

Zemes vērtības pieaugums bilancē

Anna Jesemčika, Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte, Finanšu un Grāmatvedības institūta viesdocente, zvērināta revidente

Uzņēmums iegādājās zemi 2012.gadā. 2024.gadā zemes vērtība ir palielinājusies. Kā pareizi norādīt zemes vērtības starpību bilancē? Kādi dokumenti nepieciešami?

Kāds ir izmantošanas mērķis?

Uzņēmuma vadībai noteikti ir nodoms, kā zemesgabalu izmantot – ražošanai, iznomāšanai, pārdošanai, vērtības pieaugumam, vai arī tas ir aktīvs, ko iespējams izmantot kā ķīlu vai nodrošinājumu. Tāpēc, lai kvalitatīvi novērtētu zemesgabalu, jāveic objekta apsekošana, jāizpēta īpašumtiesības apliecinošie dokumenti, īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lieta un kadastrālā informācija.

Ja vadības nodoms ir zemesgabalu izmantot saimnieciskās darbības vajadzībām, tad tas uzskatāms par ilgtermiņa aktīvu – pamatlīdzekli. Ja zemesgabalu uzņēmums tur kā īpašnieks, lai iegūtu nomas maksu, tas uzskatāms par ilgtermiņa īpašumu. Pārdošanai turēts ilgtermiņa ieguldījums uzskatāms par apgrozāmo aktīvu – pārdošanai turētu ilgtermiņa ieguldījumu.

Zemesgabala lietderīgās izmantošanas laiks nav ierobežots, tādēļ nolietojumu neaprēķina – tātad saimnieciskās darbības izmaksas zemes vērtība neietekmē.

Kā noteikt zemes vērtību?

Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma (GPL) [33.pantā](#) paredzēts, ja pamatlīdzekļa vērtība ir būtiski lielāka par tā iegādes izmaksām, to var pārvērtēt atbilstoši augstākai vērtībai, ja var pieņemt, ka vērtības pieaugums būs ilgstošs. Vērtības pieaugumu iekļauj pašu kapitāla postenī

“Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve”. Šo rezervi samazina, ja pārvērtētais zemesgabals ir atsavināts vai tā vērtības palielināšanai vairs nav pamata.

Pēc pamatlīdzekļa sākotnējās atzīšanas uzņēmums pamatlīdzekļu uzskaitē izvēlas vienu no grāmatvedības uzskaites metodēm:

- iegādes izmaksu metode;
- pārvērtētās vērtības (patiesās vērtības) metode.

Izvēlēto grāmatvedības metodi piemēro visiem vienas kategorijas pamatlīdzekļiem.

Izmantojot pārvērtētās vērtības metodi, uzskaiti veic pārvērtētajā summā, kas vienāda ar patieso vērtību pārvērtēšanas datumā. Attiecībā uz zemesgabaliem to patieso vērtību vai tirgus vērtību parasti nosaka profesionāli kvalificēti vērtētāji. Pārvērtēšanas veikšanas biežums ir atkarīgs no pārvērtējamo zemesgabalu patiesās vērtības izmaiņām. Gadījumā, ja pārvērtējamā zemesgabala patiesā vērtība būtiski atšķiras no tā bilances vērtības, tad nepieciešams veikt tā pārvērtēšanu inventarizācijas laikā, ko uzņēmums veic gada pārskata vajadzībām. Ja zemesgabala patiesā vērtība mainās nenozīmīgi, tad pārvērtēšanu var veikt arī reizi trijos vai piecos gadus.

Piemērs

Zemesgabala uzskaites vērtība ir 2000 EUR. Uzņēmuma vadība pieņēma lēmumu veikt zemes pārvērtēšanu, kuras laikā tiek noteikta jaunā zemes vērtība – 5500 EUR (pārvērtēšanas akts). Pārvērtēšanas koeficients ir 2,75 (5500 / 2000).

Grāmatojums:

- *D Zemesgabali – 3500 EUR,*
- *K Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve – 3500 EUR.*

Visu pārvērtēšanas rezerves summu noraksta brīdī, kad pārvērtētais zemesgabals tiek pārdots.

Par pakalpojumu sniegšanu kvalificēts vērtētājs sagatavo un paraksta pieņemšanas-nodošanas aktu, kurā norāda pakalpojumu, kādā apjomā/termiņā tas ir sniegts, kā arī tajā jābūt gan pakalpojuma sniedzēja, gan pakalpojuma saņēmēja apstiprinājumam, ka pakalpojums ir sniegts / saņemts. Tad pakalpojuma sniedzējs par sniegto pakalpojumu izraksta rēķinu. Uz rēķina pamata pakalpojuma saņēmējs (zemes īpašnieks) veic grāmatojumupar saņemto pakalpojumu, kas parasti uzreiz tiek attiecināts uz izmaksām (varētu būt attiecināms arī uz pamatlīdzekli vai iekļaujams bilances aktīvā kāda cita iemesla dēļ) un kreditoru parādu.

Ministru kabineta (MK) noteikumu Nr.775 "Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma piemērošanas noteikumi" **103.punktā** noteikts, ka *ar atsavinātā vai likvidētā pamatlīdzekļa izslēgšanu saistītos ieņēmumus un izmaksas peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos norāda neto vērtībā atbilstoši likuma 14.panta trešajā daļā, 41.panta otrajā daļā un 43.panta trešajā daļā noteiktajam. Ja izslēgtais pamatlīdzeklis ir bijis novērtēts, izmantojot pārvērtēšanas metodi, tad, aprēķinot peļņu vai zaudējumus no pamatlīdzekļa izslēgšanas, ņem vērā arī ieņēmumus, kas radušies, izslēdzot no bilances posteņa "Ilgtermiņa ieguldījumu pārvērtēšanas rezerve" šā pamatlīdzekļa vērtības pieauguma summas atlikumu.*

Ja zeme tiek labiekārtota

Izdevumi zemes labiekārtošanai tiek atzīti par attaisnotiem izdevumiem. Šajā gadījumā jānoskaidro – vai izmaksas zemes labiekārtošanai ir kapitālieguldījumi, vai tās uzlabos zemi raksturojošos lielumus, vai tās vienkārši ir nepieciešamās izmaksas, lai nodrošinātu peļņas gūšanas iespējas. Piemēram,

uzņēmums veic meliorācijas darbus, kas atzīstami par kapitālieguldījumiem, kuri jānoraksta noteiktā perioda laikā.

Ja ieguldījumi nav kapitāli un zeme no tā nekļūst ne labāka, ne sliktāka – tās ir uzņēmuma saimnieciskās darbības izmaksas, kuras noraksta saskaņā ar uzņēmuma apstiprināto metodiku:

- izmaksu rašanās periodā uz saimnieciskās darbības izmaksas grupas kontiem;
- par lietderīgās izmantošanas periodu, piemēram, reizi divos gados, izdevumi attiecināmi uz nākamo periodu izmaksām, izdevumos tos norakstīs proporcionāli šim lietderīgajam lietošanas laikam.

Piemērs

Ja uzņēmums rok dīķi zemē, lai labiekārtotu atpūtas bāzi (uzņēmums nodarbojas ar tūrismu), tiek izveidots jauns pamatlīdzeklis "Dīķis". Visi dīķa rakšanas, tiltiņa iekārtošanas, dīķa krastu utt. izdevumi tiek ieģrāmatoti kontā "Pamatlīdzekļu izveidošana". Pēc nodošanas ekspluatācijā izdevumi tiek pārģrāmatoti uz kontu "Pamatlīdzekļi" un turpmāk tam jāapģrģina un izdevumos jāģnoraksta nolietojums noteģktajģ derģgas lietoģanas laikā. .