



# PASSFR.EU

A Digital Learning Platform for Generation Z:  
Passport to IFRS®

## 40-ASIS TARPTAUTINIS APSKAITOS STANDARTAS „Investicinis turtas”



Co-funded by the  
Erasmus+ Programme  
of the European Union

# TAIKYMO SRITIS IR APIBRĖŽTYS

Ūkio subjektas investicinio  
turto apskaitai taiko 40-ąjį  
TAS

Išskyrus

biologiniam turtui, susijusiam su žemės ūkio veikla, kuriam taikomas 41-asis TAS „Žemės ūkis“ ir 16-asis TAS „Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai“



teisėms į naudingąsias iškasenas ir naudingųjų iškasenų atsargoms, tokioms kaip nafta, gamtinės dujos ir panašioms neatkuriamiems gamtos ištekliams

# APIBRĖŽTYS

## Investicinis turtas

- laikomas pajamoms iš nuomos gauti arba turto vertei padidinti arba abiem tikslams;
- generuoja pinigų srautus iš esmės nepriklausomai nuo kito ūkio subjekto turimo turto.

# APIBRĖŽTYS

## Investicinis turtas

- laikomas pajamoms iš nuomos gauti arba turto vertei padidinti arba abiem tikslams;
- generuoja pinigų srautus iš esmės nepriklausomai nuo kito ūkio subjekto turimo turto.

## Savininko reikmėms naudojamas ilgalaikis materialusis turtas

- laikomas gaminti ar tiekti prekes ar teikti paslaugas, arba administraciniams tikslams;
- generuoja pinigų srautus, kurie priskirtini ne tik turtui, bet ir kitam ilgalaikiam materialiajam turtui, naudojamam gamybos ar tiekimo procese.

# APIBRĖŽTYS - PAVYZDŽIAI

## Ilgalaikis materialusis turtas

Pastatas arba žemė, skirta išsinuomoti / laikomi išnuomoti pagal veiklos nuomą

Pastatas, kurį ūkio subjektas naudoja savo veiklai vykdyti

Pastatas, įsigytas išskirtinai plėtrai ir perpardavimui įprastomis verslo sąlygomis

Žemė ar pastatas, laikomi ilgalaikiai turto vertei padidinti

Pastatas, statomas būsimai nuomai ar turto vertei padidinti

Statomas pastatas, skirtas ateityje parduoti įprastomis verslo sąlygomis

Pastatas, skirtas įmonės darbuotojams

Žemė, laikoma šiuo metu neapibrėžtam būsimam naudojimui (toks turtas apibrėžiamas kaip laikomas ilgalaikiai turto vertei padidinti)

# APIBRĖŽTYS – PAVYZDŽIŲ SPRENDIMAS

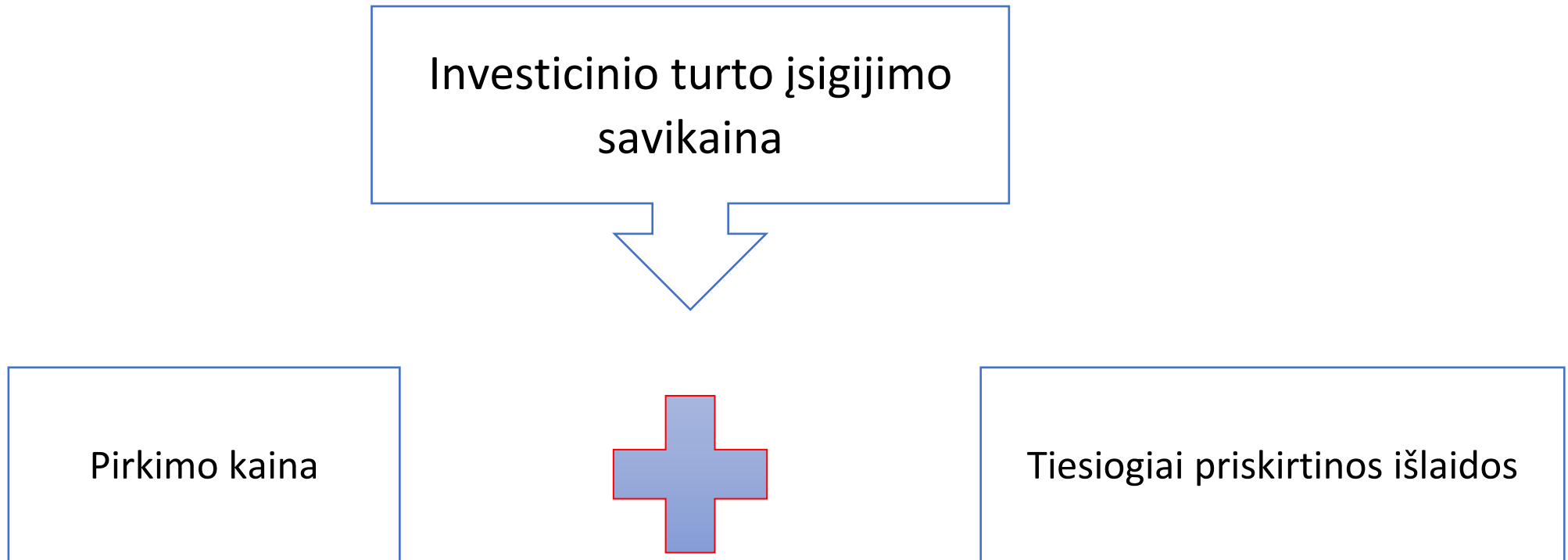
Ilgalaikis materialusis turtas	Klasifikavimas	Taikomas standartas
Pastatas arba žemė, skirta išsinuomoti / laikomi išnuomoti pagal veiklos nuomą	Investicinis turtas	40-asis TAS
Pastatas, kurį ūkio subjektas naudoja savo veiklai vykdyti	Savininko reikmėms naudojamas ilgalaikis materialusis turtas	16-asis TAS
Pastatas, įsigytas išskirtinai plėtrai ir perpardavimui įprastomis verslo sąlygomis	Inventorius / Prekių atsargos	2-asis TAS
Žemė ar pastatas, laikomi ilgalaikiai turto vertei padidinti	Investicinis turtas	40-asis TAS
Pastatas, statomas būsimai nuomai ar turto vertei padidinti	Investicinis turtas	40-asis TAS
Statomas pastatas, skirtas ateityje parduoti įprastomis verslo sąlygomis	Inventorius / Prekių atsargos	2-asis TAS
Pastatas, skirtas įmonės darbuotojams	Savininko reikmėms naudojamas ilgalaikis materialusis turtas	16-asis TAS
Žemė, laikoma šiuo metu neapibrėžtam būsimam naudojimui (toks turtas apibrėžiamas kaip laikomas ilgalaikiai turto vertei padidinti)	Investicinis turtas	40-asis TAS

# PAGRINDINIS KLAUSIMAS - PRIPAŽINIMAS



# PAGRINDINIAI KLAUSIMAI - VERTINIMAS

Investicinio turto savikainos nustatymas pripažinimo metu





# PAGRINDINIAI KLAUSIMAI - VERTINIMAS

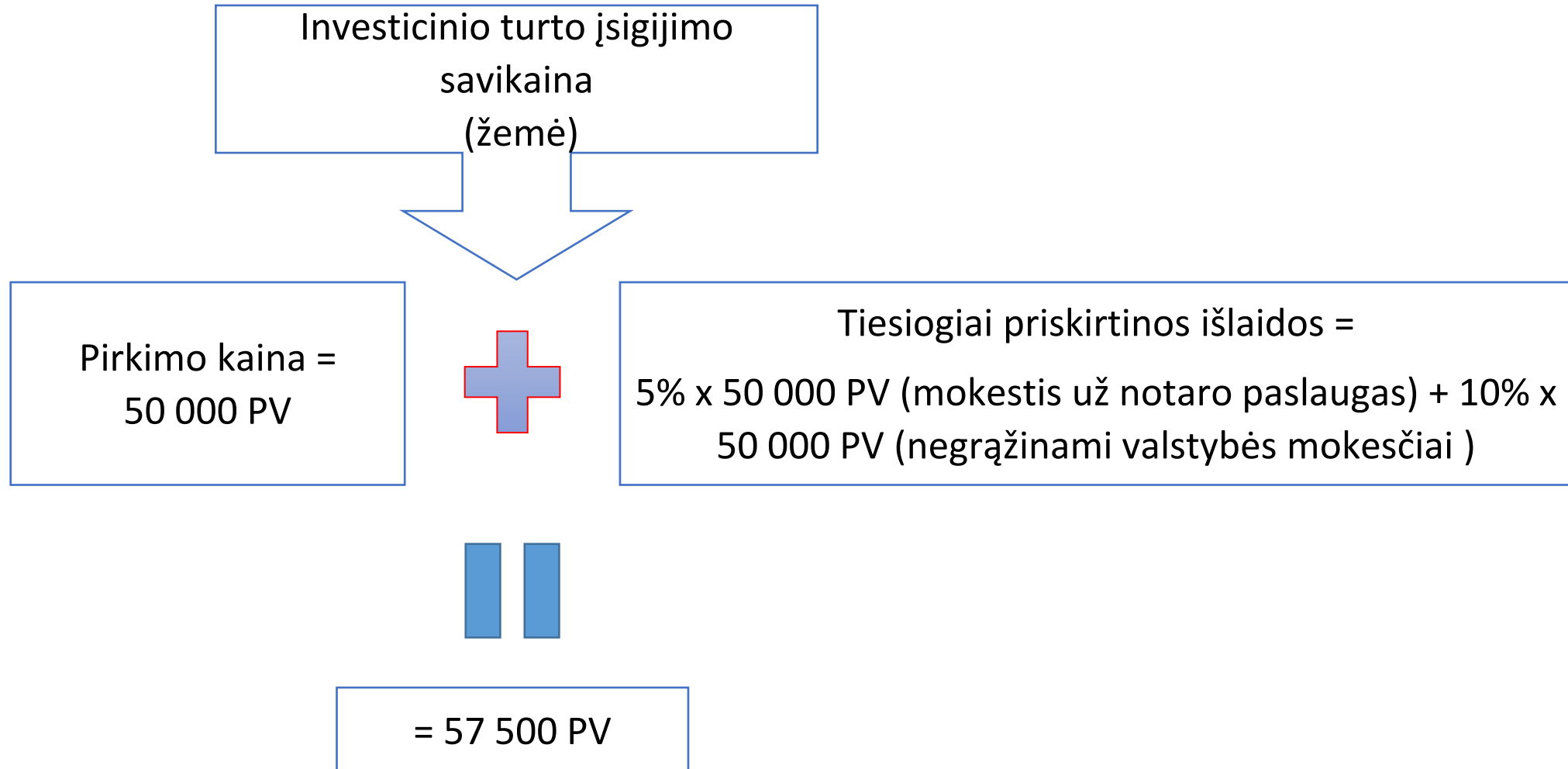
**Investicinio turto savikainos nustatymas pripažinimo metu – pavyzdys:**

Ūkio subjektas perka žemės sklypą už 50 000 PV, kad išnuomotų jį kaip automobilių stovėjimo aikštelę vietiniam prekybos centrui. Notarų biuro sutarties sudarymo mokestis yra 5 % žemės kainos. Už turto perleidimą taip pat taikomi negražinami valstybinėms institucijoms sumokėti mokesčiai – 10 % nuo sandorio sumos.

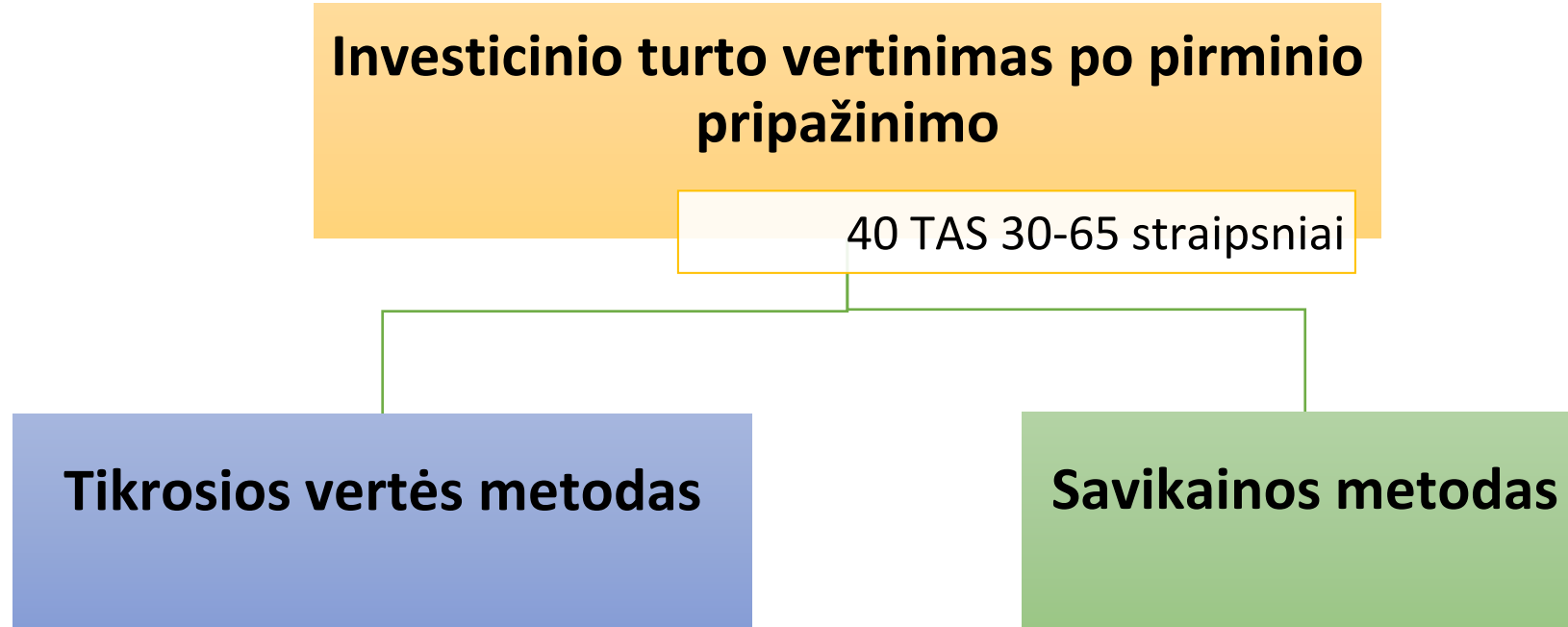
Kokia yra ūkio subjekto pripažįstamo investicinio turto vertė?

# PAGRINDINIAI KLAUSIMAI - VERTINIMAS

Investicinio turto savikainos nustatymas pripažinimo metu – pavyzdys:



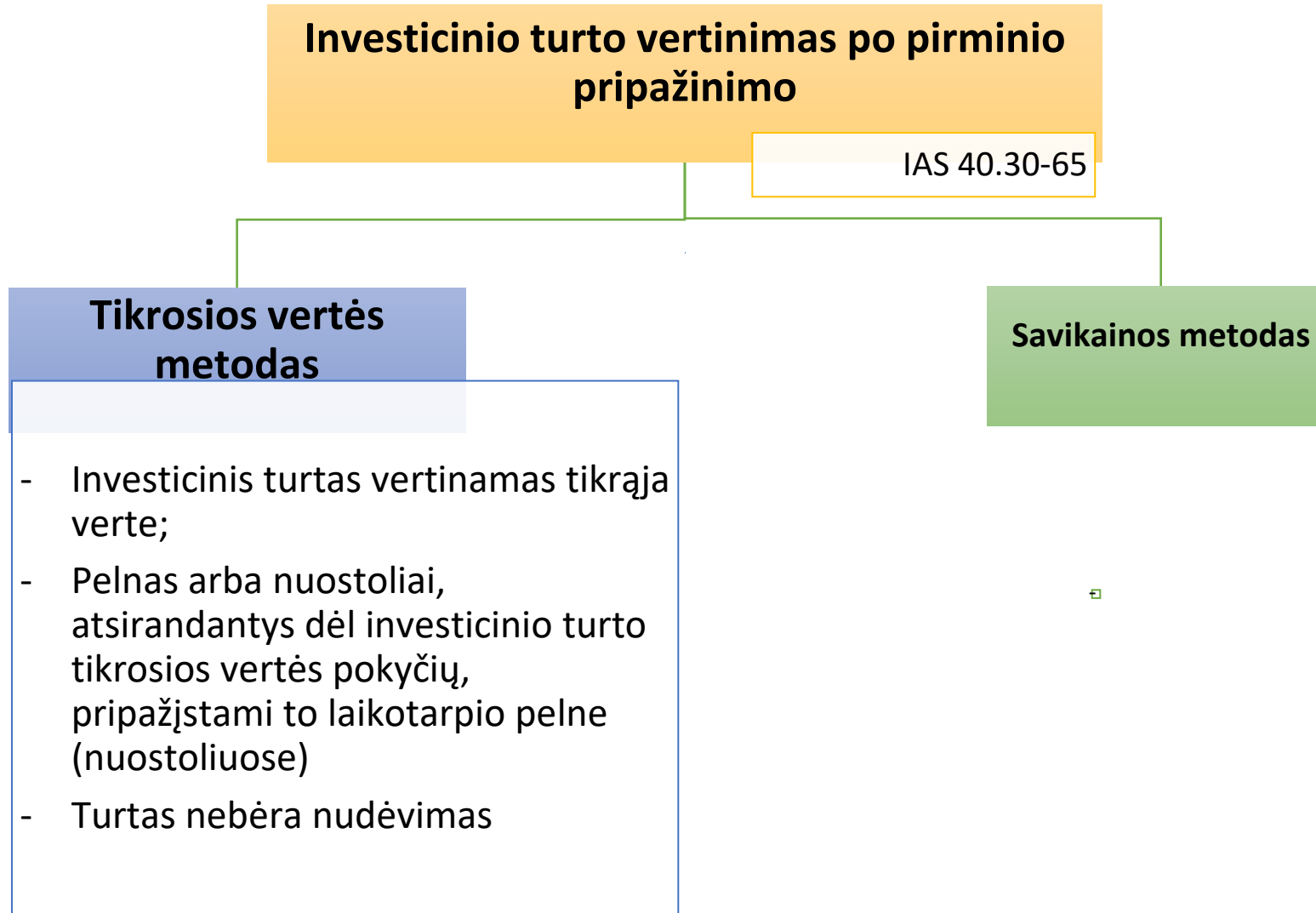
# PAGRINDINIAI KLAUSIMAI - VERTINIMAS



□

□

# PAGRINDINIAI KLAUSIMAI - VERTINIMAS



# PAGRINDINIAI KLAUSIMAI - VERTINIMAS

## Investicinio turto vertinimas po pirminio pripažinimo

IAS 40.30-65

### Tikrosios vertės metodas

- Investicinis turtas vertinamas tikrąja verte;
- Pelnas arba nuostoliai, atsirandantys dėl investicinio turto tikrosios vertės pokyčių, pripažįstami to laikotarpio pelne (nuostoliuose)
- Turtas nebėra nudėvimas

### Savikainos metodas

- Investicinis turtas apskaitomas savikainos metodu, kuris pateikiamas 16-ajame TAS „Nekilnojamsis turtas, įranga ir įrengimai“, t.y. savikaina, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius
- išskyrus atvejus, kai jis atitinka kriterijus ir gali būti priskirtas ilgalaikiam turtui, laikomam parduoti pagal 5-ąjį TFAS arba kaip panaudos teise suteiktam turtui pagal 16-ąjį TFAS.

# PAGRINDINIS KLAUSIMAI - VERTINIMAS

## Investicinio turto vertinimas po pripažinimo – pavyzdys:

- Investicinis turtas nupirktas 2020-02-01 už 100 000 PV
- Tikroji turto vertė 2020-12-31 yra 150 000 PV
- Tikroji turto vertė 2021-12-31 yra 80 000 PV
- Ūkio subjektas savo investicinį turtą vertina tikrąja verte pagal 40 TAS.

Kaip šie turto tikrosios vertės pokyčiai bus pateikti įmonės finansinėse ataskaitose, jei įmonė savo investicinį turtą apskaito tikrąja verte pagal 40-ąją TAS?

# PAGRINDINIAI KLAUSIMAI - VERTINIMAS

## Investicinio turto vertinimas po pripažinimo – pavyzdys – sprendimas:

2020-12-31

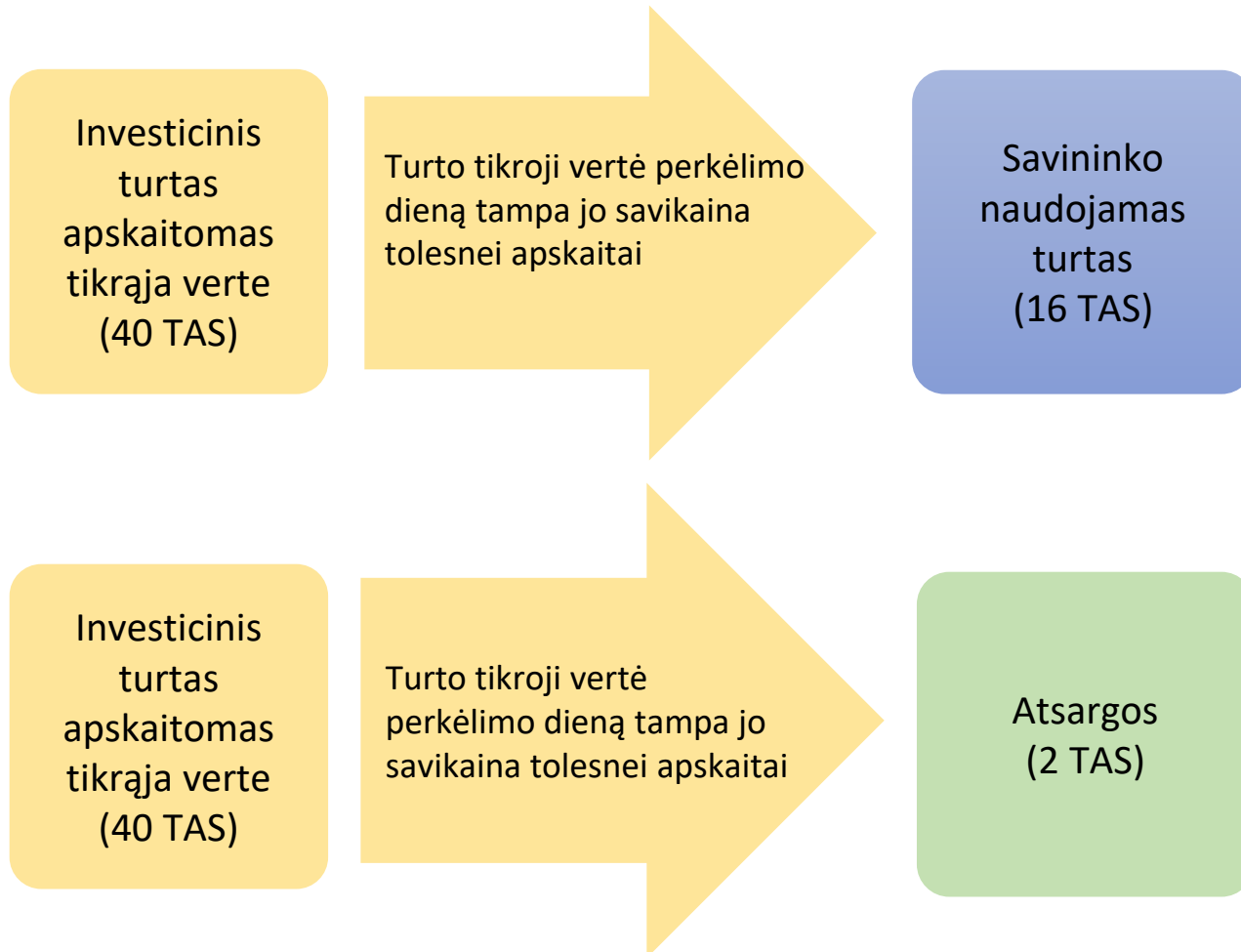
- Investicinio turto apskaitinė vertė = 100 000 PV savikaina < 150 000 PV tikroji vertė.
- 50 000 piniginių vienetų pelnas iš investicinio turto tikrosios vertės bus pripažintas 2020 m. pelno (nuostolių) ataskaitoje.

2021-12-31

- Apskaitinė vertė = tikroji erdvė 2020 m. pabaigoje yra 150 000 PV > tikroji vertė 2021 m. yra 80 000 PV.
- 70 000 CU nuostolis dėl investicinio turto tikrosios vertės bus pripažintas 2021 m. pelno (nuostolių) ataskaitoje.

# PAGRINDINIAI KLAUSIMAI - PERKĖLIMAI

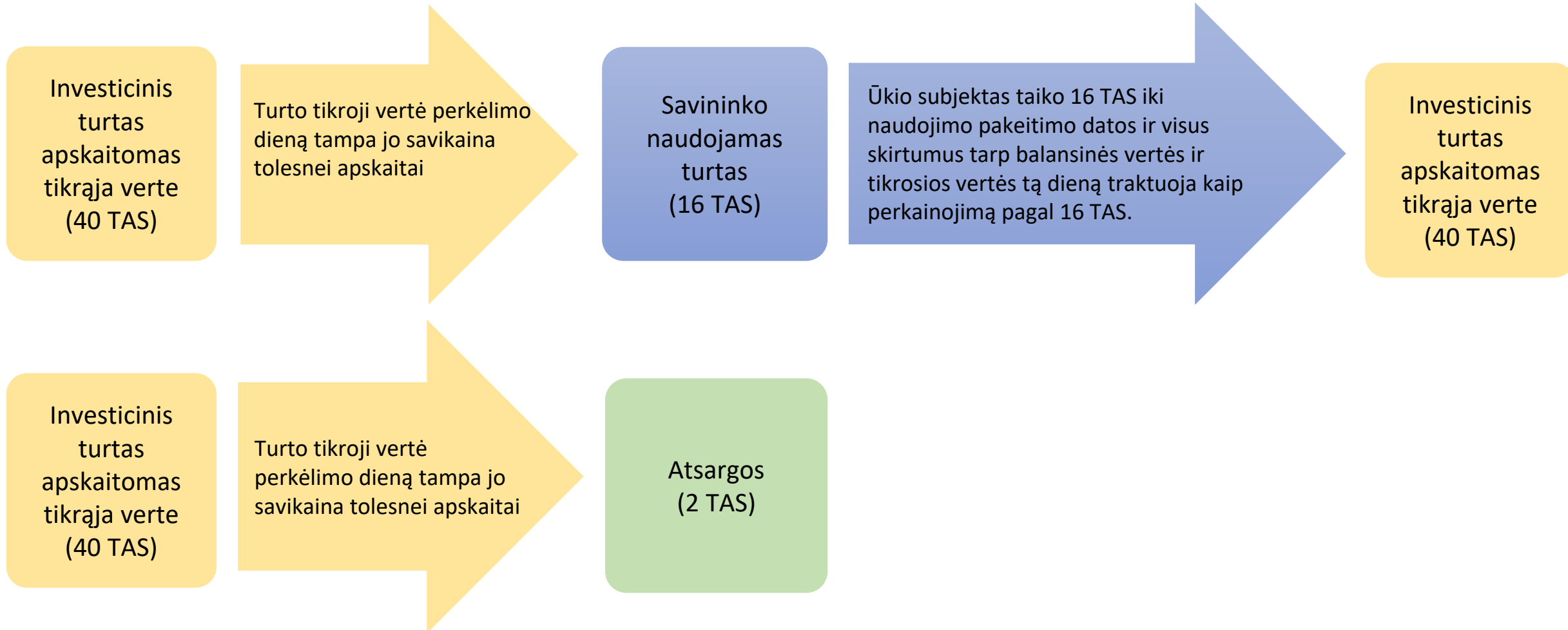
## Perkėlimai į investicinį turtą arba iš jo





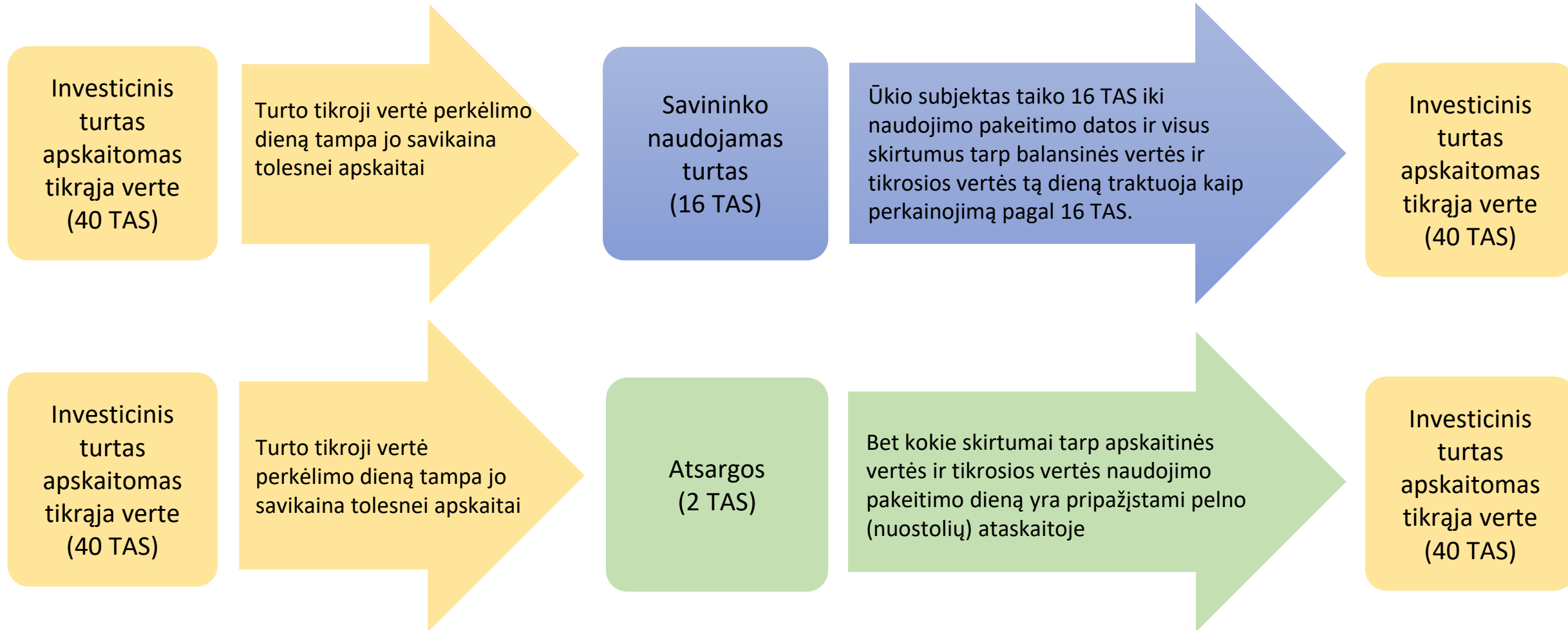
# PAGRINDINIAI KLAUSIMAI - PERKĖLIMAI

## Perkėlimai į investicinį turtą arba iš jo



# PAGRINDINIAI KLAUSIMAI - PERKĖLIMAI

## Perkėlimai į investicinį turtą arba iš jo



# PAGRINDINIAI KLAUSIMAI - PERKĖLIMAI

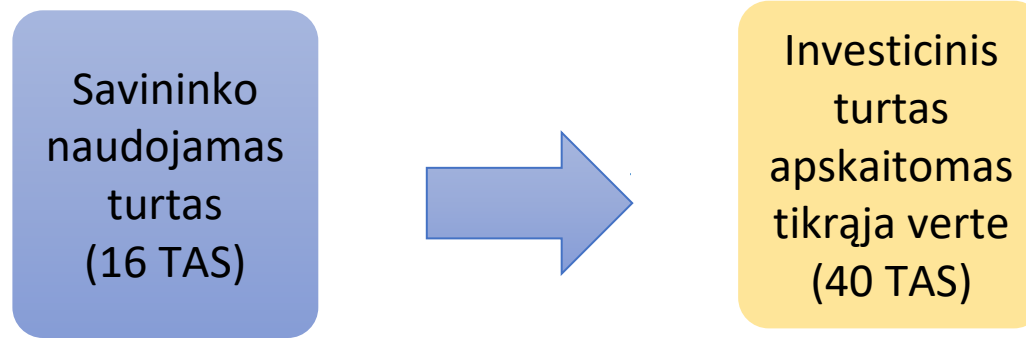
## Perkėlimai į investicinį turtą arba iš jo - pavyzdys:

- 2019-12-31 AB „Cleaning Services“ valdo pastatą, kuris naudojamas ūkio subjekto administraciniams tikslams;
- Pastato įsigijimo savikaina yra 175 000 PV;
- Iki nurodytos datos sukaupto nusidėvėjimo suma yra 25 000 PV;
- Tą pačią dieną ūkio subjekto vadovybė nusprendžia išnuomoti pastatą;
- 2019-12-31 pastato nustatyta tikroji vertė yra 180 000 PV;
- 2021-12-31 turto tikroji vertė yra 160 000 PV.

Kaip šie pokyčiai atsispindės ūkio subjekto finansinėse ataskaitose?

# PAGRINDINIAI KLAUSIMAI - PERKĖLIMAI

Perkėlimai į investicinį turtą arba iš jo - pavyzdys - sprendimas:



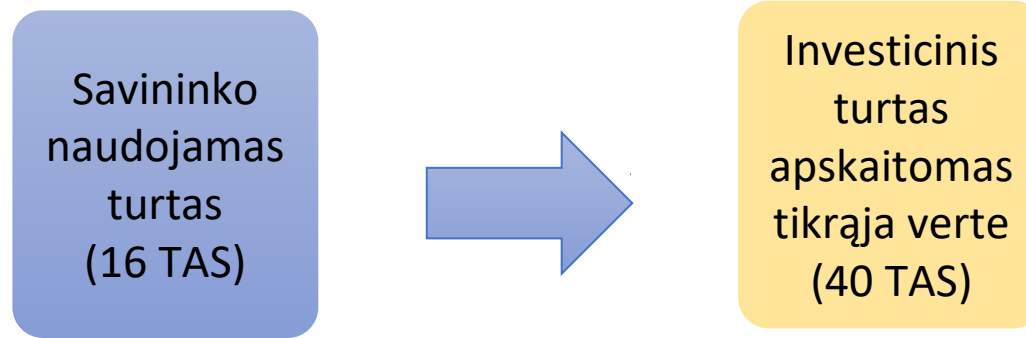
2019-12-31

- Pastato balansinė vertė = savikaina – sukauptas nusidėvėjimas =  
= 175 000 PV – 25 000 PV = 150 000 PV < 180 000 PV tikroji vertė

Skirtumas yra laikomas perkainavimu – pripažįstamas 30 000 PV (= 180 000 PV – 150 000 PV)

# PAGRINDINIAI KLAUSIMAI - PERKĖLIMAI

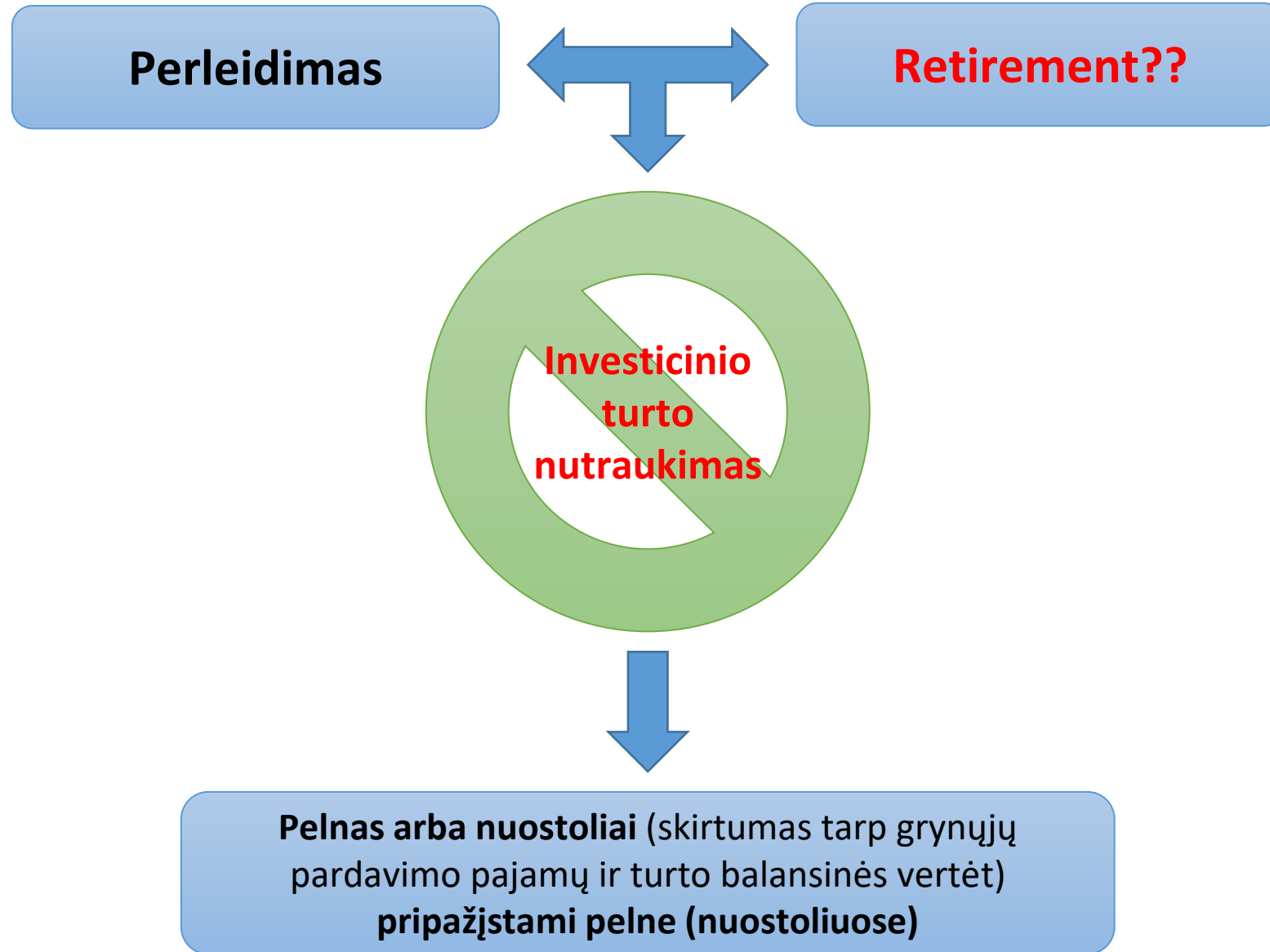
Perkėlimai į investicinį turtą arba iš jo - pavyzdys - sprendimas:



2021.12.31

- Investicinio turto balansinė vertė = 2019 180 000 PV tikroji vertė
- 2021 160 000 PV tikroji vertė < 180 000 PV balansinė vertė
- „Cleaning Services” pripažins 20 000 PV nuostolį (= 180 000 PV – 160 000 PV)

# PAGRINDINIAI KLAUSIMAI - PRIPAŽINIMO NUTRAUKIMAS



# PAGRINDINIAI KLAUSIMAI – PRIPAŽINIMO NUTRAUKIMAS

## Pavyzdys:

- Ūkio subjektui 2021-12-31 priklauso garažas, skirtas nuomai;
- Turtas atitinkamai buvo klasifikuojamas kaip investicinis turtas pagal 40-ąjį TAS;
- Taikomas tikrosios vertės metodas;
- Investicinio turto tikroji vertė 2021-12-31 yra 20 000 PV;
- 2022-01-25 ūkio subjektas nusprendžia išimti turtą iš apyvartos, kadangi sutartis su nuomininku tą dieną nutrūko, ir garažas toliau nebus naudojamas.

Kaip ūkio subjektas apskaitys investicinio turto pripažinimo nutraukimą?

# PAGRINDINIAI KLAUSIMAI - PRIPAŽINIMO NUTRAUKIMAS

**Pavyzdys - sprendimas:**

2022-01-25 ūkio subjektas nusprendžia išimti turtą iš apyvartos, kadangi sutartis su nuomininku tą dieną nutrūko, ir garažas toliau nebus naudojamas.

*Didžiosios knygos įrašas:*

**D** Investicinio turto perleidimo išlaidos 20 000

**K** Investicinis turtas 20 000



# ATSKLEIDIMAS

## Tiek tikrosios vertės, tiek savikainos metodai (40 TAS 74-75 straipsniai)

- taikomas tikrosios ar savikainos metodas;
- kriterijai, naudojami investiciniam turtui atskirti nuo savininko naudojamo turto ir turto, skirtu parduoti įprastomis verslo sąlygomis;
- jei tikroji vertė yra pagrįsta nepriklausomo sertifikuoto vertintojo atliktu vertinimu;
- pelno (nuostolių) ataskaitoje pripažintos nuomos pajamų sumos, tiesioginės veiklos sąnaudos ir sukauptas tikrosios vertės pokytis, pripažintas pelnu arba nuostoliais.

## Tikrosio vertės metodas (40 TAS 76-78 straipsniai)

## Savikainos metodas (40 TAS 79 straipsnis)

# ATSKLEIDIMAS

## Tiek tikrosios vertės, tiek savikainos metodai (40 TAS 74-75 straipsniai)

- taikomas tikrosios ar savikainos metodas;
- kriterijai, naudojami investiciniam turtui atskirti nuo savininko naudojamo turto ir turto, skirto parduoti įprastomis verslo sąlygomis;
- jei tikroji vertė yra pagrįsta nepriklausomo sertifikuoto vertintojo atliktu vertinimu;
- pelno (nuostolių) ataskaitoje pripažintos nuomos pajamų sumos, tiesioginės veiklos sąnaudos ir sukauptas tikrosios vertės pokytis, pripažintas pelnu arba nuostoliais.

## Tikrosio vertės metodas (40 TAS 76-78 straipsniai)

- papildomai šalia ankstesnių atskleidimų (40 TAS 75 straipsnis),
- investicinio turto balansinių verčių laikotarpio pradžioje ir pabaigoje suderinimas.

## Savikainos metodas (40 TAS 79 straipsnis)

# ATSKLEIDIMAS

## Tiek tikrosios vertės, tiek savikainos metodai (40 TAS 74-75 straipsniai)

- taikomas tikrosios ar savikainos metodas;
- kriterijai, naudojami investiciniam turtui atskirti nuo savininko naudojamo turto ir turto, skirtu parduoti įprastomis verslo sąlygomis;
- jei tikroji vertė yra pagrįsta nepriklausomo sertifikuoto vertintojo atliktu vertinimu;
- pelno (nuostolių) ataskaitoje pripažintos nuomos pajamų sumos, tiesioginės veiklos sąnaudos ir sukauptas tikrosios vertės pokytis, pripažintas pelnu arba nuostoliais.

## Tikrosio vertės metodas (40 TAS 76-78 straipsniai)

- papildomai šalia ankstesnių atskleidimų (40 TAS 75 straipsnis),
- investicinio turto balansinių verčių laikotarpio pradžioje ir pabaigoje suderinimas.

## Savikainos metodas (40 TAS 79 straipsnis)

- papildomai šalia ankstesnių atskleidimų (40 TAS 75 straipsnis),
- taikomi nusidėvėjimo metodai;
- naudingo tarnavimo laikas arba taikytos nusidėvėjimo normos;
- bendroji apskaitinė vertė ir sukaupti nusidėvėjimo bei vertės sumažėjimo nuostoliai laikotarpio pradžioje ir pabaigoje;
- investicinio turto balansinės vertės laikotarpio pradžioje ir pabaigoje suderinimas;
- investicinio turto tikroji vertė.



# PASSFR.EU

A Digital Learning Platform for Generation Z:  
Passport to IFRS®



Co-funded by the  
Erasmus+ Programme  
of the European Union