



تبني معيار المحاسبة الدولي رقم (40) الممتلكات الاستثمارية من قبل الشركات المطبقة للنظام المحاسبي الموحد للمصارف وشركات التأمين وانعكاسه على قوائمها المالية

ايهاب عبد الوهاب حاجم^a ، فيحاء عبد الله يعقوب^b
 المعهد العالي للدراسات المحاسبية والمالية/ جامعة بغداد

الملخص

معلومات المقالة

تستثمر العديد من المؤسسات المالية أموالها الفائضة في الممتلكات الاستثمارية، أما للحصول على إيرادات الاستثمار المتمثلة بالإيجارات أو الانتظار لحين ارتفاع قيمتها الرأسمالية – الممتلكات-ومن ثم بيعها والحصول على أرباح من الفارق ما بين القيمة المسجلة في سجلاتها وسعر البيع، كما تعتبر الممتلكات الاستثمارية (أراضي ومباني) جزءاً مهماً من المركز المالي للمؤسسات المالية المطبقة للنظام المحاسبي الموحد للمصارف وشركات التأمين، إضافة إلى تأثيرها الواضح على نتيجة نشاط تلك المؤسسات. هدف البحث إلى التعرف بماهية الممتلكات الاستثمارية في المؤسسات المالية، وبيان آلية مقترحة للانتقال نحو عملية تبني معيار المحاسبة الدولي رقم (40) الممتلكات الاستثمارية وانعكاس ذلك على قوائمها المالية، وتوصل الباحثان إلى أن تبني المعيار الدولي يساهم إلى حد كبير في تغيير المركز المالي للمؤسسات المالية، إضافة إلى نتيجة نشاطها، وقد أوصى الباحثان بضرورة تبني المعيار الدولي للمحاسبة عن الاستثمارات العقارية خصوصاً أن قيمها الدفترية – للمباني- اقتربت من الصفر ، وأن قيمة أراضيها الدفترية لا تعكس مؤشرات السوق في الوقت الحالي، في أغلب المؤسسات التي تعتمد نموذج التكلفة.

تاريخ البحث
 الاستلام: 2020/8/16
 تاريخ التعديل: 2020/8/23
 قبول النشر: 2020/8/25
 متوفر على الأنترنت: 2020/9/30

الكلمات المفتاحية :
 معيار المحاسبة الدولي (40)
 النظام المحاسبي الموحد
 القوائم المالية
 سعر البيع
 القيمة الدفترية



The adoption of International Accounting Standard No.(40) investment property by companies applying the common accounting system for banks and insurance companies and its reflection on its financial statements

Fayhaa Abdullah yaqoob^{a*} , Ehab Abdul Wahab Hachim^b
 University of Baghdad , Higher Institute of Accounting and Financial Studies.

Abstract

Many financial institutions invest their surplus funds in investment property, either to obtain investment income represented by rents or wait until the capital value - the property - increases, and then sell it and obtain profits from the difference between the value recorded in its records and the selling price, and investment property (lands and buildings) is an important part of the financial position of financial institutions applying to the unified accounting system for banks and insurance companies, in addition to its apparent impact on the outcome of the activity of those institutions. The aim of the research is to define what are the investment properties in financial institutions, and to indicate the accounting treatments necessary to move towards the process of adopting International Accounting Standard No. (40) investment property and its reflection on its financial statements, and the researchers concluded that the adoption of the international standard contributes to a large extent in changing the financial position of institutions. The financial, in addition to the result of its activity, the researchers recommended that the international standard for accounting for property investments should be adopted, especially that their book values - for buildings - are close to zero, and that the value of their book lands does not reflect market indicators at the present time, in most of the institutions that adopt the cost model.

*
 Corresponding author : E-mail addresses : fayhaa@pgiafs.uobaghdad.edu.iq.

المقدمة

هدف البحث

- أ. التعرف على ماهية الممتلكات العقارية وفق معايير الإبلاغ المالي الدولية.
- ب. اقتراح الآلية لتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (40) وانعكاس ذلك على القوائم المالية.

فرضية البحث

يستند البحث الى فرضية رئيسة مفادها أن تبني معيار المحاسبة الدولي رقم (40) الممتلكات العقارية، سيكون له انعكاس على القوائم المالية ونتيجة نشاط المؤسسات المالية المطبقة للمعيار.

حدود البحث

أولاً: الحدود المكانية: تم اختيار شركة التأمين العراقية العامة كمحل لتطبيق البحث لإمتلاكها البيئة المناسبة لتطبيق موضوع البحث.

ثانياً: الحدود الزمنية: تتمثل بالقوائم المالية لشركة التأمين العراقية العامة لسنة 2018.

الدراسات السابقة

- أ. (هاشم، و مكطوف، 2016)، (مدخل فلسفي لاستراتيجيات الاستثمارات العقارية) هدفت الدراسة الى تقديم اطار مفاهيمي عن مفهوم وطبيعة الاستثمارات العقارية ودورها في تحديد العلاقة بين العائد والمخاطرة إضافة الى تسليط الضوء على دورات السوق العقارية وعلاقتها في تبني استراتيجيات الاستثمار العقاري، وتوصلت الدراسة الى ان عملية اتخاذ القرارات الاستثمارية السليمة في مجال القطاع العقاري يتطلب فهماً كافياً في تحديد قيمة العقارات او تقييمها، خاصة في ظل أسواق تتصف بالديناميكية، ومع وجود متغيرات كثيرة تؤثر في عملية التقييم، إضافة الى وجود حالات عدم التأكد والمخاطرة، فضلاً عن تبني الاستراتيجيات الناجمة من القيام بالتنبؤات المستقبلية للوصول الى الخيار الأمثل.

ب. دراسة (The 2014Khasawneh & Al-Khadash 40Effects of the Fair Value Option under IAS on the Volatility of Earnings: آثار خيار القيمة العادلة بموجب معيار المحاسبة الدولي 40 على تقلبات الأرباح : هدفت الدراسة بيان آثار تطبيق محاسبة القيمة العادلة بموجب معيار المحاسبة الدولي 40 على تقلبات الأرباح، ودراسة كيف يمكن أن تؤثر إضافة المكاسب والخسائر غير المحققة في بيان الدخل على القوة التفسيرية الإضافية للأرباح، وتوصلت الدراسة الى نتائج تشير بأن المكاسب والخسائر غير المحققة تؤثر على صافي الدخل

تمتلك معظم المؤسسات المالية في العراق ممتلكات استثمارية، حيث يتم استغلال الفائض من الأموال الذي تمتلكه تلك المؤسسات في انشاء أو شراء ممتلكات استثمارية (أراضي ومباني) لغرض الحصول على تدفقات نقدية مستقبلية تتمثل بإيرادات ايجار تلك الممتلكات أو الانتظار لحين ارتفاع قيمتها السوقية وبيعها بعد فترة من الزمن للاستفادة من الفارق بين قيمتها المسجلة في السجلات المالية وسعر بيعها. ان الممتلكات الاستثمارية في المؤسسات المالية في العراق لا يتم إعادة تقييمها وانما يتم – بالنسبة للمباني- المحاسبة عنها وفقاً للنظام المحاسبي الموحد للمصارف وشركات التأمين باتباع طريقة التكلفة مع تراكم مبالغ الاندثار طيلة فترة بقائها لدى المؤسسات ولحين استهلاك قيمتها القابلة للاندثار، ويتم ادراج الأراضي كقيمة في القوائم المالية بكلفتها لحظة شرائها، ولكلا نوعي الممتلكات يتم إضافة المصروفات المباشرة ذات العلاقة بعملية الشراء.

يشجع تبني معيار المحاسبة الدولي رقم (40) الممتلكات الاستثمارية على اتباع نموذج القيمة العادلة وفق مؤشرات السوق المتوفرة لمثل تلك الممتلكات، بالتالي فإن الآلية المقترحة في البحث تساهم في تعريف المحاسبين بكيفية تطبيق المعيار لأول مرة لخصوصية العمل المحاسبي في العراق المحدد ضمن نظام محاسبي موحد لجميع المؤسسات، لأجل ذلك، تم تقسيم محاور البحث الى أربعة اقسام:

منهجية البحث

1. ماهية الممتلكات الاستثمارية وفق معيار الإبلاغ المالي الدولي رقم (40).
2. الآلية المقترحة لتطبيق معيار الإبلاغ المالي الدولي رقم (40) وانعكاسها على القوائم المالية.
3. الاستنتاجات والتوصيات.

مشكلة البحث

تحدد مشكلة البحث بعدم وجود آلية مقترحة يتم اتباعها من قبل المحاسبين لتبني معيار المحاسبة الدولي رقم (40) عن التحول من النظام المحاسبي الموحد للمصارف وشركات التأمين، نحو تبني المعايير الدولية للإبلاغ المالي.

أهمية البحث

تتجلى أهمية البحث بوصفه يتناول إيضاح آلية مقترحة لتطبيق تبني المعيار الدولي للمحاسبة رقم (40)، للمحاسبين المسؤولين عن تطبيق الانتقال نحو معايير الإبلاغ المالي الدولية وانعكاس ذلك على القوائم المالية.

أو إن الاستثمار (Reilly & Brown, 2012:4) الالتزام الحالي بكمية من النقود لفترة من الزمن لاشتقاق مدفوعات مستقبلية تعوض المستثمر عن وقت الالتزام بالأموال ، معدل التضخم المتوقع خلال هذه الفترة الزمنية ، و عدم اليقين بشأن المدفوعات المستقبلية

3. الاستثمارات العقارية وفق معيار المحاسبة الدولي رقم (40) الممتلكات العقارية:

تلجأ قسم من الشركات ذات الوفرة المالية ، الى استثمار جزء من أموالها في الأراضي أو المباني (أو كليهما) ، أما بهدف تأجيرها الى الغير للحصول على عوائد التأجير (Rental returns) ، أو بهدف الاحتفاظ بها لفترات طويلة والإستفادة من ارتفاع أسعارها السوقية ، وبالتالي تحقيق أرباحا عند بيعها ، أو لكلا الهدفين. (Chaudhry & et.al, 2018:226) ويحدد المعيار الاستثمارات العقارية ضمن فئات، كما موضح في أدناه: (kumar & et.al, 2010:261)

أ. العقارات المملوكة من قبل المنشأة والمؤجرة للغير بموجب عقد إيجار تشغيلي.

ب. العقارات المحتفظ بها من قبل المنشأة بموجب عقد إيجار تمويلي (Finance lease) (إذا كان العقد كلياً أو جزئياً ينقل الحق في السيطرة على إستخدام الأصل المحدد من طرف الى آخر لمدة زمنية معينة مقابل عوض أو بدل معين، IFRS16) ، والمؤجرة للغير بموجب عقد إيجار تشغيلي.

ج. العقارات المملوكة من قبل الشركة القابضة (Holding Company) (منشأة تملك غالبية أسهم واحدة أو أكثر من الشركات التابعة (Subsidiaries) ، والمؤجرة الى شركة تابعة بموجب عقد أيجار تشغيلي.

د. أرض محتفظ بها ، بإنتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية (capital value)، على المدى البعيد، وليس بقصد بيعها ضمن سياق النشاط العادي للمنشأة .

هـ. أرض محتفظ بها حالياً لغرض غير محدد (Unspecified purpose).

و. مبنى شاغل ولكن محتفظ به ، لغايات تأجيره بموجب واحد أو أكثر من عقود الايجار التشغيلية.

ز. الممتلكات (Properties) التي يتم إنشاؤها وتطويرها لتستخدم في المستقبل كاستثمارات عقارية.

الشكل (1) يوضح المحاسبة عن الممتلكات الاستثمارية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (40) الممتلكة عن طريق الشراء أو الإنشاء أو الممتلكات العقارية بموجب عقد إيجار تمويلي :

وننتائج التحليل الإحصائي تشير إلى أن صافي الدخل والقيم الدفترية، بشكل جماعي وفردى، ترتبط إيجابيا وبشكل كبير بأسعار الأسهم، وأن المعلومات الإضافية لصافي الدخل أكبر من تلك الموجودة في القيم الدفترية وإضافة الربح غير المحقق في الدخل يزيد من القوة التفسيرية الإضافية للأرباح. ج. دراسة (شحادة ، 2012): (أثر تطبيق المعيار المحاسبي الدولي 40: "الاستثمارات العقارية" على الشركات العقارية المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية) : هدفت الرسالة إلى بيان تأثير تطبيق المعيار المحاسبي الدولي 40: "الاستثمارات العقارية" على الشركات العقارية المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية، وتناقش مسألة بيان التأثير السلبي لتطبيق نموذج القيمة العادلة على الشركات العقارية المدرجة في السوق المالي، حيث ساهم هذا المعيار إلى حد كبير في جعل معظم هذه الشركات العقارية تعاني من مشاكل مالية متعددة مثل نقص السيولة المالية وعدم قدرة هذه الشركات العقارية على مواجهة الأزمات المالية، وتوصلت الدراسة الى إن تطبيق نموذج القيمة العادلة في تقييم الاستثمارات العقارية أدى إلى تحريف البيانات المالية للشركات العقارية المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية، وذلك لتدخل إدارات الشركات العقارية في تحديد حجم فروقات القيمة العادلة المعترف بها في بيان الدخل سنوياً، وموازنة ذلك باحتياجاتها المحددة لتحقيق مستوى عائد سنوي يتلاءم مع مستوى معدلات العائد السائدة في السوق، إضافة الى تضخيم قيمة الاستثمارات العقارية دون وجود نشاط اقتصادي فعلي يدعم هذه الزيادة الكبيرة في القيمة العادلة للقطاع العقاري.

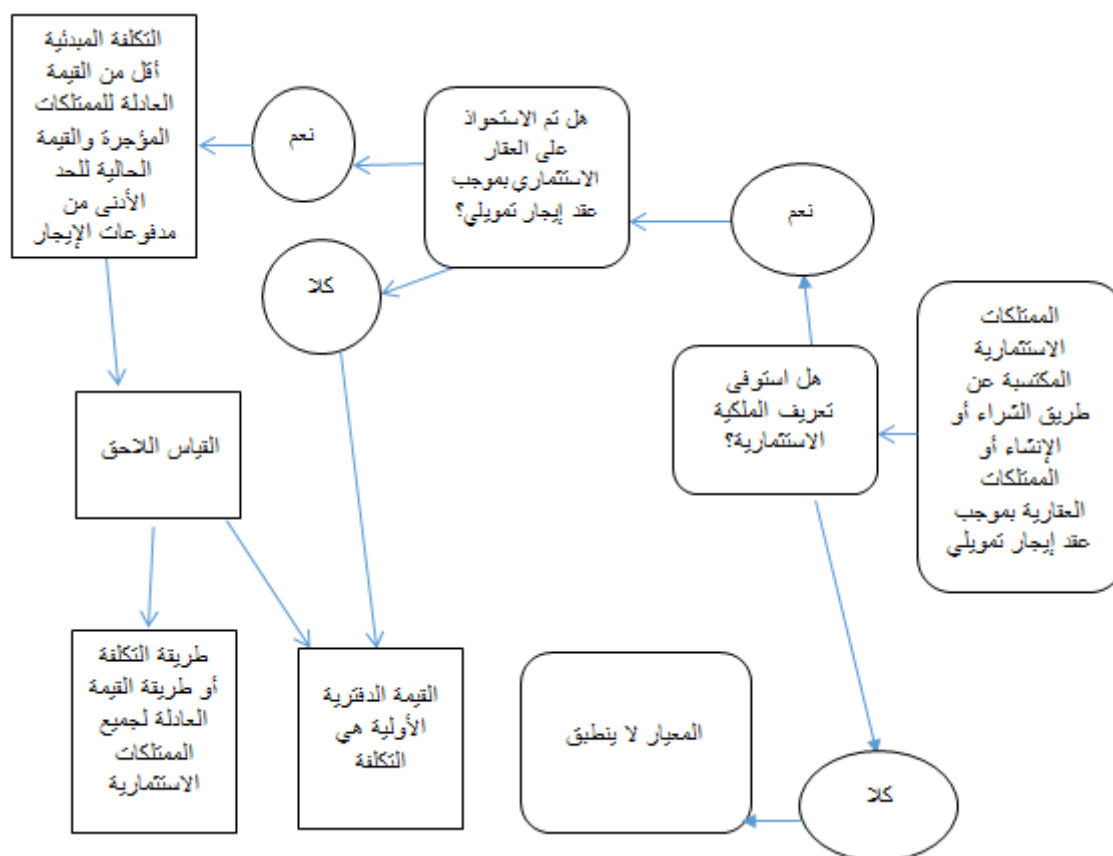
الاطار النظري

الممتلكات الاستثمارية وفق معيار المحاسبة الدولي رقم (40):

1. بشكل عام يمكن ان نضع مفهوما للاستثمار يتمثل بأنه التخلي عن أموال حالية لفترة معينة زمنية من اجل الحصول على تدفقات نقدية مستقبلية تكون تعويضا عن القيمة الحالية للأموال المستثمرة وايضا بمثابة تعويض عن انخفاض القوة الشرائية (المتوقع) للأموال المستثمرة بسبب التضخم، مع امكانية الحصول على عائد مقابل تحمل عنصر المخاطرة. (عمران، 2012 : 3). كما نعرف الاستثمار بأنه: Bodie & (et.al, 2017:36)

2. الاستثمار هو الالتزام الحالي بالمال أو الموارد الأخرى توقعاً لجني الفوائد المستقبلية.

شكل (1) المحاسبة عن الممتلكات الاستثمارية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (40)



(CPA Ustralia,2015)

5. الاعتراف بالاستثمارات العقارية: يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية من قبل المنشأة ، كأصول عند توفر شرطين رئيسيين: (Maisuradze& Vardiashvili, 2017)

أ. من المحتمل ، ان تتدفق منافع إقتصادية مستقبلية مرتبطة بالإستثمارات العقارية الى المنشأة.

ب. من الممكن قياس تكلفة تلك الاستثمارات بموثوقية .

يتم تطبيق الشرطين للاعتراف، على جميع تكاليف العقارات الاستثمارية (التكاليف المتكبدة في البداية للحصول على عقار استثماري والتكاليف اللاحقة لإضافة أو استبدال جزء من عقار استثماري).

6. القياس الأولي للإستثمارات العقارية : يتم القياس الأولي للإستثمارات العقارية بالتكلفة ، والتي تشمل كافة التكاليف المتعلقة بإقتناء تلك الاستثمارات، والتي تتضمن، سعر الشراء والمصاريف المباشرة المرتبطة بالأصل، مثل الرسوم القانونية لتسجيل العقار والأتعاب المهنية. أما بالنسبة للعقارات المحفوظ بها من قبل المستأجر بموجب عقد إيجار تمولى والمصنفة فى دفاتر المستأجر كأستثمارات عقارية ،

4. أساس التفرقة ما بين الاستثمارات العقارية والمشغولة من قبل الملاك: يمكن أن نضع أساسين للتفرقة بين العقارات الاستثمارية والعقارات المشغولة من قبل الملاك من خلال : (Bakker & et.al, 2019:235-236)

أ. يوفر العقار الاستثماري (بذاته) تدفقات نقدية من خلال بيعه أو إيجاره دون الحاجة إلى أصول أخرى لتوليد تلك التدفقات النقدية، في حين إن العقار المشغول من قبل الملاك يحتاج إلى تشغيل أصول أخرى لتحقيق التدفقات النقدية.

ب. عندما يتم تقديم الخدمات الإضافية من قبل المنشأة، وهذه الخدمات المساعدة هي عنصر غير مهم نسبياً في الترتيبات التعاقدية، كما هو الحال عندما يقدم مالك مبنى سكني خدمات الصيانة والأمن للمستأجرين، يعامل الكيان مثل هذا الاستثمار كعقار استثماري، من ناحية أخرى، إذا كانت الخدمة المقدمة عنصراً مهماً نسبياً في الترتيبات التعاقدية، فسيعتبر الاستثمار ملكية يشغلها المالك، كما في حالة إمتلاك وإدارة فندق معين من قبل الملاك، فإن الخدمات المقدمة للزبائن تكون ذات أهمية وبالتالي لا يمكن اعتبار الفندق عقارا استثماريا

السوق ، عند تسعير الاستثمارات العقارية في ظل ظروف السوق الحالية.

ب - يقيم الاستثمار العقاري كوحدة واحدة ، فلا يسمح المعيار بتقييم مكونات العقار بشكل منفصل.

ج - أن تعكس القيمة العادلة للعقار الاستثماري وضع السوق الحقيقي والظروف السائدة بتاريخ اعداد قائمة المركز المالي .

عندما يتم استخدام نموذج القيمة العادلة لتقييم الاستثمارات العقارية ، يتم في الفترات التالية للقياس الاولي ، الاعتراف بالارباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة (Change in fair value) للعقار في بيان الدخل (الأرباح والخسائر) للفترة التي حدث فيها التغير . ويضع المعيار شرطاً لتطبيق هذا النموذج في قدرة المنشأة على تحديد القيمة العادلة في الفترات اللاحقة ، وفي حالة عدم قدرتها على تحديد تلك القيمة ، يتم استخدام نموذج التكلفة.

وقد أوجب المعيار ضرورة التزام المنشأة ، الاستمرار في استخدام النموذج الذي يتم اختياره ، وعدم تغيير النموذج الا في حال اذا كان هذا التغيير يساهم في تحسين عملية عرض الاستثمارات العقارية ، كما أشار المعيار الى إن التغيير من نموذج القيمة العادلة الى نموذج التكلفة ، من غير المحتمل أن يؤدي الى تحسين العرض للاستثمارات المالية . (Chaudhry & et.al,2018:232)

ويرى الباحثان إن استخدام نموذج القيمة العادلة يجب أن يتم وفق ضوابط صارمة، وأن يتم التقييم بمساعدة جهات أو خبراء مستقلين ومعتمدين، إضافة الى المؤشرات السوقية التي يمكن ملاحظتها، كون الفروقات الإيجابية في القيمة العادلة للممتلكات العقارية من الممكن أن تكون مبالغاً بها أو ناتجة عن تلاعب تقوم به الإدارة، لإظهار نتيجة النشاط ومركزها المالي في غير حقيقته.

الجانب العملي للبحث

اولا : آلية التطبيق المقترحة وانعكاسها على القوائم المالية

1. واقع حال الاستثمارات العقارية وفقاً للنظام المحاسبي الموحد للمصارف وشركات التأمين:

تمتلك الشركة مجموعة من العقارات الاستثمارية (أراض ومبان) موزعة على محافظات العراق، والجدول رقم (1) (استثمارات شركة التأمين العراقية العامة العقارية) يوضح ذلك:

يتم قياسها برسملة (Capitalization) عقد الإيجار بالقيمة الحالية (present value) للحد الأدنى لدفعات الإيجار أو القيمة العادلة ، إيهما أقل . (CPA Australia, 2015).
7. القياس اللاحق (عند إعداد القوائم المالية أو أي تاريخ لاحق للتملك): (kumar, & Mirza, 2013:181)

يتم القياس بعد الفترات التالية للتملك، أو عند إعداد القوائم المالية للمنشأة وفق النموذجين أدناه:

1. نموذج التكلفة: يتم بموجبه إظهار الاستثمارات العقارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة، مطروحا منها، مخصص الاندثار المتراكم ومتراكم خسائر الإنخفاض (التدني) في قيمة الأصل كما في معيار (16IAS) - الممتلكات والمصانع والمعدات.

وفي حال قيام المنشأة باختيار هذا النموذج لغرض القياس اللاحق للاستثمارات العقارية، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة بتاريخ إعداد قائمة المركز المالي.

بالنسبة للعقارات الاستثمارية المقاسة وفقاً لنموذج التكلفة، يجب على المنشأة أيضاً الإفصاح عن:

- طرق الاندثار المستخدمة، ومعدلات الاندثار.
- القيم الدفترية ومخصص الاندثار المتراكم وخسائر انخفاض القيمة (التدني).

- الإضافات، والتي تبين عمليات الاستحواذ بشكل منفصل، والنفقات اللاحقة .

- الأصول المصنفة كمحفظ بها للبيع بموجب (5IFRS) - الأصول غير المتداولة التي سيتم التخلص منها ببيعها.

- عمليات تحويل الأصول من وإلى المخزون والممتلكات التي يشغلها مالكوها .

- القيمة العادلة للاستثمار العقاري، وإذا كان لا يمكن قياس القيمة العادلة بشكل موثوق.

- شرح لماذا لا يمكن قياس القيمة العادلة بشكل موثوق.

2. نموذج القيمة العادلة (Fair value model): عند اختيار المنشأة لنموذج القيمة العادلة للقياس اللاحق لاستثماراتها العقارية ، يجب تحديد القيمة العادلة وفق المعايير الآتية:

أ. يجب التأكد من إن القيمة العادلة تعكس القيمة الإيجارية (Rental value) لعقود الإيجار الحالية ، والافتراضات (assumptions) الأخرى التي يستخدمها المتعاملون في

جدول رقم (1) (استثمارات شركة التأمين العراقية العامة العقارية)

الموقع	نوع العقار	الكلفة التاريخية المثبتة في القوائم المالية/دينار
بغداد /الأعظمية	مبنى	7650000
بغداد / السنك	مبنى	165842
بغداد/البتاويين	مبنى	2797514
نينوى/باب الطوب	مبنى	2192769000
النجف/البراق	مبنى	1578564
البصرة/الكرزارة	مبنى	2719955
ميسان/القادرية	مبنى	1628000000
كربلاء/باب الخان	مبنى	898589000
بغداد/الشرطة الخامسة	مبنى	739468000
بغداد/ المنصور	ارض	74836
واسط/الهورة	ارض	25552983
كربلاء /الجزيرة	ارض	3671532
بابل	مبنى	70000000

فيه جميع الاستثمارات حسب تبويبها المحاسبي كما في النظام المحاسبي الموحد للمصارف وشركات التأمين من حيث التقسيم الى استثمارات عقارية واستثمارات طويلة وقصيرة الاجل، وادناه جدول رقم (2) كشف الاستثمارات وفق النظام المحاسبي الموحد للمصارف وشركات التأمين يوضح قيمة الاستثمارات العقارية المدرجة ضمن كشف الاستثمارات كما في 31/كانون الاول/2018 :

تم عرض الاستثمارات العقارية للشركة في قائمة المركز المالي بالقيمة الدفترية (الكلفة التاريخية – مخصص الاندثار المتراكم للمباني الاستثمارية) للمباني الاستثمارية، وبالكلفة التاريخية بالنسبة للأراضي، وتوضح قائمة المركز المالي للشركة لسنة/2018 إن الشركة تقوم بعرض جميع الاستثمارات ضمن الموجودات المتداولة، سواء العقارية منها او المالية، قصيرة أو طويلة الأجل. كما تم إدراج الاستثمارات العقارية بكشف تحليلي مرفق في القوائم المالية بمسمى (كشف الاستثمارات) موضحا

جدول رقم (2) (كشف الاستثمارات وفق النظام المحاسبي الموحد للمصارف وشركات التأمين)

رقم الدليل المحاسبي	اسم الحساب	المبلغ/ دينار
1511	أراضي عقارية	208335878
15121	مباني استثمارية منجزة	5364700240
15122	مباني استثمارية تحت التنفيذ	-----
151	استثمارات عقارية	5573036118
372	(مخصص الاندثار المتراكم للمباني	(3927731579)

الاستثمارية كما في 31/كانون
الأول/2018)

القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية 1645304539

على شرائها أو إنشائها وبالتالي فإن القيم المسجلة لا تعكس حقيقة القيم وفق الواقع الحالي.

الخطوة الأولى : تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

يوضح الجدول رقم (3) القيم الدفترية للممتلكات الاستثمارية المملوكة لشركة التأمين العراقية العامة وقيمتها العادلة المقدرة وفق لجان مشكلة لهذا الغرض من موظفي الشركة ذوي الخبرة في مجال المحاسبة والاستثمار والرقابة، وبمساعدة خبير عقاري مستقل:

ثانيا : تطبيق معايير الإبلاغ المالي الدولية للمحاسبة عن بند الاستثمارات العقارية في شركة التأمين العراقية العامة

تمثل الممتلكات الاستثمارية أهمية كبيرة بالنسبة للشركة، لما يمثلها العقار الاستثماري من قيمة مالية كبيرة، ومساهمة في توليد الإيرادات بصورة منتظمة ومستمرة، يتم تبني معيار المحاسبة الدولي رقم (40) الممتلكات الاستثمارية، بسبب الحاجة الى قياس تلك الاستثمارات وفق نموذج القيمة العادلة كون الممتلكات مقاسة بطريقة الكلفة التاريخية ومضي فترة طويلة

جدول رقم (3) (القيم الدفترية والقيمة العادلة للاستثمارات العقارية)

الموقع	نوع العقار	القيمة الدفترية /دينار	القيمة العادلة/ دينار	الفروقات/دينار
بغداد /الأعظمية	مبنى ¹	صفر	1750000000	1750000000
بغداد / السنك	مبنى ²	صفر	100000000000	100000000000
بغداد/البتاويين	مبنى	74340	240000000000	23999925660
نينوى/باب الطوب	مبنى	721262591	50000000000	4278737409
النجف/البراق	مبنى	110314	450000000000	44889686000
البصرة/الكرارة	مبنى	59942	38360960000	38360900058
ميسان/القادرية	مبنى ²	صفر	1784640000	1784640000
كربلاء/باب الخان	مبنى	169476800	120000000000	11830523200
بغداد/الشـرطة الخامسة	مبنى	665521200	10000000000	334478800
بغداد/ المنصور	ارض	74836	30000000000	2999925164
واسط/الهورة	ارض ²	25552983	54000000000	5374447017
كربلاء /الجزيرة	ارض ²	3671533	5500000000	546328467
بابل	مبنى	59500000	3400000000	280500000

¹ تظهر سجلات الشركة قيمة المباني في بغداد وميسان بقيمة دفترية (صفر).

² تمثل أراضي واسط وكربلاء أراضي فضاء تم اعتبارها بممتلكات استثمارية وفق معيار المحاسبة الدولي رقم (40) كأراضي محتفظ بها حالياً لغرض غير محدد (Unspecified purpose) والتي تخضع لمتطلبات المعيار.

المجموع	-----	1645304539	146610600000	144965296461
---------	-------	------------	--------------	--------------

من الجدول رقم (3) يتضح إن الفروقات بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة للممتلكات العقارية بلغ (144965296461) دينار، وأن تلك الممتلكات يجب ان تظهر في قائمة المركز المالي بقيمة عادلة تبلغ (146610600000) دينار.

الخطوة الثانية : يتم إعادة تقييم الممتلكات الاستثمارية

وفق نموذج إعادة التقييم بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (16) الممتلكات والمصانع والمعدات عند التحول لأول مرة من

القيمة العادلة – القيمة الدفترية = فائض إعادة التقييم

الخطوة الثالثة: يتم تسجيل فائض إعادة التقييم

ليعكس أثر الارتفاع في قيمة الممتلكات الاستثمارية ويمثل الأساس الذي سيتم بموجبه المحاسبة عن تلك الممتلكات وفق نموذج القيمة العادلة للسنوات التالية:

دائن	اسم الحساب
8920700648	أراضي استثمارية
132116864200	مباني استثمارية
3927731579	مخصص اندثار مباني استثمارية
144965296461	فائض إعادة التقييم/أراضي ومباني

الخطوة الرابعة : اطفاء فائض إعادة التقييم

أولاً: في حالة البيع بربح

بالنسبة لحساب فائض إعادة التقييم فيتم اطفاءه بصورة تدريجية عند التخلص من العقار الاستثماري عن طريق (البيع أو الايجار التمويلي) عن طريق القيود التالية:

مدین	دائن	اسم الحساب
Xxxxxx		النقدية
	xxxxxx	الأصل الاستثماري
	xxxxxx	مكاسب بيع الأصل الاستثماري

ثانيا: في حالة البيع بخسارة:

مدين	دائن	اسم الحساب
Xxxxxx		النقدية
Xxxxxx		خسائر بيع الأصل الاستثماري
	xxxxxx	الأصل الاستثماري

ثالثا: في حالة ايجار الأصل ايجارا تمويليا

مدين	دائن	اسم الحساب
Xxxxxx		ذمم مدينة/ عقود تأجير
	xxxxxx	الأصل الاستثماري

ويتم ولجميع الحالات إطفاء حساب فائض إعادة التقييم الاستثمارية وتدوير المبلغ الى حساب الأرباح المحتجزة، كما في بمقدار الجزء المتخلص منه (بيعا او ايجارا تمويليا) للممتلكات القيد المحاسبي الاتي:

مدين	دائن	اسم الحساب
Xxxxxx		فائض إعادة التقييم
	xxxxxx	الأرباح المحتجزة

ثالثا : انعكاس تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (40) الممتلكات العقارية على القوائم المالية:

1. الدخل الشامل الآخر
 - شركة التأمين العراقية العامة
 - قائمة الدخل الشامل الآخر الجزئية الخاصة بعملية إعادة تقييم الممتلكات الاستثمارية للسنة المنتهية في 2019/1/1.

توضح هذه الفقرة الفروقات الناتجة عن تطبيق المعيار من خلال عرض انعكاس ذلك على القوائم المالية الجزئية تتمثل بقائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل الاخر:

اسم الحساب	الرصيد قبل تطبيق المعيار/دينار	الرصيد بعد تطبيق المعيار/دينار
صافي دخل الفترة	8940978995	8940978995
فائض إعادة التقييم	صفر	144965296461
مجموع الدخل الشامل للفترة	8940978995	153906275456

الاخر التي تشمل رقم ربح أو خسارة الفترة يليها مكونات الدخل الشامل الاخر التي تتضمن بنود الدخل والمصاريف التي لم يتم الاعتراف بها في قائمة الدخل وانما يتم الاعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية.

* عند تبني معايير الإبلاغ المالي الدولية، سمح معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض القوائم المالية بإختيار أحد الاسلوبين في العرض، أما القيام بإعداد قائمة الدخل الشامل والتي تضم قائمة الدخل وقائمة الدخل الشامل الآخر بقائمة واحدة او يتم اعداد قائمة الدخل للفترة المالية بشكل منفصل يليها قائمة الدخل الشامل

2. قائمة المركز المالي

شركة التأمين العراقية العامة

قائمة المركز المالي الجزئية الخاصة بعملية إعادة تقييم الممتلكات الاستثمارية كما في 2019/1/1.

اسم الحساب	الرصيد قبل تطبيق المعيار/دينار	الرصيد بعد تطبيق المعيار/دينار
استثمارات عقارية	1645304539	146610600000

3. قائمة التغيرات في حقوق الملكية

ينعكس أثر تطبيق المعايير الدولية للإبلاغ المالي أيضا على قائمة التغير في حقوق الملكية التي يتوجب اعدادها عند تطبيق تلك المعايير، فقد الزم معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض القوائم المالية المنشآت بوجوب اعدادها، وفيما يتعلق بموضوع بحثنا، وعند تطبيق المعيار الدولي للمحاسبة رقم (40) لأول مرة، وإعادة تقييم الممتلكات الاستثمارية التي لم تقيم سابقا وفق نموذج إعادة التقييم، يتم ادراج قيمة فائض إعادة التقييم في قائمة التغيرات في حقوق الملكية وكما في ادناه:

- شركة التأمين العراقية العامة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الجزئية الخاصة بعملية إعادة تقييم الممتلكات الاستثمارية للسنة المنتهية في 2019/ 1/ 1.

رأس المال	الاحتياطات	الاحتياطات الفنية	فائض إعادة التقييم	المجموع
2000000000	15853561423	41404959907	144965296461	204223817791

4. القياس المحاسبي وفق نموذج القيمة العادلة تطبيقا للمعيار الدولي للمحاسبة رقم (40)

الممتلكات الاستثمارية في التاريخ اللاحق لتاريخ اعداد القوائم المالية أو أي تاريخ لاحق لعملية إعادة التقييم الاولي وفق نموذج إعادة التقييم : تم اختيار نموذج القيمة العادلة للمحاسبة عن الممتلكات الاستثمارية للشركة، وهو الجزء المكمل لعملية المحاسبة عن تلك الاستثمارات وفق المعايير الدولية للإبلاغ المالي، حيث ان المعالجات السابقة كانت بهدف الاعداد لتطبيق معيار الإبلاغ المالي رقم (40) الممتلكات الاستثمارية، والتي

القيمة العادلة في تاريخ القياس-القيمة المسجلة = الفرق في القيمة العادلة للممتلكات الاستثمارية

ويتم معالجة التغيرات في القيمة العادلة على أساس المعالجات المحاسبية الآتية:

1. حالة ارتفاع القيمة العادلة للأصل الاستثماري عن القيمة المسجلة

مدين	دائن	اسم الحساب
Xxxxxx		الأصل الاستثماري
	xxxxxx	مكاسب التغير في القيمة العادلة للأصول الاستثمارية

2. في حالة إنخفاض القيمة العادلة للأصل الاستثماري عن القيمة المسجلة:		
مدينة	دائن	اسم الحساب
XXXXXX	خسائر التغير في القيمة العادلة للأصول الاستثمارية	
	XXXXXX	الأصل الاستثماري

وينعكس اثر ذلك في القوائم المالية للشركة حيث يتم زيادة القيمة المسجلة للأصل الاستثمارية في قائمة المركز المالي بمقدار الفرق عن قيمته العادلة في حالة وجود مكاسب، ويتم تخفيض القيمة المسجلة للأصل الاستثماري في حالة وجود خسائر كما موضح أدناه:

اسم الحساب
الأصول الاستثمارية (استثمارات عقارية)
يضاف: الفرق بالزيادة في القيمة العادلة عن القيمة المسجلة
يطرح: الفرق بالانخفاض في القيمة العادلة عن القيمة المسجلة
= القيمة العادلة للأصول الاستثمارية (استثمارات عقارية) كما في تاريخ القياس.

أولاً: النموذج المطبق للمحاسبة عن الاستثمارات العقارية، ففي حالة البحث يتم الإفصاح بأن الشركة قامت بتطبيق نموذج القيمة العادلة.

ثانياً: تفصح الشركة ضمن الإيضاحات عن الأسس التي تم بموجبها التمييز بين الممتلكات الاستثمارية والممتلكات المشغولة من قبل الملاك.

ثالثاً: ما إذا كانت تقييمات القيمة العادلة قد اعتمدت من قبل مقيم مستقل ومؤهل، والإفصاح في حالة عدم وجود مثل هذا التقييم.

رابعاً: الإفصاح عن ايراد الايجار من تلك الممتلكات الاستثمارية.

خامساً: المصاريف التشغيلية المباشرة التي أدت الى توليد ايراد الايجار من تلك الممتلكات الاستثمارية.

سادساً: المصاريف التشغيلية المباشرة التي لم تنتج ايراداً من الايجار.

سابعاً: الالتزامات التعاقدية المتعلقة بالممتلكات الاستثمارية سواء كانت تخص البيع او الشراء أو الإنشاء أو الصيانة.

كما ينعكس أثر تطبيق المعيار على قائمة الدخل في حالة إختيار إعداد قائمتين، حيث سمح المعيار ولأول مرة الاعتراف بمكاسب التغير في القيمة العادلة للأصول غير المالية في قائمة الدخل، إضافة الى الاعتراف بالخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للأصول غير المالية، بسبب إن التغيرات في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية مرتبطة بشكل وثيق بتقييم الأداء التشغيلي لتلك الاستثمارات، وهذا ما يجب أن يعكس بصورة مباشرة في قائمة الدخل أو قائمة الدخل الشامل (عند إختيار اعداد قائمة واحدة).

5. انعكاس تبني معيار الإبلاغ المالي رقم (40) الممتلكات الاستثمارية على الإيضاحات المرفقة للقوائم المالية:

بما أن الإيضاحات المرفقة للقوائم المالية تعتبر جزءاً لا يتجزأ منها، بسبب ان لها أهمية كبيرة في المساعدة على فهم تلك القوائم وإيضاح المعلومات التي يصعب ادراجها ضمنها، بالتالي، فإن نشر المعلومات التوضيحية المرفقة للقوائم المالية يعتبر ضروري لتوفير العرض العادل للقوائم المالية والمساعدة في فهم محتوياتها. فيما يتعلق بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (40)، يتوجب على الشركة الإفصاح عن الآتي:

التوصيات

1. تبني المعيار الدولي للمحاسبة رقم (40) للمحاسبة عن استثمارات الشركات العقارية خصوصاً أن قيمها الدفترية الحالية لا تعكس مؤشرات السوق في الوقت الحالي.
2. الطلب من الجهات المنظمة لمهنة المحاسبة توجيه الاهتمام نحو وضع دليل ارشادي تطبيقي لمعايير الإبلاغ المالي الدولية، يقر من قبلها ويشرف على اعداده مجموعة من خبراء المهنة، وذلك لصعوبة تطبيق تلك المعايير كونها تستند الى المبادئ لا الى القواعد.
3. إقامة الدورات التدريبية والورش العملية التطبيقية بشأن معايير الإبلاغ المالي الدولية، ومن الممكن الاستعانة بالشركات الأجنبية المحاسبية العاملة في العراق، خصوصاً فيما يخص التقنيات الالكترونية التي تسهل عملية تطبيق تلك المعايير.
4. على الشركات التي تتبنى معايير الإبلاغ المالي لأول مرة، تدريب وتأهيل موظفيها بما ينسجم مع التطورات الحاصلة في المجال المحاسبي، وخصوصاً في مفهوم القيمة العادلة لما فيه من تأثير جوهري عند تطبيق المعايير، إضافة الى حاجتها للتعاقد مع مثنين مستقلين وحسب الاختصاص، من أجل الوصول الى قيم تتصف بالعدالة تنعكس إيجاباً على المعلومات المالية المقدمة ضمن قوائمها المالية.

المصادر

- النظام المحاسبي الموحد للمصارف وشركات التأمين، ديوان الرقابة المالية الاتحادي.
- القوائم المالية وتقارير الإدارة السنوي الصادرة من شركة التأمين العراقية العامة للسنة 2018.
- هاشم، صبيحة قاسم و مكطوف، هنادي صكر. (2016). مدخل فلسفي لاستراتيجيات الاستثمارات العقارية. مجلة الدنانير، العدد 9.
- شحادة، حسين خليل محمود. (2012). أثر تطبيق المعيار المحاسبي الدولي 40: "الاستثمارات العقارية" على الشركات العقارية المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. رسالة ماجستير، كلية الإدارة والاقتصاد، الأكاديمية العربية في الدنمارك، 2012.
- عمران ، قاسم نايف. (2012). إدارة الاستثمار بين النظرية والتطبيق، الطبعة الثانية : دار الثقافة والنشر والتوزيع.
- Khasawneh, Ahmad Y. & Al-Khadash, Husam Aldeen Mustafa. (2014). The Effects of the Fair Value Option under IAS 40 on the Volatility of Earnings, Journal of Applied Finance & Banking.

ثامناً: الإضافات والمستبعدات من (أو) الى الممتلكات الاستثمارية للفترة المالية.

تاسعاً: المكاسب والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة.

عاشراً: عمليات التحويل من (أو) الى الممتلكات الاستثمارية من (أو) الى الممتلكات المشغولة من قبل الملاك.

الاستنتاجات والتوصيات

الاستنتاجات

1. إن تبني معايير الإبلاغ المالية الدولية للمحاسبة عن الاستثمارات العقارية يساهم بشكل جوهري في إظهار قيم تلك الاستثمارات في القوائم المالية بقيم أكثر عدالة، من خلال استخدام نموذج القيمة العادلة، الذي يجعل القيم المقاسة بموجبه أقرب الى مؤشرات السوق الحالية مما هي عليه وفق نموذج التكلفة، الأمر الذي يؤثر على إتخاذ القرار من قبل مستخدمي القوائم المالية.
2. إن تبني المعايير الدولية للإبلاغ المالي للمحاسبة عن الاستثمارات، سينعكس بصورة أكبر على القيم المسجلة للاستثمارات عند تبني المعايير لأول مرة، وهذا ما ظهر واضحاً بالفروقات الكبيرة بين القيم المسجلة قبل وبعد التطبيق.
3. يحتاج تطبيق المعايير الدولية للإبلاغ المالي الى اجتهادات واحكام موضوعية من قبل المحاسبين، بسبب إن تلك المعايير قائمة على المبادئ بدلا من القواعد، إضافة الى عدم وجود إرشادات تطبيقية تتعلق بتطبيق تلك المعايير.
4. أن تبني معيار المحاسبة الدولية رقم (40) للمحاسبة عن الاستثمارات العقارية، خاصة للشركات التي تمتلك تلك الاستثمارات من فترات طويلة، يساهم في إظهار قيم تلك الاستثمارات في القوائم المالية بشكل أكثر عدالة عن قيمها قبل تطبيق المعيار.
5. الاختلافات الواضحة والجهرية بين تطبيقات النظام المحاسبي الموحد للمصارف وشركات التأمين من جهة، عن تطبيقات وارشادات المعايير الدولية للإبلاغ المالي من جهة أخرى، وهذا ما توضح من خلال الفروقات الجوهرية على مستوى قياس الاستثمارات العقارية قبل وبعد تطبيق المعايير في قائمة الدخل والدخل الشامل وقائمة المركز المالي.

Bodie, Zvi & Kane, Alex & Marcus, Alan J.(2017).Essentials of Investments, Ninth Edition, McGraw-Hill/Irwin.

Reilly, Frank K. & Brown, Keith C.(2012). Investment Analysis &Portfolio Management, South-Western, Cengage Learning, tenth edition.

Chaudhry, Asif & Bakker ,Erwin & Alibha , Salim & Johnstone ,Chris & Kuria ,Patrick & Naidoo ,Christopher & Rands, Edwar & Dougherty , James.(2018). Interpretation and Application of IFRS Standards ,John Wiley & Sons, Inc.

kumar,A. Nanda & T.P. Ghosh & J. Mehta, Kalpesh & A. AlkafajiYass.(2010). understand ifrs Fundamentals, John Wiley & Sons, Inc.

CPA Australia, financial instruments ,2015.

Bakker ,Erwin & Alibha ,Salim& Johnstone ,Chris & Kuria ,Patrick & Naidoo ,Christopher & Chaudhry ,Asif & Rands, Edwar & Dougherty ,James .(2019). Interpretation and Application of IFRS Standards, John Wiley & Sons.

Maisuradze, Marina & Vardiashvili, Mariam.(2017). Issues of recognition and measurement of investment property in accordance with ias 40, Journal of International Scientific Publications.

Mirza, Abbas Ali, kumar, Nanda Ankarath.(2013).International Trends in Financial Reporting under IFRS, John Wiley & Sons.