

Међународни рачуноводствени стандард 40

Инвестиционе некретнине

Циљ

1 Циљ овог стандарда је да пропише рачуноводствени третман за инвестиционе некретнине и одговарајуће захтеве за обелодањивањем.

Делокруг

- 2 Овај Стандард се примењује у признавању, одмеравању и обелодањивању инвестиционих некретнина.
- 3 Између осталог, овај Стандард примењује се на одмеравање, у финансијским извештајима корисника лизинга, учешћа у инвестиционим некретнинама под лизингом која се обухватају рачуноводствено као финансијски лизинг, као и на одмеравање, у финансијским извештајима даваоца лизинга, инвестиционих некретнина датих кориснику лизинга кроз аранжман пословног лизинга. Овај Стандард се не бави питањима која су обухваћена Стандардом 17– *Лизинг*, укључујући:
- (а) класификацију лизинга на финансијски лизинг и пословни лизинг;
 - (б) признавање прихода од лизинга инвестиционих некретнина (такође видети IAS 18– *Приход*);
 - (ц) одмеравање дела некретнине под пословним лизингом у финансијским извештајима корисника лизинга;
 - (д) одмеравање нето инвестиционих улагања у финансијски лизинг у финансијским извештајима даваоца лизинга;
 - (е) рачуноводствено обухватање трансакција продаје и повратног лизинга; и
 - (ф) обелодањивања везана за финансијски лизинг и пословни лизинг.
- 4 Овај Стандард се не примењује на:
- (а) биолошка средства повезана са пољопривредном делатношћу (видети IAS 41 *Пољопривреда*); и
 - (б) права на минерале и налазишта минералних резерви као што су нафта, природни гас и слични необновљиви ресурси.

Дефиниције

5 Термини коришћени у овом Стандарду имају следећа значења:

Књиговодствена вредност је износ по ком се имовина (средство) признаје у извештају о финансијској позицији.

Набавна вредност је износ готовине или готовинског еквивалента који је плаћен или фер вредност друге надокнаде дате за потребе стицања средства у време стицања или изградње или уколико је применљиво износ приписан том средству када је почетно признато у складу са посебним захтевима других IFRS–ова нпр. IFRS–а 2 *Плаћање акцијама*.

Фер вредност представља износ за који се неко средство може разменити између обавештених, вољних страна у оквиру независне трансакције.

Инвестициона некретнина је некретнина (земљиште или објекат – или део објекта или обоје) коју држи (власник или корисник лизинга у оквиру финансијског лизинга) у циљу остваривања прихода од закупине или пораста вредности капитала или и једног и другог, а не за:

- (а) коришћење у производњи или набавци добара или услуга или у административне сврхе; или
- (б) продају у редовном току пословања.

Некретнина коју користи власник је некретнина која се (од стране власника или корисника по основу финансијског лизинга) држи ради коришћења у производњи или набавци добара или услуга или за административне сврхе.

6 Учешће у некретнини коју држи корисник лизинга у оквиру пословног лизинга се може класификовати и рачуноводствено обухватити као инвестициона некретнина, ако, и само ако, би некретнина на неки други начин задовољила дефиницију инвестиционе некретнине, а корисник лизинга примењује метод фер вредности изложен у параграфима 33–55 за признато средство. Ова алтернатива класификације је расположива на бази некретнина–по–некретнина. Међутим, једном када је алтернатива класификације одабрана за једну такву некретнину у оквиру пословног лизинга, све некретнине класификоване као инвестиционе некретнине се обрачунавају применом метода фер вредности. Када се изабере ова алтернатива класификације, свако тако класификовано учешће се укључује у обелодањивања која се налажу параграфима 74–78.

7 Инвестициона некретнина се држи у циљу остваривања прихода од закупине или пораста вредности капитала или и једног и другог. Стога, инвестиционе некретнине генеришу токове готовине углавном независно од других средстава ентитета. Овим се прави разлика између инвестиционих некретнина и некретнина које користи власник. Производња или набавка робе или услуга (или коришћење некретнине у административне

сврхе) генерише токове готовине који се могу приписати не само некретнинама, него и другим средствима која се користе у процесу производње или набавке. IAS 16 – *Некретнине, постројења и опрема* се, примењује на некретнине које користи власник.

8 Следе примери инвестиционих некретнина:

(а) земљиште које се држи у циљу дугорочног пораста вредности капитала, а не у циљу краткорочне продаје у редовном пословању;

(б) земљиште које се држи за тренутно непознату будућу употребу. (Уколико ентитет није утврдио да ће користити земљиште било као некретнину коју користи власник или за краткорочну продају у редовном пословању, сматра се да се земљиште држи у циљу повећања вредности капитала);

(ц) објекат у власништву ентитета (или га ентитет држи под финансијским лизингом) и изнајмљен у оквиру једног или више пословних лизинга; и

(д) објекат који није изнајмљен, али се држи ради изнајмљивања у оквиру једног или више пословних лизинга.

(е) некретнине у процесу изградње или развоја за будуће коришћење као инвестиционе некретнине.

9 Следе примери ставки које не представљају инвестиционе некретнине те стога нису предмет овог Стандарда:

(а) некретнине намењене за продају у оквиру редовног пословања или у процесу изградње или развоја у циљу такве продаје (видети IAS 2 – *Залихе*), на пример, некретнине стечене искључиво у циљу накнадног отуђења у блиској будућности, или у циљу развоја и даље продаје;

(б) некретнине које су у процесу изградње или развоја за трећа лица (видети IAS 11– *Уговори о изградњи*);

(ц) некретнине које користи власник (видети IAS 16), укључујући (између осталог) некретнине које се држе да би се у будућности користиле као некретнине које користи власник (у својству основног средства), некретнине које се држе ради будућег развоја и каснијег коришћења као некретнине које користи власник, некретнине које користе запослени (било да запослени плаћају закупнину по тржишним ценама или не) и некретнина коју користи власник, а која чека да буде отуђена;

(д) [брисан]; и

(е) некретнине које су изнајмљене неком другом ентитету у оквиру финансијског лизинга.

10 Неке некретнине обухватају део који се држи за остваривање прихода од закупнине или за повећање вредности капитала а други део се држи за коришћење у производњи и испоруци робе или услуга или у административне сврхе. Ако ови делови могу засебно да се продају (или засебно дају под финансијски лизинг) ентитет одвојено обрачунава ове делове. Уколико се делови не могу засебно продати, некретнина ће представљати инвестициону некретнину само ако је безначајан део те некретнине намењен за коришћење у производњи или набавци производа или услуга или у административне сврхе.

11 У неким случајевима, ентитет пружа помоћне услуге корисницима некретнине која је власништво ентитета. Овакву некретнину ентитет третира као инвестициону некретнину под условом да су те услуге релативно безначајна компонента целокупног уговора. Као пример би могао послужити случај када власник пословног објекта кориснику лизинга који користи објекат пружа услуге чувања и одржавања објекта.

12 У другим случајевима, пружене услуге су значајнија компонента. На пример, уколико је ентитет власник хотела и управља тим хотелом, услуге које тај ентитет пружа гостима се сматрају значајном компонентом целокупног уговора. Дакле, хотел којим управља власник је некретнина коју користи власник (основно средство), а не инвестициона некретнина.

13 Може бити тешко утврдити да ли су помоћне услуге толико значајне да некретнина не испуњава услове да се сматра инвестиционом некретнином. На пример, власник хотела понекад преноси одређене одговорности на трећа лица на основу уговора о управљању. Услови ових уговора о управљању су веома различити. На једном крају спектра власник може у суштини имати улогу пасивног инвеститора. На другом крају спектра власник једноставно може наручивати од спољних сарадника свакодневне функције, при чему међутим задржава значајну изложеност променама токова готовине генерисаних пословањем хотела.

14 За утврђивање да ли одређена некретнина испуњава услове да се сматра инвестиционом некретнином или не је потребно расуђивање. Ентитет поставља критеријуме како би могао применити такво расуђивање у сагласности са дефиницијом инвестиционе некретнине и са одговарајућим упутствима из параграфа 7–13. Параграф 75(ц) захтева од ентитета да обелодани ове критеријуме у случајевима када је тешко извршити класификацију.

15 У неким случајевима, ентитет поседује некретнине које су изнајмљене његовом матичном ентитету или неком од зависних ентитета и они их користе. Ове некретнине се не могу квалификовати као инвестиционе некретнине у консолидованим финансијским извештајима, с обзиром да, са аспекта групе, некретнине користи власник. Међутим, са аспекта ентитета који је власник оваквих некретнина, исте представљају инвестиционе некретнине уколико испуњавају услове дефиниције из параграфа 5. Стога, у својим појединачним финансијским извештајима, давалац лизинга третира ову некретнину као инвестициону некретнину.

Признавање

16 Инвестиционе некретнине се признају као средство ако и само ако:

(а) је вероватно да ће ентитет у будућности остварити економску корист од те инвестиционе некретнине; и

(б) се набавна вредност инвестиционе некретнине може поуздано одмерити.

17 Према овом принципу признавања, ентитет процењује трошкове прибављања свих својих инвестиционих некретнина у време када настану. У те трошкове спадају трошкови првобитно настали у циљу стицања инвестиционе некретнине и трошкови настали накнадно како би се некретнина проширила, заменио неки њен део или се она сервисирала.

18 Према принципу признавања из параграфа 16, ентитет у оквиру књиговодствене вредности инвестиционе некретнине не признаје трошкове свакодневног сервисирања те некретнине. Заправо, ти трошкови се признају у билансу успеха када настану. Трошкови свакодневног сервисирања су првенствено трошак рада и потрошног материјала, и могу још укључивати и трошкове ситнијих делова. Сврха тих издатака се често описује као “поправке и одржавање” некретнине.

19 Делови инвестиционе некретнине могу бити стечени заменом. На пример, унутрашњи зидови могу бити замена првобитних зидова. Према принципу признавања, ентитет признаје у књиговодственој вредности трошак замене дела постојеће инвестиционе некретнине у време кад се тај трошак настане, ако су задовољени услови признавања. Књиговодствена вредност тих делова који су замењени престаје да се признаје у складу са одредбама о престанку признавања из овог Стандарда.

Одмеравање приликом признавања

20 Инвестициона некретнина се у почетку одмерава по набавној вредности/цени коштања. Трошкови трансакције се укључују у почетно одмеравање.

21 Набавна вредност купљене инвестиционе некретнине обухвата њену куповну цену и све директно приписиве издатке. Директно приписиве издатке представљају, на пример, накнаде за професионалне правне услуге, таксе за пренос имовине и остали трошкови трансакција.

22 [обрисан]

23. Набавна вредност инвестиционе некретнине се не увећава за:

(а) трошкове започињања пословања (осим ако нису неопходни за довођење некретнине у стање неопходно да би могла пословати на начин на који је то менаџмент предвидео);

(б) пословне губитке који настану пре него што се достигне планирани ниво коришћења инвестиционе некретнине; и

(ц) прекомерно утрошене количине материјала, рада или других ресурса приликом изградње некретнине или капиталног накнадног издатка везаног за исту.

24 Уколико је плаћање инвестиционе некретнине одложено, њена набавна вредност је еквивалентна цени за готовину. Разлика између овог износа и укупног плаћања се признаје као расход камате у току кредитног периода.

25 Почетна набавна вредност инвестиционе некретнине која се држи под лизингом и која је класификована као инвестициона некретнина је као што је прописано за финансијски лизинг параграфом 20 IAS-a 17, тј. средство се признаје по нижој од следеће две вредности: фер вредности некретнине и садашње вредности минималних плаћања лизинга. Еквивалентан износ се признаје као обавеза у складу са истим тим параграфом.

26 Евентуалне премије плаћене за лизинг третирају се као део минималних плаћања лизинга за ове потребе, и стога се укључују у набавну вредност средства, али се искључују из обавезе. Ако је учешће у некретнини која је под лизингом класификовано као инвестициона некретнина, ставка која се обрачунава по фер вредности је то учешће, а не одговарајућа некретнина. Упутства за утврђивање фер вредности учешћа у некретнини су дата за метод фер вредности у параграфима 33–52. Та упутства су такође релевантна за утврђивање фер вредности када се та вредност користи као набавна вредност за потребе почетног признавања.

27 Једна или више инвестиционих некретнина могу бити стечене разменом за немонетарно средство или средства, или за комбинацију монетарних и немонетарних средстава. Следећа дискусија се односи на размену једног немонетарног средства за друго, али се такође примењује и на све размене описане у претходној реченици. Набавна вредност такве инвестиционе некретнине се одмерава по фер вредности осим ако (а) трансакцији размене не недостаје комерцијална суштина или (б) се фер вредност добијеног и уступљеног средства не може поуздано одмерити. Стечено средство се одмерава на овај начин чак и ако ентитет не може одмах да престане да признаје средство које је уступило. Ако се стечено средство не одмерава по фер вредности, његова се набавна вредност одмерава по књиговодственој вредности уступљеног средства.

28 Ентитет утврђује да ли трансакција размене има комерцијалну суштину разматрањем степена у којем се очекује да ће његови будући токови готовине да се промене као резултат трансакције. Трансакција размене има комерцијалну суштину ако:

(а) се структура (ризик, временски распоред и износ) токова готовине од средства примљеног разликује од структуре токова готовине пренесеног средства, или

(б) се специфична вредност дела пословања ентитета на који утиче трансакција промени као резултат размене, и

(ц) је разлика под (а) или (б) значајна у односу на фер вредност размењених средстава.

За потребе утврђивања да ли трансакција размене има комерцијалну суштину, специфична вредност дела пословања ентитета на који утиче трансакција одражава токове готовине након опорезивања. Резултат тих анализа може бити јасан и без обавезе ентитета да врши детаљне калкулације.

29 Фер вредност средства за које не постоје упоредиве тржишне трансакције се може поуздано одмеравати ако:

(а) варијабилност у распону разумних процена фер вредности за то средство није значајна, или

(б) се вероватноће разних процена у оквиру распона могу разумно проценити и користити при процени фер вредности. Ако ентитет може поуздано утврдити фер вредност или примљеног средства или уступљеног средства, онда се фер вредност уступљеног средства користи за одмеравање набавне вредности, осим ако фер вредност примљеног средства није евидентнија.

Одмеравање после почетног признавања

Рачуноводствена политика

30 Уз изузетке напоменуте у параграфима 32А и 34, ентитет бира или метод фер вредности из параграфа 33–55 или метод набавне вредности из параграфа 56 као своју рачуноводствену политику и ту политику примењује на све своје инвестиционе некретнине.

31 У IAS–у 8 – *Рачуноводствене политике, промене рачуноводствених процена и грешке*, се наводи да се добровољна промена рачуноводствене политике врши само ако таква промена има за резултат да финансијски извештаји пружају поузданије и релевантније информације о ефектима трансакција, других догађаја или услова на финансијски положај, финансијске перформансе или токове готовине ентитета. Мало је вероватно да ће прелазак са метода фер вредности на метод набавне вредности имати за резултат релевантније приказивање.

32 Овим Стандардом се захтева од свих ентитета да утврде фер вредност инвестиционе некретнине, за потребе или одмеравања (уколико користи метод фер вредности) или обелодњивања (уколико користи метод набавне вредности). Ентитет се подстиче, али се од њега не захтева да утврди фер вредност инвестиционе некретнине на основу процене независног проценитеља који је професионално лице са признатим и релевантним стручним квалификацијама и скоријим искуством процењивања на локацији и категорији инвестиционе некретнине чија се вредност процењује.

32А Ентитет може:

(а) изабрати или метод фер вредности или метод набавне вредности за све обавезе које се односе на инвестиционе некретнине које носе принос повезан директно са фер вредношћу или са приносима од тих средстава, укључујући и те инвестиционе некретнине;

(б) изабрати или метод фер вредности или метод набавне вредности за сву другу инвестициону некретнину, без обзира који је метод изабран под (а).

32Б Нека осигуравајућа друштва и други ентитети имају интерни фонд некретнина који емитује јединице чије је вредности тешко утврдити, при чему су неке од тих јединица у власништву инвеститора у складу са повезаним уговорима, а друге у власништву самог ентитета. Параграф 32А не дозвољава да ентитет одмерава некретнине које су у власништву фонда делимично по набавној вредности, а делимично по фер вредности.

32Ц Ако ентитет изабере различите методе за две категорије описане у параграфу 32А, продаја инвестиционе некретнине између група средстава које се вреднују применом различитих метода се признаје по фер вредности, а кумулативна промена фер вредности се признаје у билансу успеха. У складу с тим, ако се инвестициона некретнина прода из групе на коју се примењује метод фер вредности у групу за коју се користи метод набавне вредности, фер вредност некретнине на датум продаје постаје њена претпостављена набавна вредност.

Метод фер вредности

33 Након почетног признавања, ентитет који се определи за метод фер вредности за одмеравање свих својих инвестиционих некретнина по фер вредности, осим у случајевима описаним у параграфу 53.

34 Када се учешће у некретнини коју корисник лизинга има у оквиру пословног лизинга класификује као инвестициона некретнина према параграфу 6, параграф 30 је обавезан: мора се примењивати метод фер вредности.

35 Добитак или губитак који произилази из промене фер вредност инвестиционе некретнине се признаје у билансу успеха за период у ком је настао.

36 Фер вредност инвестиционе некретнине је цена по којој би се некретнина могла разменити између обавештених, вољних страна у независној трансакцији (видети параграф 5). Фер вредност посебно искључује процењену цену која је повећана или умањена посебним условима или околностима које су нетипичне финансирању, аранжмани продаје и повратног лизинга, посебне накнаде или концесије дате од стране било кога ко је повезан са продајом.

37 Ентитет одређује фер вредност без одбијања трошкова трансакције које можда направи приликом продаје или друге врсте отуђења.

38 Фер вредност инвестиционе некретнине одражава услове тржишта на крају извештајног периода.

39 Фер вредност је временски специфична категорија за одређени датум. С обзиром да се тржишни услови могу променити, вредност утврђена као фер вредност може бити нетачна или неодговарајућа на неки други дан. Дефиниција фер вредности такође подразумева истовремену размену и извршавање уговора о продаји, без било каквих промена у цени до којих би могло доћи у независној трансакцији између обавештених, вољних страна у случају да се размена и извршење уговора не дешавају истовремено.

40 Фер вредност инвестиционе некретнине одражава, између осталог, приход од закупнине по текућим уговорима о лизингу, као и оправдане и одрживе претпоставке које представљају мишљење обавештених и вољних страна о приходу од закупнине од будућих лизинга у светлу постојећих услова. Она такође одражава, на сличној основи, све евентуалне одливе готовине (укључујући плаћања закупнина и друге одливе) који би се могли очекивати у вези са некретнином. Неки од тих одлива одражавају се у обавезама, док се други односе на одливе који се не признају у финансијским извештајима све до неког каснијег датума (нпр. периодична плаћања као што су потенцијалне закупнине).

41 У параграфу 25 се наводи основа за почетно признавање набавне вредности учешћа у некретнини под лизингом. Параграфом 33 се захтева да се учешће у некретнини под лизингом поново одмери, ако је неопходно, до фер вредности. Код лизинга који је уговорен по тржишним ценама, фер вредност учешћа у некретнини под лизингом приликом стицања, умањена за сва очекивана плаћања лизинга (укључујући и она која се односе на признате обавезе), треба да буде једнака нули. Та фер вредност се не мења без обзира да ли се, за потребе рачуноводства, закупљено средство и обавеза признају по фер вредности или по садашњој вредности минималних плаћања лизинга, у складу са параграфом 20 IAS-а 17. Стога, поновно одмеравање закупљеног средства, тј. прелазак са набавне вредности у складу са параграфом 25 на фер вредност у складу са параграфом 33 не би требало да доведе до било каквог почетног добитка или губитка, осим ако се фер вредност није одмеравала у различито време. То би се могло десити ако се примена метода фер вредности изабере након почетног признавања.

42 Дефиниција фер вредности се односи на “обавештене, вољне стране.” У овом контексту “обавештен” значи да су и вољан купац и вољан продавац у разумној мери упознати са природом и карактеристикама инвестиционе некретнине, њеним стварним и могућим употребама и са стањем на тржишту на крају извештајног периода. Вољан купац је мотивисан, али не и присиљен да купи. Тај купац није ни претерано заинтересован, нити одлучан да купи по било којој цени. Претпостављени купац не би платио цену већу од оне коју би захтевало тржиште које се састоји од обавештених, вољних купаца и продаваца.

43 Вољан продавац није ни претерано заинтересован, нити је неко ко је присиљен да прода по било којој цени, а нити је неко ко је спреман да чека на цену која није разумна према тренутним тржишним условима. Вољан продавац је мотивисан да прода некретнину под тржишним условима за најбољу могућу цену која се може постићи. Чињенично стање тренутног власника инвестиционе некретнине није предмет овог разматрања с обзиром да је вољан продавац хипотетички власник (на пример вољан продавац не би узео у обзир одређене пореске околности стварног власника инвестиционе некретнине).

44 Дефиниција фер вредности се односи на трансакцију која се обавља између страна које делују независно и у свом најбољем интересу. Таква трансакција се дешава између страна које немају неку посебну или одређену везу која би цену трансакције учинила некарактеристичном за тржиште. Претпоставља се да се трансакција одвија између неповезаних страна, где свака страна делује независно.

45 Најбољи доказ фер вредности су обично тренутне цене на активном тржишту за сличну некретнину на истој локацији и под истим условима, која је предмет уговора о лизингу или уговора сличне врсте. Ентитет се стара о препознавању разлика у природи, месту или стању некретнине, или у условима из уговора о лизингу или других уговора везаних за некретнину.

46 Уколико на активном тржишту нема текућих цена какве су описане у параграфу 45, ентитет разматра информације из разних извора, укључујући:

(а) тренутне цене на активном тржишту за некретнине чији су природа, стање или локација различити (или оне које су предмет различитих уговора о лизингу или друге врсте уговора) кориговане да одражавају ове разлике;

(б) на мање активним тржиштима цене из блиске прошлости кориговане да одразе све промене економских услова од дана када се десила трансакција по тим ценама; и

(ц) пројекције дисконтованог тока готовине на основу поузданих процена будућих токова готовине подржаних условима у постојећим уговорима о лизингу и другим уговорима и (тамо где је то могуће) екстерним доказима, као што су износи тренутних тржишних закупнина за сличне некретнине на истој локацији и у истом стању, те кориштењем дисконтних стопа које одражавају текуће тржишне процене неизвесности износа и времена токова готовине.

47 У неким случајевима, разноврсни извори набројани у претходном параграфу могу сугерисати различите закључке о фер вредности инвестиционе некретнине. Ентитет разматра разлоге тих разлика у циљу постизања најпоузданије процене фер вредности у оквиру спектра разумних процена фер вредности.

48 У изузетним случајевима, постоје јасни докази, када ентитет први пут стекне инвестициону некретнину (или када постојећа некретнина први пут постане инвестициона некретнина након промене начина употребе) да

ће променљивост у спектру разумних процена фер вредности бити тако велика, а вероватноће разних исхода толико тешко процењиве, да се корисност једне процене фер вредности негира. Ово може указати на чињеницу да се фер вредност некретнине неће моћи континуирано поуздано одређивати (видети параграф 53).

49 Фер вредност се разликује од употребне вредности која је дефинисана у IAS-у 36 – *Умањење вредности имовине*. Фер вредност одражава знање и процене обавештених, вољних купаца и продаваца. Супротно, употребна вредност одражава знање и процене ентитета, укључујући ефекте фактора који могу бити специфични за одређени ентитет, а који се можда не могу примењивати на ентитете генерално. На пример, фер вредност не одражава ни један од следећих фактора у мери у којој они не би генерално били на располагању обавештеним, вољним купцима и продавцима:

- (а) додатну вредност изведену из састављања портфеља некретнина на различитим локацијама;
- (б) синергије између инвестиционе некретнине и других средстава;
- (ц) законска права или законска ограничења која су специфична само за тренутног власника; и
- (д) пореске олакшице или пореска оптерећења која су специфична само за тренутног власника.

50 Приликом утврђивања књиговодствене вредности инвестиционе некретнине по моделу фер вредности, ентитет средства или обавезе признате као одвојена средства или обавезе не рачуна дупло. На пример:

(а) опрема попут лифтова или клима уређаја је често саставни део објекта и генерално се укључује у фер вредност инвестиционе некретнине, а не признаје се засебно као некретнина, постројење и опрема;

(б) ако се канцеларија издаје намештена, у фер вредности канцеларије генерално улази и фер вредност намештаја, зато што је приход од закупнине приход од намештене канцеларије. Када у фер вредност инвестиционе некретнине улази вредност намештаја, онда ентитет не признаје намештај као засебно средство;

(ц) фер вредност инвестиционе некретнине искључује унапред наплаћени или обрачунати пословни приход од закупнине, јер га ентитет признаје као засебну обавезу, односно средство;

(д) фер вредност инвестиционих некретнина које су под лизингом, одражава очекиване токове готовине (укључујући потенцијалну закупнину за коју се очекује да доспе за наплату). У складу с тим, ако израчуната вредност некретнине не укључује плаћања за која се очекује да ће бити извршена, неопходно је поново додати све признате обавезе по основу лизинга како би се израчунала књиговодствена вредност инвестиционе некретнине применом модела фер вредности.

51 Фер вредност инвестиционе некретнине не одражава будуће капиталне издатке за развој и побољшање стања некретнине, нити одражава одговарајуће будуће користи од ових будућих издатака.

52 У неким случајевима ентитет очекује да ће садашња вредност његових плаћања која се односе на инвестиционе некретнине (осим плаћања за признате обавезе) премашити садашњу вредност одговарајућег прилива новца. Ентитет користи IAS 37– *Резервисања, потенцијалне обавезе и потенцијална имовина* за утврђивање да ли да признаје обавезу и како да је одмерава.

Немогућност поузданог утврђивања фер вредности

53 Дискутабилна је претпоставка да ће ентитет бити у могућности да поуздано утврди фер вредност инвестиционе некретнине на континуираној основи. Међутим, у изузетним случајевима, постоје јасни докази да, када ентитет први пут стекне некретнину (или када се постојећа некретнина по први пут користи као инвестициона некретнина, након промене у начину коришћења) он неће бити у могућности да поуздано утврђује фер вредност некретнине на континуираној основи. Ово се догађа онда, и само онда, када упоредиве тржишне трансакције нису честе и алтернативне поуздане процене фер вредности (на пример на основу предвиђања дисконтованих токова готовине) нису доступне. Уколико ентитет утврди да није утврђена поуздана фер вредност некретнине у изградњи али очекује да ће се након завршетка изградње поуздано утврдити фер вредност некретнине, одмераваће некретнину у изградњи по методу набавне вредности до тренутка када се фер вредност може поуздано утврдити или до завршетка изградње (шта год наступи раније). Уколико ентитет утврди да фер вредност неке некретнине (која није некретнина у изградњи) није могуће поуздано одредити у континуираном периоду, ентитет одмерава некретнину применом метода набавне вредности из IAS-а 16. Полази се од претпоставке да је резидуална вредност те некретнине једнака нули. Ентитет примењује IAS 16 све до отуђења инвестиционе некретнине.

53А Када ентитет буде у могућности да поуздано мери фер вредност некретнине у изградњи, која је претходно мерена по набавној вредности, ентитет ће за ту некретнину применити метод фер вредности. Када се изградња заврши претпоставља се да се фер вредност може поуздано одмерити. Уколико ово није случај, у складу са параграфом 53, некретнина ће се одмеравати применом метода набавне вредности из IAS-а 16.

53Б Претпоставка да се фер вредност некретнине у изградњи може одмерити поуздано се може довести у питање само при почетном признавању. Ентитет који је мерио некретнину у изградњи по фер вредности не може касније доћи до закључка да се фер вредност завршене некретнине не може поуздано одредити.

54 У изузетним случајевима, када је ентитет присиљен да из разлога наведених у параграфу 53, одмерава инвестициону некретнину користећи се методом набавне вредности из IAS-а 16, све своје друге инвестиционе некретнине одмерава по фер вредности, укључујући некретнине у изградњи. У тим случајевима, иако ентитет може да примењује метод набавне вредности за једну инвестициону некретнину, он и даље обрачунава све

преостале некретнине применом методе фер вредности.

55 Уколико је ентитет претходно одмеравао своје инвестиционе некретнине по фер вредности, и даље одмерава некретнину по фер вредности све док се та некретнина не отуђи (или до тренутка када некретнина постаје некретнина коју користи власник или ентитет започне са процесом капиталних накнадних издатака у некретнине у циљу накнадне продаје у оквиру редовног пословања), чак и у случају да су упоредиве тржишне трансакције постале мање учестале или тржишне цене мање расположиве.

Метод набавне вредности

56 Након почетног признавања, ентитет који изабере метод набавне вредности, одмерава све своје инвестиционе некретнине у складу са захтевима IAS-а 16 за тај метод, осим оне које испуњавају услове да се класификују као некретнине које се држе ради продаје (или су укључене у групу за отуђивање која је класификована као група која се држи ради даље продаје) према IFRS-у 5 *Стална имовина намењена продаји и пословања која престају*. Инвестиционе некретнине које испуне услове да се класификују као некретнине које се држе ради продаје (или су укључене у групу за отуђивање која је класификована као група која се држи ради продаје) треба да се одмеравају у складу са IFRS-ом 5.

Преноси

57 Пренос на инвестиционе некретнине или са њих се врши онда и само онда дође до промене у намени, доказане следећим:

(а) почетком коришћења некретнине од стране власника, за пренос са инвестиционе некретнине на некретнине које користи власник;

(б) почетком капиталног накнадног издатка у некретнину у циљу њене продаје – за пренос са инвестиционе некретнине на залихе;

(ц) престанком коришћења некретнине од стране власника, за пренос са некретнине коју користи власник (грађевинских објеката) на инвестиционе некретнине; или

(д) почетком пословног лизинга некој другој страни – за пренос са залиха на инвестиционе у некретнине; или

(е) [брисан]

58 Горњи параграф 57 (б) захтева да ентитет пренесе некретнину са инвестиционе некретнине на залихе онда, и само онда, када је дошло до промене намене, доказане почетком капиталног накнадног издатка у циљу продаје. Када ентитет одлучи да отуђи инвестициону некретнину без даљег капиталног накнадног издатка, он наставља да је третира као инвестициону некретнину све док не дође до престанка признавања (елиминисања из извештаја о финансијској позицији), а не третира је као залихе. Слично томе, ако ентитет почне са капиталним накнадним издацима везано за постојећу инвестициону некретнину у циљу даљег будућег коришћења као инвестиционе некретнине, та некретнина остаје инвестициона некретнина и не врши се његова поновна класификација на средство које користи власник у току периода капиталног накнадног издатка.

59 Параграфи 60 до 65 се баве питањима признавања и одмеравања која се јављају када ентитет користи метод фер вредности за инвестиционе некретнине. Када ентитет користи метод набавне вредности, преноси који се врше између инвестиционих некретнина, некретнина које користи власник и залиха не мењају књиговодствену вредност пренетих некретнина и не мењају набавну вредност тих некретнина за потребе одмеравања или обелодањивања.

60 Код преноса некретнине са инвестиционе некретнине укњижене по фер вредности, на некретнину коју користи власник или залихе, претпостављена набавна вредност некретнине за каснији обрачун у складу са IAS-ом 16 или IAS-ом 2 је њена фер вредност на датум промене намене.

61 Ако некретнина коју користи власник постане инвестициона некретнина која ће се књижити по фер вредности, ентитет примењује IAS 16 све до датума промене намене. Ентитет третира било какву разлику на тај датум између књиговодствене вредности некретнине по IAS-у 16 и њене фер вредности на исти начин као ревалоризацију према IAS-у 16.

62 Све до дана када некретнина коју користи власник постане инвестициона некретнина књижена по фер вредности, ентитет амортизује ту некретнину и признаје све импаритетне губитке који су настали. Ентитет третира било коју разлику између књиговодствене вредности некретнине по IAS-у 16 и њене фер вредности на тај датум на исти начин као и ревалоризацију према IAS-у 16. Другим речима:

(а) евентуално смањење књиговодствене вредности некретнине се признаје у билансу успеха. Међутим, у оној мери у којој је износ укључен у ревалоризационе резерве за ту некретнину, смањење се признаје у укупном осталом резултату и смањује ревалоризациону резерву у оквиру капитала.

(б) евентуално повећање књиговодствене вредности се третира на следећи начин:

(i) у мери у којој повећање сторнира ранији импаритетни губитак за ту некретнину, повећање се признаје у билансу успеха. Износ признат у билансу успеха не премашује износ који је потребан да се књиговодствена вредност врати на ону књиговодствену вредност која би била утврђена (без амортизације) да није било признавања импаритетног губитка.

(ii) евентуални преостали део повећања се признаје у укупном осталом резултату и повећава ревалоризационе резерве у оквиру капитала. По каснијем отуђењу инвестиционе некретнине, ревалоризационе резерве укључене у капитал могу се пренети на нераспоређену добит. Пренос са ревалоризационе резерве на нераспоређену добит се не врши кроз биланс успеха.

63 За пренос са залиха на инвестиционе некретнине које ће се књижити по фер вредности, било која разлика између фер вредности некретнине на дан преноса и њене раније књиговодствене вредности се признаје у добитку/губитку.

64 Поступак са преносима са залиха на инвестиционе некретнине које ће се књижити по фер вредности, конзистентан је са третманом продаје залиха.

65 Када ентитет заврши изградњу или капиталне накнадне издатке у инвестиционе некретнине у сопственој режији које ће се књижити по фер вредности, било која разлика између фер вредности некретнине на тај дан и њене раније књиговодствене вредности се признаје у добитку/губитку.

Отуђење

66 Инвестиционе некретнине престају да се признају (елиминишу се из извештаја о финансијској позицији) по отуђењу или када се инвестициона некретнина трајно повуче из употребе и не очекују се никакве будуће економске користи од његовог отуђења.

67 Отуђење инвестиционе некретнине се може извршити продајом или закључењем финансијског лизинга. За утврђивање датума отуђења инвестиционе некретнине, ентитет примењује критеријуме из IAS-a 18 за признавање прихода од продаје робе и услуга и узима у обзир одговарајућа упутства из Додатка уз IAS 18. IAS 17 се примењује на отуђење настало закључивањем финансијског лизинга и на продају и повратни лизинг.

68 Ако, у складу са принципом признавања из параграфа 16, ентитет у књиговодственој вредности средства призна набавну вредност замењеног дела инвестиционе некретнине, он престаје да признаје књиговодствену вредност замењеног дела. За инвестиционе некретнине обрачунате применом метода набавне вредности, може се десити да замењени део није одвојено амортизован. Ако ентитету није изводљиво утврђивање књиговодствене вредности замењеног дела, он може да користи трошкове замене као показатељ износа набавне вредности замењеног дела у време кад је исти стечен или изграђен. Код метода фер вредности, може се десити да фер вредност инвестиционе некретнине већ одражава да је део који треба да се замени изгубио своју вредност. У другим случајевима може бити тешко утврдити колико треба умањити фер вредност дела који се замењује. Алтернатива смањењу фер вредности за замењени део, када то није изводљиво, је да се трошкови замене укључе у књиговодствену вредност средства и да се затим поново процени фер вредност, као што би се захтевало у случају додатака који не подразумевају замену.

69 Добици или губици који настају услед повлачења или отуђења инвестиционе некретнине се утврђују као разлика између нето прихода од отуђења и књиговодствене вредности средства и признају у билансу успеха (осим ако IAS 17 не прописује друге захтеве за аранжмане продаје и повратног лизинга) у периоду повлачења или отуђења.

70 Износ потраживања за отуђену инвестициону некретнину се иницијално признаје по њеној фер вредности. Конкретно, ако је плаћање за неку инвестициону некретнину одложено, примљена накнада се почетно признаје по износу еквивалентном цени за готовину. Разлика између номиналног износа и износа еквивалентном цени за готовину се признаје као приход од камате према IAS-у 18, применом метода ефективне каматне стопе.

71 Ентитет примењује IAS 37 или друге стандарде, где је то одговарајуће, на било какве обавезе које му евентуално преостану по отуђењу инвестиционе некретнине.

72 Надокнада од трећих страна за инвестициону некретнину чија је вредност умањена, која је изгубљена или уступљена, признаје се у билансу успеха када та надокнада постане потраживање.

73 Умањење вредности или губици инвестиционих некретнина, повезани захтеви за накнадама или плаћањем накнада од трећих страна, као и свака евентуална куповина или изградња средстава за замену, представљају засебне економске догађаје и обрачунавају се засебно на следећи начин:

(а) умањења вредности инвестиционих некретнина се признају у складу са IAS-ом 36,

(б) повлачења или отуђења инвестиционе некретнине признају се у складу са параграфима 66–71 овог Стандарда,

(ц) надокнада од трећих страна за инвестиционе некретнине чија је вредност умањена, које су изгубљене или уступљене, признају се у билансу успеха када постану потраживања, и

(д) набавна вредност средстава која су на име замене враћена, купљена или изграђена одређује се у складу са параграфима 20–29 овог Стандарда.

Обелодањивање

Метод фер вредности и метод набавне вредности

74 Обелодањивања наведена у наставку се примењују уз обелодањивања која прописује IAS 17. Према IAS-у 17, власник инвестиционе некретнине обезбеђује обелодањивања даваоца лизинга о закљученим лизинзима.

Ентитет који држи инвестициону некретнину под финансијски или пословни лизинг, обезбеђује обелодањивања корисника лизинга за финансијске лизинге и обелодањивања даваоца лизинга за све закључене пословне лизинге.

75 Ентитет обелодањује:

(а) да ли примењује метод фер вредности или метод набавне вредности.

(б) ако примењује метод фер вредности, да ли се, и у којим околностима, учешћа у некретнинама под пословним лизингом класификују и обрачунавају као инвестиционе некретнине.

(ц) када је класификација отежана (видети параграф 14), критеријуме које ентитет користи за разликовање инвестиционе некретнине од некретнине коју користи власник, и од некретнине која се држе ради продаје у оквиру редовног пословања;

(д) методе и важне претпоставке коришћене за одређивање фер вредности инвестиционе некретнине, укључујући изјаву о томе да ли је утврђивање фер вредности подржано доказима са тржишта или је више засновано на другим факторима (које ентитет обелодањује) због природе некретнине и недостатка упоредивих података са тржишта;

(е) у којој мери је фер вредност инвестиционе некретнине (одмерене или обелодањене у финансијским извештајима) заснована на процени независног процењивача који има признате и релевантне стручне квалификације, и недавно искуство са локацијом и категоријом инвестиционе некретнине која се процењују. Ако такве процене није било, ту чињеницу треба обелоданити;

(ф) износе признате у билансу успеха за:

(i) приход од закупа инвестиционе некретнине;

(ii) директне пословне расходе (укључујући поправке и одржавање) који произилазе из инвестиционе некретнине која је генерисала приход од закупа током периода; и

(iii) директне пословне расходе (укључујући поправке и одржавање) који произилазе из инвестиционе некретнине која је генерисала приход од закупа током периода;

(iv) кумулативне измене фер вредности признате у билансу успеха при продаји инвестиционе некретнине из скупа средстава на која се примењује метод набавне вредности у скуп на који се примењује метод фер вредности (видети параграф 32Ц);

(г) постојање и износе ограничења која се односе на могућност продаје инвестиционе некретнине или дознаке прихода и новчаних примитака од отуђења; и

(х) уговорне обавезе куповине, изградње или капиталних накнадних издатака у инвестиционе некретнине или поправке, одржавања или побољшања.

Метод фер вредности

76 Поред обелодањивања прописаних параграфом 75, ентитет који примењује метод фер вредности из параграфа 33–55 обелодањује усклађивање књиговодствене вредности инвестиционе некретнине на почетку и на крају периода, приказујући следеће:

(а) додатке, обелодањујући одвојено оне додатке који су резултат стицања и оне који су резултат накнадних издатака признатих у књиговодственој вредности средства;

(б) додатке који су резултат стицања кроз пословне комбинације;

(ц) средства класификована као средства која се држе за продају или су укључена у групу средстава класификовану као група која се држи за продају у складу са IFRS-ом 5 и друга отуђења;

(д) нето добитке или губитке од кориговања фер вредности;

(е) нето курсне разлике које произилазе из превођења финансијских извештаја у различите валуте презентације и из превођења иностраног пословања у валуту презентације ентитета који саставља финансијске извештаје;

(ф) преносе на залихе и са залиха и на некретнине које користи власник и са њих; и

(г) остале промене.

77 Када се вредновање добијено за инвестиционе некретнине знатно коригује за потребе финансијских извештаја, на пример да би се избегло дупло обрачунавање средстава или обавеза које се признају као одвојена средства и обавеза као што је описано у параграфу 50, ентитет обелодањује усклађивање добијеног вредновања и коригованог вредновања укљученог у финансијске извештаје, приказујући одвојено збирни износ свих признатих обавеза по основу лизинга које су поново додате, и сва друга значајна кориговања.

78 У изузетним случајевима, којима се бави параграф 53, када ентитет одмерава инвестиционе некретнине користећи метод набавне вредности из IAS-a 16, усклађивањем које се захтева у параграфу 76 се обелодањују износе који се односе на ту инвестициону некретнину одвојено од износа који се односе на друге инвестиционе некретнине. Поред тога, ентитет обелодањује:

(а) опис инвестиционе некретнине;

(б) објашњење разлога из ког се фер вредност не може поуздано одредити;

(ц) ако је могуће, распон процена у ком ће се фер вредност врло вероватно налазити; и

(д) по отуђењу инвестиционе некретнине која није књижена по фер вредности:

- (i) чињеницу да је ентитет отуђио инвестициону некретнину која није књижена по фер вредности;
- (ii) књиговодствену вредност те инвестиционе некретнине у време продаје; и
- (iii) износ признатог добитка или губитка.

Метод набавне вредности

79 Поред захтеваних обелодањивања у параграфу 75, ентитет који примењује метод набавне вредности из параграфа 56 такође обелодањује:

- (a) коришћене методе амортизације;
- (б) коришћене корисне векове трајања или стопе амортизације;
- (ц) бруто књиговодствену вредност и акумулирану амортизацију (удружену са акумулираним импаритетним губицима) на почетку и на крају периода;
- (д) усклађивање књиговодствене вредности инвестиционе некретнине на почетку и на крају периода, приказујући следеће:
 - (i) додатке, обелодањујући одвојено оне додатке који су резултат стицања и оне који су резултат накнадних издатака признатих као средство;
 - (ii) додатке који су резултат стицања кроз пословне комбинације;
 - (iii) средства класификована као средства која се држе за продају или су укључена у групу средстава класификовану као група која се држи за отуђивање у складу са IFRS-ом 5 и друга отуђења;
 - (iv) амортизацију;
 - (v) износ признатих импаритетних губитака, као и износ сторнираних импаритетних губитака током периода, у складу са IAS-ом 36;
 - (vi) нето курсне разлике које произилазе из превођења финансијских извештаја на различите валуте презентације и из превођења иностраног пословања на валуту презентације ентитета који саставља финансијске извештаје;
 - (vii) преносе на залихе и са залиха и на некретнине које користи власник и са њих; и
 - (viii) друге промене; и
- (е) фер вредност инвестиционе некретнине. У изузетним случајевима, описаним у параграфу 53, када ентитет не може поуздано да одреди фер вредност инвестиционе некретнине, ентитет обелодањује:
 - (i) опис инвестиционе некретнине;
 - (ii) објашњење разлога из ког се фер вредност не може поуздано утврдити; и
 - (iii) ако је могуће, распон процена у коме ће се фер вредност највероватније налазити;

Прелазне одредбе

Метод фер вредности

80 Ентитет који је раније примењивао IAS 40 (2000.) и изабере да по први пут класификује и обрачунава као инвестиционе некретнине део или целокупно учешће у некретнинама које је под пословним лизингом, које задовољава за то прописане услове, признаје ефекат тог избора као кориговање почетног стања нераспоређене добити за период у којем се први пут направи тај избор. Поред тога:

(a) ако је ентитет раније јавно обелоданио (у финансијским извештајима или на други начин) фер вредност својих учешћа у некретнинама у ранијим периодима (одређену на основи која одговара дефиницији фер вредности из параграфа 5 и упутствима из параграфа 36 до 52), ентитет се подстиче, али се од њега не захтева да:

- (i) коригује почетно стање нераспоређене добити за најранији представљени период за који је таква фер вредност јавно обелодањена; и
- (ii) преправи упоредне информације за ове периоде; и
- (б) ако ентитет није раније јавно обелоданио информације описане под (a), он не преправља упоредне информације и обелодањује ту чињеницу.

81 Овај Стандард захтева поступак различит од оног из IAS-а 8. IAS 8 захтева преправљање упоредних информација, осим ако то није неизводљиво.

82 Када ентитет примењује овај Стандард по први пут, кориговање почетног стања нераспоређене добити укључује рекласификацију било ког износа који се држи у ревалоризационим резервама за инвестиционе некретнине.

Метод набавне вредности

83 На све промене у рачуноводственим политикама до којих дође када ентитет првобитно примењује овај Стандард и изабере да користи метод набавне вредности, примењује се IAS 8. Ефекат промене рачуноводствених политика укључује рекласификацију свих износа који се држе у ревалоризационим резервама за инвестиционе некретнине.

84 Захтеви параграфа 27–29 у вези са почетним одмеравањем инвестиционих некретнина стечених у оквиру трансакције размене средстава се примењују само на будуће трансакције.

Датум ступања на снагу

85 Овај стандард се примењује за годишње приоде почев од 1. јануара 2005. или касније. Ранија примена се препоручује. Ако ентитет почне да примењује овај Стандард за периоде пре 1. јануара 2005. године, он обелодањује ту чињеницу.

85А Објављивањем IAS 1 *Презентација финансијских извештаја* (ревидираног 2007. године) измењена је терминологија у свим IFRS. Осим тога је измењен и параграф 62. Ентитет примењује те измене за годишње периоде који почињу 1. јануара 2009. године или касније. Ако ентитет буде примењивао IAS 1 (ревидиран 2007. године) за неки ранији период, примењиваће и измене за тај ранији период.

85Б По основу *Побољшања IFRS*, објављених у мају 2008. године измењени су параграфи 8, 9, 48, 53, 54 и 57, брисан параграф 22 и додати параграфи 53А и 53Б. Ентитет ове измене примењује проспективно за годишње периоде који почињу 1. јануара 2009. године или касније. Дозвољено је да ентитет примени измене у вези некретнина у изградњи и пре 1. јануара 2009. године уколико је фер вредност некретнина у изградњи одређена на тај ранији датум примене. Ранија примена је дозвољена. Уколико ентитет примењује измене за ранији период, обелоданиће ту чињеницу и у исто време применити измене параграфа 5 и 81Е из IAS 16 *Некретнине, постројења и опрема*.

Повлачење IAS–а 40 (2000.)

86 Овај Стандард замењује IAS 40 – *Инвестиционе некретнине* (објављен 2000. године).