KOMISIJAS REGULA (EK) Nr. 636/2009

(2009. gada 22. jūlijs),

ar kuru attiecībā uz Starptautisko finanšu pārskatu interpretācijas komitejas (SFPIK) 15. interpretāciju groza Regulu (EK) Nr. 1126/2008, ar ko pieņem vairākus starptautiskos grāmatvedības standartus saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (EK) Nr. 1606/2002

(Dokuments attiecas uz EEZ)

EIROPAS KOPIENU KOMISIJA,

ņemot vērā Eiropas Kopienas dibināšanas līgumu,

ņemot vērā Eiropas Parlamenta un Padomes 2002. gada 19. jūlija Regulu (EK) Nr. 1606/2002 par starptautisko grāmatvedības standartu piemērošanu [1] un jo īpaši tās 3. panta 1. punktu,

tā kā:

(1) Ar Komisijas Regulu (EK) Nr. 1126/2008 [2] tika pieņemti vairāki starptautiski standarti un to interpretācijas, kas bija spēkā 2008. gada 15. oktobrī.

(2) Starptautisko finanšu pārskatu interpretācijas komiteja (SFPIK) 2008. gada 3. jūlijā publicēja SFPIK 15. interpretāciju *Līgumi par nekustamā īpašuma būvniecību*, turpmāk "SFPIK 15. interpretācija". SFPIK 15. interpretācijā ir sniegti skaidrojumi un ieteikumi, kad jāatzīst ieņēmumi no nekustamā īpašuma būvniecības un jo īpaši – vai uz būvniecības līgumiem attiecas 11. SGS "Būvlīgumi" vai 18. SGS "Ieņēmumi".

(3) Apspriešanās ar Eiropas Finanšu pārskatu padomdevējas grupas (EFRAG) tehnisko ekspertu grupu (TEG) apstiprina, ka SFPIK 15. interpretācija atbilst Regulas (EK) Nr. 1606/2002 3. panta 2. punktā izklāstītajiem pieņemšanas tehniskajiem kritērijiem. Saskaņā ar Komisijas 2006. gada 14. jūlija Lēmumu 2006/505/EK, ar ko izveido Grāmatvedības standartu pārskata grupu, lai konsultētu Komisiju par Eiropas Finanšu pārskatu padomdevējas grupas (EFRAG) atzinumu objektivitāti un neitralitāti [3], Grāmatvedības standartu pārskata grupa izskatīja EFRAG atzinumu par apstiprināšanu un Komisijai ziņoja, ka tas ir līdzsvarots un objektīvs.

(4) Tāpēc attiecīgi jāgroza Regula (EK) Nr. 1126/2008.

(5) Šajā regulā paredzētie pasākumi ir saskaņā ar Grāmatvedību regulējošās komitejas atzinumu,

IR PIEŅĒMUSI ŠO REGULU.

1. pants

Regulas (EK) Nr. 1126/2008 pielikumā iekļauj Starptautisko finanšu pārskatu interpretācijas komitejas (SFPIK) 15. interpretāciju *Līgumi par nekustamā īpašuma būvniecību*, kuras teksts pievienots šīs regulas pielikumā.

2. pants

Uzņēmumi piemēro SFPIK 15. interpretāciju, kas iekļauta šīs regulas pielikumā, vēlākais no dienas, kurā sākas to pirmais finanšu gads pēc 2009. gada 31. decembra.

3. pants

Šī regula stājas spēkā trešajā dienā pēc tās publicēšanas *Eiropas Savienības Oficiālajā Vēstnesī*.

Regula uzliek saistības kopumā un ir tieši piemērojama visās dalībvalstīs.

Briselē, 2009. gada 22. jūlijā

Komisijas vārdā –
Komisijas loceklis
Charlie McCREEVY

---

[1] OV L 243, 11.9.2002., 1. lpp.
[2] OV L 320, 29.11.2008., 1. lpp.
[3] OV L 199, 21.7.2006., 33. lpp.

PIELIKUMS

STARPTAUTISKIE GRĀMATVEDĪBAS STANDARTI

SFPIK 15. interpretācija	SFPIK 15. interpretācija *Līgumi par nekustamā īpašuma būvniecību*

Pavairošana atļauta Eiropas ekonomikas zonā. Visas esošās tiesības saglabātas ārpus EEZ, izņemot tiesības pavairot personīgai lietošanai vai cita godīga darījuma nolūkā. Papildu informāciju var saņemt no IASB tīmekļa vietnē: www.iasb.org

SFPIK 15. INTERPRETĀCIJA

Līgumi par nekustamā īpašuma būvniecību

ATSAUCES

— 1. SGS *Finanšu pārskatu sniegšana* (pārstrādāts 2007. gadā)

— 8. SGS *Grāmatvedības politika, grāmatvedības aplēšu izmaiņas un kļūdas*

— 11. SGS *Būvlīgumi*

— 18. SGS *Ieņēmumi*

— 37. SGS *Uzkrājumi, iespējamās saistības un iespējamie aktīvi*

— 12. SFPIK *Vienošanās par pakalpojumu koncesiju*

— 13. SFPIK *Klientu lojalitātes programmas*

PAPILDU INFORMĀCIJA

1 Nekustamā īpašuma nozarē uzņēmumi, kas veic nekustamā īpašuma būvniecību, tieši vai ar starpnieku palīdzību var noslēgt līgumus ar vienu vai vairākiem pircējiem pirms būvniecības pabeigšanas Šādiem līgumiem ir dažādi veidi.

2 Piemēram, uzņēmumi, kas veic nekustamā īpašuma būvniecību, var uzsākt atsevišķu vienību (dzīvokļu vai māju) tirdzniecību pirms to nodošanas ekspluatācijā, t.i., pirms ir pabeigta vai pat pirms ir uzsākta būvniecība. Katrs pircējs slēdz līgumu ar uzņēmumu, lai konkrēto vienību varētu iegūt savā īpašumā, tikko tā būs pieejama apdzīvošanai. Parasti pircējs iemaksā uzņēmumam depozītu, ko atdod atpakaļ tikai gadījumā, ja uzņēmums nenodrošina pabeigtās vienības pieejamību līgumā norādītajos termiņos. Atlikušo pirkuma cenu uzņēmumam parasti samaksā pēc vienības nodošanas pircēja īpašumā līgumā norādītajā gatavības pakāpē.

3 Uzņēmumi, kas veic uzņēmējdarbības vai ražošanas ēku būvniecību, var slēgt līgumu ar vienu pircēju. Pircējam var pieprasīt veikt pakāpeniskus maksājumus laika posmā starp sākotnējo līguma parakstīšanu un līgumdarbu pabeigšanu. Būvniecību var veikt uz zemes, kas pirms būvniecības uzsākšanas pircējam pieder vai viņš to nomā.

DARBĪBAS JOMA

4 Šī interpretācija attiecas uz tieši vai ar apakšuzņēmēju starpniecību būvniecību veicoša uzņēmuma ieņēmumu un ar tiem saistīto izdevumu uzskaiti.

5 Līgumi šīs interpretācijas izpratnē ir līgumi par nekustamā īpašuma būvniecību. Šādi līgumi var attiekties ne tikai uz nekustamā īpašuma būvniecību, bet arī citu preču vai pakalpojumu nodrošināšanu.

JAUTĀJUMI

6 Šajā interpretācijā ir skaidroti divi jautājumi:

a) Vai šis līgums ietilpst 11. vai 18. SGS darbības jomā?

b) Kad ir jāatzīst ieņēmumi no nekustamā īpašuma būvniecības?

VIENPRĀTĪBA

7 Šajā diskusijā tiek pieņemts, ka uzņēmums ir iepriekš izanalizējis nekustamā īpašuma būvniecības līgumu un citus ar to saistītos līgumus un secinājis, ka uzņēmums nesaglabās ne turpmākās pārvaldīšanas tiesības, kas parasti saistās ar īpašuma tiesībām, ne uzbūvēto nekustamo īpašumu reālu kontroli līdz pakāpei, kas aizliedz visu atlīdzību vai tās daļu atzīt par ienākumiem. Ja ir aizliegta atlīdzības daļas atzīšana par ienākumiem, šī diskusija skar tikai to līguma daļu, kur ienākumi ir atzīti.

8 Noslēdzot atsevišķu līgumu, uzņēmums var apņemties papildu nekustamā īpašuma būvniecībai piegādāt preces vai pakalpojumus (piem., zemes pārdošanu vai nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pakalpojumu nodrošināšanu). Saskaņā ar 18. SGS 13. punktu šādu līgumu var būt nepieciešams sadalīt atsevišķi identificējamos komponentos, kur viena daļa būtu par nekustamā īpašuma būvniecību. Uz katru līguma komponentu attiecina tam piekritīgo daļu no kopējās saņemtās vai saņemamās atlīdzības patiesās vērtības. Ja ir identificēti atsevišķi komponenti, uzņēmums attiecina šīs interpretācijas 10. līdz 12. punktu uz daļu, kas attiecas uz nekustamā īpašuma būvniecību, lai varētu noteikt, vai daļa ietilpst 11. vai 18. SGS darbības jomā. 11. SGS segmentēšanas kritēriji šajā gadījumā attiecas uz jebkuru ar būvlīgumu saistītu līguma komponentu.

9 Šī diskusija atsaucas uz nekustamā īpašuma būvniecības līgumu, bet tā attiecas arī uz nekustamā īpašuma būvniecības daļu, kas ir identificēta līgumā, kurš ietver arī citus komponentus.

Līguma attiecināšana uz 11. vai 18. SGS darbības jomu

10 Tas, vai nekustamā īpašuma būvlīgums ietilpst 11. vai 18. SGS darbības jomā, ir atkarīgs no līguma nosacījumiem un visiem ar tiem saistītajiem faktiem un apstākļiem. Lai to noteiktu, nepieciešams vērtējums, kas ņemtu vērā katru līgumu.

11 Līgums ir attiecināms uz 11. SGS darbības jomu, ja līgums atbilst 11. SGS 3. punktā sniegtajai būvlīguma definīcijai: "īpaši sagatavots līgums par īpašuma vai īpašumu kopuma būvēšanu …". Līgums par nekustamā īpašuma būvniecību atbilst būvlīguma definīcijai, ja pircējs pirms būvniecības uzsākšanas var norādīt galvenos nekustamā īpašuma projekta strukturālos elementus un/vai (spēj vai nespēj) norādīt galvenās strukturālās izmaiņas būvniecības gaitā. Ja līgums ir attiecināms uz 11. SGS darbības jomu, tas saskaņā ar 11. SGS 5.(a) un 18. SGS 4. punktu ietver arī jebkādus līgumus vai to daļas par tieši ar nekustamā īpašuma būvniecību nesaistītu pakalpojumu nodrošināšanu

12 No līguma par nekustamā īpašuma būvniecību, ar kuru pircējam noteiktas ierobežotas iespējas ietekmēt nekustamā īpašuma projektu, piem., izvēlēties attiecīgo projektu no uzņēmuma piedāvātajiem projektiem, vai var tikt paredzētas tikai niecīgas izmaiņas pamatprojektā, atšķiras līgums par preču pārdošanu, kas attiecināms uz 18. SGS darbības jomu.

Kā uzskaitāmi ienākumi no nekustamā īpašuma būvniecības

Līgums ir būvlīgums

13 Ja līgums ir attiecināms uz 11. SGS darbības jomu un tā rezultātus var ticami novērtēt, uzņēmums atzīst ienākumus attiecībā uz līgumdarbu izpildes pakāpi saskaņā ar 11. SGS.

14 Līgums var neatbilst būvlīguma definīcijai un tādējādi būt attiecināms uz 18. SGS darbības jomu. Šajā gadījumā uzņēmums nosaka, vai tas ir pakalpojumu sniegšanas vai preču realizācijas līgums.

Līgums ir par pakalpojumu sniegšanu

15 Ja uzņēmumam nepieprasa iegādāties un piegādāt būvniecības materiālus, līgums var tikt uzskatīts tikai par pakalpojumu sniegšanas līgumu saskaņā ar 18. SGS. Šajā gadījumā, ja līgums atbilst 18. SGS 20. punktā minētajiem kritērijiem, 18. SGS prasa atzīt ienākumus ar izpildes procenta metodes palīdzību, pamatojoties uz darbības izpildes pakāpi. Lai atzītu ieņēmumus un izdevumus, kas saistīti ar šo darījumu (18. SGS 21. punkts), parasti ir piemērojamas 11. SGS prasības.

Līgums ir līgums par preču realizāciju

16 Ja uzņēmumam, lai izpildītu savas līgumsaistības par nekustamā īpašuma piegādi pircējam, jānodrošina pakalpojumi reizē ar būvniecības materiālu piegādi, šis ir līgums par preču realizāciju, un ar šo līgumu saistīto ieņēmumu atzīšanas kritēriji ir minēti 18. SGS 14. punktā.

17 Uzņēmums var nodot pircējam kontroli un nozīmīgus riskus un atlīdzību saistībā ar īpašumtiesībām uz pašreizējā būvniecības stadijā esošo nepabeigto būvniecību. Šajā gadījumā, ja būvniecības gaitā pastāvīgi ir izpildīti visi 18. SGS 14. punktā norādītie kritēriji, uzņēmums atzīst ienākumus, attiecinot tos uz izpildes pakāpi ar procentuālās izpildes metodes palīdzību. Lai atzītu ieņēmumus un izdevumus, kas saistīti ar šo darījumu (18. SGS 21. punkts), parasti ir piemērojamas 11. SGS prasības.

18 Uzņēmums var nodot pircējam kontroli un nozīmīgus riskus un atlīdzību saistībā ar īpašumtiesībām uz nekustamo īpašumu kopumā vienā reizē (piem., pabeidzot darbu, nodošanas laikā vai pēc tās). Šajā gadījumā uzņēmums atzīst ienākumus tikai tad, ja ir izpildīti visi 18. SGS 14. punkta kritēriji.

19 Ja uzņēmumam jāturpina darbi nekustamajā īpašumā, kas ir jau nodots pircējam, uzņēmums atzīst saistības un izdevumus saskaņā ar 18. SGS 19. punktu. Saistību apmēru nosaka saskaņā ar 37. SGS. Ja uzņēmumam jāpiegādā preces vai jānodrošina pakalpojumi, kas ir identificējami atsevišķi no jau pircējam nodotā nekustamā īpašuma, tam saskaņā ar šīs interpretācijas 8. punktu atlikušās preces vai pakalpojumi jāidentificē kā atsevišķa pārdošanas daļa.

Informācijas atklāšana

20 Ja uzņēmums atzīst ienākumus saistībā ar līgumiem, kas būvniecības gaitā ir pastāvīgi atbilduši visiem 18. SGS 14. punktā minētajiem kritērijiem (sk. šīs interpretācijas 17. punktu), ar procentuālās izpildes metodes palīdzību, tam jāatklāj:

a) kā ir noteikts, kuri līgumi būvniecības gaitā ir pastāvīgi atbilduši visiem 18. SGS 14. punkta kritērijiem;

b) no šādu līgumu izpildes attiecīgajā laika posmā radušos ienākumu summa; un

c) metodes, kas lietotas, lai noteiktu nepabeigto līgumu izpildes stadiju.

21 Saistībā ar 20. punktā aprakstītajiem līgumiem, kas atskaites datumā nav vēl izpildīti, uzņēmumam jāatklāj arī:

a) līdz šim radušos izmaksu kopsumma un atzītā peļņa (no kuras atskaitīti atzītie zaudējumi); un

b) saņemto avansa maksājumu summa.

18. SGS PIELIKUMA GROZĪJUMI

22–23 [Grozījumi nav attiecināmi uz atsevišķiem, numurētiem standartiem]

SPĒKĀ STĀŠANĀS DATUMS UN PĀREJA

24 Uzņēmums piemēro šo interpretāciju gada periodiem, kuri sākas 2009. gada 1. janvārī vai pēc šā datuma. Ir atļauts sākt standarta piemērošanu agrāk. Ja uzņēmums piemēro šo Interpretāciju attiecībā uz periodiem, kuri sākas pirms 2009. gada 1. janvāra, jābūt norādei uz šo faktu.

25 Grāmatvedības uzskaites politikas izmaiņas tiek ņemtas vērā saskaņā ar 8. SGS.