

სბასს 16 —საინვესტიციო ქონება

გამომცემლისაგან

წინამდებარე საჯარო სექტორის ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტი (სსბასს) ძირითადად ეფუძნება ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტ (ბასს) 40–ს (შეცვლილია 2003 წელს), *საინვესტიციო ქონება*, რომელიც გამოცემულია ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის მიერ (ბასსს). ამონარიდები ბასს 40–დან გამოყენებულია ბუღალტერთა საერთაშორისო ფედერაციის (ბსფ) საჯარო სექტორის ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების კომიტეტის (სსბასსს) წინამდებარე გამოცემაში ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) ფონდის ნებართვით.

ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტების (ფასს) დამტკიცებულ ტექსტს წარმოადგენს ბასსს-ის მიერ ინგლისურ ენაზე გამოცემული ტექსტი, რომლის ასლები შესაძლებელია მოპოვებულ იქნეს ფასს-ის საგამომცემლო დეპარტამენტში, შემდეგ მისამართზე: First Floor, 30 Cannon Street, London EC4M 6XH, United Kingdom.

ელ.ფოსტა publications@ifrs.org

ვებ-გვერდი: www.ifrs.org

ფასს-ები, ბასს-ები, განსახილველი პროექტები და ბასსს-ის სხვა გამოცემები დაცულია ფასს-ის ფონდის საავტორო უფლებით.

“IFRS,” “IAS,” “IASB,” “IFRS Foundation,” “International Accounting

Standards,” და “International Financial Reporting Standards” ფასს-ების ფონდის სავაჭრო ნიშნებია და არ უნდა იქნეს გამოყენებული, ფასს-ების ფონდის თანხმობის გარეშე

სბასს 16 —საინვესტიციო ქონება

სსბასს-ის ისტორია

წინამდებარე ვერსია მოიცავს 2018 წლის 31 იანვრამდე გამოცემული სსბასს-ებით გამოწვეულ ცვლილებებს.

სსბასს 16, საინვესტიციო ქონება, გამოქვეყნდა 2001 წლის დეკემბერში.

2006 წლის დეკემბერში სსბასსს-მ გამოაქვეყნა კორექტირებული სსბასს 16.

მას შემდეგ სსბასს 16-მა განიცადა შემდეგი ცვლილებები:

- სსბასს 40, საჯარო სექტორის ერთეულთა გაერთიანებები (2017 წლის იანვრის გამოცემა)
- სსბასს-ების გამოყენება (2016 წლის აპრილის გამოცემა)
- სსბასს-ების 2015 წლის გაუმჯობესება (2016 წლის აპრილის გამოცემა)
- სსბასს 33, დარიცხვის მეთოდის საჯარო სექტორის ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (სსბასს-ების) პირველად გამოყენება, (2015 წლის იანვრის გამოცემა)
- სსბასს-ის 2011 წლის გაუმჯობესება (გამოიცა 2011 წლის ოქტომბერში)
- სსბასს-ის გაუმჯობესება (გამოიცა 2010 წლის იანვარში)
- სსბასს 27, სოფლის მეურნეობა (გამოიცა 2009 წელს)

სსბასს 16-ში შეცვლილი პუნქტების ცხრილი

შეცვლილი პუნქტი	ცვლილების შედეგი	ცვლილების საფუძველი
შესავალი ნაწილი	ამოღებულია	სსბასს-ების გაუმჯობესება, 2011 წლის ოქტომბერი
3	ამოღებულია	სსბასს-ების გამოყენება, 2016 წლის აპრილი
4	ამოღებულია	სსბასს-ების გამოყენება, 2016 წლის აპრილი
6	შეცვლილია	სსბასს-ების გაუმჯობესება, 2010 წლის იანვარი
9	შეცვლილია	სსბასს-ების გამოყენება, 2016 წლის აპრილი

შეცვლილი პუნქტი	ცვლილების შედეგი	ცვლილების საფუძველი
12	შეცვლილია	სსბასს-ების გაუმჯობესება, 2010 წლის იანვარი
13	შეცვლილია	სსბასს-ების გაუმჯობესება, 2010 წლის იანვარი
18ა	დამატებულია	სსბასს 40, 2017 წლის იანვარი
20	შეცვლილია	სსბასს-ების გაუმჯობესება 2016 წლის აპრილი
29	ამოღებულია	სსბასს-ების გაუმჯობესება, 2010 წლის იანვარი
40	შეცვლილია	სსბასს-ების გაუმჯობესება, 2010 წლის იანვარი
57	შეცვლილია	სსბასს-ების გაუმჯობესება, 2010 წლის იანვარი
59	შეცვლილია	სსბასს-ების გაუმჯობესება, 2010 წლის იანვარი
62	შეცვლილია	სსბასს-ების გაუმჯობესება, 2010 წლის იანვარი
62ა	დამატებულია	სსბასს-ების გაუმჯობესება, 2010 წლის იანვარი
62ბ	დამატებულია	სსბასს-ების გაუმჯობესება, 2010 წლის იანვარი
63	შეცვლილია	სსბასს-ების გაუმჯობესება, 2010 წლის იანვარი
66	შეცვლილია	სსბასს-ების გაუმჯობესება, 2010 წლის იანვარი
87	შეცვლილია	სსბასს 40, 2017 წლის იანვარი
90	შეცვლილია	სსბასს 40, 2017 წლის იანვარი
92	ამოღებულია	სსბასს 40, 2017 წლის იანვარი
93	ამოღებულია	სსბასს 33, 2015 წლის იანვარი
94	ამოღებულია	სსბასს 33, 2015 წლის იანვარი
95	ამოღებულია	სსბასს 33, 2015 წლის იანვარი
96	ამოღებულია	სსბასს 33, 2015 წლის იანვარი
98	ამოღებულია	სსბასს 33, 2015 წლის იანვარი

შეცვლილი პუნქტი	ცვლილების შედეგი	ცვლილების საფუძველი
99	ამოღებულია	სსბასს 33, 2015 წლის იანვარი
101ა	დამატებულია	სსბასს-ების გაუმჯობესება, 2010 წლის იანვარი
101ბ	დამატებულია	სსბასს 33, 2015 წლის იანვარი
101გ	დამატებულია	სსბასს-ების გაუმჯობესება, 2010 წლის იანვარი
101დ	დამატებულია	სსბასს-ების გამოყენება, 2016 წლის აპრილი
101ე	დამატებულია	სსბასს 40, 2017 წლის იანვარი
102	შეცვლილია	სსბასს 33, 2015 წლის იანვარი
გადაწყვეტილების საილუსტრაციო ხე	შეცვლილია	სსბასს-ების გაუმჯობესება, 2010 წლის იანვარი

სბასს 16 —საინვესტიციო ქონება

შინაარსი

	პუნქტი
მიზანი	1
მოქმედების სფერო	2–6
განმარტებები	7–19
მოიჯარის ქონებრივი ინტერესი ჩვეულებრივი იჯარის დროს.....	8
საინვესტიციო ქონება.....	9–19
აღიარება	20–25
შეფასება აღიარებისას	26–38
შეფასება აღიარების შემდეგ.....	39–65
სააღრიცხვო პოლიტიკა	39–41
სამართლიანი ღირებულების მოდელი	42–64
სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ შეფასების შეუმღებლობა	62–64
თვითღირებულების მოდელი.....	65
გადატანები სხვა კატეგორიაში.....	66–76
გასვლა	77–84
განმარტებითი შენიშვნები	85–90
სამართლიანი ღირებულების და თვითღირებულების მოდელები	85–90
სამართლიანი ღირებულების მოდელი	87–89
თვითღირებულების მოდელი.....	90
გარდამავალი დებულებები	91–100
ბუღალტრული აღრიცხვის დარიცხვის მეთოდის პირველად გამოყენება	91–93
სამართლიანი ღირებულების მოდელი	94–97
თვითღირებულების მოდელი.....	98–100
ძალაში შესვლის თარიღი	101–102

სსბასს 16–ის (2001 წლის) გაუქმება.....	103
დასკვნის საფუძველი	
გადაწყვეტილების საილუსტრაციო ხე	
ბასს 40-თან შედარება	

საჯარო სექტორის ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტი 16, *საინვესტიციო ქონება*, მოცემულია პუნქტებში 1–103. ყველა პუნქტს გააჩნია თანაბარი ძალა. სსბასს 16 აღქმულ უნდა იყოს მისი მიზნის, დასკვნის, *საჯარო სექტორის ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების წინასიტყვაობისა და საჯარო სექტორის ერთეულებისთვის ზოგადი დანიშნულების ფინანსური ანგარიშგების კონცეპტუალური საფუძვლების* კონტექსტში. დეტალური მითითებების არარსებობის შემთხვევაში სსბასს 3, *სააღრიცხვო პოლიტიკა, ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებებში და შეცდომები*, წარმოადგენს სააღრიცხვო პოლიტიკის შერჩევის და გამოყენების საფუძველს.

მიზანი

1. წინამდებარე სტანდარტის მიზანია საინვესტიციო ქონების მიმართ ბულალტრული აღრიცხვის და მასთან დაკავშირებული ინფორმაციის წარდგენის წესების დადგენა.

მოქმედების სფერო

2. ერთეულმა, რომელიც ამზადებს და წარადგენს ფინანსურ ანგარიშგებებს ბულალტრული აღრიცხვის დარიცხვის მეთოდით, უნდა გამოიყენოს მოცემული სტანდარტი საინვესტიციო ქონების აღრიცხვისას.
3. [ამოღებულია]
4. [ამოღებულია]
5. მოცემული სტანდარტი გამოიყენება საინვესტიციო ქონების აღრიცხვისთვის, მათ შორის (ა) მოიჯარის ფინანსურ ანგარიშგებებში იჯარით გასაცემად გათვალისწინებული იმ საინვესტიციო ქონების წილის შეფასებისთვის, რომელიც აღირიცხება ანგარიშგებაში, როგორც ფინანსური იჯარით გადაცემული და (ბ) საოპერაციო იჯარის ფარგლებში მოიჯარისათვის გადაცემული საინვესტიციო ქონების მეიჯარის ფინანსურ ანგარიშგებებში შეფასებისთვის. მოცემული სტანდარტი არ მოიცავს სსბასს 13-ში, *იჯარა, განხილულ საკითხებს*, მათ შორის:
 - (ა) იჯარის კლასიფიცირებას ფინანსურ ან საოპერაციო იჯარად;
 - (ბ) საინვესტიციო ქონების იჯარიდან მიღებული შემოსავლების აღიარებას (იხ. ასევე, სსბასს 9, *შემოსავალი გაცვლითი ოპერაციებიდან*);
 - (გ) მოიჯარის ფინანსურ ანგარიშგებაში იჯარით გასაცემი იმ ქონების წილის შეფასებას, რომელიც ანგარიშგებაში აღირიცხება როგორც საოპერაციო იჯარით გაცემული.
 - (დ) მეიჯარის ფინანსურ ანგარიშგებაში ფინანსურ იჯარაში განხორციელებული წმინდა ინვესტიციების შეფასებას.
 - (ე) უკუიჯარით გაყიდვის ოპერაციების აღრიცხვას; და
 - (ვ) ფინანსური იჯარისა და საოპერაციო იჯარის შესახებ ინფორმაციის გამჟღავნებას.
6. მოცემული სტანდარტი არ ეხება:
 - (ა) სოფლის მეურნეობასთან დაკავშირებულ ბიოლოგიურ აქტივებს (იხ. სსბასს 27, *სოფლის მეურნეობა*); და

- (ბ) ნავთობის, ბუნებრივი გაზისა და სხვა მსგავსი არაგანახლებადი სასარგებლო წიაღისეულის მარაგსა და მოპოვების უფლებებს.

განმარტებები

7. წინამდებარე სტანდარტში მოცემული ტერმინები გამოყენებულია შემდეგი მნიშვნელობით:

საბალანსო ღირებულება (წინამდებარე სტანდარტის მიზნებისათვის) არის ღირებულება, რომლითაც აქტივი აისახება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებაში.

თვითღირებულება არის ფულადი სახსრების ან მათი ეკვივალენტების გადახდილი თანხა, ან სხვა სახის ანაზღაურების სამართლიანი ღირებულება, რომელიც გადახდილია აქტივის შეძენისათვის და მისი შეძენის ან შექმნის მომენტში.

საინვესტიციო ქონება არის ქონება (მიწა ან შენობები, ან შენობის ნაწილი, ან ორივე ერთად), რომელიც გამიზნულია შემოსავლების მისაღებად იჯარით გაცემის გზით ან კაპიტალის ღირებულების ნაზრდის მისაღებად, ან ორივე მიზნით, და არა:

- (ა) საქონლის წარმოებაში ან მიწოდებაში, მომსახურების გაწევიდან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის გამოსაყენებლად; ან
- (ბ) ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში გასაყიდად.

მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება არის ქონება, რომელიც ფლობილია (მესაკუთრის ან მოიჯარის მიერ, ფინანსური იჯარის ხელშეკრულებით) საქონლის წარმოების ან მიწოდების, მომსახურების გაწევის ან ადმინისტრაციული მიზნებისათვის.

სხვა სსბასს-ებში განსაზღვრული ტერმინები წინამდებარე სტანდარტში იმავე მნიშვნელობით გამოიყენება, როგორც მოცემულია სხვა სტანდარტებში და ცალკე გამოქვეყნებულ ტერმინთა განმარტებების გლოსარში.

საოპერაციო იჯარით მოიჯარესთან არსებული უძრავი ქონება

8. საოპერაციო იჯარით მოიჯარესთან არსებული ქონება, შეიძლება კლასიფიცირებული და აღრიცხული იქნას საინვესტიციო ქონებად, მხოლოდ მაშინ, როდესაც (ა) უძრავი ქონება სხვა მხრივ დააკმაყოფილებს საინვესტიციო ქონების განმარტებას და (ბ) მოიჯარე აქტივის აღიარებისთვის იყენებს სამართლიანი ღირებულების მოდელს, როგორც ეს აღწერილია 42–64 პუნქტებში. კლასიფიკაციის ასეთი ვარიანტი შეიძლება გამოყენებულ იქნას ქონების ცალკეული ობიექტისათვის. თუმცა, როდესაც კლასიფიკაციის ასეთი ვარიანტი შერჩეულია ჩვეულებრივი იჯარით გაცემული ქონების რომელიმე ობიექტისათვის, ყველა ქონება, რომელიც კლასიფიცირებულია

საინვესტიციო ქონებად, აღირიცხება სამართლიანი ღირებულების მოდელით. თუ შერჩეულია ზემოაღნიშნული კლასიფიკაციის ვარიანტი, ამგვარად კლასიფიცირებული ყველა ქონების შესახებ ინფორმაცია ექვემდებარება წარდგენას 85-ე-89-ე პუნქტების შესაბამისად.

საინვესტიციო ქონება

9. არსებობს სხვადასხვა გარემოებები, როდესაც საჯარო სექტორის ერთეულები ქონებას ფლობენ მათი იჯარით გაცემიდან შემოსავლების მიღების ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდის მიზნით. მაგალითად, შესაძლებელია შეიქმნას საჯარო სექტორის ერთეული, რომელიც განახორციელებს სახელმწიფო ქონების პორტფელის მართვას კომერციულ საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში, ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონება, გარდა ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში გადასაყიდი ქონებისა, შეესაბამება საინვესტიციო ქონების განმარტებას. საჯარო სექტორის სხვა ერთეულები შესაძლოა ფლობდნენ ქონებას მათი იჯარით გაცემიდან შემოსავლების მიღებისა და კაპიტალის ღირებულების გაზრდის მიზნით და იყენებდნენ წარმოქმნილ ფულად სახსრებს მათი სხვა საქმიანობების (მომსახურების გაწევის) დასაფინანსებლად. მაგალითად, უნივერსიტეტი ან ადგილობრივი სახელმწიფო ორგანო შეიძლება ფლობდეს შენობას, რომელიც კომერციულ საფუძველზე გაიყენა იჯარით გარე პირებზე შემოსავლების მიღების მიზნით და არა საქონლის მიწოდების, ან მოსახურების გასაწევად. ეს ქონება აგრეთვე ჩაითვლება საინვესტიციო ქონებად.
10. საინვესტიციო ქონებას ფლობენ მათი იჯარით გაცემიდან შემოსავლების მიღების ან კაპიტალის ღირებულების გაზრდის, ან ორივე მიზნით. ამრიგად, საინვესტიციო ქონების საშუალებით ხდება ფულადი სახსრების ნაკადების წარმოქმნა ერთეულის მფლობელობაში არსებული სხვა აქტივებისგან დამოუკიდებლად. ეს განასხვავებს საინვესტიციო ქონებას საჯარო სექტორის ერთეულის კონტროლირებულ მიწისგან ან შენობებისგან, ასევე მესაკუთრის მიერ დაკავებული უძრავი ქონებისაგან. საქონლის წარმოებას ან მიწოდებას, მომსახურების გაწევას (ან ქონების გამოყენება ადმინისტრაციული მიზნებისათვის) აგრეთვე შეუძლია ფულადი სახსრების ნაკადების წარმოქმნა. მაგალითად, საჯარო სექტორის ერთეულებს შეუძლიათ გამოიყენონ შენობა საქონლის მიწოდების და მომსახურების გასაწევად ღირებულების სრულად ან ნაწილობრივ ანაზღაურების სანაცვლოდ. თუმცა, შენობები გამოიყენება საქონლის წარმოების და მომსახურების გაწევის ხელშეწყობის მიზნით, ხოლო ფულადი სახსრების ნაკადები უკავშირდება არა მხოლოდ შენობებს, არამედ წარმოების და მომსახურების მიწოდების პროცესში გამოყენებულ სხვა აქტივებს. სსბასს 17, *ძირითადი აქტივები*, გამოიყენება მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების მიმართ.

11. ზოგიერთ ქვეყანაში, საჯარო სექტორში არსებობს ადმინისტრაციული პირობები, რომლის მიხედვითაც ერთეულებს შეუძლიათ აკონტროლონ აქტივი, რომლის იურიდიული მესაკუთრე შეიძლება სხვა ერთეული იყოს. მაგალითად, სამინისტრო შეიძლება აკონტროლებდეს და ანგარიშგებაში აღრიცხავდეს გარკვეულ შენობებს, რომლის იურიდიული მესაკუთრეც არის სახელმწიფო.. ასეთ შემთხვევებში, მესაკუთრის მიერ დაკავებული უძრავი ქონება ნიშნავს ქონებას, რომელიც დაკავებულია ისეთი ერთეულის მიერ, რომელიც ამ ქონებას აღიარებს საკუთარ ფინანსურ ანგარიშგებებში.
12. საინვესტიციო ქონების მაგალითებია:
- (ა) მიწა, რომელიც გამიზნულია კაპიტალის ღირებულების გრძელვადიანი ზრდისათვის, და არა მოკლე ვადაში გასაყიდად მიმდინარე საქმიანობის ფარგლებში. მაგალითად კაპიტალის ღირებულების გაზრდის მიზნით სავადმყოფოს მფლობელობაში არსებული მიწა, რომელიც შეიძლება მომავალში გაიყიდოს ხელსაყრელ დროს.
 - (ბ) მიწა, რომლის სამომავლო დანიშნულება მიმდინარე პერიოდში განუსაზღვრელია. (იმ შემთხვევაში, როდესაც ერთეულს არ განუსაზღვრავს გამოიყენოს თუ არა მიწა, როგორც „მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება“, მათ შორის მომსახურების გაწევისათვის, მაგალითად, ნაკრძალების მომსახურება ეხლანდელი და მომავალი თაობებისათვის, ან გაყიდოს ის მოკლე ვადაში მიმდინარე საქმიანობის ფარგლებში, მაშინ მიწა მიიჩნევა კაპიტალის ღირებულების გასაზრდელად განკუთვნილ ქონებად.
 - (გ) შენობა, რომელიც ერთეულის საკუთრებაშია (ან მასთანაა ფინანსური იჯარის ხელშეკრულებით) და გაცემულია ერთი ან რამდენიმე საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულებით კომერციულ საფუძველზე. მაგალითად უნივერსიტეტი შეიძლება ფლობდეს შენობას, რომელსაც ის გასცემს იჯარით სხვა პირებზე, კომერციულ საფუძველზე.
 - (დ) შენობა, რომელიც არ არის დაკავებული მაგრამ განკუთვნილია საოპერაციო იჯარით ერთი ან რამდენიმე ხელშეკრულებით გადასაცემად, კომერციულ საფუძველზე.
 - (ე) ქონება, რომელიც შენდება ან რეკონსტრუქციის პროცესშია, მომავალში მისი საინვესტიციო ქონების სახით გამოყენების მიზნით.
13. იმ ობიექტების მაგალითები, რომლებიც არ წარმოადგენს საინვესტიციო უძრავ ქონებას და შესაბამისად არ შედის მოცემული სტანდარტის მოქმედების სფეროში, არიან:

- (ა) უძრავი ქონება, რომელიც გამიზნულია გასაყიდად ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში, ან შენდება, ან რეკონსტრუქცია უტარდება გაყიდვის მიზნით (იხ. სსბასს 12, მატერიალური მარაგები). მაგალითად, მუნიციპალურ მთავრობას შეუძლია რეგულარულად მიიღოს დამატებითი შემოსავლები ქონების ყიდვა-გაყიდვით. ამ შემთხვევაში, ქონება, რომელიც გამიზნულია უახლოეს მომავალში გასაყიდად ან რეკონსტრუქციისათვის შემდგომი გადაყიდვისათვის, კლასიფიცირდება, როგორც მატერიალური მარაგები. ბინათმშენებლობის დეპარტამენტს ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში შეუძლია მის მფლობელობაში არსებული საბინაო ფონდის რეგულარულად გაყიდვა ცვალებადი დემოგრაფიული მდგომარეობის მიხედვით. ამ შემთხვევაში, გასაყიდად გამიზნული ნებისმიერი საბინაო ფონდი კლასიფიცირდება როგორც მატერიალური მარაგები.
- (ბ) ქონება, რომელიც შენდება ან რეკონსტრუქციის პროცესშია მესამე მხარის დაკვეთით. მაგალითად, ქონების მართვის სამინისტრომ შეიძლება დადოს სამშენებლო ხელშეკრულებები ისეთ ერთეულებთან, რომლებიც წარმოადგენს გარე მხარებს მის ადმინისტრაციასთან მიმართებაში. (იხ. სსბასს 11, *სამშენებლო ხელშეკრულებები*).
- (გ) მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება (იხ. სსბასს 17), (სხვასთან ერთად) ასევე ქონება, რომელიც მომავალში გამოყენებული იქნება, როგორც მესაკუთრის მიერ დაკავებული უძრავი ქონება. ასევე, შემდგომში რეკონსტრუქციის მიზნით განკუთვნილი ქონება, რომელიც მომავალში გამოყენებული იქნება მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების სახით; ერთეულის თანამშრომლების მიერ დაკავებული ქონება, მაგალითად: საცხოვრებელი ბინები სამხედრო პირებისათვის (იმის მიუხედავად იხდიან თუ არა თანამშრომლები საიჯარო ქირას საბაზრო განაკვეთებით); და ჩამოწრისათვის განკუთვნილი მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება.
- (დ) [ამოღებულია]
- (ე) ქონება, რომელიც გადაცემულია სხვა ერთეულზე ფინანსური იჯარის ხელშეკრულებით.
- (ვ) ქონება, რომელიც გამოიყენება სოციალური მომსახურების გასაწევად, რომელიც აგრეთვე წარმოქმნის ფულად სახსრებს. მაგალითად, ბინათმშენებლობის დეპარტამენტი შეიძლება ფლობდეს დიდ საბინაო ფონდს, რომელიც გამიზნულია დაბალი შემოსავლების მქონე ოჯახების ბინით უზრუნველყოფისთვის საბაზროზე დაბალი საიჯარო გადასახდელით. ამ პირობებში, ქონება მომსახურების

გასაწევად არის ფლობილი და არა იჯარით გაცემიდან შემოსავლის მისაღებად, ან კაპიტალის ღირებულების გასაზრდელად, ხოლო იჯარით გაცემიდან შემოსავლის მიღება მეორეხარისხოვანია ქონების ფლობის მიზნების გათვალისწინებით. ასეთი ქონება არ განიხილება „საინვესტიციო ქონებად“, მისი აღრიცხვა მოხდება სსბასს 17-ის შესაბამისად.

(ზ) ქონება, რომელიც გამოყენებულია სტრატეგიული მიზნებისათვის და რომელთა აღრიცხვა წარმოებს სსბასს 17-ის შესაბამისად.

14. ზოგიერთ ქვეყანაში საჯარო სექტორის ერთეულები ფლობენ ქონებას მომსახურების გაწევის მიზნით და არა მათი იჯარით გაცემიდან შემოსავლების მისაღებად ან კაპიტალის ღირებულების გასაზრდელად. ასეთ შემთხვევებში, ქონება ვერ პასუხობს საინვესტიციო ქონების განსაზღვრებას. მიუხედავად ამისა, თუ საჯარო სექტორის ერთეული ფლობს ქონებას მათი იჯარით გაცემიდან შემოსავლების მისაღებად, ან კაპიტალის ღირებულების გასაზრდელად, შეიძლება გამოყენებულ იქნას მოცემული სტანდარტი. ზოგიერთ შემთხვევებში, საჯარო სექტორის ერთეულები ფლობენ ქონებას, (ა) რომლის ერთი ნაწილის მეშვეობით უპირატესად ხდება მათი იჯარით გაცემიდან შემოსავლების მიღება და კაპიტალის ღირებულების ზრდა და არა მომსახურების გაწევა და (ბ) მეორე ნაწილი კი გამოიყენება საქონლის მიწოდების და მომსახურების გასაწევად, ან ადმინისტრაციული მიზნებისთვის. მაგალითად, საავადმყოფო ან უნივერსიტეტი შეიძლება ფლობდეს შენობას, რომლის ნაწილი გამოყენებულია ადმინისტრაციული მიზნით, ხოლო სხვა ნაწილი გაცემულია იჯარით, როგორც საცხოვრებელი ბინები კომერციულ საფუძველზე. თუ ქონების ეს ნაწილები შეიძლება გაიყიდოს ცალ-ცალკე (ან გაიცეს ცალ-ცალკე ფინანსური იჯარის ფორმით), ერთეული აღრიცხავს მათ ცალ-ცალკე. თუ ეს ნაწილები არ შეიძლება გაიყიდოს ცალ-ცალკე, ქონება წარმოადგენს საინვესტიციო ქონებას თუ მისი უმნიშვნელო ნაწილი გამოიყენება საქონლის წარმოების ან მომსახურების გაწევისთვის, ან ადმინისტრაციული მიზნებით.

15. ზოგიერთ შემთხვევაში, ერთეული დამატებით მომსახურებას უწევს მისი კუთვნილი ქონების მოიჯარეებს, ერთეული განიხილავს ასეთ ქონებას საინვესტიციო ქონებად თუ ამ მომსახურების ღირებულება მთლიანი ხელშეკრულების უმნიშვნელო ნაწილია. მაგალითად, თუ სახელმწიფო სააგენტო (ა) ფლობს საოფისე შენობას, რომელიც გამოიყენება მხოლოდ საიჯარო მიზნებისათვის და იჯარით გაიცემა მხოლოდ კომერციულ საფუძველზე და (ბ) მოიჯარეებს უწევს უსაფრთხოების უზრუნველყოფისა და მიმდინარე ექსპლუატაციის მომსახურებას.

16. სხვა შემთხვევებში, დამატებით გაწეული მომსახურება უფრო მნიშვნელოვანია. მაგალითად, მთავრობა შეიძლება ფლობდეს სასტუმროს ან საერთო საცხოვრებელს, რომლის მართვა ხორციელდება მისი მთავარი ქონების მართვის დეპარტამენტის მიერ. სტუმრებისათვის გაწეული მომსახურების ღირებულება, მთლიანი ხელშეკრულების მნიშვნელოვან ნაწილს შეადგენს. ამიტომ, მესაკუთრის მიერ მართული სასტუმრო ან საერთო საცხოვრებელი წარმოადგენს მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ქონებას და არა საინვესტიციო ქონებას.
17. ზოგჯერ, შესაძლებელია გაძნელებდეს იმის დადგენა, არის თუ არა დამატებითი მომსახურება იმდენად მნიშვნელოვანი, რომ ქონება ვერ ხვდებოდეს საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში. მაგალითად, მთავრობას ან სახელმწიფო სააგენტოს, რომელიც სასტუმროს მფლობელია, შეუძლია გარკვეული ფუნქციების გადაცემა მესამე მხარისათვის მართვის ხელშეკრულების ფარგლებში. ამგვარი ხელშეკრულების პირობები შეიძლება იყოს ძალზე განსხვავებული. ერთის მხრივ, მთავრობის ან სახელმწიფო სააგენტოს პოზიცია შესაძლოა თავისი არსით შემოიფარგლოს პასიური ინვესტორის პოზიციით. მეორეს მხრივ, მთავრობამ ან სახელმწიფო სააგენტომ შეიძლება მესამე მხარეს გადასცეს გარკვეული ოპერაციული ფუნქციები და იმავდროულად შეინარჩუნოს სასტუმროს საქმიანობიდან მიღებული ფულადი სახსრების ნაკადების ცვლილებებზე მნიშვნელოვანი დამოკიდებულება.
18. იმის დასადგენად, კლასიფიცირდეს თუ არა ქონება საინვესტიციო ქონებად, საჭიროა სათანადო მსჯელობა. ერთეული შეიმუშავებს შესაბამის კრიტერიუმებს იმგვარად, რომ მოხდება ამ სათანადო მსჯელობის თანმიმდევრულად გამოყენება მე-9-მე-17 პუნქტებში მოცემული საინვესტიციო ქონების განმარტებისა და რეკომენდაციების შესაბამისად. პუნქტი 86 (გ) მოითხოვს კრიტერიუმების შესახებ ინფორმაციის გამჟღავნებას, თუ ასეთი კლასიფიცირება გართულებულია.
- 18ა. განსჯა საჭიროა ასევე იმის დასადგენად, საინვესტიციო ქონების შემენა აქტივის შემენაა, თუ აქტივების ჯგუფის, თუ საჯარო სექტორის ერთეულთა გაერთიანება, რომელიც განეკუთვნება სსბასს 40-ის, *საჯარო სექტორის ერთეულთა გაერთიანებები*, მოქმედების სფეროს. ერთეულმა უნდა მიმართოს სსბასს 40-ს, რათა დაადგინოს, შემენა არის თუ არა საჯარო სექტორის ერთეულთა გაერთიანება. წინამდებარე სტანდარტის მე-9-მე-18 პუნქტებში მოცემული განხილვა ეხება იმის დადგენას, ქონება მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონებაა, თუ საინვესტიციო ქონება და არა იმას, ქონების შემენა არის თუ არა საჯარო სექტორის ერთეულთა გაერთიანება, სსბასს 40-ის განმარტების შესაბამისად. იმისათვის, რომ ერთეულმა განსაზღვროს, ესა თუ ის კონკრეტული ოპერაცია აკმაყოფილებს თუ

არა საჯარო სექტორის ერთეულთა გაერთიანების განმარტებას, როგორც ეს განსაზღვრულია სსბასს 40-ში და მოიცავს თუ არა საინვესტიციო ქონებას წინამდებარე სტანდარტის განმარტების მიხედვით, აუცილებელია ორივე სტანდარტის ცალ-ცალკე გამოყენება.

19. ზოგიერთ შემთხვევაში, ერთეულს გააჩნია ქონება, რომელიც გაცემულია იჯარით და დაკავებულია მისი მაკონტროლებელი ერთეულის ან სხვა კონტროლირებული ერთეულის მიერ. ასეთი ქონება კონსოლიდირებულ ანგარიშგებაში არ კლასიფიცირდება საინვესტიციო ქონებად, ვინაიდან ეს ქონება ერთეულის პერსპექტივიდან ითვლება მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ქონებად. თუმცა ქონების მესაკუთრე ერთეულის გადმოსახედიდან ქონება წარმოადგენს საინვესტიციო უძრავ ქონებას, თუ ის შეესაბამება მე-7 პუნქტში მოცემულ განმარტებას. შესაბამისად, მეიჯარე საკუთარ ფინანსურ ანგარიშგებებში ამ ქონებას განიხილავს საინვესტიციო ქონებად. ამგვარი ვითარება შეიძლება შეიქმნას, როდესაც მთავრობა ქმნის ქონების მართვის ერთეულს სამთავრობო საოფისე შენობების კონტროლის მიზნით. შემდგომ შენობები, კომერციულ საფუძველზე, იჯარით გადაეცემა სხვა სახელმწიფო ერთეულებს. ქონების მართვის ერთეულის ფინანსურ ანგარიშგებებში, ქონება აღირიცხება საინვესტიციო ქონებად. თუმცა მთავრობის კონსოლიდირებულ ფინანსურ ანგარიშგებებში ქონება აღირიცხული იქნება როგორც ძირითადი აქტივები, სსბასს 17-ის შესაბამისად.

აღიარება

20. საინვესტიციო ქონება აღიარებულ უნდა იქნას აქტივად მხოლოდ მაშინ, როდესაც:
- (ა) მოსალოდნელია, რომ ერთეული მიიღებს მომავალ ეკონომიკურ სარგებელს ან საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებულ სასარგებლო მომსახურების პოტენციალს; და
 - (ბ) შესაძლებელია საინვესტიციო ქონების თვითღირებულების ან სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ¹ შეფასება.
21. იმის დასადგენად, აკმაყოფილებს თუ არა ობიექტი აღიარების პირველ კრიტერიუმს, ერთეულმა უნდა შეაფასოს პირველადი აღიარების მომენტისთვის არსებული მონაცემების საფუძველზე მომავალი ეკონომიკური სარგებლის ან სასარგებლო მომსახურების პოტენციალის განსაზღვრებადობის ხარისხი. ისეთი საკმარისი

¹ ინფორმაცია, რომელიც საიმედოა, თავისუფალია არსებითი შეცდომებისგან და მიკერძოებისგან, და შეიძლება მოხმარებულზე იყოს დამოკიდებული, რომ ერთეულად წარმოადგენდეს იმას, რასაც უნდა წარმოადგენდეს ან გონივრულად მოსალოდნელია, რომ წარმოადგენდეს. სსბასს 1-ის დს 16 პუნქტში განხილულია საიმედოობის ახსნის გარდამავალი მიდგომა.

განსაზღვრებადობის ხარისხის არსებობა, რომ ერთეულში მოხდება მომავალი ეკონომიკური სარგებლის ან სასარგებლო მომსახურების პოტენციალის შემოსვლა, გულისხმობს იმის გარანტიას, რომ ერთეული მიიღებს აქტივთან დაკავშირებულ სარგებელს და იგი თავის თავზე აიღებს შესაბამის რისკებსაც. ასეთი გარანტია არსებობს მხოლოდ მაშინ, როდესაც რისკები და სარგებელი გადასულია ერთეულზე. ვიდრე ეს მოხდება, აქტივის შეძენის ოპერაცია შეიძლება გაუქმდეს მნიშვნელოვანი საჯარიმო სანქციის გარეშე და ამიტომ, აქტივის აღიარება არ ხდება.

22. აღიარების მეორე კრიტერიუმი, როგორც წესი, ადვილად სრულდება, ვინაიდან გაცვლითი ოპერაცია, რომელიც ადასტურებს აქტივის შეძენას, განსაზღვრავს მის თვითღირებულებას. ამ სტანდარტის 27-ე პუნქტის თანახმად, გარკვეულ გარემოებებში, საინვესტიციო ქონება შეიძლება შეძენილ იქნას უსასყიდლოდ ან სიმბოლური ღირებულებით. ასეთ შემთხვევაში, თვითღირებულება წარმოადგენს საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებას მისი შეძენის დღისათვის.
23. აღიარების ამ პრინციპების შესაბამისად, ერთეული აფასებს საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებულ ყველა დანახარჯს მათი გაწევის მომენტისათვის. ეს დანახარჯები მოიცავს საინვესტიციო ქონების შეძენის თავდაპირველ დანახარჯებს და მის გაზრდასთან, ქონების ნაწილის შეცვლასთან და მომსახურებასთან დაკავშირებულ დანახარჯებს.
24. მე-20 პუნქტში მოცემული აღიარების პრინციპის შესაბამისად, ერთეული საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებაში არ რთავს ასეთი ქონების ყოველდღიური ტექნიკური მომსახურების დანახარჯებს. ეს დანახარჯები გაწევისთანავე აღიარდება ნამეტის ან დეფიციტის შემდგენლობაში. ყოველდღიური ტექნიკური მომსახურების დანახარჯები უპირველეს ყოვლისა მოიცავს შრომის ანაზღაურებას, სახარჯი მასალების ღირებულებას და შეიძლება მოიცავდეს სხვა უმნიშვნელო დეტალების ღირებულებასაც. ამ დანახარჯების გაწევის მიზანს ხშირად წარმოადგენს ქონების რემონტი და ექსპლუატაცია.
25. საინვესტიციო ქონება შეიძლება შეძენილ იქნას ჩანაცვლების მიზნით. მაგალითად, შიდა ძველი კედლის შეცვლა ახალი კედლით. აღიარების პრინციპის მიხედვით, ერთეული არსებული საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულებაში რთავს ახალი ნაწილების ღირებულებას მისი გაწევის მომენტისათვის იმ პირობით, რომ სრულდება აღიარების კრიტერიუმები. შეცვლილი ნაწილის საბალანსო ღირებულება ექვემდებარება ჩამოწერას წინამდებარე სტანდარტის აღიარების შეწყვეტის მოთხოვნების შესაბამისად.

შეფასება აღიარებისას

26. საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად უნდა შეფასდეს თვითღირებულებით (საოპერაციო ხარჯები ჩართული უნდა იქნას თავდაპირველ შეფასებაში).
27. როდესაც საინვესტიციო ქონება შეძენილია არაგაცვლითი ოპერაციით, მისი თვითღირებულება უნდა შეფასდეს შეძენის თარიღისათვის არსებული მისი სამართლიანი ღირებულებით.
28. შეძენილი საინვესტიციო ქონების თვითღირებულება მოიცავს შესყიდვის ფასსა და ნებისმიერ პირდაპირ დანახარჯს. პირდაპირი დანახარჯები მოიცავს, მაგალითად, პროფესიული იურიდიული მოსახურების ღირებულებას, გადასახადს ქონების გადაცემაზე და სხვა საოპერაციო ხარჯებს.
29. [ამოღებულია]
30. საინვესტიციო ქონების ღირებულება არ იზრდება:
 - (ა) საწყისი ორგანიზაციული ხარჯებით (თუ ისინი აუცილებელი არაა ქონების იმ მდგომარეობამდე მისაყვანად, რომ შესაძლებელი იყოს ხელმძღვანელობის მიერ მათთვის განსაზღვრული ფუნქციების შესრულება).
 - (ბ) საოპერაციო ზარალით, რომლებსაც ადგილი ჰქონდა იმ მომენტამდე, სანამ საინვესტიციო ქონება მიაღწევდა მოიჯარის მიერ დაგეგმილ დატვირთვის დონეს; ან
 - (გ) ქონების მშენებლობის ან რეკონსტრუქციის პროცესში გაწეული მასალების, შრომის ანაზღაურების ან სხვა რესურსების ზენორმატიული ხარჯებით.
31. თუ მოხდა საინვესტიციო ქონების საფასურის გადახდის გადავადება, მის თვითღირებულებას წარმოადგენს მისი ფულადი სახსრებში გამოსახული ფასის ეკვივალენტი. სხვაობა ამ თანხასა და მთლიანად გადახდილ თანხებს შორის განვადების პერიოდის განმავლობაში უნდა აღიარდეს როგორც საპროცენტო ხარჯები.
32. საინვესტიციო ქონება შეიძლება მიღებულ იქნას არაგაცვლითი ოპერაციით. მაგალითად, ცენტრალურმა მთავრობამ შეიძლება სახელმწიფო ხელისუფლების ადგილობრივ ორგანოს უანგაროდ გადასცეს ზედმეტი საოფისე ფართი, რომელიც შემდგომ იჯარით იქნა გაცემული საბაზრო ფასებით. საინვესტიციო ქონება შეიძლება აგრეთვე მიღებულ იქნას არაგაცვლითი ოპერაციით ქონების კონფისკაციის გზით. ასეთ შემთხვევაში, ქონების ღირებულება განისაზღვრება მისი შეძენის თარიღისათვის არსებული სამართლიანი ღირებულებით.

33. როდესაც ერთეული 27-ე პუნქტის შესაბამისად, საკუთარ საინვესტიციო ქონებას თავდაპირველად აღიარებს სამართლიანი ღირებულებით, რელური ღირებულება წარმოადგენს ქონების თვითღირებულებას. პირველადი აღიარების შემდეგ ერთეულმა უნდა გადაწყვიტოს გამოიყენებს ის სამართლიანი ღირებულების მოდელს (42–64 პუნქტები) თუ თვითღირებულების მოდელს (65 პუნქტი).
34. იჯარით გასაცემი და საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირებული ქონების თავდაპირველი ღირებულება უნდა განისაზღვროს სსბასს 13-ის 28-ე პუნქტით დადგენილი ფინანსური იჯარის აღრიცხვის წესებით, ანუ აქტივი აღიარებულ უნდა იქნას ქონების სამართლიან ღირებულებასა და მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დისკონტირებულ ღირებულებას შორის უმცირესი სიდიდის მიხედვით. ანალოგიური თანხა უნდა აღიარდეს ვალდებულების სახით იმავე პუნქტის შესაბამისად.
35. იჯარის ხელშეკრულების მიხედვით, გადახდილი ნებისმიერი ანაზღაურებული თანხა, ამ კონტექსტში ითვლება მინიმალური საიჯარო გადასახდელების ნაწილად და ამიტომ ჩაითვლება აქტივის ღირებულებაში, მაგრამ გამოირიცხება ვალდებულებიდან. თუ იჯარით გასაცემი ქონება კლასიფიცირებულია საინვესტიციო ქონებად, მაშინ სამართლიანი ღირებულებით აისახება სწორედ ეს ქონება და არა მთლიანი ქონება. ქონების სამართლიანი ღირებულების დადგენასთან დაკავშირებული რეკომენდაციები მოცემულია 42–61 პუნქტებში აღწერილ სამართლიანი ღირებულების მოდელში. ეს რეკომენდაციები აგრეთვე გამოიყენება სამართლიანი ღირებულების დასადგენად ისეთ შემთხვევებში, როდესაც მისი გამოყენება ხდება, როგორც თვითღირებულება, თავდაპირველი აღიარებისას.
36. საინვესტიციო ქონების ერთი ან რამდენიმე ობიექტი შეიძლება შეძენილ იქნას არაფულად აქტივზე ან აქტივებზე ან კომბინირებულ ფულად და არაფულად აქტივებზე გაცვლით. შემდგომში მოყვანილი მსჯელობა ეხება ერთი არაფულადი აქტივის მეორეზე გაცვლას, თუმცა იგი აგრეთვე გამოიყენება წინა მსჯელობაში აღწერილი გაცვლებისთვისაც. ასეთი საინვესტიციო ქონების თვითღირებულება ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც (ა) გაცვლის ოპერაციას არ გააჩნია კომერციული შინაარსი ან (ბ) არც მიღებული და არც გადაცემული აქტივის სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ შეფასება შეუძლებელია. მიღებული აქტივი ამ გზით იმ შემთხვევაშიც ფასდება, თუ ერთეულს არ შეუძლია გადაცემული აქტივის აღიარების დაუყოვნებლივ შეწყვეტა. თუ მიღებული აქტივი არ ფასდება სამართლიანი ღირებულებით, მისი თვითღირებულების შეფასება ხდება გადაცემული აქტივის საბალანსო ღირებულების საფუძველზე.

37. ერთეული განსაზღვრავს, გააჩნია თუ არა გაცვლით ოპერაციას კომერციული შინაარსი ამ ოპერაციის შედეგად მოსალოდნელ ფულად ნაკადებში ცვლილების სიდიდის ან სასარგებლო მომსახურების პოტენციალის მხედველობაში მიღებით. გაცვლით ოპერაციას გააჩნია კომერციული შინაარსი, თუ:

- (ა) მიღებული აქტივის ფულადი სახსრების ნაკადების ან სასარგებლო მომსახურების პოტენციალის პარამეტრები (რისკი, ვადები და სიდიდე) განსხვავდება გადაცემული აქტივის ფულადი სახსრების ნაკადების ან სასარგებლო მომსახურების პოტენციალის მახასიათებლებისგან; ან
- (ბ) გაცვლის შედეგად შეიცვალა ერთეულისათვის დამახასიათებელი ოპერაციების იმ ნაწილის ღირებულებითი შეფასება, რომელზეც ზეგავლენა მოახდინა ოპერაციამ. და
- (გ) (ა) ან (ბ) პუნქტში მითითებული სხვაობა მნიშვნელოვანია გაცვლილი აქტივების სამართლიან ღირებულებასთან მიმართებაში.

გაცვლითი ოპერაციის კომერციული შინაარსის განსაზღვრის მიზნით, ერთეულისათვის დამახასიათებელი ოპერაციების იმ ნაწილის ღირებულებითი შეფასება, რომელზეც გავლენა მოახდინა გარიგებამ, უნდა ასახოს დაბეგვრის შედეგები, თუ არსებობს დაბეგვრის ბაზა. ამ ანალიზის შედეგები შეიძლება გასაგები იყოს ერთეულის მიერ დეტალური გაანგარიშების ჩატარების გარეშე.

38. იმ აქტივის სამართლიანი ღირებულება, რომლისთვისაც არ არსებობს შესადარისი საბაზრო გარიგებები, შესაძლებელია საიმედოდ შეფასდეს, თუ (ა) მოცემული აქტივის სამართლიანი ღირებულების გონივრული შეფასების რხევის დიაპაზონი მნიშვნელოვანი არ არის ან (ბ) ამ დიაპაზონის ფარგლებში სხვადასხვა სიდიდეების ალბათობა შეიძლება გონივრულად შეფასდეს და გამოყენებულ იქნას სამართლიანი ღირებულების გასაანგარიშებლად. თუ ერთეულს შეუძლია საიმედოდ განსაზღვროს მიღებული ან გადაცემული აქტივის სამართლიანი ღირებულება, მაშინ ღირებულების შესაფასებლად გამოიყენება გადაცემული აქტივის სამართლიანი ღირებულება, თუ მიღებული აქტივის სამართლიანი ღირებულება უფრო მეტად თვალსაჩინო არაა.

შეფასება აღიარების შემდეგ

სააღრიცხვო პოლიტიკა

39. 43-ე პუნქტში აღწერილი გამოწვევის გარდა, ერთეულმა უნდა აირჩიოს თავის სააღრიცხვო პოლიტიკად 42-ე-64-ე პუნქტებში მოცემული სამართლიანი ღირებულების მოდელი ან 65-ე პუნქტში

აღწერილი თვითღირებულების მოდელი და ეს მეთოდი გამოიყენოს საინვესტიციო ქონების ყველა ობიექტისათვის.

40. სსზასს 3, *სააღრიცხვო პოლიტიკა, ცვლილებები სააღრიცხვო შეფასებებში და შეცდომები*, ადგენს, რომ *სააღრიცხვო პოლიტიკის* ცვლილებები დაშვებულია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც სააღრიცხვო პოლიტიკის შეცვლის შედეგად ერთეულის ფინანსურ ანგარიშგებაში წარმოდგენილი ინფორმაცია შეიცავს უფრო მეტად საიმედო და მისაღებ ინფორმაციას ერთეულის ოპერაციების შედეგებზე, სხვა მოვლენებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე, ფინანსურ შედეგებზე და ფულადი სახსრების ნაკადებზე. ძალზედ ნაკლებსავარაუდოა, რომ სამართლიანი ღირებულების მოდელიდან თვითღირებულების მოდელზე გადასვლა უზრუნველყოფს უფრო ზუსტი ინფორმაციის წარდგენას.
41. მოცემული სტანდარტი მოითხოვს, რომ ყველა ერთეულმა განსაზღვროს საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება მათი შეფასების (თუ სუბიექტი იყენებს სამართლიანი ღირებულების მოდელს), ან ინფორმაციის გასამჟღავნებლად (თუ ერთეული იყენებს თვითღირებულების მოდელს). რეკომენდებულია, თუმცა სავალდებულო არაა, რომ ერთეულმა მოახდინოს საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების დადგენა ისეთი დამოუკიდებელი შემფასებლის მიერ, რომელსაც გააჩნია აღიარებული და შესაფერისი პროფესიული კვალიფიკაცია და შესაფასებელი საინვესტიციო ქონების ანალოგიური კატეგორიისა და ადგილმდებარეობის უახლოეს წარსულში შეფასების გამოცდილება.

სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხვის მოდელი

42. თუ თავდაპირველი აღიარების შემდეგ, ერთეული აირჩევს სამართლიანი ღირებულების მოდელს, მან მთელი საინვესტიციო ქონების ობიექტები უნდა შეაფასოს სამართლიანი ღირებულებით, გარდა 62-ე პუნქტში აღნიშნული შემთხვევებისა.
43. თუ მოიჯარესთან საოპერაციო იჯარით არსებული ქონება კლასიფიცირდება საინვესტიციო ქონებად მე-8 პუნქტის შესაბამისად, მაშინ 39-ე პუნქტი არ გამოიყენება. გამოიყენებულ უნდა იქნას სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხვის მოდელი.
44. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების ცვლილებით გამოწვეული ნამეტი ან დეფიციტი იმ პერიოდს უნდა მიეკუთვნოს, როდესაც წარმოქმნას ჰქონდა ადგილი.
45. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება არის ფასი, რომლითაც ქონება შეიძლება გაიყვალოს კარგად გათვითცნობიერებული გარიგების მსურველ დამოუკიდებელ მხარეებს შორის (იხ. პუნქტი 7). როგორც წესი, სამართლიანი ღირებულება გამოიხატავს შეფასებით ღირებულებას გაზრდილს ან

შემცირებულს ისეთი გარემოებების ან პირობების ზეგავლენით, როგორებიცაა განსაკუთრებული სახის დაფინანსება, უკუიჯარით გაყიდვის ოპერაცია, გარიგებაში მონაწილე ნებისმიერი მხარისათვის მიცემული საგანგებო კომპენსაციები ან ფასდაკლებები.

46. სამართლიანი ღირებულების დადგენისას, ერთეული არ ითვალისწინებს საოპერაციო ხარჯებს, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას აქტივის გაყიდვით ან სხვა სახით გასვლისას.
47. **საინვესტიციო ქონების სამართლიანმა ღირებულებამ უნდა ასახოს ბაზრის ის მდგომარეობა, რომელიც არსებობდა საანგარიშგებო თარიღისათვის.**
48. სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრება დროის კონკრეტული მომენტისათვის. ვინაიდან ბაზრის პირობები შეიძლება შეიცვალოს, შეფასებული სამართლიანი ღირებულება შეიძლება იყოს არაზუსტი ან არასათანადო დროის კონკრეტული მომენტისათვის. სამართლიანი ღირებულების განმარტება ასევე გულისხმობს გაცვლის ან გაყიდვის ხელშეკრულების ერთდროულად აღსრულებას ფასში რაიმე ცვლილების გარეშე, რომელსაც შეიძლება ადგილი ჰქონდეს კარგად გათვითცნობიერებულ და გარიგების მსურველ დამოუკიდებელ მხარეებს შორის იმ შემთხვევაში, როდესაც გაცვლა და გარიგების აღსრულება დროის სხვადასხვა მომენტში ხდება.
49. საინვესტიციო ქონების ღირებულება სხვასთან ერთად ასახავს საიჯარო შემოსავლებს მიმდინარე იჯარის ხელშეკრულებიდან და კარგად გათვითცნობიერებულ და გარიგების დადების მსურველი მხარეების მიერ მომავალი იჯარის ხელშეკრულებებიდან საიჯარო შემოსავლებზე გაკეთებულ გონივრულ და დასაბუთებულ დაშვებებს. არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, სამართლიანი ღირებულება, ანალოგიურ საფუძველზე, ასევე ასახავს ფულადი სახსრების ნებისმიერ გადინებას (საიჯარო გადასახდელებისა და ფულადი სახსრების სხვა გადინებას), რომელიც შეიძლება მოსალოდნელი იყოს ქონებასთან დაკავშირებით. ზოგიერთი, ამ ფულადი სახსრების გადინებიდან ასახულია ვალდებულებაში, მაშინ, როდესაც სხვა ფულადი სახსრების გადინებები არ აისახება ფინანსურ ანგარიშგებებში უფრო გვიანდელ თარიღამდე (მაგალითად, ისეთი პერიოდული გადასახდელები, როგორიცაა პირობითი საიჯარო გადასახდელი).
50. 34-ე პუნქტი განსაზღვრავს იჯარით გადაცემული უძრავი ქონების თვითღირებულების თავდაპირველი აღიარების საფუძველს. 42-ე პუნქტი მოითხოვს, აუცილებლობის შემთხვევაში, იჯარით გადაცემული ქონების გადაფასებას სამართლიანი ღირებულებით, საბაზრო განაკვეთით დადებულ იჯარის ხელშეკრულებაში, იჯარით გადაცემული ქონების სამართლიანი ღირებულება შექმნის თარიღისათვის ყველა მოსალოდნელი საიჯარო გადასახდელის (მათ

შორის, ის გადასახდელები, რომელიც დაკავშირებულია აღიარებულ ვალდებულებასთან) გამოკლებით ნულის ტოლი უნდა იყოს. სამართლიანი ღირებულება არ იცვლება, მიუხედავად იმისა, იჯარით გადაცემული აქტივი და ვალდებულება აღირიცხება სამართლიანი ღირებულებით თუ მინიმალური საიჯარო გადასახდელების დისკონტირებული ღირებულებით სსბასს 13–ის 28–ე პუნქტის შესაბამისად. ამგვარად, იჯარით გადაცემული აქტივის 34–ე პუნქტის მიხედვით დადგენილი ღირებულების გადაფასებამ 42–ე პუნქტის შესაბამისად განსაზღვრულ სამართლიან ღირებულებამდე, არ უნდა მიგვიყვანოს არანაირი თავდაპირველი მოგების ან ზარალის წარმოქმნამდე, თუ სამართლიანი ღირებულების დადგენა დროის სხვადასხვა მომენტში არ ხდება. ეს შეიძლება მოხდეს მაშინ, როდესაც გადაწყვეტილება სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხვის არჩევის თაობაზე მიიღება თავდაპირველი აღიარების შემდეგ.

51. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრაში ნახსენებია „კარგად გათვითცნობიერებული, გარიგების მსურველი მხარეები“. „კარგად გათვითცნობიერებული“ ამ კონტექსტში გულისხმობს, რომ ორივე, გარიგების მსურველი მყიდველი და გამყიდველი სკამარისად არიან ინფორმირებულნი საინვესტიციო ქონების ობიექტის ძირითად თვისებებისა და მახასიათებლების შესახებ, იცნობენ მისი გამოყენების ფაქტობრივ და პოტენციურ შესაძლებლობებს და საანგარიშგებო თარიღისათვის ბაზარზე არსებულ მდგომარეობას. გარიგების დადების მსურველი მყიდველი მოტივირებულია, მაგრამ იძულებული არაა დადოს გარიგება. ასეთი მყიდველი არ მიისწრაფის და არც მიზნად ისახავს ნებისმიერ ფასად შეიძინოს ქონება. სავარაუდო მყიდველი არ გადაიხდიდა იმაზე უფრო მაღალ ფასს, ვიდრე კარგად გათვითცნობიერებული და გარიგების მსურველი მყიდველები და გამყიდველები მოითხოვდნენ.
52. გარიგების დადების მსურველი გამყიდველი არ მიისწრაფვის, არც იძულებულია და არც მზადაა ნებისმიერ ფასად გაყიდოს ქონება ან დააწესოს ისეთი ფასი, რომელიც არ ჩაითვლება გონივრულად არსებულ საბაზრო პირობებში. გარიგების დადების მსურველი გამყიდველი დაინტერესებულია გაყიდოს საინვესტიციო უძრავი ქონება მოცემულ საბაზრო პირობებში ყველაზე საუკეთესო ფასად. საინვესტიციო უძრავი ქონების სამართლიანი მფლობელის ფაქტიური მდგომარეობა არ მიიღება მხედველობაში, ვინაიდან გაყიდვის დადების მსურველი გამყიდველი წარმოადგენს ჰიპოტეტურ მფლობელს (მაგალითად გარიგების დადების მსურველი გამყიდველი არ მიიღებს მხედველობაში საინვესტიციო უძრავი ქონების სამართლიანი მფლობელის დაბეგვრასთან დაკავშირებულ ინდივიდუალურ პირობებს).
53. სამართლიანი ღირებულების განსაზღვრაში გამოიყენება ცნება „დამოუკიდებელ მხარეებს შორის დადებული გარიგება“.

დამოუკიდებელ მხარეებს შორის დადებული გარიგება“ წარმოადგენს ოპერაციას ორ ისეთ მხარეს შორის, რომლებსაც არ გააჩნიათ რაიმე განსაკუთრებული და გამორჩეული ურთიერთობა, რომლის შედეგადაც დადგინდებოდა ბაზრისათვის არატიპური ფასი. იგულისხმება, რომ ასეთი გარიგება დაიდება ერთმანეთთან დამოუკიდებელ მხარეებს შორის, რომლებიც მოქმედებენ დამოუკიდებლად.

54. სამართლიანი ღირებულების საუკეთესო დასაბუთებას წარმოადგენს ისეთივე ადგილმდებარეობისა და მდგომარეობის, აგრეთვე მსგავსი საიჯარო ან სხვა ხელშეკრულების საგნის ქონების ობიექტის მიმდინარე ფასები აქტიურ ბაზარზე. ერთეულმა უნდა გამოავლინოს ქონების თვისებასთან, ადგილმდებარეობასთან, მდგომარეობასთან ან ქონებასთან დაკავშირებულ საიჯარო ან სხვა ხელშეკრულებათა პირობებში არსებული ყველანაირი განსხვავებები.

55. 54-ე პუნქტში აღწერილ აქტიურ ბაზარზე მიმდინარე ფასების არარსებობის შემთხვევაში, ერთეული ითვალისწინებს სხვადასხვა წყაროდან მიღებულ ისეთ ინფორმაციას, როგორიცაა:

(ა) განსხვავებული თვისების, მდგომარეობის ან მდებარეობის (ან განსხვავებული იჯარის ან ხელშეკრულების საგნის) ქონების მიმდინარე ფასები აქტიურ ბაზარზე, არსებული განსხვავებების კორექტირების გათვალისწინებით;

(ბ) ანალოგიური ქონების ნაკლებად აქტიური ბაზრების ბოლო ფასებს, რომელიც დაკორექტირებულია ამ ფასებით დადებული გარიგების შემდეგ ეკონომიკური პირობების ცვლილებების გათვალისწინებით; და

(გ) ფულადი სახსრების მომავალი ნაკადების საიმედოდ შეფასებაზე დამყარებულ დისკონტირებული ფულადი სახსრების ნაკადების პროგნოზებს, რომლებიც ეფუძნება მოქმედი იჯარის ან სხვა ხელშეკრულებების პირობებს, და ასევე (როდესაც შესაძლებელია) გარე წყაროების ისეთ მონაცემებს, როგორიცაა, ანალოგიური მდებარეობისა და მდგომარეობის ქონების საიჯარო გადასახდელების საბაზრო განაკვეთები, ისეთი დისკონტირების განაკვეთების გამოყენება, რომლებიც ასახავენ ფულადი სახსრების ნაკადების სიდიდის და წარმოქმნის ვადების გაურკვევლობის ხარისხის მიმდინარე საბაზრო შეფასებებს.

56. ზოგიერთ შემთხვევაში, წინა პუნქტში დასახელებული ინფორმაციის სხვადასხვა წყაროებზე დაყრდნობით შეიძლება გაკეთდეს განსხვავებული დასკვნები, საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაზე. ერთეული შეისწავლის ასეთი განსხვავებების გამომწვევ მიზეზებს, რათა განსაზღვროს სამართლიანი

ღირებულების ყველაზე საიმედო შეფასება, სამართლიანი ღირებულების გონივრული შეფასებების დიაპაზონში.

57. გამონაკლის შემთხვევაში, როდესაც ერთეული პირველად იძენს საინვესტიციო ქონებას (ან, როდესაც არსებული ქონება პირველად გადაიქცევა საინვესტიციო ქონებად მისი დანიშნულების ცვლილების შემდეგ), არსებობს იმის უტყუარი მტკიცებულება, რომ სამართლიან ღირებულებათა გონივრული შეფასების დიაპაზონში იმდენად დიდი ცვლილებაა, და ამათუ იმ შედეგის მიღების ალბათობების შეფასება იმდენად რთულია, რომ სამართლიანი ღირებულების განცალკევებით შეფასება მიუღებელია. ეს შეიძლება იმაზე მიუთითებდეს, რომ შეუძლებელია საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ დადგენა უწყვეტად (იხ. პუნქტი 62).
58. სამართლიანი ღირებულება განსხვავდება აქტივის გამოყენების ღირებულებისაგან, რომელიც განმარტებულია სსბასს 21-ში, *ფულადი სახსრების არაწარმომქმნელი აქტივების გაუფასურება* და სსბასს 26-ში, *ფულადი სახსრების წარმომქმნელი აქტივების გაუფასურება*. სამართლიან ღირებულებაში აისახება გათვითცნობიერება და კარგად გათვითცნობიერებული და ასეთი გარიგების დადების მსურველი მყიდველისა და გამყიდველის შეფასება. ამისგან განსხვავებით, აქტივის გამოყენების ღირებულება ასახავს ერთეულის შეფასებებს, მათ შორის, ისეთი ფაქტორების ზეგავლენას, რომლებიც დამახასიათებელია მოცემული ერთეულისათვის და ზოგადად არ ეხება სხვა ერთეულებს. მაგალითად, სამართლიანი ღირებულება არ ასახავს არც ერთ ქვემოთ ჩამოთვლილ ფაქტორს, თუ ისინი ხელმიუწვდომელია კარგად გათვითცნობიერებული გარიგების დადების მსურველი მყიდველისა და გამყიდველისათვის:
- (ა) სხვადასხვა ადგილზე განთავსებული ქონების პორტფელის ფორმირების შედეგად წარმოქმნილი დამატებითი ღირებულება;
 - (ბ) საინვესტიციო ქონებისა და სხვა აქტივების გაერთიანებით მიღებული სინერჯის ეფექტი;
 - (გ) მხოლოდ ამჟამინდელ მფლობელთან დაკავშირებული სპეციფიკური იურიდიული უფლებები ან შეზღუდვა; და
 - (დ) მხოლოდ ამჟამინდელი მფლობელისათვის დამახასიათებელი სპეციფიკური საგადასახადო ტვირთი ან შეღავათები.
59. სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხვის მოდელის შესაბამისად, საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულების დადგენისას, ერთეულმა თავიდან უნდა აიცილოს იმ აქტივებისა და

ვალდებულებების ორმაგი აღრიცხვა, რომლებიც აღიარებულია ცალკე აქტივებისა და ვალდებულებების სახით. მაგალითად:

- (ა) ისეთი მანქანა-დანადგარები, როგორებიცაა ლიფტები და ჰაერის კონდიციონერების სისტემები ხშირად წარმოადგენს შენობის შემადგენელ ნაწილს და შეტანილია საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში და არ აღიარდება როგორც ძირითადი აქტივები.
 - (ბ) თუ ოფისი გაქირავებულია ავეჯთან ერთად, ოფისის სამართლიანი ღირებულება, როგორც წესი, მოიცავს ავეჯის სამართლიან ღირებულებასაც, რადგან საიჯარო გადასახდელი განკუთვნილია ავეჯით გაწყობილი ოფისისათვის. იმ შემთხვევაში, როდესაც ავეჯის ღირებულება შესულია საინვესტიციო ქონების სამართლიან ღირებულებაში, ერთეული ამ ავეჯს არ აღიარებს, როგორც ცალკე აქტივს.
 - (გ) საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება არ მოიცავს დარიცხულ ან წინასწარ გადახდილ საიჯარო შემოსავლებს, რადგან ერთეული მათ აღიარებს ცალკე აქტივის ან ვალდებულების სახით.
 - (დ) იჯარით გასაცემი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება ასახავს ფულადი სახსრების მოსალოდნელ ნაკადებს (პირობითი საიჯარო გადასახდელის ჩათვლით, რომელიც ექვემდებარება გადარიცხვას. შესაბამისად, თუ უძრავი ქონების დადგენილი შეფასება არ მოიცავს ყველა გადასახდელ თანხას, მაშინ საჭიროა გათვალისწინებულ იქნას ყველა აღიარებული საიჯარო ვალდებულება, რათა სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხვის მოდელის გამოყენებით განისაზღვროს საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება.
60. საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება არ ასახავს ქონების გაუმჯობესების ან სრულყოფის მიზნით მომავალში გასაწევ კაპიტალურ დანახარჯებს, და ასევე არც გასაწევი ხარჯების გაწევის შედეგად მოსალოდნელ მომავალ სარგებელს.
61. ზოგიერთ შემთხვევაში, ერთეული მოელის, რომ საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებული გადახდილი თანხების (აღიარებული ვალდებულების დასაფარი გადასახდელების გარდა) დისკონტირებული ღირებულება გადააჭარბებს მომავალში მისაღები შესაბამისი ფულადი შემოსავლების დისკონტირებულ ღირებულებას. ასეთ შემთხვევაში, ერთეული გამოიყენებს სსბას 19-ს *ანარიცხები, პირობითი ვალდებულებები და პირობითი აქტივები*, რათა განსაზღვროს, საჭიროა თუ არა შესაბამისი ვალდებულების აღიარება და თუ აუცილებელია, როგორ უნდა შეფასდეს იგი.

სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ შეფასების შეუძლებლობა

62. არსებობს საკამათო დაშვება, რომ ერთეული მუდმივად შეძლებს საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრას. თუმცა, გამოჩნაკლის შემთხვევებში, როდესაც ერთეული პირველად იძენს საინვესტიციო ქონებას, შექმნის მომენტში (ან როდესაც ხსენებული ქონება გადაიქცევა საინვესტიციო ქონებად, მის დანიშნულებაში მომხდარი ცვლილების შედეგად) შეიძლება აღმოჩნდეს, რომ შეუძლებელია უწყვეტად ქონების სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ შეფასება. ეს ხდება მხოლოდ მაშინ, როდესაც შესადარისი საბაზრო ოპერაციები იშვიათად ხორციელდება და სამართლიანი ღირებულების დადგენის ალტერნატიული გზები არ არსებობს (მაგალითად, მოსალოდნელი დისკონტირებული ფულადი ნაკადების პროგნოზების საფუძველზე) თუ ერთეული მივა იმ დასკვნამდე, რომ მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა შეუძლებელია, მაგრამ ვარაუდობს, რომ ეს შესაძლებელი იქნება მშენებლობის დამთავრების შემდეგ, მან მოცემული მშენებარე საინვესტიციო ქონება უნდა შეაფასოს თვითღირებულებით, ვიდრე შესაძლებელი იქნება ან მისი სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა, ან მშენებლობის დამთავრებამდე (იმისდა მიხედვით ამ ორიდან, რომელიც უფრო ადრე მოხდება). თუ ერთეული მივა იმ დასკვნამდე, რომ საინვესტიციო ქონების (მშენებარე საინვესტიციო უძრავი ქონების გარდა) სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა უწყვეტად შეუძლებელია, მან ეს საინვესტიციო ქონება უნდა შეაფასოს სსზასს 17-ის შესაბამისად თვითღირებულებით აღრიცხვის მოდელის გამოყენებით. ამ დროს, საინვესტიციო ქონების ნარჩენი ღირებულება ჩაითვლება ნულის ტოლად. სუბიექტმა სსზასს 17-ის გამოყენება უნდა გააგრძელოს საინვესტიციო ქონების გასვლამდე.
- 62ა. როგორც კი ერთეული შეძლებს მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრას, რომელიც ადრე თვითღირებულებით ჰქონდა შეფასებული, მან ეს საინვესტიციო ქონება სამართლიანი ღირებულებით უნდა შეაფასოს. მიიჩნევა, რომ საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა შესაძლებელია მშენებლობის დასრულების შემდეგ. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ქონება უნდა აისახოს თვითღირებულებით აღრიცხვის მოდელით სსზასს 17-ის 62-ე პუნქტის შესაბამისად.
- 62ბ. დაშვება იმის თაობაზე, რომ მშენებარე საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ შეფასება შესაძლებელია, შესაძლოა უარყოფილი იქნას მხოლოდ თავდაპირველი აღიარებისას. ერთეულის, რომელმაც მშენებარე საინვესტიციო ქონების ობიექტი სამართლიანი ღირებულებით შეაფასა, არა აქვს უფლება დაასკვნას,

რომ დასრულებული საინვესტიციო ქონების ობიექტის სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა შეუძლებელია.

63. გამონაკლის შემთხვევებში, როდესაც 62-ე პუნქტში მითითებული მიზეზების გამო, ერთეული იძულებულია ამა თუ იმ საინვესტიციო ქონების ღირებულება სსბასს 17-ის შესაბამისად თვითღირებულებით აღრიცხვის მოდელით განსაზღვროს, ერთეული ყველა სხვა საინვესტიციო ქონებას, მათ შორის მშენებარე საინვესტიციო ქონებას აფასებს სამართლიანი ღირებულებით. ასეთ შემთხვევაში, მიუხედავად იმისა, რომ ერთეულის ერთი საინვესტიციო ქონების ობიექტისათვის შეუძლია გამოიყენოს თვითღირებულებით აღრიცხვის მოდელი, მან უნდა გააგრძელოს დანარჩენი ყოველი საინვესტიციო ქონების ობიექტების აღრიცხვა სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხვის მოდელით.
64. იმ შემთხვევაში, თუ ადრე ერთეული საინვესტიციო ქონების შეფასებისას იყენებდა სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხვის მოდელს, მაშინ მან სამართლიანი ღირებულებით შეფასება უნდა განაგრძოს ქონების გასვლამდე (ან იმ მომენტამდე, როდესაც ქონება იქცევა მესაკუთრის მიერ დაკავებულ ქონებად, ან როდესაც ერთეული დაიწყებს ქონების რეკონსტრუქციას შემდგომში მისი გაყიდვის მიზნით ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში), მაშინაც კი, თუ შემცირდება ბაზარზე წარმოებული შესადარისი ოპერაციების სიხშირე, ან გაძნელება საბაზრო ფასების შესახებ ინფორმაციის მოპოვება.

თვითღირებულებით აღრიცხვის მოდელი

65. ერთეული, რომელიც თავდაპირველი აღიარების შემდეგ აირჩევს თვითღირებულებით აღრიცხვის მოდელს, საკუთარი საინვესტიციო ქონების შეფასება უნდა განახორციელოს ამ მოდელთან მიმართებაში სსბასს 17-ით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად, ანუ თვითღირებულებას მინუს ნებისმიერი აკუმულირებული ცვეთა და გაუფასურების შედეგად მიღებული აკუმულირებული ზარალი.

გადატანები სხვა კატეგორიაში

66. საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში გადატანა, ან ამ კატეგორიიდან ამოღება შეიძლება მოხდეს მხოლოდ მაშინ, როდესაც იცვლება მისი დანიშნულება, რაც მტკიცდება:
- (ა) მესაკუთრის მიერ ქონების საკუთარი საჭიროებისათვის გამოყენების დაწყებით, საინვესტიციო ქონების კატეგორიიდან მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების კატეგორიაში გადატანისას;

- (ბ) გაყიდვის მიზნით მისი რეკონსტრუქციის დაწყებით, საინვესტიციო ქონების კატეგორიიდან მატერიალური მარაგების კატეგორიაში გადასატანად;
- (გ) მესაკუთრის მიერ ქონების საკუთარი საჭიროებისათვის გამოყენების დასრულებით, მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების კატეგორიიდან საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში გადატანად; ან
- (დ) საოპერაციო იჯარის (კომერციულ საფუძველზე) დაწყებით, რომლის ფარგლებშიც ქონება სხვა მხარეს გადაეცემა იჯარით, მატერიალური მარაგების კატეგორიიდან საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში გადასატანად.
- (ე) [ამოღებულია]

67. სახელმწიფო ერთეულების მიერ ქონების გამოყენების ფორმა შეიძლება შეიცვალოს დროთა განმავლობაში. მაგალითად, სახელმწიფო ერთეულმა შეიძლება გადაწყვიტოს შენობის დაკავება, რომელიც გამოყენებულია, როგორც საინვესტიციო ქონება ან გადაწყვიტოს იმ შენობის გადაიარაღება, რომელიც მიმდინარე მომენტში გამოყენებულია საზღვაო ფლოტის საცხოვრებლად ან ადმინისტრაციულ ოფისად და ის გადააქციოს სასტუმროდ კომერციული სექტორის ერთეულისათვის გადასაცემად, ექსპლუატაციის მიზნით. პირველ შემთხვევაში, შენობა აღირიცხებოდა როგორც საინვესტიციო ქონება, ვიდრე მას დაიკავებდა სახელმწიფო ერთეული. მეორე შემთხვევაში, შენობა აღირიცხება როგორც ძირითადი აქტივი, ვიდრე შეწყდება მისი თავდაპირველი გამოყენება და მოხდება მისი რეკლასიფიკაცია საინვესტიციო ქონების კატეგორიად.

68. 66(ბ) პუნქტი მოითხოვს, რომ ერთეულმა ქონების ობიექტი საინვესტიციო უძრავი ქონების კატეგორიიდან მატერიალური მარაგების კატეგორიაში მხოლოდ მაშინ გადაიტანოს, როდესაც იცვლება ქონების დანიშნულება, რაც დასტურდება გაყიდვის მიზნით ქონების ობიექტის რეკონსტრუქციის დაწყებით. თუ ერთეული გადაწყვეტს საინვესტიციო ქონების გასვლას რეკონსტრუქციის გარეშე, მას კვლავ ასახავს, როგორც საინვესტიციო ქონებას მისი აღიარების შეწყვეტამდე (ფინანსური მდგომარეობის შესახებ ანგარიშგებიდან ამოღება) და არ განიხილავს მას, როგორც მატერიალურ მარაგს. ანალოგიურად, თუ ერთეული იწყებს არსებული საინვესტიციო ქონების ობიექტის რეკონსტრუქციას შემდგომში კვლავ საინვესტიციო ქონების სახით გამოყენების მიზნით, ქონება რჩება საინვესტიციო ქონებად, მაშინ ეს ობიექტი ინარჩუნებს საინვესტიციო ქონების სტატუსს და არ ხდება მისი რეკლასიფიკირება მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების კატეგორიად რეკონსტრუქციის განმავლობაში

69. ქონების მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს შეუძლია სისტემატიურად შეამოწმოს თავისი შენობები მის მიერ დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის შეფასების მიზნით და შემოწმების პროცესში შეიძლება მოხდეს გარკვეული შენობების გამოვლენა და გასაყიდად გამოყოფა. ამ სიტუაციაში, შენობები შეიძლება ჩაითვალოს მატერიალურ მარაგად. თუმცა, თუ სახელმწიფო ერთეული გადაწყვეტს შეინარჩუნოს შენობა მისი იჯარით გადაცემით შემოსავლის მიღების ან კაპიტალის ღირებულების ზრდის შესაძლებლობის გამო, მაშინ ეს შენობა რეკლასიფიცირებულ უნდა იქნას საინვესტიციო ქონებად მისი საოპერაციო იჯარით გაცემის მომენტიდან.
70. 71–76-ე პუნქტები ეხება აღიარებისა და შეფასების საკითხებს და გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც ერთეული საინვესტიციო ქონების აღრიცხვისათვის იყენებს სამართლიანი ღირებულების მოდელს. თუ ერთეული იყენებს თვითღირებულებით აღრიცხვის მოდელს, მაშინ საინვესტიციო ქონების, მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონებისა და მატერიალური მარაგების კატეგორიებს შორის ობიექტების გადატანა არ იწვევს არც გადატანილი ქონების საბალანსო ღირებულების და არც ობიექტის ღირებულების ცვლილებას, შეფასების ან ინფორმაციის გახსნის მიზნებით.
71. სამართლიანი ღირებულებით ასახული საინვესტიციო უძრავი ქონების კატეგორიიდან ობიექტის მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების კატეგორიაში ან მატერიალურ მარაგებში გადატანისას, ამ ობიექტის ღირებულება შემდგომი აღრიცხვისათვის, სსბასს 17-ის ან სსბასს 12-ის შესაბამისად არის მისი სამართლიანი ღირებულება ქონების დანიშნულების ცვლილების თარიღისათვის.
72. თუ მესაკუთრის მიერ დაკავებული უძრავი ქონება გადადის საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში, რომელიც უნდა აღირიცხოს სამართლიანი ღირებულებით, ერთეულმა სსბასს 17 უნდა გამოიყენოს ქონების დანიშნულების ცვლილების თარიღამდე, ერთეულმა ამ თარიღისათვის წარმოქმნილი ნებისმიერი სხვაობა სსბასს 17-ის შესაბამისად განსაზღვრულ ქონების საბალანსო ღირებულებასა და მის სამართლიან ღირებულებას შორის, ერთეულმა უნდა ასახოს სსბასს 17-ის შესაბამისად, ხოლო მისი სამართლიანი ღირებულება - იგივენაირად, როგორც ასახავს, გადაფასებას სსბასს 17-ის შესაბამისად.
73. ერთეული აგრძელებს ცვეთის დარიცხვას და ყველა გაუფასურების ზარალის აღიარებას იმ თარიღამდე, როდესაც მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონება იქცევა სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხულ საინვესტიციო ქონებად, ერთეულმა ამ თარიღისათვის არსებული ნებისმიერი სხვაობა, სსბასს 17-ის შესაბამისად განსაზღვრული ქონების საბალანსო ღირებულებასა და სამართლიან ღირებულებას შორის, უნდა ასახოს, როგორც გადაფასება სსბასს 17-ის შესაბამისად. სხვა სიტყვებით:

- (ა) ობიექტის საბალანსო ღირებულების ნებისმიერი შემცირება აღიარებული უნდა იყოს პერიოდის ნამეტში ან დეფიციტში, ამასთან, ობიექტის ღირებულება მცირდება ამავე ობიექტის გადაფასების შედეგად უკვე აღიარებული კაპიტალის ღირებულების ნამეტით შექმნილი რეზერვიდან ამავე ნამეტის გამოქვითვით.
- (ბ) საბალანსო ღირებულების ნებისმიერი ზრდა აღრიცხვაში აისახება შემდეგნაირად:
 - (i) ღირებულების ზრდა ამ ქონების ადრე აღიარებული გაუფასურების ზარალის სიდიდემდე აღიარდება იმავე პერიოდის ნამეტში ან დეფიციტში. პერიოდის განმავლობაში ნამეტში ან დეფიციტში აღიარებული ღირებულების ზრდის სიდიდე არ აჭარბებს იმ თანხას, რომელიც საჭიროა საბალანსო ღირებულების იმ სიდიდემდე აღსადგენად, რომელიც განისაზღვრებოდა (ცვეთის გამოკლებით), თუ წინა პერიოდებში არ მოხდებოდა ამ ობიექტის გაუფასურებით გამოწვეული ზარალის აღიარება.
 - (ii) ღირებულების ზრდის ნებისმიერი დარჩენილი ნაწილით კრედიტდება წმინდა აქტივების/კაპიტალის ანგარიში, როგორც გადაფასების შედეგად მიღებული ღირებულების ნამეტი. საინვესტიციო ქონების შემდგომი გასვლის შემთხვევაში, წმინდა აქტივებში/კაპიტალში ასახული მოცემული ობიექტის გადაფასების შედეგად მიღებული ღირებულების ნამეტი შეიძლება გადატანილ იქნას დაგროვილ ნამეტში ან დეფიციტში. გადაფასებით მიღებული ღირებულების ნამეტის ანგარიშიდან დაგროვილი ნამეტის ან დეფიციტის ანგარიშზე თანხის გადატანა არ აისახება ნამეტში ან დეფიციტში

- 74. **მატერიალური მარაგების კატეგორიიდან ობიექტის სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში გადატანისას, ნებისმიერი განსხვავება გადატანის თარიღისათვის არსებული ქონების სამართლიან ღირებულებასა და მის წინანდელი საბალანსო ღირებულებას შორის უნდა აღიარდეს იმავე პერიოდის ნამეტში და დეფიციტში.**
- 75. მატერიალური მარაგების კატეგორიიდან ობიექტის სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხული საინვესტიციო ქონების კატეგორიაში გადატანის აღრიცხვის წესი შეესაბამება მარაგის გაყიდვის აღრიცხვის წესს.
- 76. **ერთეულის მიერ სამართლიანი ღირებულებით აღსარიცხავი საინვესტიციო ქონების საკუთარი ძალეობით მშენებლობის ან რეკონსტრუქციის დასრულებისას, ამ თარიღისათვის ქონების**

სამართლიან ღირებულებასა და მის წინანდელ საბალანსო ღირებულებას შორის ნებისმიერი განსხვავება აღიარდება იმავე პერიოდის ნამეტში ან დეფიციტში.

გასვლა

77. საინვესტიციო ქონების აღიარება წყდება (ამოიღება ფინანსური მდგომარეობის ანგარიშგებიდან) იმ შემთხვევაში, როდესაც მოხდება ქონების გასვლა ან სამუდამოდ შეწყდება ექსპლუატაცია და მისი გასვლიდან მოსალოდნელი არ იქნება არანაირი მომავალი ეკონომიკური სარგებელი ან სასარგებლო მომსახურების პოტენციალი.
78. საინვესტიციო ქონების გასვლა შეიძლება მოხდეს მისი გაყიდვის ან ფინანსურ იჯარით გადაცემის გზით. საინვესტიციო ქონების გასვლის თარიღის დადგენისათვის, ერთეული ხელმძღვანელობს სსბასს 9-ში ასახული საქონლის გაყიდვიდან მიღებული ამონაგების აღიარების კრიტერიუმებით და ითვალისწინებს სსბასს 9-ის გამოყენების სახელმძღვანელო მითითებებში ასახულ რეკომენდაციებს. სსბასს 13 გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც გასვლა ხდება ფინანსური იჯარით გაცემის გზით ან უკუიჯარის პირობით გაყიდვისას.
79. თუ მე-20 პუნქტში აღიარების პრინციპის შესაბამისად, ერთეული აქტივის საბალანსო ღირებულებაში აღიარებს საინვესტიციო ქონების ნაწილის შეცვლის ღირებულებას, მაშინ შეცვლილი ნაწილის საბალანსო ღირებულება ჩამოიწერება. თვითღირებულებით აღრიცხვის მოდელით აღრიცხული საინვესტიციო ქონებისათვის, შეცვლილი ნაწილი შეიძლება იყოს ის ნაწილი, რომელიც ცალკე არ ამორტიზირდებოდა. თუ შეუძლებელია შეცვლილი ნაწილის საბალანსო ღირებულების განსაზღვრა, მაშინ ერთეულს შეუძლია გამოიყენოს ჩანაცვლების ღირებულება, როგორც შეცვლილი ნაწილის ღირებულების მაჩვენებელი, მისი შემენის ან მშენებლობის მომენტისათვის. სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხვის მოდელის გამოყენებისას, საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება შეიძლება უკვე ასახავდეს იმ ფაქტს, რომ უძრავი ქონების ნაწილმა, რომელიც ექვემდებარება შეცვლას, უკვე დაკარგა თავისი ღირებულება. სხვა შემთხვევაში, შეიძლება ძნელი იყოს იმის დადგენა, თუ რამდენით უნდა შემცირდეს სამართლიანი ღირებულება შესაცვლელი ნაწილის ჩამოწერისას. როდესაც ამის გაკეთება პრაქტიკულად შეუძლებელია, შეცვლილი ნაწილის ჩამოწერისას სამართლიანი ღირებულების შემცირების ალტერნატივას წარმოადგენს, შეცვლის ღირებულების ჩართვა აქტივის საბალანსო ღირებულებაში და მისი შემდგომი გადაფასება სამართლიან ღირებულებამდე ისე, როგორც ეს აუცილებელი იქნებოდა გაუმჯობესების შემთხვევაში, რომელიც არ იქნებოდა დაკავშირებული შეცვლასთან.

80. საინვესტიციო ქონების ჩამოწერის ან გასვლის შედეგად წარმოშობილი მოგება ან ზარალი უნდა განისაზღვროს, როგორც სხვაობა გასვლის შედეგად მიღებულ წმინდა ამონაგებსა და ქონების საბალანსო ღირებულებას შორის და უნდა აღიარდეს ჩამოწერის ან გასვლის პერიოდის ნამეტში ან დეფიციტში (იმ შემთხვევის გარდა, როდესაც სსბასს 13 სხვაგვარად მოითხოვს უკუიჯარის პირობით გაყიდვის აღრიცხვას).
81. გასული საინვესტიციო ქონების სანაცვლოდ მისაღები კომპენსაცია თავდაპირველად აღიარდება მისი სამართლიანი ღირებულებით. კერძოდ, იმ შემთხვევაში, როდესაც საინვესტიციო ქონების ობიექტის სანაცვლოდ მისაღები თანხების გადახდა განვადებულია, კომპენსაცია საწყის სტადიაზე აღიარდება ფულადი სახსრებში გამოსახული ფასის ექვივალენტური თანხით. განსხვავება საკომპენსაციო თანხასა და დაუყოვნებელი გადახდისას არსებული ფასის ექვივალენტს შორის სსბასს 9-ის შესაბამისად, აღიარდება საპროცენტო შემოსავლად, ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მეთოდის გამოყენებით.
82. ერთეული იყენებს სსბასს 19–ს ან საჭიროებისამებრ, სხვა შესაბამის სტანდარტს იმ ყველა სახის ვალდებულებისათვის, რომელიც მას რჩება საინვესტიციო ქონების გასვლის შემდეგ.
83. საინვესტიციო ქონების გაუფასურების, დაკარგვის ან ღირებულების შემცირებით დაბრუნებისათვის მესამე მხარისაგან მისაღები კომპენსაცია აღიარდება ნამეტში ან დეფიციტში მაშინ, როდესაც კომპენსაცია გახდება მისაღები.
84. საინვესტიციო ქონების გაუფასურება და დაკარგვა, მასთან დაკავშირებული ანაზღაურების მოთხოვნა ან გადახდები მესამე მხარის მიმართ, ან შემცველი აქტივის ნებისმიერი შემდგომი შექმნა ან მშენებლობა წარმოადგენს ცალკე ეკონომიკურ მოვლენებს და ცალკე აღრიცხება შემდეგნაირად:
- (ა) საინვესტიციო ქონების გაუფასურება აღრიცხება სსბასს 21-ის ან სსბასს 26-ის შესაბამისად;
 - (ბ) საინვესტიციო ქონების ჩამოწერა ან გასვლა აღიარდება წინამდებარე სტანდარტის 77-ე-82-ე პუნქტების შესაბამისად;
 - (გ) საინვესტიციო ქონების გაუფასურების, დაკარგვის ან ღირებულების შემცირებით დაბრუნებისათვის მესამე პირისაგან მისაღები კომპენსაცია ნამეტში ან დეფიციტში აისახება მაშინ, როდესაც კომპენსაცია გახდება მისაღები; და
 - (დ) შემცველი ქონების სახით აღდგენილი, შესყიდული ან აშენებული აქტივის ღირებულება განისაზღვრება, წინამდებარე სტანდარტის 26-ე-38-ე პუნქტების შესაბამისად.

განმარტებითი შენიშვნები

სამართლიანი ღირებულებითა და და თვითღირებულებით აღრიცხვის მოდელები

85. ქვემოთ ჩამოთვლილი განმარტებითი შენიშვნების სახეები წარმოადგენს იმის დამატებას, რაც სსბასს 13-ითაა განსაზღვრული. სსბასს 13-ის შესაბამისად, საინვესტიციო ქონების მფლობელი განმარტავს ინფორმაციას საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულებების თაობაზე მეიჯარის პოზიციიდან. ერთეული, რომელიც ფლობს საინვესტიციო ქონებას ფინანსური ან საოპერაციო იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად, ფინანსურ იჯარასთან დაკავშირებულ ცნობებს წარადგენს მეიჯარის პოზიციიდან, ასევე, საოპერაციო იჯარაში არსებული საინვესტიციო ქონების ობიექტების თაობაზე მოიჯარის პოზიციიდან.
86. ერთეულმა უნდა განმარტოს ინფორმაცია:
- (ა) სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხვის მოდელს იყენებს, თუ თვითღირებულებით აღრიცხვის მოდელს;
 - (ბ) თუ გამოიყენება სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხვის მოდელი, მაშინ კლასიფიცირდება თუ არა, ან აღრიცხება თუ არა საოპერაციო იჯარით გაცემული უძრავი ქონება, როგორც საინვესტიციო ქონება და პირობები;
 - (გ) ქონების კლასიფიკაციის გართულებისას (იხ. მე-18 პუნქტი), ერთეულის მიერ შემუშავებული კრიტერიუმები, რომლითაც დგინდება, წარმოადგენს თუ არა ქონება საინვესტიციო უძრავ ქონებას, მფლობელის მიერ დაკავებულ უძრავ ქონებას ან იმ ქონებას, რომელიც განკუთვნილია გასაყიდად ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში;
 - (დ) საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულების დადგენისას გამოყენებული მეთოდები და არსებითი დაშვებები, მათ შორის განცხადება იმის შესახებ, რომ მოყვანილი სამართლიანი ღირებულება დასტურდება ბაზრის მონაცემებით, ან ის ძირითადად ეფუძნება სხვა ფაქტორებს (რომლებიც ერთეულის მხრიდან საჭიროებს ინფორმაციის გამჟღავნებას) საინვესტიციო ქონების ბუნების, ან შესადარისი საბაზრო მონაცემების არარსებობის გამო;
 - (ე) რამდენად ეფუძნება საინვესტიციო ქონების (რომელიც აღიარებულია ან გამჟღავნებულია ფინანსურ ანგარიშგებაში) სამართლიანი ღირებულება ისეთი დამოუკიდებელი შემფასებლის შეფასებას, რომელსაც გააჩნია აღიარებული და სათანადო კვალიფიკაცია, ასევე, ანალოგიური ადგილმდებარეობისა და კატეგორიის საინვესტიციო ქონების უახლოეს წარსულში შეფასების ჩატარების გამოცდილება. თუ

ასეთი შეფასება არ ჩატარებულა, ეს ფაქტი საჭიროებს გამჟღავნებას.

- (3) ნამეტში ან დეფიციტში აღიარებული ისეთი თანხები, როგორცაა:
- (i) საინვესტიციო ქონებიდან მიღებული საიჯარო შემოსავლები;
 - (ii) იმ საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებული პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები (რემონტისა და ექსპლუატაციის ხარჯების ჩათვლით), რომელთა იჯარიდანაც პერიოდის განმავლობაში მიიღება შემოსავლები; და
 - (iii) იმ საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებული პირდაპირი საოპერაციო ხარჯები (შეკეთების და ექსპლუატაციის ხარჯების ჩათვლით), რომელთა იჯარიდანაც შემოსავლები პერიოდის განმავლობაში არ მიიღება.
- (ზ) საინვესტიციო ქონების გაყიდვის ან ამონაგების მიღების და გასვლასთან დაკავშირებული სხვა შემოსავლების შესაძლებლობის არსებობა ან შეზღუდვის სიდიდე; და
- (თ) სახელშეკრულებო ვალდებულებები საინვესტიციო ქონების შესყიდვაზე, მშენებლობაზე ან შექმნაზე, ან რემონტზე, შენარჩუნებაზე ან გაუმჯობესებაზე.

სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხვის მოდელი

87. 86-ე პუნქტში აღწერილი განმარტებითი შენიშვნების გარდა, რომლის შესახებ ინფორმაცია უნდა გაამჟღავნოს ერთეულმა, რომელიც იყენებს 42-ე-64-ე პუნქტებში აღწერილ სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხვის მოდელს, დამატებით უნდა გაამჟღავნოს ინფორმაცია საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისისა და დასასრულისათვის საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულების შედარების შესახებ, შემდეგის მითითებით:

- (ა) მიღებები - ცალკე უნდა იქნას გამჟღავნებული ინფორმაცია ობიექტის შემენით გამოწვეულ მიღებებზე და ცალკე აქტივის საბალანსო ღირებულებაში აღიარებული მომავალი ხარჯების კაპიტალიზაციით წარმოქმნილ მიღებებზე;
- (ბ) ზრდა, რომელიც განპირობებულია საჯარო სექტორის ერთეულთა გაერთიანებების შედეგად შექმნით;
- (გ) მთლიანი გასვლების ჯამი;
- (დ) სამართლიანი ღირებულების კორექტირების შემდეგ წარმოქმნილი წმინდა მოგება ან ზარალი;

- (ე) ფინანსური ანგარიშგების განსხვავებულ ვალუტაში გადაანგარიშებით და უცხოური ერთეულის საანგარიშგებო ვალუტაში გადაანგარიშების შედეგად წარმოქმნილი წმინდა საკურსო სხვაობები;
- (ვ) ქონების ობიექტის მატერიალური მარაგების კატეგორიიდან მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების კატეგორიებში გადატანა და პირიქით;
- (ზ) სხვა ცვლილებები.

88. იმ შემთხვევებში, როდესაც ფინანსური ანგარიშგებისათვის საინვესტიციო ქონების შეფასება მნიშვნელოვნად კორექტირდება, მაგალითად, იმ აქტივებისა და ვალდებულებების ორმაგი აღრიცხვის თავიდან ასაცილებლად, რომლებიც აღიარებულია ცალკე აქტივებისა და ვალდებულებების სახით 59-ე პუნქტის შესაბამისად, ერთეულმა განმარტებით შენიშვნებში უნდა ასახოს ინფორმაცია ფინანსურ ანგარიშგებაში ჩართული მიღებული შეფასებისა და კორექტირებული შეფასების შედარების შესახებ და ცალ-ცალკე აჩვენოს ყოველი აღიარებული და გათვალისწინებული საიჯარო ვალდებულების მთლიანი ჯამი და სხვა მნიშვნელოვანი კორექტირება.

89. 62-ე პუნქტში მოყვანილ გამონაკლის შემთხვევაში, როდესაც ერთეული განსაზღვრავს საინვესტიციო ქონების ღირებულებას თვითღირებულებით აღრიცხვის მოდელის გამოყენებით, სსბასს 17-ის შესაბამისად, 87-ე პუნქტით მოთხოვნილმა შედარებამ ამ საინვესტიციო ქონებასთან დაკავშირებული თანხები უნდა წარადგინოს სხვა დანარჩენი საინვესტიციო ქონების თანხისაგან განცალკევებულად. ამასთან ერთად, ერთეულმა უნდა წარადგინოს:

- (ა) საინვესტიციო ქონების აღწერა;
- (ბ) იმის ახსნა, თუ რატომაა შეუძლებელი სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა;
- (გ) თუ შესაძლებელია, იმ დიაპაზონის დადგენა, რომელშიც მაღალი ალბათობით მოქცეულია სამართლიანი ღირებულება; და
- (დ) იმ საინვესტიციო ქონების გასვლის შემთხვევაში, რომელიც არ აღირიცხებოდა სამართლიანი ღირებულებით:
 - (i) იმ საინვესტიციო ქონების გასვლის ფაქტი, რომელიც არ აღირიცხებოდა სამართლიანი ღირებულებით;
 - (ii) საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულება გაყიდვის მომენტისათვის; და
 - (iii) ქონების გასვლიდან აღიარებული მოგება ან ზარალი.

თვითღირებულებით აღრიცხვის მოდელი

90. 86-ე პუნქტში აღწერილი დამატებითი მონაცემების გარდა, რომლის შესახებაც ინფორმაცია უნდა განმარტოს ერთეულმა, რომელიც იყენებს 65-ე პუნქტში აღწერილ თვითღირებულებით აღრიცხვის მოდელს, დამატებით უნდა გაამჟღავნოს შემდეგი ინფორმაცია:

- (ა) ცვეთის დარიცხვის გამოყენებული მეთოდი;
- (ბ) სასარგებლო გამოყენების ვადა ან გამოყენებული ცვეთის ნორმები;
- (გ) საბალანსო ღირებულება და აკუმულირებული ცვეთა (გადაფასებით წარმოქმნილი გაუფასურების აკუმულირებულ ზარალთან ერთად) საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისისა და ბოლოსათვის;
- (დ) საინვესტიციო ქონების საანგარიშგებო პერიოდის დასაწყისსა და ბოლოს არსებული საინვესტიციო ქონების საბალანსო ღირებულების შედარება, შემდეგი ინფორმაციის მითითებით:
 - (i) მიღებები - ცალკე უნდა იყოს განმარტებული ინფორმაცია ობიექტის შექენით წარმოქმნილ მიღებებზე, და ცალკე აქტივად აღიარებული მომავალი ხარჯების კაპიტალიზაციით გამოწვეულ მიღებებზე;
 - (ii) ზრდა, რომელიც განპირობებულია საწარმოთა გაერთიანების შედეგად შექენით;
 - (iii) მთლიანი გასვლების ჯამი;
 - (iv) ცვეთა;
 - (v) საანგარიშგებო პერიოდის განმავლობაში, სსბასს 21-ის ან სსბასს 26-ის შესაბამისად აღიარებული გაუფასურებით წარმოქმნილი ზარალის თანხა და გაუფასურებით წარმოქმნილი ზარალის აღდგენილი თანხა, სიტუაციის შესაბამისად
 - (vi) ფინანსური ანგარიშგების განსხვავებულ ვალუტაში გადაანგარიშებით და საერთაშორისო ოპერაციების ერთეულის საანგარიშგებო ვალუტაში გადაანგარიშების შედეგად წარმოქმნილი წმინდა საკურსო სხვაობები;
 - (vii) ქონების ობიექტის მატერიალური მარაგების კატეგორიიდან მესაკუთრის მიერ დაკავებული ქონების კატეგორიებში გადატანა და პირიქით; და
 - (viii) სხვა ცვლილებები; და
- (ე) საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება. 62-ე პუნქტში აღწერილი გამონაკლის შემთხვევებში, როდესაც

ერთეული საიმედოდ ვერ ადგენს საინვესტიციო ქონების ღირებულებას, ერთეულმა უნდა გაამჟღავნოს:

- (i) საინვესტიციო ქონების აღწერა;
- (ii) იმის დასაბუთება, თუ რატომაა შეუძლებელი სამართლიანი ღირებულების საიმედოდ განსაზღვრა; და
- (iv) თუ შესაძლებელია იმ დიაპაზონის დადგენა, რომელშიც მაღალი ალბათობით მოქცეულია სამართლიანი ღირებულება.

გარდამავალი დებულებები

დარიცხვის მეთოდით აღრიცხვის პირველად გამოყენება.

- 91. [ამოღებულია]
- 92. [ამოღებულია]
- 93. [ამოღებულია]

სამართლიანი ღირებულებით აღრიცხვის მოდელი

- 94. [ამოღებულია]
- 95. [ამოღებულია]
- 96. [ამოღებულია]
- 97. ერთეულმა, რომელიც (ა) თავდაპირველად იყენებდა სსბასს 16–ს (2001 წლის რედაქცია) და (ბ) პირველად გადაწყვიტა საოპერაციო იჯარით გადაცემული ცალკეული ან მთლიანი ქონების აღრიცხვა და საინვესტიციო ქონებად კლასიფიცირება, ამ გადაწყვეტილების ეფექტი უნდა აღიაროს როგორც დაგროვილი ნამეტის ან დეფიციტის საწყისი ბალანსის კორექტირება იმ პერიოდისათვის, როდესაც მოხდა გადაწყვეტილების პირველად მიღება. გარდა ამისა, თუ ერთეული ადრეულ პერიოდებში საჯაროდ (ფინანსურ ანგარიშგებებში ან სხვაგვარად) აქვეყნებდა მისი ქონების სამართლიან ღირებულებას, მაშინ გამოიყენება პუნქტი 94 (ა). თუ ერთეული ადრე საჯაროდ არ აქვეყნებდა ამ ქონებასთან დაკავშირებულ და 94 (ა) პუნქტში აღწერილ ინფორმაციას, მაშინ გამოიყენება 94 (ბ) პუნქტი.

თვითღირებულებით აღრიცხვის მოდელი

- 97. [ამოღებულია]
- 98. [ამოღებულია]
- 100. იმ ერთეულების მიმართ, რომლებიც ადრე იყენებდნენ სსბასს 16–ს (2001 წლის რედაქცია) 36–ე–38–ე პუნქტების მოთხოვნები აქტივების გაცვლით შექმნილი საინვესტიციო ქონების საწყის შეფასებასთან

დაკავშირებით, გამოყენებულ უნდა იქნას პერსპექტიულად მხოლოდ მომავალში განხორციელებული ოპერაციებისათვის.

ძალაში შესვლის თარიღი

101. ერთეულმა ეს სტანდარტი უნდა გამოიყენოს იმ წლიური ფინანსური ანგარიშგებებისთვის, რომლებიც იწყება 2008 წლის 1 იანვრიდან და ამ თარიღის შემდეგ. რეკომენდებულია უფრო ადრეული გამოყენება. ერთეულმა უნდა გახსნას ინფორმაცია ამ სტანდარტის 2008 წლის 1 იანვრამდე არსებულ პერიოდებში გამოყენების ფაქტის თაობაზე.
- 101ბ. პუნქტები მე-2, მე-13, მე-40, 57-ე, 59-ე, 62-ე, 63-ე და 66-ე შეიცვალა, 29-ე პუნქტი ამოღებულ იქნა და დაემატა 62 (ა) და 62 (ბ) პუნქტები, სსბასს-ის გაუმჯობესების პროექტის შედეგად, რომელიც გამოქვეყნდა 2010 წლის იანვარში. ერთეულმა უნდა გამოიყენოს ეს ცვლილებები იმ პერიოდების ფინანსური ანგარიშგებებისათვის, რომლებიც იწყება 2011 წლის 1 იანვრიდან ან ამ თარიღის შემდეგ. რეკომენდებულია მითითებული ცვლილებების გამოიყენება მშენებლობის პროცესში მყოფი საინვესტიციო ქონებისთვის, იმ პირობით, რომ მშენებლობის პროცესში მყოფი საინვესტიციო ქონების სამართლიანი ღირებულება განისაზღვრა ამ თარიღებისთვის 2011 წლის პირველ იანვრამდე. თუ ერთეული იყენებს ამ ცვლილებებს პერიოდისათვის, რომელიც იწყება 2011 წლის 1 იანვრამდე, მან უნდა განმარტოს ეს ფაქტი და გამოიყენოს სსბასს 17-ის. მე-8 და 107 (ა) პუნქტების ცვლილებები.
- 101ბ. 91-ე, 92-ე, 93-ე, 94-ე, 95-ე, 96-ე, 98-ე, 99-ე და 102-ე პუნქტები შეიცვალა სსბასს 33-ის, *დარიცხვის მეთოდის საჯარო სექტორის ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (სსბასს-ების) პირველად გამოყენება*, 2015 წლის იანვარში გამოცემის შედეგად. ერთეულმა უნდა გამოიყენოს ეს ცვლილება წლიური ფინანსური ანგარიშგებებისათვის, 2017 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის. ადრეული გამოყენება ნებადართულია. თუ ერთეული იყენებს სსბასს 33-ს 2017 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული პერიოდისთვის, ამ ადრინდელი პერიოდისთვის ასევე უნდა იქნას გამოყენებული აღნიშნული ცვლილება.
- 101გ. შეიცვალა მე-40 პუნქტი *2015 წლის სსბასს-ების გაუმჯობესების* 2016 წლის აპრილში გამოცემის შედეგად. ერთეულმა უნდა გამოიყენოს ეს ცვლილებები წლიური ფინანსური ანგარიშგებებისათვის, 2017 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის. ადრეული გამოყენება რეკომენდებულია. თუ ერთეული იყენებს ცვლილებებს 2017 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული პერიოდისთვის, მან უნდა გაამყდავოს აღნიშნული ფაქტი.
- 101დ. მე-3 და მე-4 პუნქტები ამოღებულია და მე-9 პუნქტი შეიცვალა 2016 წლის აპრილში *სსბასს-ების გამოყენების* გამოცემის შედეგად. ერთეულმა უნდა გამოიყენოს აღნიშნული ცვლილებები წლიური

ფინანსური ანგარიშგებისათვის, 2018 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის. ადრეული გამოყენება რეკომენდებულია. თუ ერთეული ცვლილებებს გამოიყენებს 2018 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული პერიოდისთვის, მან უნდა გაამჟღავნოს აღნიშნული ფაქტი.

- 101ე. დაემატა 18 (ა) პუნქტი, ხოლო 87-ე და 90-ე პუნქტები შეიცვალა 2017 წლის იანვარში სსბასს 40-ის, *საჯარო სექტორის ერთეულთა გაერთიანებები*, გამოცემის შედეგად. ერთეულმა აღნიშნული ცვლილებები უნდა გამოიყენოს წლიური ფინანსური ანგარიშგებისათვის 2019 წლის 1 იანვარს ან მის შემდგომ დაწყებული პერიოდებისთვის. ადრეული გამოყენება რეკომენდებულია. თუ ერთეული იყენებს ცვლილებებს 2019 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული პერიოდისთვის, მან უნდა გაამჟღავნოს აღნიშნული ფაქტი და ამავედროულად გამოიყენოს სსბასს 40.
102. როდესაც ერთეული ნერგავს დარიცხვის მეთოდის სსბასს-ებს, როგორც ეს განსაზღვრულია სსბასს 33-ში, *დარიცხვის მეთოდის საჯარო სექტორის ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (სსბასს-ების) პირველად გამოყენება*, ფინანსური ანგარიშგების მიზნებისათვის, ძალაში შესვლის თარიღისათვის, წინამდებარე სტანდარტი გამოიყენება ერთეულის წლიური ფინანსური ანგარიშგებისათვის, რომელიც მოიცავს პერიოდებს, დაწყებულს სსბასს-ების დანერგვის თარიღიდან ან მის შემდეგ.

სსბასს 16 (2001) გაუქმება

103. ეს სტანდარტი ანაცვლებს 2001 წელს გამოცემულ სსბასს 16, *საინვესტიციო ქონება*.

დასკვნის საფუძველი

წინამდებარე დასკვნის საფუძველი თან ერთვის, მაგრამ არ არის სსბასს 12-ის შემადგენელი ნაწილი.

ბასსს-ის 2003 წლის საერთო გაუმჯობესების პროექტის რეალიზაციის შედეგად სსბასს 16-ში განხორციელებული ცვლილებები

საბაზისო ინფორმაცია

დს1. სსბასსს-ს ფასს-თან დაახლოების პროგრამა წარმოადგენს სსბასსსს-ს სამუშაო გეგმის მნიშვნელოვან ელემენტს. სსბასსსს-ს პოლიტიკა მიმართულია დარიცხვის მეთოდზე დაფუძნებული სსბასსს-ის ბასსსს-ს მიერ გამოქვეყნებულ ფასს-ებთან დაახლოებაზე იმ შემთხვევებისათვის, როდესაც ეს მიზანშეწონილია საჯარო სექტორის ერთეულებისათვის.

დს2. დარიცხვის მეთოდზე დაფუძნებული სსბასსს-ები, რომლებიც შერწყმულია ფასსს-ებთან, ინარჩუნებს ფასსს-ების მოთხოვნებს, სტრუქტურას და რედაქციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც აუცილებელია გადახვევა საჯარო სექტორის თავისებურებების გათვალისწინებით. გადახვევა შესაბამისი ფასსს-დან ხდება იმ შემთხვევაში, როდესაც ფასსს-ის ტერმინოლოგია არ გამოიყენება საჯარო სექტორისათვის ან როდესაც საჭიროა დამატებითი კომენტარების ან მაგალითების ჩართვა საჯარო სექტორის კონტექსტში არსებული გარკვეული მოთხოვნების საილუსტრაციოდ. სსბასსსს-ებსა და მათ შესაბამის ფასსსს-ებს შორის განსხვავებები ასახულია „ფასსსს-თან შედარების“ განყოფილებაში, რომელიც ჩართულია სსბასსსს-ში.

დს3. 2002 წლის მისში, ბასსსს-მ გამოაქვეყნა ცვლილებების წინასწარი ვარიანტი ბუღალტრული აღრიცხვის 13-ე სტანდარტში (ბასსს)¹, რომელიც წარმოადგენს მისი საერთო გაუმჯობესების პროექტის ნაწილს. ბასსსსს-ის საერთო გაუმჯობესების პროექტის მიზანს წარმოადგენდა „სტანდარტებში ალტერნატივების, დუბლირებისა და წინააღმდეგობების შემცირება ან აღმოფხვრა, ზოგიერთი დაახლოების საკითხის მოგვარება და მათში სხვა გაუმჯობესებების ასახვა“. ბასსსს-ების საბოლოო ვერსიები გამოქვეყნდა 2003 წლის დეკემბერში.

¹ ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტები (ბასსს) გამოიცა ბასსსს-ის წინამორბედის - ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს მიერ. ბასსსსს მიერ გამოცემულ სტანდარტებს ეწოდება ფინანსური ანგარიშგების საერთაშორისო სტანდარტები (ფასსს). ბასსსსს-მა განსაზღვრა, რომ ფასსსსს-ები მოიცავს ფასსსსს-ებს, ბასსსსს-ებს და სტანდარტების კომენტარებს. ზოგიერთ შემთხვევაში, ბასსსსსს-მა ჩანაცვლების ნაცვლად შეცვალა ბასსსსსს-ები, მაგრამ მათი ნუმერაცია იგივე დატოვა.

დს4. 2001 წლის დეკემბერში გამოქვეყნებული სსბასს 16 ეყრდნობოდა ბასს 40 (2000)–ს, *საინვესტიციო ქონება*, რომელიც ხელახლა გამოიცა 2003 წლის დეკემბერში. 2003 წლის ბოლოს სსბასსს–ს წინამორბედმა საჯარო სექტორის კომიტეტმა (სსკ) ¹ დაიწყო სსბასსს–ს გაუმჯობესების პროექტის განხორციელება, რაც მიზნად ისახავდა სსბასსს–ების დაახლოებას 2003 წლის დეკემბერში გამოქვეყნებულ გაუმჯობესებულ ბასსს–ებთან, იქ სადაც ეს მიზანშეწონილი იყო.

დ5. სსბასსს–მ შეისწავლა გაუმჯობესებული ბასს 40 და ძირითადად გაიზიარა ბასსსს–ის შეხედულებები ბასსს–ში ცვლილებების და დამატებების შეტანასთან დაკავშირებით. (სსბასსს–ის დასკვნის საფუძველი აქ არ არის მოყვანილი. ბასსსს–ს ყოველმხრივი სააბონენტო მომსახურების ხელმომწერებს შეუძლიათ ბასსსს–ის დასკვნა იხილონ ბასსსს–ის ინტერნეტ გვერდზე: <http://www.iasb.org>). იმ შემთხვევებში, როდესაც სსბასსს განსხვავდება შესაბამისი ბასსს–გან, დასკვნის საფუძველი განმარტავს საჯარო სექტორის თავისებურებებთან დაკავშირებული გადახვევის მიზეზებს.

დ6. 2003 წლის დეკემბრის შემდეგ გამოცემული სტანდარტების შესაბამისად, ბასს 40 კიდევ შეიცვალა. სსბასსს 16 არ ასახულა 2003 წლის დეკემბერში გამოცემულ ფასს–ში მომხდარი შემდგომი ცვლილებები. ეს გამოწვეულია იმით, რომ სსბასსსს–ს ჯერ არ განუხილავს და არ ჩამოუყალიბებია საკუთარ აზრი ამ ფასს–ში არსებული მოთხოვნების საჯარო სექტორის ერთეულებისათვის გამოყენებადობის თაობაზე.

სსბასსს 16–ის ცვლილება, რომელიც გამოწვეულ იქნა ბასსსს–ის მიერ 2008 წელს რეალიზებული ფასსს–ის გაუმჯობესების პროექტის შედეგად.

დს7. სსბასსსს–მ განიხილა ცვლილებები ბასს 40–ში, რომელიც ასახულია ბასსსს–ის მიერ 2008 წლის მაისში გამოცემულ გაუმჯობესებულ ფასსს–ში და ზოგადად დაეთანხმა ბასსსს–ის მითითებულ მიზეზებს სტანდარტის გადამუშავების აუცილებლობასთან დაკავშირებით. სსბასსსს–მ დაასკვნა, რომ არ არსებობდა საჯარო სექტორის ერთეულებთან დაკავშირებული წინააღმდეგობის მიზეზები ცვლილებების მიღებასთან დაკავშირებით.

სსბასსს 16–ის გადახედვა 2016 წლის აპრილში სსბასსსს–ს მიერ გამოცემული სსბასსსს–ების გამოყენების შედეგად

დს.8 **სსბასსსს–მ 2016 წლის აპრილში გამოსცა სსბასსსს–ების გამოყენება. ამ დოკუმენტით, ყველა სსბასსს–ში იქნა ცვლილებები შეტანილი შემდეგ საკითხებთან დაკავშირებით:**

¹ სსკ გახდა სსბასსსს, როდესაც ბსფ–ის საბჭომ შეცვალა სსკ–ს მანდატი და გახდა დამოუკიდებელი სტანდარტების დამდგენი საბჭო 2004 წელს.

- (ა) თითოეული სტანდარტის მოქმედების სფეროდან ამოღებულია სტანდარტული პუნქტები სსბასს-ების „საჯარო სექტორის ერთეულებისთვის, გარდა სახელმწიფო კომერციული საწარმოებისა (სკს)“ გამოყენების შესახებ;
- (ბ) ტერმინი „სკს“ შეცვლილია ტერმინით „საჯარო სექტორის კომერციული ერთეული“, საჭიროების შემთხვევაში; და
- (გ) ცვლილებები იქნა შეტანილი *საჯარო სექტორის ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების წინასიტყვაობის მე-10 პუნქტში*, იმ საჯარო სექტორის ერთეულების პოზიტიური აღწერით, რომლისთვისაც არის განკუთვნილი სსბასს-ები.

ამ ცვლილებების მიზეზები განხილულია სსბასს 1-ის დასკვნის საფუძველში.

ბასს 40-თან შედარება

სსბასს 16 ძირითადად, ეფუძნება ბასს 40-ს, საინვესტიციო ქონება, (2003) და მოიცავს 2008 წლის მაისში გამოცემული ფასს-ების გაუმჯობესებების ფარგლებში ბასს 40-ის შესწორებებს. ამ სტანდარტის გამოცემის დროს, სსბასსს არ მიიჩნეოდა საჭიროდ ფასს 4-ის, სადაზღვევო ხელშეკრულებები, და ფასს 5-ის, გასაყიდად ფლობილი გრძელვადიანი აქტივების და შეწყვეტილი ოპერაციები, გამოყენებას საჯარო სექტორის ერთეულებისათვის; ამიტომაც, სსბასს 16 არ ასახავს ზემოთ მოცემული ფასს-ების გამოცემასთან დაკავშირებით ცვლილებებს. სსბასს 16-სა და ბასს 40-ს შორის შემდეგი ძირითადი განსხვავებებია:

- სსბასს 16 ითხოვს, რომ საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად შეფასდეს ღირებულებით და განსაზღვრავს, რომ როდესაც აქტივი შემენილია უფასოდ ან ნომინალური ღირებულებით, მისი თვითღირებულება არის შემენის თარიღისათვის არსებული სამართლიანი ღირებულება. ბასს 40 მოითხოვს, რომ საინვესტიციო ქონება თავდაპირველად შეფასდეს თვითღირებულებით.
- განმარტებისთვის დამატებითი კომენტარია მოცემული, რომ სსბასს 16 არ გამოიყენება სოციალური მომსახურების გასაწევად ფლობილი ქონების მიმართ, რომელიც ასევე წარმოქმნის ფულადი სახსრების შემოდინებას. ასეთი ქონება აღირიცხება სსბასს 17-ის, *ძირითადი აქტივები*, შესაბამისად.
- სსბასს 16 მოიცავს გარდამავალ დებულებებს პირველადი გამოყენებისთვის და სსბასს 16-ის წინა ვერსიიდან შეცვლისთვის. ბასს 40 მოიცავს გარდამავალ დებულებებს მხოლოდ იმ ერთეულებისთვის, რომლებმაც უკვე გამოიყენეს ფასს. ფასს 1 ეხება ფასს-ების პირველად გამოყენებას. სსბასს 16 მოიცავს დამატებით გარდამავალ დებულებებს, რომლებიც განსაზღვრავენ, რომ როდესაც ერთეული პირველად ნერგავს აღრიცხვის დარიცხვის მეთოდს და აღიარებს მანამდე არაღიარებულ საინვესტიციო ქონებას, შესწორება უნდა აისახოს დაგროვილი ნამეტის ან დეფიციტის საწყის ბალანსში.
- სსბასს 16 ზოგიერთ შემთხვევაში იყენებს განსხვავებულ ტერმინოლოგიას, ბასს 40-დან. ყველაზე მნიშვნელოვანი მაგალითი არის „ფინანსური შედეგების ანგარიშების“ ტერმინის გამოყენება სსბასს 16-ში. ბასს 40-ში ექვივალენტური ტერმინია „შემოსულობების ანგარიშგება“.
- სსბასს 16 არ იყენებს ბასს 40-ში მოცემულ „ამონაგებს,“ რასაც აქვს უფრო ფართო მნიშვნელობა, ვიდრე ტერმინს „შემოსავალი“.