal įmonės kriterijus ar poreikius, o priklauso nuo rinkos sąlygų, bendro rinkos dalyvių požiūrio. Jei įmonės požiūris į objekto naudojimą yra vienoks, o visi rinkos dalyviai tokios galimybės jį naudoti savo veikloje nemato, tai negalima vadovautis individualiu požiūriu, reikia orientuotis į visų rinkos dalyvių požiūrį. Vadinasi, nustatant turto ar įsipareigojimų tikrąją vertę atskiros įmonės ketinimai įtakos neturi.

6. Vertės nustatymo diena vadinama diena, pagal kurios duomenis nustatoma turto ar paslaugų, arba įsipareigojimų tikroji vertė. Vertės nustatymo diena gali nesutapti su

diena, kada faktiškai atliekamas turto ar paslaugų, arba įsipareigojimų vertinimas taikant bendruosius tikrosios vertės nustatymo principus, vertinimo metodus ir nustatomas tikrosios vertės patikimumo lygis.

Pavyzdys

UAB „A“, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymu, nusprendė padidinti įmonės įstatinį kapitalą ir išplatino naują 1 250 akcijų emisiją. Nominalioji akcijos vertė ir vienos akcijos emisijos kaina 1 000 EUR. Akcijos apmokamos nepiniginiu įnašu – pastatu. Pagal įstatymo nuostatas pastatas yra įvertinamas nepriklausomo turto vertintojo pagal 20X0 m. gruodžio 1 d. būklę ir 20X0 m. gruodžio 15 d. vertinimo ataskaitoje nurodoma, kad pastato vertė 20X0 m. gruodžio 1 d. buvo 1 250 000 EUR. Įstatų pakeitimas dėl įstatinio kapitalo didinimo įregistruotas 20X0 m. gruodžio 27 d.

Turto vertės nustatymo diena laikoma 20X0 m. gruodžio 1 d., nors ataskaita apie turto, kaip nepiniginio įnašo, vertę faktiškai buvo pateikta 20X0 m. gruodžio 15 d.

7. Tikraja verte vertinama:

Turtas ir įsipareigojimai tikraja verte vertinami ir apskaitoje registruojami pagal įmonės pasirinktą apskaitos vienetą, t. y., ar atskiru turtu arba įsipareigojimu, ar turto grupe, ar įsipareigojimų grupe arba turto ir įsipareigojimų grupe.

7.1. atskiras turtas arba įsipareigojimas;

Ar tikraja verte bus vertinamas atskiras turtas arba įsipareigojimas, ar turto grupė, įsipareigojimų grupė arba turto ir įsipareigojimų grupė, priklauso nuo pasirinkto apskaitos vieneto. Turto vienetas arba įsipareigojimas atskirai ar grupė nustatoma pagal atitinkamą verslo apskaitos standartą, kuris reikalauja arba leidžia nustatyti tikrąją vertę.

Ar turtas ir įsipareigojimas turi būti pripažįstami arba atskleidžiami kaip atskiri turto (pavyzdžiui, konkrečios įmonės vertybiniai popieriai, nekilnojamas turtas, žemės sklypas, pastatas) ar įsipareigojimo vienetai, ar kaip turto ir įsipareigojimų grupė (pavyzdžiui, verslas ar verslo dalis), priklauso nuo įvairių aplinkybių.

Atskiru turto vienetu gali būti, pavyzdžiui, įmonės įsigytas žemės sklypas su senu pastatu, kurį ketinama nugriauti. Įmonė apskaitoje ilgalaikiu materialiuoju turtu pripažins ir finansinėse ataskaitose parodys tik žemės sklypą. Atskirais turto vienetais taip pat gali būti pripažinti įsigyti trijų įmonių vertybiniai popieriai, kurie apskaitoje bus pripažįstami ir finansinėse ataskaitose parodomi kaip finansinis turtas.

7.2. turto grupė, įsipareigojimų grupė arba turto ir įsipareigojimų grupė.

Turto ir įsipareigojimų grupė paprastai įsigyjama, kai perkama visa įmonė su verslu, tik verslas arba jo dalis. Pavyzdžiui, UAB „X“ veikla yra juodojo šokolado saldainių ir kepinų gamyba. Įmonės akcininkai nusprendžia parduoti kepinų gamybos verslą kitai įmonei – UAB „Y“. Pirkimo ir pardavimo sutartyje numatyta, kad pirkėjui perduodama visų pastatų, įrenginių, atsargų ir įsipareigojimų, susijusių su kepinų gamyba, nuosavybės teisė, o pirkėjas sumoka sutartyje numatytą pinigų sumą. UAB „Y“ ketina plėtoti kepinų gamybos verslą. Šiuo atveju vertinama ir turto, ir įsipareigojimų grupė.

Turto grupe galėtų būti įmonės, organizuojančios vaikų laisvalaikį, įsigyta stovyklavietė su namukais, kuri apskaitoje būtų pripažinta ir finansinėse ataskaitose parodyta kaip vienas turto vienetas.

8. Tikrosios vertės nustatymas grindžiamas prielaida, kad rinkos dalyviai vertės nustatymo dieną pagal to turto pardavimo arba įsipareigojimo perleidimo sandorį pasikeičia turtu arba įsipareigojimu įprastomis rinkos sąlygomis.

9. Nustatant turto arba įsipareigojimo tikrąją vertę, vertės nustatymo dieną turėtų būti atsižvelgiama į:

9.1. Rinką, t. y. turto pardavimo arba įsipareigojimo perleidimo sandorius, kurie sudaromi pagrindinėje rinkoje, o jos nesant – kitoje labiausiai tinkamoje rinkoje.

9.2. Prielaidas, kurias naudotų rinkos dalyviai, veikiantys ekonomiškai naudingiausiu būdu.

9.3. Kainą, už kurią vertės nustatymo dieną būtų parduodamas turtas arba perleidžiamas įsipareigojimas pagal sandorį įprastomis rinkos sąlygomis pagal 9.1 punktą pasirinktoje rinkoje nepriklausomai nuo to, ar ši kaina viešai skelbiama, ar nustatoma taikant kitą vertinimo metodą.

Rinka yra aplinka, kurioje rinkos dalyviai keičiasi prekėmis, paslaugomis ir įsipareigojimais už atitinkamą rinkos kainą. Pagrindinis rinkos požymis yra leisti rinkos dalyviams keistis prekėmis, paslaugomis ir įsipareigojimais be jokių apribojimų.

Nustatant turto ar įsipareigojimų tikrąją vertę atsižvelgiama į vertinimo prielaidas, t. y. iš anksto priimamas sąlygas, pavyzdžiui, hipotetinį sandorio pobūdį, sandorio šalių tarpusavio santykius ir motyvus sandoriui sudaryti, į rinką pristatyto turto kiekį ir pan. Kiekvieno vertinimo prielaidos gali skirtis priklausomai nuo vertinimo tikslo.

Kaina yra už turtą pardavėjo prašoma, pirkėjo siūloma ar mokama pinigų suma. Dėl konkretaus pirkėjo ar pardavėjo finansinių galimybių, motyvų ar specialių interesų kaina gali skirtis nuo kitų asmenų nustatomos atitinkamo turto ar įsipareigojimo kainos. Sandorio kaina turėtų atspindėti tikrąją vertę.

Rinkos vertė yra labiausiai tikėtina, geriausia kaina, kurią pagrįstai gali tikėtis gauti pardavėjas, o pirkėjas sumokėti vertės nustatymo dieną. Jei apskaičiuota suma atspindi turtą ir įsipareigojimus norinčio parduoti pardavėjo ir pirkti juos norinčio pirkėjo lūkesčius vertės nustatymo dieną ir jei jie veikia dalykiškai, apdairiai, laisva valia, t. y. įprastomis rinkos sąlygomis, tai ši suma bus sandorio kaina, atitinkanti turto ar įsipareigojimų tikrąją vertę.

Gali būti atvejų, kai sandorio kaina neatitinka turto ar įsipareigojimo tikrosios vertės, pavyzdžiui, kai:

- Rinka, kurioje sudaromas sandoris, skiriasi nuo pagrindinės (arba kitos labiausiai tinkamos) rinkos.

- Sudarytas susijusių šalių sandoris, tačiau šio sandorio kaina gali būti naudojama kaip rodiklis tikrajai vertei nustatyti, jeigu įmonė gali įrodyti, kad sandoris sudarytas rinkos sąlygomis.

- Sandoris sudaromas esant nepalankiai situacijai arba pardavėjas yra priverstas sutikti su sandorio kaina, pavyzdžiui, jeigu pardavėjas patiria finansinių sunkumų.

- Sandorio kaina skiriasi nuo įvertinto turto arba įsipareigojimo tikrosios vertės. Pavyzdžiui, tikrąją vertę vertinamas turtas arba įsipareigojimas yra tik viena iš sandorio dalių

(pavyzdžiui, sujungiant verslą), sandoris apima nenurodytas teises ir privilegijas, kurios vertinamos atskirai pagal kitą apskaitos standartą, arba sandorio išlaidos įskaičiuotos į jo kainą.

10. Nustatydamą pagrindinę, o jei pagrindinės nėra – kitą labiausiai tinkamą rinką, įmonė neprivalo išsamiai iširti visų įmanomų rinkų. Pagrindinė rinka yra ta rinka, kurioje sudaromas didžiausias to turto ir įsipareigojimų perleidimo sandorių kiekis ir kurių apyvartų sumos didžiausios. Kita labiausiai tinkama yra rinka, kurioje atsižvelgiant į sandorio sudarymo ir transporto išlaidas galima užsitikrinti didžiausią gautiną sumą už parduodamą turtą ir mažiausią mokėtiną sumą už įsipareigojimų perleidimą. Tačiau, jeigu nėra tai paneigiančių aplinkybių, rinka, kurioje įmonė sudaro daugiausia sandorių dėl turto pardavimo ar įsipareigojimų perleidimo, ir yra laikoma pagrindine įmonės rinka. Jeigu pagrindinės rinkos įmonė neturi, pasirenka kitą labiausiai tinkamą rinką.

Įmonė turto vertinimo dieną turi gebėti patekti į pagrindinę (arba kitą labiausiai tinkamą) rinką. Kadangi įmonės užsiimamos įvairia veikla gali patekti į skirtingas rinkas, to paties turto arba įsipareigojimo pagrindinė (arba kita labiausiai tinkama) rinka gali skirtis, jei skiriasi įmonių veikla. Todėl pagrindinė (arba kita labiausiai tinkama) rinka vertinama įmonės požiūriu, nes skirtinga veikla užsiimančios įvairios įmonės gali skirtis. Pavyzdžiui, Lietuvos įmonės pagrindinė veikla yra veršiukų pirkimas iš ūkininkų ir šių veršiukų pardavimas Izraelio rinkai, nes su Izraelio verslininkais įmonė sudariusi daugiausia veršiukų pardavimo sandorių. Kita labiausiai tinkama rinka, kurioje atsižvelgiant į sandorio sudarymo ir transporto, t. y. lėktuvų, išlaidas būtų galima užsitikrinti didžiausią gautiną sumą už parduotus veršelius būtų Olandija, nes ši šalis taip pat yra didelė veršelių importuoja. Tačiau Lietuvos įmonei pagrindinė rinka būtų Izraelio rinka, nes pasirašytos pardavimo sutartys padeda pasiekti didžiausias pardavimo apyvartų sumas.

Nors įmonė turi gebėti patekti į rinką, tačiau norėdama nustatyti tikrąją vertę pagal tos rinkos kainą ji neturi vertės nustatymo dieną gebėti parduoti tam tikro konkretaus turto arba perleisti tam tikro įsipareigojimo.

Net kai nėra stebimos rinkos, iš kurios būtų galima gauti informacijos apie parduodamo turto arba perleidžiamo įsipareigojimo kainą vertės nustatymo dieną, tikrosios vertės nustatymas yra grindžiamas prielaida, kad sandoris yra sudaromas būtent tą dieną, vertinant atitinkamą turtą arba įsipareigojimą turinčio rinkos dalyvio požiūriu. Tas tariamas sandoris yra turto pardavimo arba įsipareigojimo perleidimo kainos apskaičiavimo pagrindas.

Reikšmingai sumažėjus turto ar įsipareigojimo rinkos apimčiai arba aktyvumui, palyginti su įprastu to turto ar įsipareigojimo (arba panašaus turto ar įsipareigojimų) rinkos aktyvumu, gali pasikeisti to turto arba įsipareigojimo tikroji vertė. Siekdama nustatyti, ar reikšmingai sumažėjo turto arba įsipareigojimo rinkos apimtis ar aktyvumas, įmonė turi įvertinti tam tikrų veiksnių svarbą ir reikšmę, tai yra:

- a) mažą naujų sandorių skaičių;
- b) viešai skelbiamų kainų pagrįstumą dabartine informacija;
- c) laikui bėgant arba įvairių rinkos formuotojų (pavyzdžiui, kai kuriose maklerių rinkose) viešai skelbiamų kainų reikšmingus pokyčius;
- d) indeksus, kurie anksčiau buvo glaudžiai susieti su turto arba įsipareigojimo tikrąja verte, bet šiuo metu aiškiai nesusiję su neseniai nustatyta to turto ar įsipareigojimo tikrąja verte;
- e) numanomos likvidumo rizikos priedų, pajamų arba veiklos rodiklių (pavyzdžiui, įmokų, kurias vėluojama sumokėti, dalis arba nuostolių dydis) pagal skelbiamus sandorius arba viešai skelbiamas kainas reikšmingą padidėjimą, kai lyginama su įmonės įvertintais numatomais

pinigų srautais pagal visus prieinamus rinkos rodiklius apie kredito ir kitokią prievolių neįvykdymo riziką, susijusią su turtu arba įsipareigojimu. Rizikos priedas apibrėžiamas kaip gražos norma, kuri pridėjama prie nerizikingos palūkanų normos, nes rodo investicijos ir su ja susijusią riziką. Jis taip pat apibūdinamas kaip rizikos vengiančių rinkos dalyvių prašoma kompensacija už prisiimamą turto arba įsipareigojimo pinigų srautams būdingą neapibrėžtumą. Jis taip pat vadinamas koregavimu dėl rizikos.

f) siūlomų ir prašomų kainų skirtumą, ar jis yra didelis arba reikšmingai padidėjęs;

g) reikšmingai sumažėjusį rinkos aktyvumą, kai nėra naujo sukurto turto arba įsipareigojimo ar panašaus turto arba įsipareigojimų rinkos, t. y. pirminės rinkos;

h) viešos informacijos trūkumą (pavyzdžiui, apie rinkoje be tarpininkų sudaromus sandorius).

Jeigu įmonė padaro išvadą, kad turto arba įsipareigojimo rinkos apimtis arba aktyvumas reikšmingai sumažėjo, palyginti su įprastu to turto ar įsipareigojimo (arba panašaus turto ar įsipareigojimo) rinkos aktyvumu, reikia atidžiai ir išsamiai išanalizuoti sandorius arba viešai skelbiamas kainas. Vien rinkos apimties arba aktyvumo sumažėjimas nereiškia, kad sandorio kaina ar viešai skelbiama kaina neatitinka tikrosios vertės arba kad sandoris toje rinkoje nėra sudarytas įprastomis rinkos sąlygomis. Tačiau jeigu įmonė nustato, kad sandoris arba viešai skelbiama kaina neatitinka tikrosios vertės (pavyzdžiui, gali būti neįprastomis rinkos sąlygomis sudarytų sandorių), būtina koreguoti sandorių kainas arba viešai skelbiamas kainas, jeigu įmonė pagal tas kainas nustato tikrąją vertę, ir tas koregavimas gali turėti esminės reikšmės tikrajai vertei. Sandorių ar viešai skelbiamų kainų koregavimą gali reikėti atlikti ir kitais atvejais (pavyzdžiui, kai panašaus turto kainą reikia reikšmingai koreguoti, kad ji taptų palyginama su vertinamo turto kaina arba jei kaina nustatyta seniai).

Šiame verslo apskaitos standarte nenustatoma, kokiais metodais reikia koreguoti reikšmingus sandorius arba viešai skelbiamas kainas. Standarto IV skyriuje aptartas vertinimo metodų taikymas nustatant tikrąją vertę. Kad ir kokie vertinimo metodai taikomi, įmonė turi patikrinti koregavimą dėl rizikos ir rizikos priedą (kompensaciją) atitinkančią sumą, kurios rinkos dalyviai pareikalautų kaip kompensacijos už turto arba įsipareigojimo pinigų srautams būdingą neapibrėžtumą (žr. pajamų dabartinės vertės metodo aprašymą). To nepadarius, vertės nustatymo rezultatas nebus tikslus. Kai kuriais atvejais gali būti sudėtinga tinkamai koreguoti tikrąją vertę dėl rizikos. Koregavimas dėl rizikos turi atitikti vertės nustatymo dieną įprastomis rinkos sąlygomis rinkos dalyvių sudarytą sandorį.

Jei turto arba įsipareigojimo rinkos apimtis ar aktyvumas reikšmingai sumažėja, gali prireikti keisti vertinimo metodą arba taikyti kelis vertinimo metodus (pavyzdžiui, lyginamąjį (rinkos) metodą ir dabartinės vertės metodą). Lygindama tikrosios vertės dydžius, gautus taikant kelis vertinimo metodus, nustatydamą tikrąją vertę, įmonė turi apsvarstyti siūlomų ir prašomų kainų intervalo pagrįstumą. To tikslas yra nustatyti, kuri suma iš siūlomų ir prašomų kainų intervalo įprastomis rinkos sąlygomis labiausiai atitinka tikrąją vertę. Jei nustatant tikrąją vertę gaunamas platus siūlomų ir prašomų kainų intervalas, tai gali reikšti, kad reikia atlikti išsamesnę rinkos analizę.

Net kai turto arba įsipareigojimo rinkos apimtis ar aktyvumas yra reikšmingai sumažėjęs, tikrosios vertės nustatymo tikslas lieka tas pats. Tikroji vertė yra kaina, už kurią vertės nustatymo dieną pagal sandorį įprastomis rinkos sąlygomis rinkos dalyviai parduotų turtą arba perleistų įsipareigojimą (t. y. kai nėra priverstinio įmonės likvidavimo ir turto arba įsipareigojimų priverstinio pardavimo).

Priimdami sprendimą dėl kainos, už kurią norėtų sudaryti sandorį vertės nustatymo dieną įprastomis rinkos sąlygomis, jei turto arba įsipareigojimo rinkos apimtis ar aktyvumas yra reikšmingai sumažėjęs, rinkos dalyviai atsižvelgia į faktus ir aplinkybes, vykstančius rinkoje. Nustatant tikrąją vertę, įmonės ketinimas valdyti turtą arba įvykdyti ar kitaip padengti įsipareigojimą nėra svarbus, nes tikroji vertė nustatoma remiantis rinkos, o ne konkrečios įmonės rodikliais.

Siekdama nustatyti, ar sandoris yra įprastinis, įmonė turi įvertinti jo aplinkybes.

Įmonė neprivalo visomis išgalėmis stengtis nustatyti, ar sandoris yra sudarytas įprastomis rinkos sąlygomis, tačiau ji turi atsižvelgti į prieinamą informaciją. Kai įmonė yra sandorio šalis, daroma prielaida, kad ji turi pakankamai informacijos ir gali nustatyti, ar sandoris yra sudarytas įprastomis rinkos sąlygomis.

Investicinio, finansinio, biologinio turto pagrindinė rinka yra rinka, kurioje sudaroma daugiausia to turto perleidimo sandorių.

11. Nustatant prielaidas, kurias naudotų rinkos dalyviai, veikiantys ekonomiškai naudingiausiu būdu, nereikia nustatyti konkrečių rinkos dalyvių. Svarbiausios prielaidos yra tos, kurios būtų naudojamos rinkoje įvertinant turtą ir įsipareigojimus, atsižvelgiant į jų ypatumus ir kurios yra pripažįstamos kitų rinkos dalyvių.

Turto naudojimo ekonomiškai naudingiausias būdas pasirenkamas kiekvieno atskiro sandorio metu ir priklauso nuo kiekvieno rinkos dalyvio poreikio. Nėra svarbu, ar rinkos dalyvis ketina turtą naudoti kitaip. Pavyzdžiui, įmonė gali įsigyti konkurencingą žemės sklypą miesto centre siekdama apsaugoti savo prekės ženklo maisto prekių parduotuvių tinklo konkurencinę padėtį rinkoje. Nepaisydamas savo tikslų ir kad žemės sklypas nebus naudojamas veiklai plėtoti, pirkėjas įsigyto žemės sklypo tikrąją vertę turi nustatyti atsižvelgdamas į norinčių jį įsigyti rinkos dalyvių ekonomiškiausią, geriausią ir naudingiausią jo panaudojimą.

Pasirenkant ekonomiškai naudingiausią turto panaudojimo būdą, turėtų būti atsižvelgiama į visas išlaidas, kurias rinkos dalyvis gali patirti įvairiomis aplinkybėmis. Pavyzdžiui, šiuo metu žemdirbystei naudojamo žemės sklypo su pastatais tikroji vertė vertinant jo naudą žemdirbystei turėtų atspindėti naudą įmonei ir toliau naudojant žemės sklypą žemdirbystei įvertinus visus galimus mokesčius, kuriuos gali patirti rinkos dalyvis. Tačiau, jeigu rinkos dalyviai svarsto kitą žemės sklypo panaudojimo būdą siekdami didesnės ekonominės naudos, pavyzdžiui, žemės sklypą panaudoti gyvenamiesiems namams statyti, į jo tikrąją vertę turėtų būti įskaičiuotos visos su žemės sklypo paskirties pakeitimu susijusios, t. y. teisinės, galimo eismo intensyvumo studijų, žemės paskirties keitimo, planavimo, senų pastatų griovimo ir pan. išlaidos. Kitoks panaudojimo būdas turi neapibrėžtumo ir neaiškumo, ar tokiam žemės sklypo naudojimo būdui bus gautas pritarimas (leidimas). Nustatant tikrąją vertę turi būti įvertinamas ir minėtas neapibrėžtumas. Žemės sklypo naudojimo paskirties keitimas neturėtų būti svarstomas, jei tai neįvykdoma (pavyzdžiui, teisiškai neleistina arba finansiškai nenaudinga) arba sunkiai įvykdoma. Didžiausia žemės sklypo ekonominė nauda turėtų būti nustatoma vertinant didesniąją gaunamą naudą, t. y. lyginant iš žemės sklypo dabartinio naudojimo gaunamą naudą su nauda, kuri būtų gauta pakeitus to sklypo naudojimo būdą.

12. Tikroji vertė pagrindinėje (arba kitoje labiausiai tinkamoje) rinkoje, pagal kurią nustatoma turto arba įsipareigojimo kaina, dėl sandorio išlaidų nekoreguojama. Sandorio išlaidų apskaita tvarkoma pagal kitus verslo apskaitos standartus.

Sandorio išlaidos yra papildomos išlaidos, tiesiogiai priskirtinos turtui įsigyti ar finansiniam įsipareigojimui prisiimti, išleisti ar perleisti. Papildomos išlaidos yra tokios, kurių įmonė nebūtų patyrusi, jeigu nebūtų įsigijusi, išleidusi ar perleidusi turto ar finansinio įsipareigojimo. Tikroji vertė neapima sandorio išlaidų, nes jos nėra turto arba įsipareigojimo savybė, o būdingos turto ar įsipareigojimo sandoriui. Sandorio išlaidos skiriasi pagal tam turtui arba įsipareigojimui sudarytą sandorį. Jos galėtų būti, pavyzdžiui, apmokamos tarpininko, vertintojo, prekybos agento paslaugos, įvairios rinkliavos, registracijos mokesčiai, kurie reikalingi turto pirkimo–pardavimo ar įsipareigojimo perleidimo sandoriui įteisinti ir pan.

Sandorio išlaidos apskaitoje registruojamos sąnaudų sąskaitose. Transporto išlaidos neįeina į sandorio išlaidas. Kodėl ir kaip koreguojama turto tikroji vertė dėl transporto išlaidų plačiau paaiškinta prie standarto 13 punkto.

Pavyzdys

Įmonė „C“ 20X1 m. vasario 23 d. aukcione įsigijo paršelių už 1 000 EUR. Įmonė žino, kad į aukcione sumokėtą kainą jau įskaičiuota tarpininkams už sandorio sudarymą priklausanti sumokėti suma, t. y. 35 EUR. Pagal įmonės apskaitos politiką paršeliai, kaip biologinis turtas, pagal 17-ojo verslo apskaitos standarto „Biologinis turtas“ nuostatas pirminio pripažinimo metu ir paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną vertinami tikrąja verte atėmus pardavimo išlaidas. Tarpininkams už sandorio sudarymą sumokėta suma kaip sandorio sudarymo išlaidos į paršelių įsigijimo savikainą neįtraukiamos. Apskaitoje įmonė „C“ įsigytus paršelius registruoja įsigijimo savikaina – 965 EUR, kuri laikoma jų tikrąja verte, o tarpininkui sumokėta suma 35 EUR pripažįstama bendrosiomis ir administracinėmis sąnaudomis.

13. Jeigu turto vieta yra jo būdinga savybė nustatant to turto tikrąją vertę, kainą, už kurią vertės nustatymo dieną būtų parduodamas turtas pagrindinėje (arba kitoje labiausiai tinkamoje) rinkoje turi būti koreguojama dėl transporto išlaidų, jei jų būtų patirta perkeliant turtą iš jo buvimo vietos į tą rinką.

Įsigydamos materialųjį (pavyzdžiui, gamybos liniją ir pan.), biologinį (pavyzdžiui, galvijus ir pan.) turtą įmonės patiria transporto išlaidų, kai įsigytas turtas perkeliamas iš tik jam būdingos vietovės, darančios įtaką turto kokybei ir didinančios turto tikrąją vertę pagrindinėje (arba kitoje labiausiai tinkamoje) rinkoje.

Įmonės turi įvertinti transporto išlaidas atsižvelgdamos į tai, kokioje rinkoje įsigytas turtas bus parduodamas. Tais atvejais, kai rinkos dalyvis neišvengiamai turi patirti transporto (nuvežimo, nuskraidinimo su visais priklausančiais mokesčiais, pakrovimo, iškrovimo ir pan.) išlaidų, kad nuvežtų įsigytą turtą į rinką, kurioje juo prekiaus, patirtomis transporto išlaidomis turėtų būti koreguojama (mažinama arba didinama) tikroji turto vertė, kuria jis registruojamas apskaitoje.

Pavyzdys

Įmonė „A“ 20X1 m. birželio 30 d. aukcione įsigijo galvijų už 100 000 EUR. Iki įmonės fermos galvijų transportavimo išlaidos sudarė 1 000 EUR. Įmonei tai buvo neišvengiamos išlaidos, nes galvijai buvo įgyti aukcione. Apskaičiuota galvijų tikroji vertė yra 100 000 EUR,

nes transporto išlaidomis nekoreguojama už galvijus sumokėta kaina. Jos įmonės „A“ apskaitoje pripažįstamos sąnaudomis. Pinigų srautai sudaro 101 000 EUR.

20X1 m. gruodžio 31 d., įvertinus galvijų buvimą vietą ir sąlygas, jų kaina pakilo iki 109 000 EUR, bet vertindama tikrąją vertę atimamos galvijų transportavimo į rinką išlaidos (pakrovimo į transporto priemonę, gabenimo (kuro) ir iškrovimo išlaidas) 1 500 EUR. Taigi, galvijų balansinė vertė įmonės „A“ finansinėse ataskaitose turėtų būti 109 000 EUR. Nustatant galvijų tikrąją vertę, jų pateikimo aukcionui išlaidomis į galvijų tikrąją vertę neįskaičiuojamos, t. y. tikroji vertė nustatoma naudojant kainą, koreguotą dėl transporto išlaidų.

Pavyzdys

Įmonės pagrindinė rinka yra „X“, nes joje sudaro daugiausia sandorių su didžiausiomis apyvartų sumomis. Bet tuo atveju, jei rinkos „X“ aktyvumas sumažėtų, t. y. sumažėtų sudaromų sandorių skaičius ir atitinkamai apyvartų sumos, įmonė rinktųsi kitą labiausiai tinkamą rinką iš kitų, kuriose ji taip pat parduodavo turtą skirtingomis kainomis – „A“ arba „B“. Įmonė gali prekiauti abiejose rinkose ir tikrosios vertės nustatymo dieną atitinkamai rinktis kainas. Jei rinka „X“ nebūtų pagrindinė turto rinka, tikroji turto vertė būtų nustatoma naudojant kitos labiausiai tinkamos rinkos kainas, t. y. rinkos, kurioje atsižvelgiant į sandorio sudarymo ir transporto išlaidas galima gauti didžiausią už turtą sumą.

Kainos ir patirtos išlaidos abiejose rinkose, t. y. „A“ ir „B“, nurodytos lentelėje:

	„A“ rinka	„B“ rinka
Kaina	26	25
Transporto išlaidos	(2)	(2)
	24	23
Sandorio išlaidos	(3)	(1)
Didžiausia gautina suma¹	21	22

„A“ rinkoje kaina yra 26 EUR, sandorio išlaidos 3 EUR, transporto išlaidos 2 EUR, t. y. didžiausia gautina suma būtų 21 EUR. „B“ rinkoje kaina yra 25 EUR, sandorio išlaidos yra 1 EUR, transporto išlaidos 2 EUR, t. y. didžiausia gautina suma būtų 22 EUR.

Įmonės kita labiausiai tinkama parduodamo turto rinka laikoma „A“ rinka, nors įmonei pelningiau būtų parduoti rinkoje „B“ dėl didesnės gautinos sumos. Turto tikroji vertė rinkoje „A“ būtų didesnė negu rinkoje „B“, nes nustatoma naudojant kainą, gautiną šioje rinkoje įvertinus transporto išlaidas, t. y. tikroji vertė būtų 24 EUR. Kaina, už kurią vertės nustatymo dieną būtų parduodamas turtas, būtų koreguota tik dėl transporto išlaidų (2). Įmonė gali patirti papildomų sandorio išlaidų, tačiau nustatant turto tikrąją vertę sandorio išlaidomis kaina nekoreguojama.

¹ Didžiausia gautina suma suprantama pagal standarto 10 punkto aiškinimą.

Jeigu įmonė už parduodamą turtą norėtų gauti didžiausią sumą, turto tikroji vertė būtų nustatoma pagal „B“ rinką taikant 25 EUR kainą, koreguotą dėl transporto išlaidų, t. y. iš kainos atėmus 2 EUR ir būtų gauta 23 EUR tikroji turto vertė. Nors sandorio išlaidos ir buvo įvertintos, tikrajai vertei nustatyti taikoma kaina dėl šių išlaidų nekoreguojama (bet koreguojama dėl transporto išlaidų).

14. Tikroji vertė nustatoma atsižvelgiant į jos nustatymo principus, teisingai pritaikytus vertinimo metodus ir pasirinkto patikimumo lygio rodiklius.

IV. VERTINIMO METODAI TIKRAJAI VERTEI NUSTATYTI

15. Nustatant turto ir įsipareigojimų tikrąją vertę taikomi vertinimo metodai, kurie tinka konkrečiomis sąlygomis, pagal kuriuos pakanka rodiklių tikrajai vertei nustatyti ir pagal kuriuos naudojama kuo daugiau viešai skelbiamų rinkos rodiklių ir mažiau neskelbiamų rodiklių. Dėl šios priežasties viešai skelbiama kaina, už kurią vertės nustatymo dieną būtų parduodamas turtas arba perleidžiamas įsipareigojimas pagal sandorį įprastomis rinkos sąlygomis pasirinktoje rinkoje, dar vadinama rinkos kaina ir laikoma geriausiu tikrosios vertės įverčiu.

Rinkų, kuriose gali būti viešai skelbiamų rodiklių apie tam tikrą turtą ir įsipareigojimus (pavyzdžiui, finansines priemones), pavyzdžiai yra:

a) Reguluojama vertybinių popierių rinka. Vertybinių popierių kainos, skelbiamos rinkose, yra lengvai gaunamos ir iš esmės atitinka tikrąją vertę. Tokios rinkos pavyzdys – vertybinių popierių birža.

b) Užsienio valiutų rinkos. Užsienio valiutų rinkų uždarymo kainos yra lengvai gaunamos ir iš esmės atitinka tikrąją vertę. Tokios rinkos pavyzdys – pasaulinė valiutų birža FOREX (svarbiausiomis regioninėmis rinkomis laikomos Azijos (Tokijas, Singapūras, Honkongas), Europos (Londonas, Frankfurtas prie Maino, Ciurichas) ir Amerikos (Niujorkas, Čikaga, Los Andželas) rinkos), Londono vertybinių popierių birža ir kt.

c) Tarpininkų rinkos. Šiose rinkose dalyvaujantys tarpininkai yra pasirengę prekiauti (pirkti arba parduoti savo pačių sąskaita), todėl jie užtikrina objektų, kuriais prekiauja, likvidumą. Siūlomas ir prašomas kainas (kainą, už kurią tarpininkas sutinka pirkti, ir kainą, už kurią tarpininkas sutinka parduoti) paprastai yra lengviau sužinoti nei rinkos uždarymo kainas. Nebiržinės prekybos rinkos (kurių kainos viešai skelbiamos) yra tarpininkų rinkos. Taip pat yra tarpininkų rinkų, kuriose prekiaujama kitu turtu ir įsipareigojimais, tarp jų ir kai kuriomis finansinėmis priemonėmis, biržos prekėmis ir materialiuoju turtu (pavyzdžiui, naudota įranga).

d) Maklerių rinkos. Šiose rinkose makleriai stengiasi pardavėjams rasti pirkėjų, tačiau savo vardu neprekauja. Makleris žino susijusių šalių siūlomas ir prašomas kainas, bet kiekviena šalis paprastai nežino, kokia kaina yra priimtina kitai šaliai. Kartais galima sužinoti sudarytų sandorių kainas. Elektroninių ryšių rinkos, kuriose pirkimo pavedimai derinami su pardavimo pavedimais, komercinės ir gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto rinkos yra maklerių rinkos.

e) Rinkos be tarpininkų. Rinkoje be tarpininkų tiek produkto ar paslaugos sukūrimo, tiek perpardavimo sandoriai sudaromi savarankiškai, be tarpininkų. Viešos informacijos apie šiuos sandorius gali būti labai mažai.

Įmonė pasirenka rodiklius, atitinkančius turto arba įsipareigojimo savybes, į kurias rinkos dalyviai atsižvelgtų sudarydami to turto įsigijimo arba įsipareigojimo perleidimo sandorį. Jeigu

įmonė turi tam tikro turto arba įsipareigojimų (tai gali būti ir daug tokių pačių turto vienetų arba įsipareigojimų, pavyzdžiui, finansinės priemonės) ir tuo turto arba įsipareigojimu prekiaujama aktyviojoje rinkoje, to turto arba įsipareigojimo tikroji vertė priskiriama pirmajam patikimumo lygiui ir apskaičiuojama pagal to turto arba įsipareigojimo viešai skelbiamą kainą ir įmonės turimą tokių objektų kiekį. Taip yra net ir tuo atveju, kai įprasta rinkos dienos prekybos apimtis yra per maža ir neapima viso įmonės parduodamo turto kiekio, o pavedimų pateikimas siekiant parduoti turtą pagal vienintelį sandorį gali paveikti kotiruojamą kainą. Kai kuriais atvejais dėl tų savybių kainos koreguojamos, pavyzdžiui, priemoka arba nuolaida. Nustatant tikrąją vertę neturi būti paisoma priemokų ar nuolaidų dydžio, kurį įmonės taiko turimiems objektams (kai turto arba įsipareigojimo viešai skelbiama kaina koreguojama todėl, kad įprasta rinkos dienos prekybos apimtis yra per maža ir neapima viso įmonės parduodamo kiekio), ir jis nėra turto ar įsipareigojimo savybė (pavyzdžiui, kontrolės priemoka nustatant kontroliuojamos dalies tikrąją vertę).

Visais atvejais, kai aktyviojoje rinkoje yra viešai skelbiama turto arba įsipareigojimo kaina (t. y. pirmojo patikimumo lygio rodikliai), nustatydamą tikrąją vertę įmonė remiasi ta kaina ir jos nekoreguoja, išskyrus standarto 25 punkte numatytus atvejus.

Pavyzdys

Įmonė „A“ įsigyja kitos įmonės 1 000 vnt. 85 EUR nominalios vertės paprastųjų vardinių akcijų. Akcijos įsigijimo kaina sutampa su jos nominaliąja verte. Įmonės „A“ apskaitoje įsigytos akcijos registruojamos įsigijimo savikaina, o vėliau, atsižvelgiant į patvirtintą apskaitos politiką, pasirenkama akcijas finansinėse ataskaitose rodyti kaip parduoti laikomą finansinį turtą ir vertinti jį tikrąja verte. Akcijų rinkos kaina kotiruojamoje rinkoje būtų geriausias tikrosios vertės įvertis.

Įmonė „A“ įsigytas akcijas apskaitoje registruoja šiais apskaitos įrašais:

D 26200 Kitų įmonių nuosavybės vertybinių popierių įsigijimo savikaina	85 000
K 271 Sąskaitos bankuose	85 000

Paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną akcijos vertė kotiruojamoje aktyviojoje rinkoje yra 87 EUR. Vadovaudamasi rinkos verte, įmonė „A“ apskaičiuoja šių akcijų tikrąją vertę:

$$87 \text{ EUR} \times 1\,000 \text{ vnt.} = 87\,000 \text{ EUR}$$

Nustačius akcijų vertę paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną įmonės „A“ apskaitoje registruojamas investicijų tikrosios vertės padidėjimo pelnas dėl akcijų tikrosios vertės pokyčio šiais apskaitos įrašais:

D 26201 Kitų įmonių nuosavybės vertybinių popierių tikrosios vertės pokytis (+ / -)	2 000
K 5808 Investicijų tikrosios vertės padidėjimo pelnas	2 000

16. Reguluojamoje vertybinių popierių rinkoje prekiaujamų įmonių akcijų ir kitų finansinių priemonių tikroji vertė paprastai yra nustatoma pagal tokioje rinkoje viešai skelbiamas tokių pačių finansinių priemonių rinkos kainas. Šiuo atveju nedidelis konkrečios reguliuojamosios rinkos aktyvumas ir mažas sandorių sudarymo kiekis nėra priežastis teigti, kad reguliuojamoje rinkoje prekiaujamų tokių finansinių priemonių tikroji vertė galėtų būti patikimiau nustatoma taikant kitus vertinimo metodus.

Pavyzdys

Įmonė „A“ 20X1 m. sausio 2 d. įsigijo 2 000 kitos įmonės obligacijų. Obligacijos įsigijimo kaina yra 55 EUR ir sutampa su nominaliąja verte. Obligacijas pirkusi įmonė apskaitoje įsigytas obligacijas registruoja įsigijimo savikaina, o vėliau, atsižvelgdama į patvirtintą apskaitos politiką, pasirenka obligacijas finansinėse ataskaitose rodyti kaip parduoti laikomą finansinį turtą ir vertinti tikrąja verte. Obligacijų rinkos kaina kotiruojamoje rinkoje būtų geriausias tikrosios vertės įvertis.

Įmonė „A“ įsigytas kitos įmonės obligacijas apskaitoje registruoja šiais apskaitos įrašais:

D 262110 Kitų ne nuosavybės vertybinių popierių įsigijimo savikaina	110 000
K 271 Sąskaitos bankuose	110 000

Paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną obligacijos vertė aktyviojoje rinkoje yra 54 EUR. Vadovaudamasi rinkos verte įmonė „A“ apskaičiuoja šių obligacijų tikrąją vertę:

54 EUR x 2 000 vnt. = 108 000 EUR

Nustačius kitos įmonės obligacijų vertę paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną įmonės „A“ apskaitoje registruojami investicijų tikrosios vertės sumažėjimo nuostoliai dėl obligacijų tikrosios vertės pokyčio šiais apskaitos įrašais:

D 6808 Investicijų tikrosios vertės sumažėjimo nuostoliai	2 000
K 262111 Kitų ne nuosavybės vertybinių popierių tikrosios vertės pokytis (+ / -)	2 000

Įmonė pastebi, kad praėjus 4 mėnesiams nuo 20X2 m. finansinių metų pradžios buvo sudaryta tik 2 obligacijų pirkimo–pardavimo sandoriai, pagal kuriuos kiti rinkos dalyviai už obligaciją mokėjo 57 EUR. Nors ir obligacijomis rinkoje nebuvo aktyviai prekiaujama, sudarytų sandorių skaičius buvo mažas, tačiau tai nereiškia, kad reguliuojamoje rinkoje tokių pačių finansinių priemonių, t. y. obligacijų, tikroji vertė galėtų būti patikimiau nustatoma taikant kitus vertinimo metodus. Tokiais atvejais reikėtų vadovautis tų pačių finansinių priemonių rinkos verte.

Įmonės „A“ obligacijos 20X2 m. balandžio 30 d. yra kotiruojamos aktyviojoje rinkoje 57 EUR rinkos verte, pagal kurią nustato savo obligacijų tikrąją vertę:

57 EUR x 2 000 vnt. = 114 000 EUR

20X2 m. balandžio 30 d. įmonės „A“ apskaitoje registruojamas investicijų tikrosios vertės padidėjimo pelnas dėl obligacijų tikrosios vertės pokyčio šiais apskaitos įrašais:

D 262111 Kitų ne nuosavybės vertybinių popierių tikrosios vertės pokytis (+ / -)	6 000
K 5808 Investicijų tikrosios vertės padidėjimo pelnas	6 000

17. Jeigu vertinamo turto ir įsipareigojimų siūloma ir prašoma kainos skelbiamos rinkoje, tai turto ir įsipareigojimų tikroji vertė turėtų būti nustatoma susidariusiame siūlomos ir prašomos kainos intervale. Turto ir įsipareigojimų tikroji vertė taip pat gali būti iš siūlomos ir prašomos kainos intervale esančių kainų apskaičiuota vidutinė rinkos kaina ar kitaip nustatyta kaina.

Jei tikroji vertė nustatoma taikant kelis vertinimo metodus, gauti rezultatai įvertinami atsižvelgiant į jiems gauti naudoto kainų intervalo pagrįstumą. Nustatyta tikroji vertė yra to kainų intervalo vertė, kuri labiausiai atitinka tikrąją vertę esamomis aplinkybėmis.

Jeigu tikrąja verte vertinamo turto arba įsipareigojimo yra siūloma kaina ir prašoma kaina (pavyzdžiui, tarpininkų rinkoje), nustatant tikrąją vertę naudojama kaina iš siūlomų ir prašomų kainų intervalo, kuri esamomis aplinkybėmis labiausiai atitinka tikrąją vertę nepaisant to, kuriam

tikrosios vertės patikimumo lygiui tie rodikliai priskiriami (t. y. pirmajam, antrajam ar trečiajam patikimumo lygiui).

Standartas nedraudžia naudoti vidutinę rinkos kainą, apskaičiuotą iš siūlomų ir prašomų kainų intervalo, ar kitaip nustatyti kainą, kuria rinkos dalyviai praktiškai vadovaujasi.

Siūlomos ir prašomos kainos intervalas susidaro tarp pirkėjo siūlomos ir pardavėjo už turtą prašomos kainos. Jis rodo didžiausią siūlomą kainą, kurią pirkėjas pasirengęs už turtą mokėti, ir mažiausią prašomą kainą, už kurią pardavėjas sutiktų turtą parduoti. Sandoris įvyksta tada, kai pirkėjas sutinka su pardavėjo prašoma kaina arba pardavėjas – su pirkėjo siūloma kaina. Paprastai sakant, turto kaina kyla, kai pirkėjų skaičius viršija pardavėjų skaičių ir pirkėjai varžosi norėdami įsigyti didesnę turto kiekį. Ir atvirkščiai, turto kaina mažėja, kai pardavėjų skaičius viršija pirkėjų skaičių ir pardavėjai būna priversti mažinti prašomą kainą. Siūlomos ir prašomos kainos intervalas yra svarbus veiksnys daugeliui investuotojų, dalyvaujančių biržos sandoriuose ir įsigyančių akcijų, obligacijų, ateities, pasirinkimo sandorių ar užsienio valiutos.

Prekybos terminalo ekrane kartu nurodoma ir pirkimo, ir pardavimo kaina. Bankai ir kitos finansų institucijos nustatyta, pavyzdžiui, valiutos pirkimo ir pardavimo kainos skirtumą naudoja kaip papildomą pajamų šaltinį. Siūlomos valiutos pirkimo ir pardavimo kainos skirtumas vadinamas intervalu ir sudaro nuo 0,5 iki keleto bazinių punktų (paprastai 3-5, rečiau 7 arba 10 bazinių punktų). Bazinis punktas yra šimtoji procento dalis, dažniausiai taikoma mažiems palūkanų normų pokyčiams skaičiuoti ir nusakyti. Labai retai intervalas sudaro 0 punktų, t. y. pirkimo ir pardavimo kainos sutampa. Dar rečiau pasitaiko atveju, kai intervalas sudaro 10–20 punktų. Tokio dydžio intervalai liudija banko (brokerio) nenorą sudaryti sandorį arba jo norą apsidrausti tokiais atvejais, kai be jokių priežasčių rinkoje vyksta staigūs ir dideli kainų svyravimai, kai rinka nenuspėjama arba kai laukiama kokių nors svarbių įvykių.

Pavyzdys

Įmonė „A“ 20X1 m. sausio 2 d. įsigijo 100 EUR nominaliosios vertės 2 500 įmonės „B“ paprastų vardinių akcijų. Akcijos įsigijimo kaina sutampa su nominaliąja verte. Akcijas pirkusi įmonė apskaitoje įsigytas akcijas registruoja įsigijimo savikaina, o vėliau, atsižvelgdama į apskaitos politiką pasirenka šias akcijas finansinėse ataskaitose rodyti kaip parduoti laikomą finansinį turtą ir vertinti tikrąja verte.

Įmonės „A“ apskaitoje įsigytos akcijos registruojamos šiais apskaitos įrašais:

D 26200 Kitų įmonių nuosavybės vertybinių popierių įsigijimo savikaina	250 000
K 271 Sąskaitos bankuose	250 000

Kadangi rinkoje yra skelbiamos vertinamų akcijų siūloma ir prašoma kainos, įmonė akcijų tikrąją vertę nustato naudodama vidutinę rinkos kainą, apskaičiuotą iš siūlomos ir prašomos kainos intervale esančių kainų.

20X1 m. gruodžio 31 d. šių akcijų kotiruojamoje aktyviojoje rinkoje siūloma kaina yra 98 EUR, o prašoma kaina – 105 EUR. Įmonė „A“ apskaičiuoja vidutinę rinkos kainą $101,50 \text{ EUR} (98 \text{ EUR} + 105 \text{ EUR}) / 2$ ir nustato savo akcijų tikrąją vertę:

$$101,50 \text{ EUR} \times 2\,500 = 253\,750 \text{ EUR}$$

Nustačius akcijų vertę 20X1 m. gruodžio 31 d. įmonės „A“ apskaitoje registruojamas investicijų tikrosios vertės padidėjimo pelnas dėl akcijų tikrosios vertės pokyčio šiais apskaitos įrašais:

D 26201 Kitų įmonių nuosavybės vertybinių popierių tikrosios vertės pokytis (+ / -)	3 750
K 5808 Investicijų tikrosios vertės padidėjimo pelnas	3 750

18. Nustatant turto ir įsipareigojimų tikrąją vertę, jei nėra viešai skelbiamos jų rinkos kainos, taikomi trys vertinimo metodai: lyginamasis (rinkos), išlaidų ir pajamų.

Vertės nustatymo tikslas yra nustatyti sumą, už kurią vertės nustatymo dieną įprastomis rinkos sąlygomis rinkos dalyviai parduotų turtą ar paslaugas arba perleistų įsipareigojimą. Tikrajai vertei nustatyti, įmonė taiko vieną ar kelis iš šių metodų – lyginamąjį (rinkos), išlaidų (kaštų) ir pajamų.

Kartais (pavyzdžiui, kai vertinant turtą arba įsipareigojimą naudojamos tokio paties turto arba įsipareigojimų aktyviojoje rinkoje viešai skelbiamos kainos) nustatyti vertę pakanka ir vieno vertinimo metodo, tačiau būna atvejų, kai rekomenduojama taikyti ir kelis vertinimo metodus.

Jei sandorio kaina yra tikroji vertė, o vėlesniais laikotarpiais tikroji vertė bus nustatoma taikant vertinimo metodą, pagal kurį naudojami neskelbiami rodikliai. Vertinimo metodą reikia taikyti taip, kad gautas rezultatas būtų artimas sandorio kainai. Taip taikant vertinimo metodą užtikrinama, kad jis atitiktų esamas rinkos sąlygas, o įmonei būtų lengviau nustatyti, ar vertinimo metodą reikia keisti (pavyzdžiui, taikant tą vertinimo metodą gali būti neatsižvelgiama į tam tikrą turto arba įsipareigojimo savybę). Tikrąją vertę nustatydamas pagal neskelbiamus rodiklius, po pirminio turto pripažinimo įmonė turi užtikrinti, kad gauti rezultatai atitiktų viešai skelbiamus rinkos rodiklius (pavyzdžiui, panašaus turto arba įsipareigojimo kainą) vertės nustatymo dieną.

Lyginamasis metodas yra vertinimo metodas, pagal kurį nustatoma turto vertė lyginant jį su tokiu pačiu ar panašiu žinomos kainos turtu. Taip pat naudojama kita svarbi informacija, gauta apie rinkos sandorius dėl tokio paties arba panašaus turto, įsipareigojimų arba turto ir įsipareigojimų grupės, pavyzdžiui, verslo. Taikant lyginamąjį metodą, būtina turėti pakankamai informacijos apie neseniai sudarytus analogiškų arba tapačių objektų sandorius. Vertinant šiuo metodu yra svarbus nekilnojamojo turto rinkos skaidrumas ir (arba) pakankamas informacijos kiekis apie šiuos objektus.

Lyginamasis (rinkos) metodas gali būti pagrindžiamas ir taikomas kainų nustatymo matricos būdu. Šis būdas yra matematikos modelis, daugiausia taikomas vertinant kai kurių rūšių finansines priemones, pavyzdžiui, skolos vertybinius popierius. Pagal matricos būdą remiamasi ne vien viešai skelbiamomis vertybinių popierių kainomis, bet ir vertinamų vertybinių popierių kainų ryšiu su kitų panašių viešai skelbiamų vertybinių popierių kainomis.

Turto vertintojas turi nustatyti visus vertinamo ir lyginamojo objekto skirtumus, jei reikia, atlikti jų tikslinimus, apskaičiuoti vertinamo objekto vertę. Turto vertintojas turi atsižvelgti į lyginamojo objekto rinkos vertę, kuri yra kaina, kurią vertės nustatymo dieną rinkos dalyviai moka už objektą ir nustatydamas vertinamo objekto tikrąją vertę turi siekti, kad objekto tikroji vertė patikimai atspindėtų rinkos kainą, t. y. tikroji vertė atitiktų rinkos vertę.

Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV,$$

kur

RV – vertinamo objekto rinkos vertė,

PK – lyginamojo objekto (analogo) pardavimo kaina,

PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

Lyginamųjų objektų ir vertinamo objekto vertę lemiantys požymiais turi būti tapatūs arba panašūs. Todėl reikia įsitikinti, ar galima juos palyginti su vertinamuoju objektu pagal būklę, statybos (gamybos) mastą, naudojimo paskirtį, formą, komunikacijų būklę, statybos (gamybos) laiką, technines savybes ir įrengimą. Be to, reikia atmesti visus pardavimo atvejus, kai buvo parduodama neįprastomis arba asmeninėmis aplinkybėmis. Prie neįprastų aplinkybių priskiriamas nekilnojamojo turto įsigijimas:

- iš varžytinių;
- konkursuose;
- su nuolaida;
- ypatingomis mokėjimo sąlygomis.

Prie asmeninių aplinkybių priskiriamas nekilnojamojo turto pardavimas giminėms, kai atsižvelgus į ypatingus giminystės ryšius, prašoma mažesnės kainos, negu ji būtų sutarta su nesusijusiu pirkėju. Tokiam pardavimui priskiriami taip vadinami bėdos pardavimai: savininkas, kuriam skubiai reikalingi pinigai, parduos nekilnojamąjį turtą žemesne kaina nei įprasta.

Prie asmeninių aplinkybių priskiriami ir ypatingų interesų pirkimai: pirkėjas už labai patrauklų nekilnojamąjį turtą moka kur kas brangiau arba pirkėjas, kuriam nekilnojamojo turto reikia skubiai ekonominei veiklai, taip pat sutinka mokėti didesnę kainą. Prie asmeninių aplinkybių dar priskiriami ir spekuliaciniai tikslai.

Jeigu turto vertintojas neturi pakankamai informacijos apie panašius objektus (analogus nagrinėjamoje vietovėje), jis turi išanalizuoti lyginamuosius objektus kitose vietovėse ir patikslinti vertę. Norint apskaičiuoti patikslintą vertę, palyginami duomenys ir nustatomi pataisos koeficientai:

- Laiko pataisos koeficientas rodo rinkos vertės kitimo dydį. Jo reikia tada, kai lyginti imamas gerokai anksčiau įvykęs sandoris (analogas) ir yra žinoma, kad per tą laiką rinkos konjunktūra pakito.

- Vietovės pataisos koeficientas taikomas, kai lyginamieji vertinamo objekto analogai yra kitoje vietovėje, kurios rinkos konjunktūra kitokia nei vertinamo objekto vietovėje. Šis koeficientas rodo vietovių rinkos skirtumus.

- Finansavimo sąlygų pataisos koeficientas laikomas, kai lyginami objektai buvo pirkti ir parduoti šiek tiek skirtingomis sąlygomis (išsimokėtinai, nuomos būdu ar kitaip).

- Kiti pataisos koeficientai išreiškia vertinamo objekto ir lyginamo analogo fizinių savybių ir naudojimo sąlygų skirtumus.

Šias pataisas galima apskaičiuoti santykinio būdu, t. y. procentiniais dydžiais. Nedidelės fizinių požymių pataisos gali būti skaičiuojamos absoliučiu dydžiu. Kai kuriais atvejais nustatant tikslinimo sumą galima remtis išlaidų (kaštų) metodu. Jis taikomas tais atvejais, kai vertinamas objektas yra neseniai patobulintas ir todėl jis turi didesnę patrauklumą.

Kiti pataisos koeficientai priklauso nuo konkrečios vertinamo turto rūšies. Vertinamų, pavyzdžiui, individualių gyvenamųjų namų fizinių savybių ir naudojimo sąlygų skirtumą lemia šie veiksniai: vietovės patrauklumas, sienų medžiaga ir konstrukciniai sprendimai, namo dydis ir amžius, namo planavimo ypatumai, stilius ir dizainas, infrastruktūra, želdiniai, privažiuojamieji keliai, jų danga, inžinerinės įrangos autonomiškumas, termoizoliacinės savybės ir šildymo šaltiniai, apdailos ir kitų elementų medžiagos ir kokybė, namų valdos žemės sklypo savybė, kitoks individualaus namo ir jo aplinkos pagerinimas.

Nustatant turto vertę, gali būti skaičiuojama ploto, tūrio vieneto, komercinių pastatų pagrindinių fasadų ilgio vieneto, objekto našumo, pajėgumo, naudojimo laiko ir kitų vienetų kaina arba absoliučiai vertinamo objekto pataisos. Vertinamo objekto ir lyginamųjų objektų parametrai ir skirtumai turi būti aiškiai ir suprantamai apibūdinti. Taikomų koeficientų reikšmės ir kiti skaičiavimai pateikiami turto vertinimo ataskaitoje.

Lyginamasis metodas netaikomas nustatyti turto tikrąją vertę, kai yra mažas panašių objektų sandorių skaičius arba jei vertinamas objektas yra unikalus arba nėra jokių sandorių, su kuriais galima palyginti. Turto ir verslo vertinimo metodikoje yra nustatytas minimalus lyginamųjų objektų skaičius, kada galima taikyti lyginamosios vertės metodą.

Išlaidų (kaštų) vertinimo metodas yra grindžiamas ekonomikos principu, kad pirkėjas už turtą nemokės daugiau nei kainuotų nusipirkti ar pasigaminti kitą tokio pat naudingumo turtą. Taikant išlaidų (kaštų) metodą, nustatoma suma, kurios reikėtų turto naudojimo pajėgumui atkurti vertinimo metu (dažnai vadinama dabartinėmis turto atkūrimo išlaidomis).

Pardavėjo, kaip rinkos dalyvio, už parduodamą turtą gauta kaina yra pagrįsta išlaidomis, kurias pirkėjas, t. y. kitas rinkos dalyvis, patirtų ir atsižvelgdamas į turto nuvertėjimą pakoreguotų įsigijęs arba sukūręs kitą panašios paskirties turtą. Paprastai pirkėjas, kaip rinkos dalyvis, už turtą nemokėtų didesnės sumos už tą, kurios pakaktų pakeisti to turto naudojimo pajėgumą. Turto nuvertėjimas pirmiausia yra jo fizinės būklės blogėjimas. Be to, jam būdingas funkcinis (technologinis) ir ekonominis nuvertėjimas (dėl išorės veiksnių). Nuvertėjimas suprantamas plačiau nei nusidėvėjimas, parodomas finansinėse ataskaitose (įsigijimo savikainos paskirstymas), arba mokesčiai (remiantis nustatytu naudojimo laiku). Išlaidų (kaštų) metodas dažnai taikomas materialiojo turto, naudojamo kartu su kitu turtu arba kitu turtu ir įsipareigojimais, tikrajai vertei nustatyti.

1 pavyzdys

Šis pavyzdys iliustruoja, kaip išlaidų (kaštų) metodas taikomas pagerintam nekilnojamajam turtui vertinti.

Vertinamas turtas yra įmonei „A“ nuosavybės teise priklausantis 5 hektarų sklypas, kuriame yra dviejų aukštų 25 000 m² biurų pastatas. Pastato stogas kiauras, jo remonto išlaidos sudarytų 50 000 EUR. Suremontavus stogą, pastato būklė atsižvelgiant į jo amžių būtų vidutinė. Žemės vertė yra 5 000 000 EUR. Laikoma, kad esamas turto naudojimas yra ekonomiškai geriausias. Pastate yra 1 000 m² patalpa, kurioje iš pradžių buvo kompiuterių kambarys su įrengta specialia aušinimo sistema, antistatine apdaila, apsaugos ir priešgaisrine sistemomis, kurios naudojant biurą paprastai nėra būtinos. Kompiuteriai iš šios patalpos buvo išgabenti, ir dabar ji naudojama kaip tipinė biuro patalpa. Vėdinimo sistema pastate nėra tokia efektyvi kaip nauja, pastato izoliacija taip pat yra prastesnė nei naujų pastatų. Papildomos eksploataavimo išlaidos, susidariusios dėl minėto neefektyvumo, palyginti su naujo pastato eksploataavimo išlaidomis, sudaro 100 000 EUR per metus. Pastato vidaus apšvietimo sistemos taip pat yra pasenusios ir dėl to ne tokios veiksmingos kaip naujos. Mieste ir jo apylinkėse nėra kitų biurų pastatų, kurių plotas būtų didesnis kaip 25 000 m², ir apskritai juos retai perka ar parduoda. Kai buvo statomas pastatas, miestas priklausė regionui, kuriam valstybė teikė dotacijų investicijoms skatinti, tačiau dabar jų neskiriama. Išmanantis biurų rinką vertintojas žino, kad paprastai tokio tipo biurų pastatų ekonominis amžius (naudingo tarnavimo laikas) yra trumpesnis už jų fizinį amžių.

Dauguma biurų pastatų, kuriems yra 50 metų, dar gali būti tinkamos fizinės būklės, tačiau neatitinka valdytojo reikalavimų, todėl, dažniausiai jie nugriaunami arba iš esmės rekonstruojami ir keičiama jų paskirtis. Šiuo atveju laikoma, kad visas vertinamo pastato fizinis amžius yra 40 metų.

Turto pakeitimo išlaidos. Senąjį biuro pastatą galima būtų pakeisti moderniu panašaus naudingumo turtu, kuriame neliktų ir nusidėvėjusio kompiuterių kambario. Norint tai padaryti, reikėtų suskaičiuoti standartinių biurų pastatų pakeitimo išlaidos. Šiuolaikinių pastatų kainų tyrimo duomenimis, turto pakeitimo išlaidos sudarytų 25 mln. eurų. Šias išlaidas sudarytų sklypo pagerinimo, privažiavimo kelių, automobilių stovėjimo aikštelių, paslaugų ir kt. vertė, bet nebūtų įskaičiuojami 2 mln. eurų mokesčiai už profesines paslaugas ir žemės vertė. Paprastai tokios rūšies pastatai, pastatyti pagal sutartį, į rinką patenka savininko ir statybos rangovo sutartomis sąlygomis. Į apskaičiuotas turto pakeitimo išlaidas įeina ir rangovo pelnas. Remiantis šiuo faktu, skaičiuojant išlaidas nebūtina atsižvelgti į jokią kitą pelną. Būtina apsvarstyti statybų finansavimo išlaidas, kol pirkėjas gaus naudos iš pastato valdymo. Analizuojant faktinį statybos projekto įgyvendinimą, statybos išlaidos gali būti skaičiuojamos etapais pagal atlygį už atliktus darbus. Kadangi turto pakeitimo išlaidos yra apskaičiuotos pagal tipinio panašaus pastato pirkėjo poreikius, atskirai skaičiuoti kredito ir debeto palūkanas būtų klaidinga. Šiuo atveju būtų naudinga, jei abiejų objektų vertė būtų apytikriai panaši ir tuo viena kitą kompensuotų.

Turto nusidėvėjimas. Skaičiuojant turto nusidėvėjimą, būtina atsižvelgti į turto fizinį, funkcinį nuvertėjimą ir nuvertėjimą dėl išorės veiksnių.

Fizinis turto nuvertėjimas. Kiauro stogo sutvarkymas laikomas atidėtuojamu remontu, o nusidėvėjimas apskaičiuojamas įvertinus turto remonto išlaidas, kurios būtų 50 000 EUR. Suremontavus stogą, pastato fizinis amžius išliks 40 metų. Šiuo atveju panašių naujų ir senesnių pastatų rinkos duomenys rodo, kad tinkamiausias yra tiesiogiai proporcingas nusidėvėjimo skaičiavimo metodas. Kadangi pastato ekonominis amžius (naudingo tarnavimo laikas) sudaro tik 25 proc. viso jo fizinio amžiaus, jo nusidėvėjimas sudarys 25 proc. turto pakeitimo išlaidų atėmus stogo remonto išlaidas. Kadangi pastato naudingo tarnavimo laikas bus 10 metų tik sutvarkius stogą (atidėtasis remontas), 25 proc. išskaita iš turto paskirties pakeitimo išlaidų taikoma atėmus stogo remonto išlaidas.

Funkcinis turto nuvertėjimas. Pasenęs kompiuterių kambarys šiuolaikinėse biuro patalpose yra techniškai perteklinis. Kadangi buvo apskaičiuotos turto paskirties pakeitimo išlaidos, perteklinės kapitalo išlaidos, susijusios su šiuo plotu, nebuvo įskaitytos į turto pakeitimo išlaidas. Kadangi dėl šio nereikalingo ploto nėra jokių papildomų veiklos išlaidų, funkcinis turto nuvertėjimas neišskaičiuojamas.

Tačiau šilumos požiūriu vertinamo pastato efektyvumas yra daug mažesnis negu panašaus naudingumo modernaus pastato. Metinės šildymo ir vėsinimo sistemų išlaidos yra 100 000 EUR per metus ir jos bus patiriamos kasmet per likusį 30 metų pastato fizinį amžių. Taikant 5 proc. diskonto normą šių papildomų išlaidų dabartinė vertė sudarytų 1 537 245 EUR, suapvalinus – 1 537 000 EUR.

Vidaus apšvietimas neatitinka šiuolaikinių specifikacijų, bet tai nedidina tiesioginių veiklos išlaidų. Apšvietimas gali turėti įtakos darbuotojų darbo našumui arba riboti darbo vietų įrengimą. Nors ši aplinkybė gali būti lengvai pastebima, tačiau dėl jos neatsiranda tiesiogiai apskaičiuojamų išlaidų. Vertintojas turėtų išsiaiškinti, ar tokios turto rūšies rinkos dalyviai įprastai išskaičiuotų kokią nors sumą ir kaip jie nustatytų tos sumos dydį. Pavyzdžiui, buvo nuspręsta, kad galėtų būti išskaičiuota 500 000 EUR suma.

Turto nuvertėjimas dėl išorės veiksnių. Gali būti atveju, kai ekonominį turto nuvertėjimą lemia ekonominės aplinkos pokyčiai, kai valstybė nustoja regionui teikti dotacijas. Statant pastatą dotacijų vertė sudarė 20 proc. statybos išlaidų. Panaikinus dotacijas regione nebūtų jokios naujos infrastruktūros, kuri galėtų būti siejama su vertinamomis patalpomis. Kad prieš 10 metų vertinamam pastatui buvo skirta 20 proc. dotacija, dar nereiškia, kad šiuo metu nesant dotacijos turto pakeitimo išlaidos sumažėtų panašiu dydžiu. Turėtų būti svarstoma, kiek padidėtų turto kaina, kai dotacija moderniam panašaus naudingumo turtui neteikiama, nors būsimasis pirkėjas būtų pasirengęs ją sumokėti. Dotacijos nutraukimas sumažino tokio turto paklausą regione, palyginti su prieš dešimtmetį buvusią paklausą, ir turėjo pastebimą poveikį kitų biurų pastatų kainoms. Atlikus šių kainų skirtumo analizę daroma išvada, kad 2 500 000 EUR sumažėjimas tinkamai atspindi ekonominį turto nuvertėjimą.

Vertinimas

Pastato pakeitimo išlaidos	25 000 000
Mokesčiai už profesines paslaugas taikant 8 proc. tarifą	2 000 000
Bendrosios išlaidos	27 000 000
Atidėtasis stogo remontas	(500 000)
Likusios išlaidos	26 500 000
Nusidėvėjimas:	
Fizinis turto nuvertėjimas (25 proc. likusių išlaidų)	(6 625 000)
Funkcinis turto nuvertėjimas:	
Perteklinės apyvartinės lėšos (neefektyvus šildymas)	(1 500 000)
Neefektyvaus apšvietimo eksploatavimas	(500 000)
Ekonominis turto nuvertėjimas	(2 500 000)
Bendras turto nuvertėjimas	(11 125 000)
Pastato pakeitimo išlaidos, atėmus nusidėvėjimo vertę	15 375 000
Žemės vertė	5 000 000
Iš viso	20 375 000
Bendra vertė (suapvalinus; šiuo atveju nebūtina)	20 400 000

Pajamų metodas yra vertinimo metodas, pagal kurį būsimuosius pinigų srautus perskaičiuojant į esamą kapitalo vertę nustatoma turto vertė. Taikant pajamų metodą būsimos sumos (pavyzdžiui, pinigų srautai arba pajamos ir sąnaudos) perskaičiuojamos į vieną dabartinę, t. y. diskontuotą sumą, ir tikroji vertė nustatoma atsižvelgiant į dabartines rinkos prognozes dėl šių būsimų sumų.

Tokių būsimų sumų vertinimo metodų pavyzdžiai yra:

- a) Dabartinės vertės skaičiavimo būdai;
- b) Pasirinkimo sandorio kainos nustatymo būdai, pavyzdžiui, Black'o, Scholes'o ir Merton'o formulė arba dvinaris modelis, t. y. tinklelio modelis, apimantis dabartinės vertės skaičiavimo būdus, pagal kuriuos panaudojama tiek pasirinkimo sandorio vertė laiko atžvilgiu, tiek jo vidinė vertė.
- c) Kelių ataskaitinių laikotarpių pelno perviršio skaičiavimo būdas, taikomas nustatant kai kurių rūšių nematerialiojo turto tikrajai vertei nustatyti.

Standarte nereikalaujama taikyti konkretaus dabartinės vertės skaičiavimo būdo ar pajamų metodo ir tikrajai vertei nustatyti nėra nurodymo taikyti tik standarto metodinėse

rekomendacijose aprašytus dabartinės vertės skaičiavimo būdus. Tinkamas pajamų metodo skaičiavimo būdas tikrajai vertei nustatyti priklausys nuo faktų ir aplinkybių, susijusių su vertinamu turtu arba įsipareigojimu (pavyzdžiui, ar bus galima rinkoje stebėti panašaus turto arba įsipareigojimų kainas), ir nuo to, ar pakaks prieinamų (skelbiamų) rodiklių.

Taikant pajamų metodą dabartinė vertė yra priemonė, naudojama būsimoms sumoms (pavyzdžiui, pinigų srautams arba vertėms) susieti su dabartine suma taikant diskonto normą. Turto arba įsipareigojimo tikrosios vertės nustatymas pagal dabartinės vertės skaičiavimo būdus apima visus toliau išvardytus dalykus, kuriais rinkos dalyviai vadovaujasi vertės nustatymo dieną:

- a) Vertinamo turto arba įsipareigojimo būsimų pinigų srautų įvertį.
- b) Būsimųjų pinigų srautų sumų ar jų gavimo laiko galimų svyravimų tikimybę, atitinkančią pinigų srautams būdingą neapibrėžtumą.
- c) Pinigų vertę laiko atžvilgiu, kurią rodo palūkanų norma (t. y. nerizikinga palūkanų norma), taikoma nerizikingam piniginiam turtui, kurio galiojimo terminai arba laikotarpiai sutampa su pinigų srautų laikotarpiu ir kurio turėtojas nepatiria nei laiko neapibrėžtumo, nei įsipareigojimų neįvykdymo rizikos, susijusios su tuo turtu.
- d) Pinigų srautams būdingo neapibrėžtumo kainą, t. y. rizikos priedą.
- e) Kitus veiksnius, į kuriuos konkrečiomis aplinkybėmis atsižvelgtų rinkos dalyviai.
- f) Su tuo įsipareigojimu susijusių prievolių neįvykdymo rizika, įskaitant pačios įmonės (t. y. skolininko) kredito riziką.

Dabartinės vertės skaičiavimo būdai vienas nuo kito skiriasi skaičiavimui naudojamais anksčiau išvardytais dalykais. Tačiau taikant bet kurį dabartinės vertės skaičiavimo būdą tikrajai vertei nustatyti būtina laikytis visų toliau išvardytų bendrųjų principų:

- a) Pinigų srautai ir diskonto norma turėtų atitikti prielaidas, kurias įkainodami turtą arba įsipareigojimą darytų rinkos dalyviai.
- b) Pinigų srautams ir diskonto normai poveikį turėtų daryti tik su vertinamu turtu arba įsipareigojimu susiję veiksniai.
- c) Siekiant, kad rizikos veiksnių poveikis nebūtų įvertintas du kartus arba liktų neįvertintas, diskonto normos turėtų atitikti pinigų srautų prielaidas.
- d) Prielaidos dėl pinigų srautų ir diskonto normų turėtų būti tarpusavyje suderintos.
- e) Diskonto norma turėtų atitikti pagrindinius ekonominius veiksnius, turinčius įtakos valiutai, kuria išreikšti pinigų srautai.

Pajamų metodas gali būti taikomas įsipareigojimams vertinti. Tuo tikslu apskaičiuojami pinigų srautai, kurie būtų reikalingi periodinėms įmokoms pagal sutartį mokėti, kol visi įsipareigojimai bus įvykdyti. Pavyzdžiui, kai už įsigyjamo ilgalaikio materialiojo turto objektą mokėjimo laikotarpis viršija 12 mėnesių, o sutartyje palūkanos nenumatytos arba jų dydis reikšmingai skiriasi nuo rinkos palūkanų normos, turto įsigijimo savikaina ir įsipareigojimo suma pirminio pripažinimo metu apskaičiuojamos diskontuojant visą mokėtiną sumą iki dabartinės vertės pritaikius rinkos palūkanų normą. Tokiu būdu apskaičiuota turto įsigijimo savikaina neturėtų būti didesnė už to turto tikrąją vertę.

2 pavyzdys

Įmonė 20X6 m. sausio 2 d. įsigijo automobilį už 60 000 EUR išsimokėtinai. Mokėjimo terminas 15 mėnesių, mokama lygiomis dalimis po 12 000 EUR, įskaitant ir palūkanas, kiekvieno ketvirčio pabaigoje. Metinė rinkos palūkanų norma 5 proc.

Diskontuotai grynujų būsimų pinigų srautų vertei apskaičiuoti galėtų būti naudojama ši formulė:

$$PS_{NPV} = PS_1 : (1 + r)^1 + PS_2 : (1 + r)^2 + \dots + PS_n : (1 + r)^n,$$

kur

PS_{NPV} – diskontuotų grynujų pinigų srautų dabartinė vertė;

$PS_1 \dots PS_n$ – 1-ojo – n-ojo laikotarpio gryniesi būsimieji pinigų srautai;

r – laikotarpio, kurio gryniesi būsimi pinigų srautai skaičiuojami (ketvirčio), rinkos palūkanų norma, išreikšta absoliutiniu skaičiumi;

1 ... n – laikotarpiai, kurių gryniesi būsimieji pinigų srautai skaičiuojami.

Per pirminį pripažinimą automobilio įsigijimo savikaina ir įsipareigojimo už jį suma, diskontuojant visas būsimas įmokas įsigijimo metu, būtų:

$$PS_{NPV} = 12\,000 \text{ EUR} : (1 + 0,05/4)^1 + 12\,000 \text{ EUR} : (1 + 0,05/4)^2 + 12\,000 \text{ EUR} : (1 + 0,05/4)^3 + 12\,000 \text{ EUR} : (1 + 0,05/4)^4 + 12\,000 \text{ EUR} : (1 + 0,05/4)^5 = 57\,814,02 \text{ EUR}$$

Įmonė nustatė, kad panašaus turto vertė rinkoje svyruoja nuo 54 000 EUR iki 60 000 EUR, todėl to automobilio rinkos vertė nėra didesnė už jo tikrąją vertę. Įsigytas automobilis ir įsipareigojimas už jį pirminio pripažinimo metu apskaitoje registruojamas apskaičiuota 57 814,02 EUR verte, kuri atitinka tikrąją vertę.

Ilgalaikių skolų einamųjų metų dalis apskaičiuojama diskontuojant per 20X6 metus mokėtinas sumas:

$$12\,000 \text{ EUR} : (1 + 0,05/4)^1 + 12\,000 \text{ EUR} : (1 + 0,05/4)^2 + 12\,000 \text{ EUR} : (1 + 0,05/4)^3 + 12\,000 \text{ EUR} : (1 + 0,05/4)^4 = 46\,536,70 \text{ EUR}.$$

Įmonė, apskaičiavusi ilgalaikių skolų einamųjų metų dalies diskontuotą vertę (46 536,70 EUR) ir likusios mokėtinos sumos diskontuotą vertę (11 277,32 EUR) įsigytą automobilį apskaitoje turėtų registruoti šiais apskaitos įrašais:

D 1230 Transporto priemonių įsigijimo savikaina	57 814,02
K 428 Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai	11 277,32
K 4403 Kitų ilgalaikių skolų einamųjų metų dalis	46 536,70

Jei gryniesi būsimieji pinigų srautai yra neperiodiniai, skiriasi atskirais laikotarpiais mokėtinų ar gautinų sumų dydžiai ar galutiniai būsimieji pinigų srautai priklauso nuo skirtingų sutarties sąlygų įgyvendinimo, rekomenduotina taikyti diskontavimo formulę atsižvelgiant į dienų skaičių. Tokio diskontavimo pavyzdžių pateikta 18-ojo verslo apskaitos standarto „Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai“ metodinių rekomendacijų 32.2 papunkčio 4 ir 5 pavyzdžiuose ir 36.2 papunkčio 2 ir 3 pavyzdžiuose, kuriuose aiškinamas finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų amortizuotos savikainos apskaičiavimas.

Nustatant tikrąją vertę dabartinės vertės skaičiavimo būdu būdingas neapibrėžtumas, nes skaičiavimui naudojami pinigų srautai yra ne žinomos, o apytikrės sumos. Daugeliu atvejų nei pinigų srautų suma, nei mokėjimo laikotarpis nėra tiksliai žinomi. Net ir sutartyje nustatytos sumos, pavyzdžiui, paskolos gražinimo įmokos, nėra tikslios, jeigu yra įsipareigojimų nevykdymo rizika.

Paprastai rinkos dalyviai dėl pinigų srautams būdingo neapibrėžtumo prašo rizikos priedo. Nustatant tikrąją vertę, į ją reikėtų įtraukti rizikos priedą atitinkančią sumą, kurios rinkos dalyviai reikalautų kaip kompensacijos dėl pinigų srautams būdingo neapibrėžtumo. To

nepadarius, nustatyta tikroji vertė nebus tiksli. Kai kuriais atvejais tinkamą rizikos priedą nustatyti gali būti sudėtinga, tačiau tai negali būti priežastis neatsižvelgti į rizikos priedą.

Dabartinės vertės skaičiavimo būdai skiriasi dėl rizikos atliekamu koregavimu ir skaičiavimams naudojamų pinigų srautų rūšimis, pavyzdžiui:

a) Taikant diskonto normos koregavimo būdą naudojama dėl rizikos koreguota diskonto norma ir sutartyje nustatyti, pažadėti arba labiausiai tikėtini pinigų srautai.

b) Taikant tikėtinos dabartinės vertės skaičiavimo pirmąjį būdą (modelį) naudojami dėl rizikos numatomi koreguoti pinigų srautai ir nerizikinga diskonto norma.

c) Taikant tikėtinos dabartinės vertės skaičiavimo antrąjį būdą (modelį) naudojami dėl rizikos numatomi nekoreguoti pinigų srautai ir koreguota diskonto norma, į kurią įtrauktas rinkos dalyvių reikalaujamas rizikos priedas. Ši norma skiriasi nuo normos, naudojamos taikant diskonto normos koregavimo būdą.

Taikant diskonto normos koregavimo būdą naudojamas vienas pinigų srautų rinkinys iš galimų įvertintų sumų intervalo. Tai gali būti sutartyje nustatyti, pažadėti (pavyzdžiui, įsigyjant obligacijų) arba labiausiai tikėtini pinigų srautai. Tie pinigų srautai visais atvejais priklauso nuo to, ar įvyks numatyti įvykiai (pavyzdžiui, sutartyje nustatyti arba pažadėti obligacijos pinigų srautai priklauso nuo skolininko tolesnio įsipareigojimų laikymosi). Diskonto norma, naudojama taikant diskonto normos koregavimo būdą, nustatoma pagal palyginamo turto arba įsipareigojimų, kuriais prekiaujama rinkoje, skelbiamas gražos normas. Sutartyje nustatyti, pažadėti arba labiausiai tikėtini pinigų srautai atitinkamai diskontuojami taikant skelbiamą arba apskaičiuotą tokių sąlyginių pinigų srautų rinkos normą (rinkos gražos normą).

Taikant diskonto normos koregavimo būdą reikia atlikti panašaus turto arba įsipareigojimų rinkos analizę. Galimybė palyginti turtą arba įsipareigojimus nustatoma atsižvelgiant į pinigų srautų pobūdį (pavyzdžiui, ar pinigų srautai yra nustatyti sutartyje ir ar galima tikėtis, kad keičiantis ekonominėms sąlygoms jie keisis atitinkamai) ir kitus veiksnius (pavyzdžiui, kreditingumą, užstatą, mokėjimo trukmę, ribojančias sutarties sąlygas ir likvidumą). Kita vertus, jeigu panašus turtas arba įsipareigojimas aiškiai nerodo vertinamo turto arba įsipareigojimo pinigų srautams būdingos rizikos, gali būti įmanoma nustatyti diskonto normą naudojant kelių panašių turto vienetų arba įsipareigojimų duomenis kartu su pelningumo kreive, kuri nėra susieta su rizika (t. y. taikant kaupiamąjį metodą; angl. *build-up approach*).

3 pavyzdys

Šiame pavyzdyje pateikiamas kaupiamąjo metodo taikymas.

Įmonės „A“ turtas yra sutartinė teisė gauti 800 EUR per metus (t. y. nėra su laiku susijusio neapibrėžtumo). Yra išplėtotą panašaus turto rinka, taip pat yra informacijos apie turtą, įskaitant ir informaciją apie kainas. Tas panašus turtas yra:

a) Įmonės „B“ turtas yra sutartinė teisė gauti 1 200 EUR per metus, o turto rinkos kaina 1 083 EUR. Numatoma metinė rinkos gražos norma yra 10,8 proc. $((1\ 200\ \text{EUR} : 1\ 083\ \text{EUR}) - 1) \times 100\ \text{proc.}$)

b) Įmonės „C“ turtas yra sutartinė teisė gauti 700 EUR per dvejus metus, o turto rinkos kaina 566 EUR. Numatoma metinė rinkos gražos norma yra 11,2 proc. $((700\ \text{EUR} : 566\ \text{EUR})^{0,5} - 1) \times 100\ \text{proc.}$)

c) Visus tris turto vienetus galima palyginti pagal riziką (t. y. galimų atsiskaitymų ir kredito paskirstymą).

Remiantis įmonės „A“ turto sutartinių įmokų numatomo gavimo laiko ir įmonių „B“ bei „C“ turto įmokų gavimo laiku (t. y. „B“ turto – vieni metai, o „C“ turto – dveji metai), manoma,

kad įmonės „B“ turtas yra labiau palyginamas su įmonės „A“ turtu. Naudojant įmonės „A“ turto būsimą sutartinę gautiną sumą (800 EUR) ir vienu metų rinkos normą, nustatytą remiantis įmonės „B“ turtu (10,8 proc.), įmonės „A“ turto tikroji vertė yra 722 EUR (800 EUR : 1,108). Arba, jei neįmanoma gauti rinkos informacijos apie įmonės „B“ turtą, vienu metų rinkos normą galima nustatyti taikant kaupiamąjį metodą įmonės „C“ turtui. Tokiu atveju dvejų metų rinkos norma, nustatyta remiantis įmonės „C“ turtu (11,2 proc.), būtų koreguojama iki vienu metų rinkos normos naudojant su rizika nesusietą pelningumo kreivę. Siekiant nustatyti, ar vienu ir dvejų metų turtui taikomi vienodi rizikos priedai, gali prireikti papildomos informacijos ir atlikti analizę. Jei nustatoma, kad vienu ir dvejų metų turtui taikomi skirtingi rizikos priedai, tai papildomai koreguojama dvejų metų rinkos gražos norma.

Kai diskonto normos koregavimo būdas taikomas pastoviosioms įplaukoms arba išmokoms, diskonto norma koreguojama dėl vertinamo turto arba įsipareigojimo pinigų srautams būdingos rizikos. Kartais taikant diskonto normos koregavimo būdą pinigų srautams, kurie nėra pastoviosios įplaukos arba išmokos, gali tekti koreguoti pinigų srautus, kad juos būtų galima palyginti su stebimu turtu arba įsipareigojimu, pagal kuriuos nustatyta diskonto norma.

Taikant tikėtinos dabartinės vertės skaičiavimo būdą pirmiausia nustatomas pinigų srautų rinkinys, iš kurio apskaičiuotas visų galimų būsimų pinigų srautų vidurkis atsižvelgiant į visas tikimybes (t. y. numatomi pinigų srautai). Gauta suma yra lygi tikėtinaai vertei, kuri statistiniu požiūriu yra atsitiktinio kintamojo galimų verčių svertinis vidurkis įvertinus visas atitinkamas tikimybes. Kadangi visų galimų pinigų srautų tikimybės yra įvertintos, gautas numatomas pinigų srautas (kitaip nei pagal diskonto normos koregavimo būdą naudojami pinigų srautai) nepriklausys nuo to, ar įvyks koks nors numatytas įvykis.

Rizikos vengiantys rinkos dalyviai, priimdami sprendimą investuoti, atsižvelgtų į riziką, kad tikrieji pinigų srautai gali skirtis nuo numatomų pinigų srautų. Pagal portfelio teoriją skiriama dviejų rūšių rizika:

a) Nesisteminė (išskaidyta) rizika, kuri yra būdinga konkrečiam turtui arba įsipareigojimams.

b) Sisteminė (neiškaidyta) rizika yra bendra rizika, kuri būdinga turtui arba įsipareigojimams kartu su kitais portfeliui priklausančiais objektais.

Pagal portfelio teoriją rinkos, kurioje yra pusiausvyra, dalyviai gautų rizikos priedą tik už prisiimamą sistemine pinigų srautams būdingą riziką (neveiksmingose rinkose arba rinkose, kuriose nėra pusiausvyros, gali būti teikiama kitokio pobūdžio graža arba kompensacija).

Taikant tikėtinos dabartinės vertės pirmąjį skaičiavimo būdą (modelį), numatomi turto pinigų srautai koreguojami dėl sisteminės (t. y. rinkos) rizikos atimant rizikos priedą (t. y. dėl rizikos pakoreguoti numatomi pinigų srautai). Dėl rizikos koreguoti numatomi pinigų srautai atitinka tam tikrą lygiavertį pinigų srautą, kuris diskontuojamas taikant nerizikingą palūkanų normą. Tam tikru lygiaverčiu pinigų srautu vadinamas numatomas dėl rizikos koreguotas pinigų srautas, kad rinkos dalyviui nebūtų skirtumo, pakeisti ar ne konkretų pinigų srautą numatomu pinigų srautu.

4 pavyzdys

Jei rinkos dalyvis norėtų numatomą 1 200 EUR pinigų srautą pakeisti 1 000 EUR garantuotu pinigų srautu, tai 1 000 EUR būtų 1 200 EUR tam tikras lygiavertis srautas (t. y. 200 EUR atitiktų rizikos priedą). Tokiu atveju rinkos dalyviui nebūtų skirtumo, kurį turta turėti.

19. Tikroji vertė gali būti nustatoma vadovaujantis turto arba verslo vertintojų nustatyta verte, VĮ Registrų centro viešai skelbiama turto verte ir pagal įmonės patvirtintą turto vertės nustatymo (vertinimo) metodą nustatyta verte. Patikimiausia nekilnojamojo turto tikroji vertė laikoma nepriklausomų turto arba verslo vertintojų nustatyta vertė, tačiau nustatydamas žemės, pastatų ir statinių tikrąsias vertes, įmonė gali vadovautis VĮ Registrų centro skelbiama vidutine rinkos verte, jei įvykdytos visos šios sąlygos:

19.1. VĮ Registrų centro duomenų bazėje yra užregistruota vertinama žemė, pastatai, statiniai ir pastarųjų rekonstrukcija, jeigu ji buvo baigta ir į ją atsižvelgta skelbiant vidutinę rinkos vertę.

19.2. Vertinama žemė, pastatai ir statiniai neturi ypatybių, kurios galėtų daryti reikšmingą įtaką tikrajai vertei.

19.3. Vertinimas yra atliktas per paskutinius dvylika mėnesių.

Pavyzdys

Įmonė „A“ 20X0 m. gruodžio 23 d. įsigijo administraciniame pastate 200 m² patalpas, kurių įsigijimo savikaina 37 953 EUR, likvidacinė vertė 1 000 EUR, naudingo tarnavimo laikas 10 metų. Pagal patvirtintą įmonės apskaitos politiką įsigytos patalpos apskaitoje užregistruotos įsigijimo savikaina, o vėliau apskaitomos perkainotos vertės būdu. Taikomas tiesiogiai proporcingas (tiesinis) nusidėvėjimo skaičiavimo metodas.

Apskaitoje įsigytos patalpos registruojamos šiais apskaitos įrašais:

D 1210 Pastatų ir statinių įsigijimo savikaina	37 953
K 4431 Kitos skolos tiekėjams	37 953

Po vienu veiklos metų įvertinus patalpų būklę ir įmonės poreikius suskirstyti patalpas į smulkesnes, jose buvo pradėta rekonstrukcija, kuri buvo baigta po vienu metų, 20X1 m. gruodžio mėnesį ir VĮ Registrų centre buvo užregistruota 20X2 m. sausio mėnesį.

Po dviejų su puse eksploatacijos metų įmonė nusprendė nustatyti patalpų tikrąją vertę vadovaujantis VĮ Registrų centro skelbiama vidutine rinkos verte, kai jo balansinė vertė buvo 28 713 EUR, sukauptas nusidėvėjimas 9 240 EUR. Per tuos pačius vienus metus aplink įmonę toje pačioje gatvėje buvo rekonstruotos ir kitų administracinių pastatų patalpos, kurios su atliktomis rekonstrukcijomis jau buvo užregistruotos VĮ Registrų centre ir atnaujintos jų vidutinės vertės. Jos savo konstrukcijomis, funkcionalumu ir paskirtimi nesiskiria nuo įmonės įsigytų administraciniame pastate patalpų, todėl ir įmonės patalpų ypatybės reikšmingos įtakos tikrajai vertei neturėjo. Atsižvelgiant į užregistruotą patalpų rekonstrukciją VĮ Registrų centre prieš šešis mėnesius buvo užregistruota atnaujinta patalpų vidutinė rinkos vertė. Vykdydama visas standarto reikalaujamas sąlygas įmonė vadovavosi VĮ Registrų centro skelbiama vidutine rinkos verte, kuri buvo 46 970 EUR, ir apskaitoje užregistravo 18 257 EUR patalpų perkainotos vertės dalį šiais apskaitos įrašais:

D 1211 Pastatų ir statinių vertės pokytis dėl perkainojimo	18 257
K 321 Ilgalaikio materialiojo turto perkainojimo rezervas	18 257

Jei atlikta patalpų rekonstrukcija dar nebūtų užregistruota VĮ Registrų centre, tai reikštų, kad įmonė negalėtų vadovautis VĮ Registrų centro skelbiama vidutine rinkos verte, nes neatitiktų VĮ Registrų centro skelbiamos vidutinės rinkos vertės taikymo pirmos sąlygos.

20. Vertinimo metodai, pagal kuriuos nustatoma tikroji vertė, turi būti taikomi nuosekliai. Tačiau vertinimo metodą galima pakeisti arba patikslinti jo taikymą, kad būtų pasiekta geresnių vertinimo rezultatų, kurie konkrečiomis sąlygomis ar pasikeitus aplinkybėms leistų patikimiau nustatyti tikrąją vertę. Taip gali būti, pavyzdžiui, dėl kurio nors iš šių įvykių:

20.1. atsiranda naujų rinkų;

20.2. gaunama naujos informacijos;

20.3. neįmanoma gauti anksčiau naudotos informacijos;

20.4. patobulinamos vertės skaičiavimo taisyklės;

20.5. pasikeičia rinkos sąlygos.

Pavyzdys

Įmonė „A“ 20X1 m. sausio 2 d. už 36 000 EUR įsigijo 600 UAB „C“ 4 metų trukmės 50 EUR nominalios vertės obligacijų, kurioje numatytas 5 proc. kasmetinių palūkanų mokėjimas. Šios obligacijos kotiruojamos reguliuojamoje rinkoje kaip vertybiniai popieriai, turintys BBB kredito reitingą.²

Pagal patvirtintą apskaitos politiką įmonė „A“ pasirenka šias obligacijas finansinėse ataskaitose rodyti kaip parduoti laikomą finansinį turtą ir įvertinti jį tikrąja verte. 20X1 m. gruodžio 31 d. šios obligacijos yra kotiruojamos aktyviojoje rinkoje 55 EUR rinkos verte. Įmonė „A“ nustato šių obligacijų tikrąją vertę:

$$55 \text{ EUR} \times 600 = 33\,000 \text{ EUR}$$

20X2 m. birželio 30 d. šių obligacijų vienetais prekyba nevyksta jau 6 mėnesius, todėl nėra nusistovėjęs rinkos vertės.

Tačiau toje pačioje rinkoje vyksta aktyvi prekyba įmonės „B“ 5 mln. EUR nominalios vertės obligacijomis, kuriose numatytas tokio pat dydžio palūkanų mokėjimas ir jos yra to paties kredito reitingo. Įmonės „B“ obligacijos 20X2 m. birželio 30 d. yra kotiruojamos aktyviojoje rinkoje 105 EUR rinkos verte už 100 EUR nominalios vertės obligacijas. Įmonė „A“ įvertina investicijos į obligacijas tikrąją vertę pagal „B“ obligacijų vertę, atsižvelgdama į obligacijų nominalių verčių skirtumą:

$$105 \text{ EUR} / 100 \text{ EUR} \times 600 \times 50 \text{ EUR} = 31\,500 \text{ EUR}$$

Kaip apskaitoje registruoti įsigytas obligacijas ir jų tikrosios vertės pokytį paaiškinta šio standarto 16 punkto metodinėse rekomendacijose pateiktame pavyzdyje.

21. Vertinimo metodo arba jo taikymo būdo pakeitimas laikomas apskaitinio įvertinimo keitimu. Tokio apskaitinio įvertinimo keitimo apskaitai taikomas 7-asis verslo

² Kredito reitingas - viešai paskelbtas gebėjimo laiku įvykdyti savo skolinius įsipareigojimus įvertinimas, pagrįstas detalio finansine analize ir praeities duomenimis. Aukščiausias suteikiamas kredito reitingas paprastai yra AAA, simbolizuojantis aukščiausią investicijų saugumo lygį. Žemiausias kredito reitingas – D, kuris reiškia įsipareigojimų nevykdymą, kitaip tariant, nemokumą. BBB kredito reitingas reiškia mažą nemokumo riziką.

apskaitos standartas „Apskaitos politikos, apskaitinių įvertinimų keitimas ir klaidų taisymas“.

Vertinimo metodo arba jo taikymo būdo pakeitimo rezultatai apskaitoje registruojami ir finansinėse ataskaitose parodomi perspektyviniu būdu pagal 7-ajame verslo apskaitos standarte „Apskaitos politikos, apskaitinių įvertinimų keitimas ir klaidų taisymas“ nustatytą apskaitinio įvertinimo keitimo tvarką.

V. TIKROSIOS VERTĖS PATIKIMUMAS

22. Rodikliai, naudojami patikimai nustatyti tikrąją vertę, skirstomi į tris patikimumo lygius.

Kad tikroji vertė būtų nustatoma nuosekliai, būtų patikima ir palyginama, šiame standarte nustatyti trys rodiklių, naudojamų tikrajai vertei nustatyti įvairiais vertinimo metodais, patikimumo lygiai (pirmo, antro ir trečio patikimumo lygio rodikliai). Norint nustatyti patikimiausią tikrąją vertę, pirmenybė teikiama tokio paties turto arba tokių pačių įsipareigojimų viešai aktyviosiose rinkose skelbiamoms (nekoreguotoms) kainoms (pirmo lygio rodikliai), o paskutiniai pagal svarbą yra neskelbiami rodikliai (trečio lygio rodikliai).

Pirmo patikimumo lygio rodikliai aiškinami prie standarto 23–27 punktų, taip pat prie 34 ir 36 punktų, antro patikimumo lygio rodikliai aiškinami prie standarto 28–30 punktų, taip pat prie 32, 34 ir 36 punktų, trečio patikimumo lygio rodikliai aiškinami prie standarto 31, 33–37 punktų.

Kartais turto arba įsipareigojimo tikrajai vertei nustatyti gali būti naudojami skirtingo patikimumo lygio rodikliai. Tokiais atvejais nustatyta tikroji vertė priskiriama tam tikrosios vertės patikimumo lygiui, kuriam priklauso žemiausio lygio naudoti rodikliai, kurie yra reikšmingi visam vertinimui. Įvertinant konkrečių rodiklių svarbą visam tikrosios vertės nustatymo procesui, reikia atsižvelgti į konkrečiam turtui arba įsipareigojimui būdingą rinką ir kainą. Nustatant tikrosios vertės nustatymo patikimumo lygį neatsižvelgiama į daromus koregavimus, pavyzdžiui, į pardavimo išlaidas, kai nustatoma tikroji vertė atėmus pardavimo išlaidas.

Nuo turimų rodiklių ir jų santykinio objektyvumo gali priklausyti tinkamesnių vertinimo metodų pasirinkimas. Tačiau tikrosios vertės patikimumo lygį lemia rodikliai, naudojami taikant bet kokius tikrosios vertės nustatymo metodus, o ne patys vertinimo metodai. Tikrosios vertės nustatymas taikant dabartinės vertės metodus gali būti priskirtas antram ar trečiam patikimumo lygiui. Tai priklauso nuo visam vertinimo procesui svarbių rodiklių ir nuo to, kuriam tikrosios vertės patikimumo lygiui tie rodikliai priskiriami.

Jei skelbiami rodikliai koreguojami naudojant neskelbiamus rodiklius ir dėl to nustatoma didesnė arba mažesnė tikroji vertė, taip nustatyta tikroji vertė priskiriama trečiam patikimumo lygiui. Pavyzdžiui, jei rinkos dalyvis prašydamas arba siūlydamas turto kainą atsižvelgtų į to turto pardavimo apribojimo poveikį, įmonė pakoreguotų viešai skelbiamą kainą atsižvelgdama į to apribojimo poveikį. Jei ši viešai skelbiama kaina yra antro lygio rodiklis, o koreguojama pagal visam vertinimui svarbius neskelbiamus rodiklius, tokiu būdu nustatyta tikroji vertė priskiriama trečiam patikimumo lygiui.

23. Pirmo patikimumo lygio rodikliai yra aktyviosiose rinkose skelbiamos tokių pačių turto arba įsipareigojimų vienetų kainos. Skelbiama kaina aktyviojoje rinkoje yra patikimiausias tikrosios vertės įrodymas. Jei tik rinkos kaina žinoma, ji be jokių koregavimų naudojama tikrajai vertei nustatyti, išskyrus 25 punkte numatytus atvejus.

Pavyzdys

Įmonė „A“ 20X1 m. sausio 2 d. išleido 5 metų trukmės 2 000 obligacijų su 10 proc. kuponu bendrai 2 mln. EUR nominaliajai vertei. Vienos obligacijos nominalioji vertė yra 1 000 EUR. Šios obligacijos pradeda kotiruoti reguliuojamoje rinkoje kaip turinčios BBB kredito reitingą.

Pagal patvirtintą apskaitos politiką įmonė „A“ pasirenka šias obligacijas finansinėse ataskaitose rodyti tikrąja verte kaip finansinį įsipareigojimą, o tikrosios vertės pokyčius – pelno (nuostolių) ataskaitoje.

20X1 m. gruodžio 31 d. ši 1 000 EUR nominalios vertės obligacija yra kotiruojama aktyviojoje rinkoje 929 EUR rinkos verte. Įmonė „A“ nustato savo obligacijos tikrąją vertę:

$$929 \text{ EUR} \times (2\,000\,000 \text{ EUR} : 1\,000 \text{ EUR}) = 1\,858\,000 \text{ EUR}$$

20X1 m. sausio 2 d. gauti pinigai už išleistas obligacijas apskaitoje turėtų būti registruojami šiais apskaitos įrašais:

D 271 Sąskaitos bankuose	2 000 000
K 4400 Skolos pagal ne nuosavybės vertybinius popierius	2 000 000

Įmonės „A“ priskaičiuotos palūkanos apskaitoje turėtų būti registruojamos šiais apskaitos įrašais:

D 6810 Kitos finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos	200 000
K 4400 Skolos pagal ne nuosavybės vertybinius popierius	200 000

Išleistos obligacijos priskiriamos 18-ojo verslo apskaitos standarto „Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai“ 17.1 punkte nurodytai finansinių įsipareigojimų, susijusių su rinkos kainomis, grupei. Tokių įsipareigojimų vertė priklauso nuo obligacijų tikrosios vertės pokyčio.

20X1 m. gruodžio 31 d. finansinio įsipareigojimo vertės pokytis (2 200 000 EUR – 1 858 000 EUR) dėl obligacijų tikrosios vertės pokyčio apskaitoje turėtų būti registruojamas šiais apskaitos įrašais:

D 4400 Skolos pagal ne nuosavybės vertybinius popierius	342 000
K 5810 Kitos finansinės ir investicinės veiklos pajamos	342 000

24. Kadangi kai kuriais atvejais finansiniu turtu ir finansiniais įsipareigojimais gali būti keičiamasi keliuose aktyviojoje rinkose, svarbiausia yra nustatyti su pirmo patikimumo lygio rodikliais susijusius dalykus:

24.1. Turto arba įsipareigojimo pagrindinę rinką arba, jei pagrindinės rinkos nėra, to turto arba įsipareigojimo kitą panašią rinką.

24.2. Ar vertės nustatymo dieną įmonė gali sudaryti sandorį dėl turto arba įsipareigojimo už tos rinkos kainą.

25. Pirmo patikimumo lygio rodikliai nekoreguojami, išskyrus šiuos atvejus:

25.1. Kai įmonė turi daug panašių (bet ne tokių pačių) turto vienetų arba įsipareigojimų, pavyzdžiui, skolos vertybinių popierių, kurie vertinami tikrąja verte ir kurių aktyviojoje rinkoje skelbiama kaina yra žinoma, tačiau gauti kiekvieno tokio atskiro turto arba įsipareigojimo skelbiamą kainą nėra lengva, t. y. dėl įmonės turimo panašių turto vienetų arba įsipareigojimų didelio kiekio būtų sunku vertės nustatymo dieną gauti informaciją apie kiekvieno atskiro turto ar įsipareigojimo kainą.

25.2. Kai aktyviojoje rinkoje vertės nustatymo dieną skelbiama kaina neatitinka tikrosios vertės. Jai gali turėti įtakos reikšmingi įvykiai, pavyzdžiui, sandoriai rinkoje be tarpininkų, prekyba maklerių rinkoje arba pranešimai. Įmonė parengia ir nuosekliai taiko politiką, pagal kurią nustatomi įvykiai, galintys paveikti tikrosios vertės nustatymą. Tačiau jei gavus naujos informacijos skelbiama kaina koreguojama, pagal koreguotą kainą nustatyta tikroji vertė priskiriama žemesniam tikrosios vertės patikimumo lygiui.

25.3. Kai tikrajai vertei nustatyti naudojama tokio paties turto, kuriuo prekiaujama aktyviojoje rinkoje, skelbiama kaina ir tą kainą reikia koreguoti dėl tam turtui būdingų savybių. Jei turto skelbiamos kainos koreguoti nereikia, taip nustatyta tikroji vertė priskiriama pirmam tikrosios vertės patikimumo lygiui. Tačiau pakoregavus turto skelbiamą kainą, nustatyta tikroji vertė priskiriama žemesniam tikrosios vertės patikimumo lygiui.

26. Jeigu įmonė turi tam tikro turto arba įsipareigojimą ir tokiu turtu arba įsipareigojimu prekiaujama aktyviojoje rinkoje, to turto arba įsipareigojimo tikroji vertė priskiriama pirmam patikimumo lygiui ir apskaičiuojama pagal to turto arba įsipareigojimo skelbiamą kainą ir įmonės turimą tokių objektų kiekį.

27. Nefinansinio turto ir įsipareigojimų tikroji vertė, nustatyta pagal turto vertintojų nustatytą vertę, turėtų būti priskiriama pirmam patikimumo lygiui (standarto 23–27 punktai).

Nepriklausomo turto vertintojo nustatyta nekilnojamojo ir kilnojamojo turto, kuris jau rinkos dalyvių naudojamas, vertė yra laikoma patikimiausiu turto tikrosios vertės įverčiu, nes rinkoje paprastai nėra lygiai tokio paties savo savybėmis, t. y. būkle ir vieta, turto pardavimo arba naudojimo apribojimais, jei jie yra, ir pan., ir nusidėvėjimu turto.

Turto ir įsipareigojimų tikroji vertė, nustatyta nepriklausomo turto vertintojo, nurodoma turto vertinimo ataskaitoje. Lietuvoje daugeliu atvejų sudarant ir registruojant nekilnojamojo turto rinkos sandorius nurodoma kaina (ji registruojama nekilnojamojo turto rinkos duomenų bazėje), neišskiriant nei pridėtinės vertės mokesčio, nei kokio kito galimo mokesčio. Kito turto rinkos kainų duomenų bazėse, kurių informacija turto vertintojai naudojami nustatydami turto rinkos vertę ir tikrąją vertę lyginamuoju metodu, situacija gali būti kitokia.

Kiekvienu konkrečiu turto vertinimo atveju turto vertintojas pasirenka turto vertinimo metodą, kurį taiko atsižvelgdamas į duomenų pobūdį, jų patikimumą ir formuluoja išvadą laikydamasis aiškumo ir skaidrumo principų. Taigi jeigu turto vertinimo ataskaitose prie nurodytos turto vertės nėra atskirai nurodyta išlyga dėl pridėtinės vertės mokesčio, laikytina, kad į nurodytą turto vertę yra įskaičiuotas ir pridėtinės vertės mokestis.

28. Antro patikimumo lygio rodikliai yra kiti viešai arba neviešai skelbiami turto arba įsipareigojimo rodikliai, išskyrus skelbiamas kainas, kurios priskiriamos pirmam patikimumo lygiui.

Žemiau pateikiama antro patikimumo lygio rodiklių pavyzdžių vertinant konkretų turtą ar įsipareigojimus, t. y. vertinant:

a) Fiksuotos pardavimo (kintamos pirkimo) palūkanų normos apsikeitimo sandorį, pagrįstą LIBOR (Londono tarpbankinės rinkos palūkanų normos) palūkanų apsikeitimo norma. Tokiu atveju antro patikimumo lygio rodikliai būtų LIBOR palūkanų apsikeitimo norma, jei ta norma yra stebima nustatytais intervalais iš esmės per visą apsikeitimo sandorio trukmę.

b) Fiksuotos pardavimo (kintamos pirkimo) palūkanų normos apsikeitimo sandorį, pagrįstą pelningumo kreive, išreikšta užsienio valiuta. Tokiu atveju antro patikimumo lygio rodikliai būtų apsikeitimo sandoris, pagrįstas pelningumo kreive, išreikšta užsienio valiuta, stebima nustatytais intervalais iš esmės per visą apsikeitimo sandorio trukmę. Taip būtų, pavyzdžiui, jeigu apsikeitimo sandorio trukmė yra dešimt metų ir ta norma stebima devynerius metus nustatytais intervalais, tačiau bet koks pagrįstas pelningumo kreivės ekstrapoliavimas 10-aisiais metais nebūtų reikšmingas viso apsikeitimo sandorio tikrajai vertei.

c) Fiksuotos pardavimo (kintamos pirkimo) palūkanų normos apsikeitimo sandorį, pagrįstą konkretaus banko pirmine palūkanų norma. Tokiu atveju antro patikimumo lygio rodikliai būtų banko pirminė palūkanų norma, gauta ekstrapoliuojant, jeigu ekstrapoliuotosios vertės būtų patvirtintos stebimais rinkos rodikliais, pavyzdžiui, koreliacija su palūkanų norma, kuri būtų stebima iš esmės per visą apsikeitimo sandorio trukmę.

d) Akcijų, kuriomis prekiaujama biržoje, trejų metų trukmės pasirinkimo sandorį. Tokiu atveju antro patikimumo lygio rodikliai būtų numanomi akcijų svyravimai, nustatyti ekstrapoliuojant iki trečiųjų metų, jei yra abi šios sąlygos:

Yra stebimos vienu ir dvejų metų trukmės akcijų pasirinkimo sandorių kainos.

Trejų metų pasirinkimo sandorio ekstrapoliuoti numanomi svyravimai pagrindžiami stebimais rinkos rodikliais iš esmės per visą pasirinkimo sandorio trukmę.

Tokiu atveju numanomi svyravimai gali būti nustatyti ekstrapoliuojant vienu ir dvejų metų trukmės akcijų pasirinkimo sandorių numanomus svyravimus ir patvirtinant šiuos rodiklius palyginamų įmonių trejų metų trukmės akcijų pasirinkimo sandorių numanomais svyravimais, jeigu per vienus ir dvejus metus būtų numanomų svyravimų koreliacija.

e) Licencijavimo susitarimą, tokiu atveju antro patikimumo lygio rodikliai būtų licencijavimo susitarimas, kuris įsigytas sujungiant verslą ir dėl kurio įsigyta įmonė (licencijavimo susitarimo šalis) neseniai susiderėjo su nesusijusia šalimi, honorarai, nustatyti sutartimi su nesusijusia šalimi susitarimo pradžioje.

f) Mažmeninės prekybos vietoje esančias prekių atsargas, tokiu atveju antro patikimumo lygio rodikliai apie esančias prekių atsargas, įsigytas sujungiant verslą, būtų jų kaina mažmeninėje rinkoje arba kaina mažmenininkams didmeninėje rinkoje, koreguota atsižvelgiant į atsargų vieneto ir panašių atsargų vienetų būklės ir buvimo vietos skirtumus taip, kad nustatyta tikroji vertė atitiktų kainą, už kurią atsargos būtų pagal sandorį parduotos kitam mažmenininkui, kuris parduotų jas vartotojams. Tikroji vertė bus iš esmės nustatoma vienodai nepaisant to, ar koreguojama mažmeninė kaina (mažinama), ar didmeninė kaina (didinama). Nustatant tikrąją vertę, paprastai reikėtų naudoti tą kainą, kurią koreguoti reikia mažiausiai.

g) Turimą ir naudojamą pastatą, tokiu atveju antro patikimumo lygio rodikliai būtų pastato kvadratinio metro kaina (vertinimo kartotinis), gauta iš viešai skelbiamų rinkos rodiklių, pavyzdžiui, kartotiniai, gauti remiantis skelbiamų sandorių dėl panašiose vietose esančių panašių pastatų kainomis.

h) Įplaukas kuriantį vienetą, tokiu atveju antro patikimumo lygio rodikliai būtų vertinimo kartotinis (pavyzdžiui, pelno ar pajamų arba panašių veiklos rezultatų kartotinis), gautas iš skelbiamų rinkos rodiklių, pavyzdžiui, kartotiniai, gauti remiantis skelbiamų sandorių dėl panašaus verslo atsižvelgiant į veiklos, rinkos, finansinius ir nefinansinius veiksnius, kainomis.

Pavyzdys

Įmonė „A“ 20X1 m. sausio 2 d. išleido 5 metų trukmės 2 000 obligacijų su 10 proc. kuponu, kurių bendra nominalioji vertė 2 mln. EUR. Vienos obligacijos nominalioji vertė yra 1 000 EUR. Šios obligacijos pradeda kotiruoti reguliuojamoje rinkoje kaip turinčios BBB kredito reitingą.

Pagal patvirtintą apskaitos politiką įmonė „A“ pasirenka šias obligacijas finansinėse ataskaitose rodyti tikrąja verte kaip finansinį įsipareigojimą, o tikrosios vertės pokyčius – pelno (nuostolių) ataskaitoje.

20X1 m. gruodžio 31 d. šių obligacijų prekyba nevyksta jau 6 mėnesius, todėl nėra nusistovėjęs rinkos vertės. Tuo metu rinkos palūkanų norma sudarė 12 proc.

Tačiau toje pačioje rinkoje vyksta aktyvi prekyba įmonės „B“ bendros 50 mln. EUR nominaliosios vertės obligacijomis (išleista 1 000 EUR nominaliosios vertės 50 000 obligacijų), kurios yra to paties termino ir kredito reitingo, tačiau tik su 7 proc. kuponu. Įmonės „B“ 1 000 EUR nominaliosios vertės obligacija 20X1 m. gruodžio 31 d. yra kotiruojama aktyviojoje rinkoje 895 EUR rinkos verte.

Įmonė „A“ nustato savo obligacijų tikrąją vertę pagal panašių obligacijų tikrąją vertę, koreguotą kupono verte pagal rinkos palūkanų normą neįvertinus kuponų skirtumo:

$$895 \text{ EUR} \times (2\,000\,000 \text{ EUR} : 1\,000 \text{ EUR}) = 1\,790\,000 \text{ EUR}$$

Įmonė „A“ kasmet išmoka daugiau palūkanų nei įmonė „B“ nuo tos pačios obligacijų nominaliosios vertės:

$$(0,10 - 0,07) \times 2\,000\,000 \text{ EUR} = 60\,000 \text{ EUR}$$

Įvertinus, kad iki obligacijų išpirkimo liko lygiai 4 metai, per kuriuos numatyti dar 4 kuponų mokėjimai, skaičiuojant dabartinę kuponų skirtumo vertę, kuponų verčių skirtumai diskontuojami taikant 12 proc. rinkos palūkanų normą:

$$60\,000 \text{ EUR} : 1,12^4 + 60\,000 \text{ EUR} : 1,12^3 + 60\,000 \text{ EUR} : 1,12^2 + 60\,000 \text{ EUR} : 1,12 = 38\,132 + 42\,707 + 47\,832 + 53\,571 = 182\,242 \text{ EUR}$$

Įmonės „A“ obligacijų tikroji vertė pagal antro patikimumo lygio tikrosios vertės apskaičiavimą yra 1 972 242 EUR (1 790 000 EUR + 182 242 EUR).

Kaip apskaitoje registruoti finansinį įsipareigojimą ir jo vertės pokytį dėl obligacijų tikrosios vertės pokyčio, paaiškinta šio standarto 23 punkto metodinėse rekomendacijose pateiktame pavyzdyje.

29. Jeigu yra nustatytas turto naudingo tarnavimo laikas arba įsipareigojimo terminas, antro patikimumo lygio rodikliai turi būti skelbiami iš esmės visą to turto naudingo tarnavimo laiką arba įsipareigojimo vykdymo laiką. Antro lygio rodikliai yra:

29.1. Panašaus turto arba įsipareigojimų aktyviosiose rinkose skelbiamos kainos.

29.2. Panašaus ar tokio paties turto arba įsipareigojimų neaktyviose rinkose skelbiamos kainos.

29.3. Kiti skelbiami turto arba įsipareigojimų rodikliai, išskyrus skelbiamas kainas.

29.4. Rinka pagrįsti rodikliai.

Pavyzdys

Įmonė „C“ 20X1 m. rugsėjo 1 d. įsigijo 20 000 kitos įmonės akcijų. Akcijos įsigijimo kaina yra 50 EUR ir sutampa su nominaliąja verte. Įmonė įsigytas akcijas apskaitoje registruoja įsigijimo savikaina, o vėliau, atsižvelgdama į patvirtintą apskaitos politiką, pasirenka jas

finansinėse ataskaitose rodyti kaip parduoti laikomą finansinį turtą ir vertinti tikrąja verte. Akcijų rinkos kaina kotiruojuamoje rinkoje būtų geriausias tikrosios vertės įvertis. Paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną akcijos vertė aktyviojoje rinkoje yra 51,50 EUR. Vadovaudamasi rinkos verte įmonė „A“ apskaičiuoja šių akcijų tikrąją vertę:

$$51,50 \text{ EUR} \times 20\,000 \text{ vnt.} = 1\,030\,000 \text{ EUR}$$

Praėjus 3 mėnesiams nuo finansinių metų pradžios įmonė turi paruošti tarpines finansines ataskaitas ir pastebi, kad šiomis akcijomis aktyvioje rinkoje neprekiuojama, todėl nėra nusistovėjusios akcijos rinkos vertės.

Tačiau toje pačioje rinkoje vyksta aktyvi prekyba kitos įmonės 500 000 EUR nominaliosios vertės akcijomis. Kitos įmonės akcijos, kurios nominalioji vertė 50 EUR, rinkos vertė 20X2 m. kovo 31 d. aktyviojoje rinkoje yra 53 EUR.

Įmonė „C“ nustato savo akcijų tikrąją vertę pagal kitos įmonės akcijos vertę:

$$53 \text{ EUR} \times 20\,000 \text{ vnt.} = 1\,060\,000 \text{ EUR}$$

Nors ir šiomis įmonės akcijomis rinkoje nebuvo aktyviai prekiaujama, tikroji jų vertė galėtų būti nustatoma vadovaujantis panašių finansinių priemonių rinkos verte.

Kaip apskaitoje registruoti įsigytas akcijas ir jų tikrosios vertės pokytį paaiškinta šio standarto 15 punkto metodinėse rekomendacijose pateiktame pavyzdyje.

30. Antro patikimumo lygio rodiklių koregavimas gali skirtis priklausomai nuo turtui arba įsipareigojimui būdingų savybių. Šios savybės yra:

30.1. Turto būklė arba vieta.

30.2. Rodiklių, susijusių su kitu turtu arba įsipareigojimu, kuriuos galima palyginti su vertinamu turtu arba įsipareigojimu (įskaitant 47 punkte apibūdintas savybes), kiekis.

30.3. Rinkų, kuriose skelbiami rodikliai, dydis arba aktyvumas.

31. Jei koreguojant antro patikimumo lygio rodiklius naudojami reikšmingi neskelbiami rodikliai, naudojant visam vertinimui svarbius koreguotus antro patikimumo lygio rodiklius nustatyta tikroji vertė gali būti priskirta trečiam tikrosios vertės patikimumo lygiui.

32. Nekilnojamojo turto tikroji vertė, nustatyta vadovaujantis VĮ Registrų centro duomenimis, turėtų būti priskiriama antram patikimumo lygiui. Jei naudojamos panašaus turto arba įsipareigojimų aktyviose ir neaktyviose rinkose skelbiamos kainos ar kiti rinka pagrįsti rodikliai, tikroji vertė turėtų būti priskiriama antram patikimumo lygiui (standarto 28–31 punktai).

33. Trečio patikimumo lygio rodikliai yra viešai neskelbiami turto arba įsipareigojimų rodikliai.

Net ir tais atvejais, kai trūksta svarbių skelbiamų rodiklių, turto ir įsipareigojimų rinka neaktyvi, tikrosios vertės nustatymo tikslas lieka tas pats – rinkos dalyvis vertės nustatymo dieną turi įkainoti turimą turtą ar įsipareigojimą. Todėl neskelbiami rodikliai turi atitikti prielaidas, kuriomis rinkos dalyviai remtūsi įkainodami turtą arba įsipareigojimą, tarp jų ir rizikos prielaidas.

Rizikos prielaidos apima vertinimo metodui, kuriuo nustatoma tikroji vertė, būdingą riziką ir su rodikliais, naudojamais vertinant tuo metodu, susijusią riziką. Jeigu vertintojas atlikdamas vertinimą nedarytų rizikos koregavimų, kuriuos įkainodami turtą ar įsipareigojimus atlieka rinkos dalyviai, tai jo nustatyta vertė nebūtų tikroji vertė. Pavyzdžiui, gali tekti atlikti

koregavimą dėl rizikos, kai yra reikšmingas vertinimo neapibrėžtumas, pavyzdžiui, kai rinkos apimtis arba aktyvumas yra labai sumažėję, palyginti su įprastu to turto arba įsipareigojimo ar panašaus turto arba panašių įsipareigojimų rinkos aktyvumu, ir įmonė nustato, kad sandorio kaina arba viešai skelbiama kaina neatitinka tikrosios vertės.

Nustatydama tikrąją vertę arba vertindama rinkos rizikos priedus įmonė turi atsižvelgti į visas šias aplinkybes:

a) Jeigu yra įrodymų, kad sandoris nėra sudarytas įprastomis rinkos sąlygomis, įmonė to sandorio kainai (palyginti su kitais tikrosios vertės rodikliais) neturi teikti didelės reikšmės arba jos apskritai nepaisyti.

b) Jeigu yra įrodymų, kad sandoris yra sudarytas įprastomis rinkos sąlygomis, įmonė turi atsižvelgti į to sandorio kainą. Kiek svarbi bus to sandorio kaina, palyginti su kitais tikrosios vertės rodikliais, priklausys nuo faktų ir aplinkybių, t. y.:

- sandorio apimties;
- galimybės palyginti sandorį su vertinamu turtu arba įsipareigojimu;
- kiek laiko praėjo nuo sandorio dienos iki vertės nustatymo dienos.

c) Jeigu įmonė neturi pakankamai informacijos, kad galėtų padaryti išvadą, jog sandoris yra įprastinis, ji turi atsižvelgti į to sandorio kainą. Tačiau ši sandorio kaina gali neatitikti turto tikrosios vertės, t. y. sandorio kaina nėra vienintelis arba svarbiausias tikrosios vertės nustatymo arba rinkos rizikos priedų vertinimo pagrindas. Kai įmonė neturi pakankamai informacijos kad galėtų padaryti išvadą, jog konkretūs sandoriai yra įprastiniai, ji tiems sandoriams teikia mažesnę reikšmę nei sandoriams, apie kuriuos žinoma, kad jie yra įprastiniai.

Įmonė neskelbiamus rodiklius turi parengti naudodama patikimiausią tuo metu jai prieinamą informaciją, galbūt atsižvelgdama ir į savo pačios rodiklius. Rengdama neskelbiamus rodiklius įmonė gali pradėti nuo savo rodiklių, tačiau juos ji turi koreguoti, jei iš jai prieinamos informacijos yra aišku, kad kiti rinkos dalyviai naudotų kitus rodiklius arba kad ji pati turi tik jai būdingų požymių, kurių neturi kiti rinkos dalyviai. Įmonė neprivalo visais įmanomais būdais stengtis gauti informacijos apie rinkos dalyvių prielaidas, tačiau ji turi atsižvelgti į visą jai prieinamą informaciją apie šias prielaidas. Tokiu būdu parengti neskelbiami rodikliai laikomi rinkos dalyvių prielaidomis ir atitinka tikrosios vertės nustatymo tikslą.

Pavyzdys

Įmonė „A“ 20X1 m. sausio 2 d. išleido 5 metų trukmės 2 000 obligacijų su 10 proc. kuponu, kurių bendra nominalioji vertė 2 mln. EUR. Vienos obligacijos nominalioji vertė yra 1 000 EUR. Atsižvelgdama į patvirtintą apskaitos politiką įmonė pasirenka šias obligacijas finansinėse ataskaitose rodyti kaip finansinius įsipareigojimus tikrąja verte ir tikrosios vertės pokyčius pelno (nuostolių) ataskaitoje. 20X1 m. gruodžio 31 d. rinkos palūkanų norma sudarė 12 proc.

Kadangi įmonės obligacijomis rinkoje neprekaujama, todėl ji negali iš rinkos sužinoti tikrosios vertės ir obligacijos tikrąją vertę įmonė gali nustatyti tik taikydama vidaus skaičiavimo metodą, kuriuo įvertina šiuos veiksniai:

- Pinigų srautų dabartinę vertę, kai taikoma rinkos palūkanų norma;
- Įmonės „A“ paskutinių 3 metų grynojo pelno ir jo prognozės skirtumus, palyginti su rinkoje skelbiamu vidurkiu (tikroji vertė mažinama grynajam pelnui nesiekiant rinkos vidurkio);
- Įmonės obligacijų nelikvidumą (tikroji vertė mažinama dėl likvidžios rizikos nebuvimo).

Įvertinusi šiuos veiksnius įmonė „A“ savo obligaciją įvertina 1 700 000 EUR trečio patikimumo lygio tikrąja verte.

Kaip apskaitoje registruoti finansinį įsipareigojimą ir jo vertės pokytį dėl obligacijos tikrosios vertės pokyčio, paaiškinta šio standarto 23 punkto metodinėse rekomendacijose pateiktame pavyzdyje.

34. Pagal šiuos tikrosios vertės patikimumo lygius pirmenybė teikiama tokio paties turto arba tokių pačių įsipareigojimų aktyviosiose rinkose (pirmo patikimumo lygio rodikliai) skelbiamoms kainoms, o paskutiniai pagal svarbą yra kiti ekonominiai rodikliai ar informacija (trečio patikimumo lygio rodikliai). Jei nėra pirmo patikimumo lygio rodiklių, galima naudoti antro patikimumo lygio rodiklius. Tais atvejais, kai nėra abiejų patikimumo lygių rodiklių, naudojami žemiausio (trečio) patikimumo lygio rodikliai.

35. Nustatant tikrąją vertę, viešai neskelbiami rodikliai naudojami, jeigu trūksta svarbių skelbiamų rodiklių, todėl jie gali būti naudojami tokiais atvejais, kai turto arba įsipareigojimo rinkos aktyvumas vertės nustatymo dieną yra menkas arba rinka yra neaktyvi.

Žemiau pateikiama trečio patikimumo lygio rodiklių pavyzdžių vertinant konkretų turtą ar įsipareigojimus, t. y. vertinant:

a) Ilgalikį apskaitos valiuta sandorį. Tokiu atveju trečio patikimumo lygio rodikliai būtų palūkanų norma, išreikšta konkrečia valiuta, kuri nėra skelbiama ir negali būti pagrįsta skelbiamais rinkos rodikliais nustatytais intervalais arba kitais būdais per visą apskaitos valiuta sandorio trukmę. Apskaitos valiuta sandorio palūkanų norma yra apskaitos norma, apskaičiuojama pagal atitinkamų valstybių pelningumo kreives.

b) Akcijų, kuriomis prekiaujama biržoje, trejų metų pasirinkimo sandorį. Tokiu atveju trečio patikimumo lygio rodikliai būtų ankstesni svyravimai, t. y. akcijų kainų svyravimai, nustatyti remiantis ankstesnėmis akcijų kainomis. Ankstesni svyravimai paprastai nerodo dabartinių rinkos dalyvių lūkesčių dėl būsimų svyravimų, net jei tai yra vienintelė informacija, pagal kurią galima įkainoti pasirinkimo sandorį.

c) Palūkanų normų apskaitos sandorį, tokiu atveju trečio patikimumo lygio rodikliai būtų vidutinės sutartinės (neprivalomos) apskaitos sandorio rinkos kainos, nustatytos naudojant tiesiogiai neskelbiamus ir kitaip nepagrįstus skelbiamus rinkos rodiklius, koregavimas.

d) Sujungiant verslą prisiimtą įsipareigojimą nutraukti eksploataciją, tokiu atveju trečio patikimumo lygio rodikliai būtų pačios įmonės rodikliais pagrįstas būsimų pinigų išmokų, reikalingų prievolei įvykdyti, dabartinis įvertinimas (įskaitant rinkos dalyvių prognozuojamas prievolės įvykdymo išlaidas ir kompensaciją, kurios rinkos dalyvis pareikalautų už prisiimamą prievolę išmontuoti turtą), jei nėra pagrįstai prieinamos informacijos, iš kurios būtų galima spręsti, kad rinkos dalyviai remtųsi kitokiomis prielaidomis. Tie trečio lygio rodikliai taikant dabartinės vertės metodą būtų naudojami kartu su kitais rodikliais, pavyzdžiui, dabartine nerizikinga arba koreguota kredito nerizikinga palūkanų norma, jeigu įmonės kreditingumo poveikį įsipareigojimo tikrajai vertei rodytų diskonto norma, o ne įvertintos būsimos pinigų išmokos.

e) Įplaukas kuriantį vienetą, tokiu atveju trečio patikimumo lygio rodikliai būtų finansinė (pavyzdžiui, pinigų srautų arba pelno ar nuostolių) prognozė, parengta naudojant pačios įmonės

rodiklius, jei nėra prieinamos informacijos, iš kurios būtų galima spręsti, kad rinkos dalyviai remtųsi kitokiomis prielaidomis.

36. Kai kuriais atvejais rodikliai, naudojami nustatant turto arba įsipareigojimo tikrąją vertę, gali būti priskiriami skirtingiems tikrosios vertės patikimumo lygiams. Tokiais atvejais nustatyta tikroji vertė priskiriama tokiam pačiam tikrosios vertės patikimumo lygiui, kaip ir žemiausio lygio rodikliai, kurie yra reikšmingi visam vertinimui. Vertinant konkrečių rodiklių reikšmę visam tikrosios vertės skaičiavimo procesui ir priimant sprendimą, reikia atsižvelgti į konkrečiam turtui arba įsipareigojimui būdingas savybes. Nustatant tikrosios vertės patikimumo lygį, į koregavimus, kurie daromi siekiant atlikti tikrąją vertę pagrįstus vertinimus, t. y. į pardavimo išlaidas, kai nustatoma tikroji vertė, atėmus pardavimo išlaidas, neatsižvelgiama.

37. Jei skelbiamus rodiklius reikia koreguoti naudojant kitus ekonominius rodiklius ar informaciją ir atlikus koregavimą nustatoma kur kas didesnė arba mažesnė tikroji vertė, tai šiuo atveju nustatyta tikroji vertė priskiriama trečiam tikrosios vertės patikimumo lygiui.

Šio standarto nuostatos nedraudžia naudoti trečiųjų šalių, pavyzdžiui, įkainojimo paslaugų teikėjų arba maklerių, pateiktų viešai skelbiamų kainų, jeigu įmonė nustato, kad tų šalių pateiktos viešai skelbiamos kainos yra nustatytos pagal šį standartą.

Jei turto arba įsipareigojimo rinkos apimtis ar aktyvumas yra reikšmingai sumažėjęs, įmonė turi įvertinti, ar trečiųjų šalių pateiktos viešai skelbiamos kainos yra nustatytos remiantis naujausia informacija, atitinkančia tvarkingus sandorius, ar taikant vertinimo metodus, atitinkančius rinkos dalyvių daromas prielaidas (tarp jų ir rizikos prielaidas). Vertindama viešai skelbiamos kainos, kaip rodiklio, reikšmę tikrajai vertei nustatyti įmonė viešai skelbiamoms kainoms, kurios neatitinka sandorių kainų, teikia mažesnę reikšmę, palyginti su kitais tikrosios vertės rodikliais, kurie atitinka sandorių kainas.

Be to, į viešai skelbiamos kainos pobūdį (pavyzdžiui, viešai skelbiama orientacinė kaina ar įpareigojantis pasiūlymas) būtina atsižvelgti nustatant turimų įrodymų svarbą, didesnę reikšmę teikiant trečiųjų šalių pateiktoms viešai skelbiamoms kainoms pagal įpareigojančius pasiūlymus.

VI. TURTO VERTINIMAS TIKRĄJA VERTE

38. Nustatant nematerialiojo, ilgalaikio materialiojo ir biologinio turto tikrąją vertę, atsižvelgiama į rinkos dalyvio gebėjimą panaudoti šį turtą pačiu geriausiu būdu, kad būtų gauta didžiausia ekonominė nauda, arba parduoti šį turtą kitam rinkos dalyviui, kuris jį naudotų geriausiu būdu.

39. Geriausias nefinansinio turto naudojimo būdas priklauso nuo to, koks to turto naudojimas yra fiziškai įmanomas, teisėtas ir finansiškai perspektyvus, t. y.:

39.1. Fiziškai įmanomas naudojimas priklauso nuo turto fizinių savybių, į kurias rinkos dalyviai atsižvelgtų įkainodami turtą, pavyzdžiui, nekilnojamojo turto vietos arba dydžio.

39.2. Teisėtas naudojimas priklauso nuo bet kokių turto naudojimo teisinių apribojimų, pavyzdžiui, nekilnojamajam turtui taikomo teritorijos plano, į kurį įkainodami turtą atsižvelgtų rinkos dalyviai.

39.3. Finansiškai perspektyvus naudojimas atsižvelgiant į turto pritaikymo naudoti tokiu būdu išlaidas priklauso nuo gaunamų pajamų arba pinigų srautų naudojant turtą

fiziškai įmanomais ir teisėtais būdais, kad investicijos graža atitiktų rinkos dalyvių, investuojančių į tokiu būdu naudojamą turtą, lūkesčius.

Geriausias vertinamo nefinansinio turto panaudojimas gali būti vertinimo pagrindas tik esant tokį naudojimą patvirtinantiems dokumentams, pavyzdžiui, sutartims, užsakymo paraiškai, akcininkų patvirtintam ir realizuojamam verslo planui, statybos ar rekonstrukcijos leidimui, projektavimo sąlygų sąvadui ir pan. Nustatant ir vertinant nekilnojamojo turto geriausią panaudojimą būtini tokį turto panaudojimą patvirtinantys bendrojo ar detaliojo plano sprendiniai ar (ir) techniniai projektai, taip pat statybos leidimai. Finansiškai perspektyvus turto naudojimas, kai gaunamos pajamos ir pinigų srautai jį naudojant fiziškai įmanomais ir teisėtais būdais, neturėtų būti grindžiamas ilgo periodo, t. y. ilgesnio nei penkeri metai, lūkesčiais ir pinigų srautais. Negalima nustatant tikrąją vertę priskaičiuoti potencialius pinigų srautus, kurie galėtų būti gauti pakeitus teisinę turto naudojimo paskirtį ir susiklosčius itin teigiamoms perspektyvoms, kurių šiuo metu neįmanoma pagrįsti jau esančiomis sutartimis ar sutarimais arba esamu teisiniu reguliavimu.

40. Siekdama išsaugoti savo konkurencingumą ar dėl kitų priežasčių, įmonė gali nuspręsti nenaudoti įsigyto turto arba jo nenaudoti geriausiu būdu. Nepaisydama to, nustatydamą nematerialiojo, ilgalaikio materialiojo ir biologinio turto tikrąją vertę, įmonė turi atsižvelgti į rinkos dalyvių geriausią to turto naudojimo būdą.

41. Geriausiu nefinansinio turto naudojimo būdu grindžiamas vertinimas, kuriuo remiantis nustatoma to turto tikroji vertė, t. y.:

41.1. Geriausiu būdu naudojamą nematerialųjį, ilgalaikį materialųjį ir biologinį turtą rinkos dalyviai vertina didžiausia verte, kai toks turtas naudojamas kartu su kitu įrengtu ar kitaip pritaikytu naudoti tos pačios grupės turtu arba kartu su kitu turtu ir įsipareigojimais.

41.2. Geriausiu būdu naudojamą nematerialųjį, ilgalaikį materialųjį ir biologinį turtą rinkos dalyviai vertina didžiausia verte, kai jis naudojamas atskirai. Jei turtas geriausiu būdu naudojamas atskirai, jo tikroji vertė yra kaina, kuri būtų gauta pardavus tą turtą rinkos dalyviams, kurie jį naudotų atskirai.

42. Daugeliu atvejų sandorio kaina yra lygi tikrajai vertei. Nustatydamą, ar tikroji vertė pirminio pripažinimo metu yra lygi sandorio kainai, įmonė atsižvelgia į sandoriui ir atitinkamam turtui būdingas savybes. Sandorio kaina ir turto tikroji vertė pirminio pripažinimo metu gali skirtis, jei yra kuri nors iš šių sąlygų:

42.1. Susijusių šalių sudarytas sandoris, tačiau šio sandorio kaina gali būti naudojama kaip rodiklis tikrajai vertei nustatyti, jeigu įmonė gali įrodyti, kad sandoris sudarytas įprastomis rinkos sąlygomis.

42.2. Sandoris sudaromas nepalankiomis sąlygomis arba pardavėjas yra priverstas sutikti su sandorio kaina.

42.3. Sandorio kaina skiriasi nuo vertinamo turto tikrosios vertės. Taip gali būti, pavyzdžiui, kai tikrąją vertę vertinamas turtas yra tik viena iš sandorio dalių (pavyzdžiui, jungiant verslą), o sandoris dar apima neįtrauktas teises ir privilegijas arba sandorio sudarymo išlaidos įskaičiuotos į sandorio kainą.

42.4. Rinka, kurioje sudaromas sandoris, skiriasi nuo pagrindinės (arba kitos panašios) rinkos. Pavyzdžiui, tos rinkos gali skirtis, jeigu įmonė yra tarpininkė ir sandorius su klientais sudaro mažmeninėje rinkoje, tačiau pagrindinė (arba kita panaši) galutinio sandorio rinka yra tarpininkų rinka, kurioje sandoriai sudaromi su kitais tarpininkais.

43. Jungiant verslą, išskyrus bendro pavaldumo įmonių verslo jungimą, turtas vertinamas tikrąja verte pagal 14-ojo verslo apskaitos standarto „Verslo jungimai“ nustatytą tvarką.

VII. ĮSIPAREIGOJIMŲ IR ĮMONĖS NUOSAVYBĖS VERTYBINIŲ POPIERIŲ VERTINIMAS TIKRĄJA VERTE

44. Finansinių įsipareigojimų ar įmonės savo nuosavybės vertybinių popierių vertė laikoma susijusia su aktyvioje rinkoje skelbiamomis kainomis, jei ji priklauso nuo tam tikrų vertybinių popierių tikrosios vertės arba rinkos indekso, lemiančio vertybinių popierių tikrąją vertę, pokyčio.

Įmonė, taikydama dabartinės vertės metodą, įsipareigojimo, kuris nėra kito rinkos dalyvio valdomas turtas (pavyzdžiui, įsipareigojimo nutraukti eksploataciją), tikrajai vertei nustatyti turi atsižvelgti ir į būsimas pinigų išmokas, kurias rinkos dalyviai tikėtusi sumokėti vykdydami susijusią prievolę. Šias būsimas išmokas sudaro rinkos dalyvių numatomos išlaidos, kurias jie patirtų vykdydami prievolę, ir kompensacija, kurios rinkos dalyvis pareikalautų už tos prievolės prisiėmimą. Į tokią kompensaciją įeina graža, kurios pareikalautų rinkos dalyvis už:

- veiklos vykdymą (t. y. prievolės įvykdymo vertė, pavyzdžiui, kai naudojami ištekliai, kuriuos būtų galima skirti kitai veiklai) ir
- prisiimtą su prievole susijusią riziką (t. y. rizikos priedas, atitinkantis riziką dėl galimo tikrosios pinigų išmokos skirtumo nuo numatomų pinigų išmokų).

Kartais gražos, kurios pareikalautų rinkos dalyviai, sudedamosios dalys yra neatskiriamos viena nuo kitos (pavyzdžiui, kai naudojama kaina, kurios trečioji šalis, rangovė, pareikalautų kaip pastovaus užmokesčio).

Įmonė, nustatydamą įsipareigojimo arba savo pačios nuosavybės vertybinių popierių, kurie nėra kito rinkos dalyvio valdomas turtas, tikrąją vertę, gali įtraukti rizikos priedą vienu iš šių būdų:

- a) koreguodama pinigų srautus (t. y. atitinkamai padidindama pinigų išmokų sumą) arba
- b) koreguodama diskonto normą, taikomą diskontuojant būsimus pinigų srautus iki jų dabartinės vertės (t. y. sumažindama diskonto normą).

Įmonė turi užtikrinti, kad rizikos priedas nebūtų koreguojamas du kartus arba apskritai nekoreguojamas. Pavyzdžiui, jeigu numatomi pinigų srautai padidinami, kad būtų atsižvelgta į kompensaciją už prisiimtą su prievole susijusią riziką, diskonto norma dėl tos rizikos neturėtų būti koreguojama.

45. Įsipareigojimo ir įmonės nuosavybės vertybinių popierių tikrosios vertės nustatymas grindžiamas prielaida, kad įsipareigojimas ar įmonės savo nuosavybės vertybiniai popieriai yra perleidžiami kitam rinkos dalyviui tikrosios vertės nustatymo dieną. Toks įsipareigojimo ar įmonės savo nuosavybės vertybinių popierių perleidimas grindžiamas šiomis prielaidomis:

45.1. Įsipareigojimas dar nėra įvykdytas, o jį perėmęs kitas rinkos dalyvis turėtų jį įvykdyti. Vertės nustatymo dieną sandorio šalys nėra atlikusios įsipareigojimo užskaitos ar kitaip jo panaikinusios.

45.2. Įmonė savo nuosavybės vertybinių popierių dar nėra panaudojusi, o perėmęs nuosavybės vertybinius popierius kitas rinkos dalyvis įsigytų jų suteiktas teises ir pareigas. Vertės nustatymo dieną šie nuosavybės vertybiniai popieriai nėra atšaukti ar kitaip panaikinti.

Kai nėra stebimos rinkos, iš kurios būtų galima gauti skelbiamos informacijos apie perleidžiamo įsipareigojimo arba pačios įmonės nuosavybės vertybinių popierių kainas (pavyzdžiui, todėl, kad pagal sutartinius ar kitokius teisinius apribojimus tokius įsipareigojimus ar nuosavybės vertybinius popierius draudžiama perleisti), gali būti stebima jų rinka, kur rinkos dalyviai juos laiko kaip turtą (pavyzdžiui, įmonės obligacijas arba pasirinkimo pirkti įmonės akcijas sandorį).

Siekdama nustatyti tikrąją vertę, t. y. apskaičiuoti sumą, už kurią vertės nustatymo dieną įprastomis rinkos sąlygomis pagal rinkos dalyvių sandorį būtų perleidžiamas įsipareigojimas arba nuosavybės vertybiniai popieriai, įmonės visais atvejais turi naudoti kuo daugiau svarbių viešai skelbiamų rodiklių ir kuo mažiau neskelbiamų rodiklių.

Nustatydama įsipareigojimo tikrąją vertę įmonė turi atsižvelgti į savo kredito rizikos (kreditingumo) poveikį ir į bet kokius kitus veiksnius, nuo kurių gali priklausyti prievolės įvykdymo arba neįvykdymo tikimybė, t. y. įsipareigojimo tikroji vertė parodytų prievolių nevykdymo riziką. Tas poveikis gali skirtis priklausomai nuo įsipareigojimo pobūdžio, pavyzdžiui:

a) Įsipareigojimas yra prievolė perduoti pinigus (finansinis įsipareigojimas) ar pristatyti prekes arba teikti paslaugas (nefinansinis įsipareigojimas).

b) Su tuo įsipareigojimu susijusių prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonių, jei jų yra, sąlygos.

Įsipareigojimo tikroji vertė rodo prievolių nevykdymo riziką. Nustatydamas įsipareigojimo, išleisto kartu su neatskiriama trečiosios šalies prievolių įvykdymo užtikrinimo priemone, kuri apskaitoje pateikiama atskirai nuo įsipareigojimo, tikrąją vertę, emitentas neturi atsižvelgti į prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonės (pavyzdžiui, trečiosios šalies skolos garantijos) poveikį. Jei prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonė apskaitoje pateikiama atskirai nuo įsipareigojimo, nustatydamas įsipareigojimo tikrąją vertę emitentas turi atsižvelgti ne į garanto, trečiosios šalies, bet į savo kreditingumą.

46. Kai tokio paties arba panašaus įsipareigojimo ar įmonės savo nuosavybės vertybinių popierių perleidimo kainos neskelbiamos, o kita šalis turi tokį patį įsipareigojimą ar šios įmonės nuosavybės vertybinių popierių, tai įmonė nustato, kokia būtų įsipareigojimo ar nuosavybės vertybinių popierių tikroji vertė tam rinkos dalyviui, kuris vertės nustatymo dieną turi tokį patį įsipareigojimą ar įmonės nuosavybės vertybinių popierių.

Tokiais atvejais įmonė įsipareigojimo arba nuosavybės vertybinių popierių tikrąją vertę nustato šia tvarka:

a) Naudodama tokio paties įsipareigojimo arba nuosavybės vertybinių popierių, kuriuos kita šalis valdo kaip turtą, viešai skelbiamą kainą aktyviojoje rinkoje, jei tokia kaina yra.

b) Jei tokios kainos nėra, naudodama kitus viešai skelbiamus rodiklius, pavyzdžiui, tokio paties įsipareigojimo arba nuosavybės vertybinių popierių, kuriuos kita šalis valdo kaip turtą, viešai skelbiamą kainą neaktyvioje rinkoje.

c) Jei anksčiau išvardytuose punktuose nurodytų viešai skelbiamų kainų nėra – taikydama kitą vertinimo metodą, t. y.:

- pajamų metodą (pavyzdžiui, dabartinės vertės metodą, pagal kurį atsižvelgiama į būsimus pinigų srautus, kuriuos rinkos dalyvis tikėtusi gauti valdydamas įsipareigojimą arba nuosavybės vertybinius popierius kaip turtą);

- rinkos metodą (pavyzdžiui, naudodama panašių įsipareigojimų arba nuosavybės vertybinių popierių, kuriuos kitos šalys valdo kaip turtą, viešai skelbiamas kainas).

47. Įsipareigojimo ar įmonės savo nuosavybės vertybinių popierių, kuriuos kita šalis valdo kaip turtą, skelbiama kainą įmonė koreguoja tik tuo atveju, jei tas turtas turi būdingų savybių, kuriomis negalima remtis nustatant įsipareigojimo ar įmonės savo nuosavybės vertybinių popierių tikrąją vertę. Įmonė turi užtikrinti, kad apribojimas, dėl kurio to turto negalima parduoti, neturėtų poveikio turto kainai. Priežastys, kurios gali reikšti, kad skelbiama jo kainą reikėtų koreguoti, yra šios:

47.1. Turto skelbiama kainą yra susijusi su panašiu, bet ne tokiu pačiu, kitos šalies įsipareigojimu.

Įsipareigojimo arba nuosavybės vertybinių popierių konkreti savybė (pavyzdžiui, emitento kredito kokybė) gali skirtis nuo tos savybės, nuo kurios priklauso panašaus įsipareigojimo arba nuosavybės vertybinių popierių, valdomų kaip turtas, tikroji vertė.

47.2. Turtas ir įsipareigojimas nėra toks pats.

Įsipareigojimų kainą kartais atitinka bendrą turto visumos, kurią sudaro tiek emitento mokėtinos sumos, tiek trečiųjų šalių prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonės, kainą. Jeigu įsipareigojimas neatitinka visos visumos, reikia nustatyti emitento įsipareigojimo, bet ne visos visumos tikrąją vertę. Tokiais atvejais įmonė koreguotą nustatytą turto kainą, pašalindama trečiųjų šalių prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonių poveikį.

48. Kai tokio paties arba panašaus įsipareigojimo ar įmonės savo nuosavybės vertybinių popierių perleidimo skelbiamos kainos nėra, įmonė įsipareigojimo ar savo nuosavybės vertybinių popierių tikrąją vertę turi nustatyti tokiu pačiu vertinimo metodu kaip rinkos dalyvis, kuris turi vykdyti tą įsipareigojimą.

Taikydama dabartinės vertės metodą įmonė gali atsižvelgti į šiuos dalykus:

- Būsimas pinigų išmokas, kurias rinkos dalyvis tikėtusi sumokėti vykdydamas prievolę, įskaitant kompensaciją, kurios rinkos dalyvis reikalautų už tos prievolės prisiėmimą.

- Sumą, kurią rinkos dalyvis gautų už tai, kad prisiimtų tokį patį įsipareigojimą arba išleistų tokius pačius nuosavybės vertybinius popierius. Šiuo atveju reikia remtis prielaidomis, kurias darytų rinkos dalyviai įkainodami tokį patį (pavyzdžiui, turintį tas pačias kredito savybes) įsipareigojimą arba nuosavybės vertybinius popierius pagrindinėje arba kitoje labiausiai tinkamoje rinkoje, prisiimdami įsipareigojimą arba išleisdami nuosavybės vertybinius popierius pagal tokias pačias sutarties sąlygas.

49. Nustatydamas įsipareigojimo ar savo nuosavybės vertybinių popierių tikrąją vertę, įmonė neturi įtraukti naujų rodiklių ir dėl apribojimo, neleidžiančio perleisti tokio objekto, koreguoti kitų rodiklių. Nustatant tikrąją vertę, apribojimo perleisti įsipareigojimą ar įmonės savo nuosavybės vertybinius popierius poveikis tiesiogiai arba netiesiogiai įtraukiamas į kitus rodiklius.

Gali būti atveju, kai tiek kreditorius, tiek skolininkas sandorio dieną sutinka su įsipareigojimo, kuriam taikomas apribojimas, neleidžiantis jo perleisti, kainą. Kadangi tas apribojimas įeina į sandorio kainą, sandorio dieną ir vėlesnėmis vertės nustatymo dienomis nereikia pateikti atskirų rodiklių ar koreguoti esamų rodiklių dėl to apribojimo, neleidžiančio perleisti įsipareigojimo, poveikio.

VIII. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

50. Šis standartas taikomas sudarant 2016 m. sausio 1 d. ir vėliau prasidedančių ataskaitinių laikotarpių finansines ataskaitas. Pagal šio standarto nuostatas turtą ir įsipareigojimus tikraja verte įmonės vertina taikydamos perspektyvinį būdą. Standartas gali būti taikomas ir sudarant ankstesnių ataskaitinių laikotarpių finansines ataskaitas.
