

Secțiunea a III-a. MODERNIZAREA ANALIZEI ECONOMICE ÎN CONTEXTUL NOILOR REGLEMENTĂRI

OPORTUNITĂȚI SUPPLEMENTARE LA ANALIZA ACTIVELOR ENTITĂȚII ÎN BAZA SITUAȚIILOR FINANCIARE NOI

Conf. univ., dr., Natalia ȚIRIULNICOV, ASEM

This article examines the additional opportunities for analysis of assets on the basis of the new financial statements. The separate representation of investment property in the new balance sheet format causes the necessity of analytical methodology development. It is very important in the process of making economic decisions by creditors and other users of financial statements in the new format.

Cuvinte-cheie: *formatul situațiilor financiare; oportunități analitice suplimentare; investițiile imobiliare; etape de analiză; structura investițiilor imobiliare; eficiența investițiilor imobiliare.*

JEL: O12

Noile reglementări contabile naționale au produs modificări esențiale în formatul și conținutul situațiilor financiare, care reprezintă principală sursă de informații pentru analiza activității economice a entității.

Modificarea situațiilor financiare conform noilor SNC, pe de o parte, conduce la unele **limitări** la efectuarea analizei în comparație cu formatul vechi al situațiilor financiare, iar pe de altă parte, oferă **oportunități suplimentare** la efectuarea analizei în procesul decizional.

Nu este de mirare că, la moment, specialiștii de profil analitic des pun accentul pe partea negativă a modificărilor. Într-adevăr, reducerea informațiilor prezentate în situațiile financiare nu poate să nu afecteze, în mod nefavorabil, procesul de elaborare și fundamentare a deciziilor economice pe baza rezultatelor analizei. Exemple de acest sens sunt multiple. În particular, excluderea informațiilor cu privire la starea datoriilor pe termen scurt (gruparea în normale și expirate) complică aprecierea disciplinei reale de achitare a entității. Această latură a activității debitorului este foarte importantă din punctul de vedere al creditorului. Ea nu trebuie confundată cu capacitatea de plată care se apreciază cu ajutorul ratelor de lichiditate calculate pe baza datelor din bilanț. Nu este secret că, având la dispoziția mijloace suficiente de plată, agentul economic poate, totodată, să nu achite la timp obligațiile de plată scadente. Primul aspect se analizează prin calcularea ratelor de lichiditate, al doilea – prin examinarea mărimii datoriilor cu termenul de achitare expirat și ponderii acestora în suma totală a datoriilor. Aprecierea celui de-al doilea aspect devine imposibilă pe baza situațiilor financiare în formatul nou, pentru că informațiile respective sunt excluse din anexele tipizate și nu se cer nici pentru prezentarea în formă liberă în componența notelor la situațiile financiare. Respectiv, se îngreunează fundamentarea deciziilor cu privire la:

- acordarea creditelor, împrumuturilor;
- transmiterea activelor în leasing financiar;
- vânzarea bunurilor, prestarea serviciilor cu plata ulterioară (în rate, în credit);
- intentarea procesului de insolvență;
- aplicarea procedurii de restructurare sau de faliment în cadrul procesului de insolvență etc.

Lista exemplurilor de același caracter, care confirmă diminuarea proprietăților analitice ale situațiilor financiare în formatul nou, poate fi continuată. În acest context, apare o întrebare-cheie – care abordare este la moment mai productivă, mai eficientă:

- Să atragem atenția asupra reducerilor de informații prezentate în situațiile financiare și, respectiv, asupra posibilităților de a analiza și susține procesul decizional sau ?

- Să ne concentrăm eforturile asupra oportunităților analitice suplimentare ale situațiilor financiare noi.

Deși prima abordare are dreptul la existență, a doua pare mult mai actuală și importantă. Dar realizarea practică a acesteia, adică adaptarea metodologiei de analiză în conformitate cu condițiile noi, presupune un efort de creativitate. De exemplu, **prezentarea separată a investițiilor imobiliare** în componența activelor imobilizate reprezintă o inovație a bilanțului care oferă oportunități suplimentare pentru analiză și, totodată, cere elaborarea metodicii respective.

În primul rând, este nevoie să fie demonstrată necesitatea evidențierii investițiilor imobiliare în categorie separată a activelor imobilizate, pentru că la specialiștii-practicieni, în această privință, des apar întrebări de genul: „cui trebuie aceasta?”. Aici trebuie să fie subliniat caracterul specific al investițiilor imobiliare în comparație cu alte tipuri de active, și anume: obiecte de investiții imobiliare nu se folosesc, în mod direct, în activitatea operațională a entității. Respectiv, înstrăinarea activelor valoroase de acest tip, în caz de necesitate, nu va afecta în mod negativ desfășurarea activității operaționale a entității raportoare. Informațiile privind existența investițiilor imobiliare este deosebit de importantă și la luarea deciziilor privind posibilitatea înlocuirii activelor pierdute (în urma incendiilor, calamităților naturale etc.) fără efectuarea investițiilor de proporții.

Printre principalele **etape de analiză** ale investițiilor imobiliare trebuie indicate, în primul rând:

- analiza mărimii absolute și relative a investițiilor imobiliare ca părți componente ale activelor disponibile;
- analiza componenței și structurii investițiilor imobiliare în funcție de diferite criterii de clasificare;
- analiza mișcării investițiilor imobiliare în dinamică;
- analiza veniturilor obținute din investițiile imobiliare;
- costurilor ulterioare aferente investițiilor imobiliare;
- analiza eficienței investițiilor imobiliare.

În particular, la efectuarea **analizei structurale a investițiilor imobiliare**, pot fi aplicate numeroasele criterii de grupare a acestora care sunt prezentate în figura de mai jos.

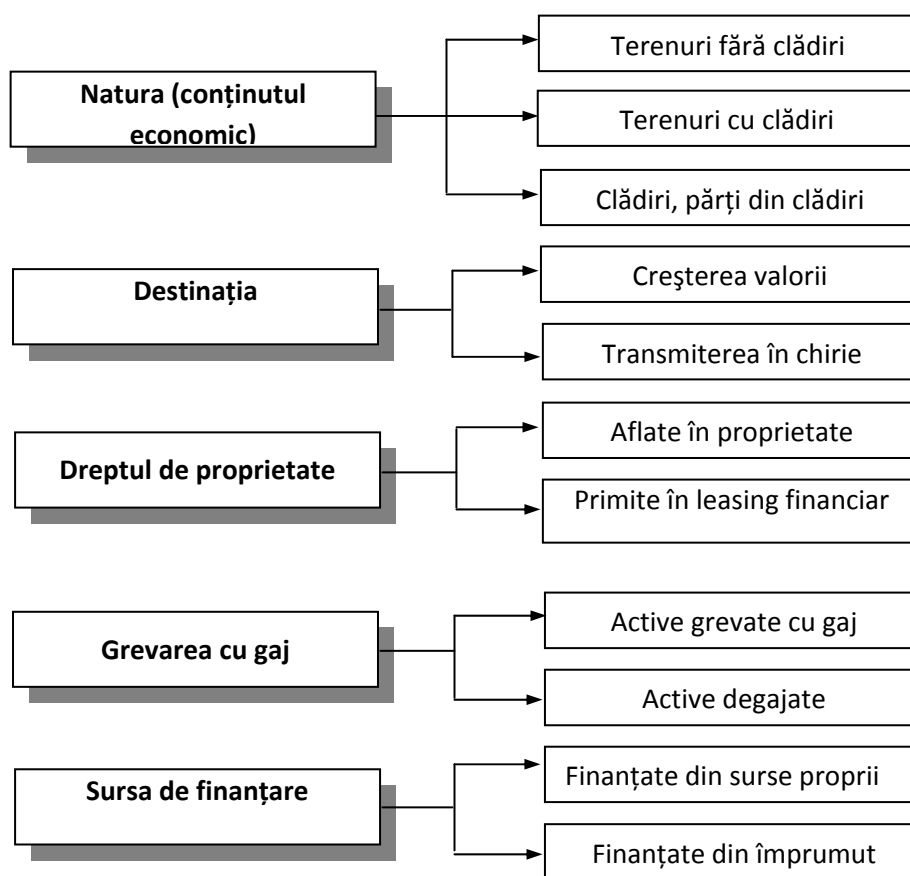


Figura 1. Structurarea investițiilor imobiliare în funcție de diferite criterii

Pentru *analiza eficienței investițiilor imobiliare* în calitate de instrumente analitice pot fi propuși următorii indicatori:

– **Recuperabilitatea investițiilor imobiliare** (calculată pe baza *venitului* din investițiile imobiliare).

– **Rentabilitatea investițiilor imobiliare** (calculată pe baza *profitului* din investițiile imobiliare).

Este firesc faptul că, în procesul analizei informațiilor privind investițiile imobiliare, se identifică probleme de diferit tip, ca de exemplu:

- Entitățile care se ocupă exclusiv cu gestiunea clădirilor destinate închirierii, clasifică aceste obiecte ca mijloace fixe sau investiții imobiliare?
- Transferurile în/din investiții imobiliare conduc la apariția obiectelor de evidență cu valoarea corectată egală cu zero?
- Obiecte de investiții imobiliare se exclud sau nu din Registrul de evidență a mijloacelor fixe pe categoriile de proprietate și a uzurii acestora în scopuri fiscale?

Depistarea și soluționarea acestor dificultăți va facilita procesul de gestiune a investițiilor imobiliare.