

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 IFRS 15–*Приход од уговора са купцима*);
 - (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 активношћу (видети IAS 41 *Пољопривреда* и IAS 16 *Некретнине, постројења и опрема*); и
 - (б) права на минерале и налазишта минералних резерви као што су нафта, природни гас и слични необновљиви ресурси.

Дефиниције

- 5 У овом стандарду коришћени су следећи термини са наведеним значењем:
- Књиговодствена вредност** је износ по коме 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 на основу акција*.
- Фер вредност** је цена која би се наплатила за продају средства или платила за пренос обавезе у редовној трансакцији између учесника на тржишту на датум одмеравања. (видети IFRS 13 *Одмеравање фер вредности*)
- 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 закупнине 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.

Класификација некретнине као инвестиционе некретнине или некретнине коју користи власник

- 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 закупнине 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 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.
 - (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) [брисан]
 - (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, 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]
 - (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), 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.
- 14А Расуђивање је такође потребно да би се одредило да ли је набавка инвестиционе некретнине набавка средства или групе средстава или пословна комбинација у делокругу стандарда IFRS 3 *Пословне комбинације*. Треба да се изврши упућивање на IFRS да би се одредило да ли је у питању пословна комбинација. Дискусија у параграфима 7-14 овог стандарда бави се тиме да ли је нека некретнина инвестициона некретнина или некретнина коју користи власник, а не одређивањем да ли је набавка неке некретнине пословна комбинација на начин на који је дефинисана у стандарду IFRS 3. Одређивање да ли нека одређена трансакција задовољава дефиницију пословне комбинације на начин на који је дефинисана у стандарду IFRS 3 и укључује инвестиционе некретнине на начин на који си дефинисане у овом стандарду захтева засебну примену ових стандарда.
- 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.
- 19A *[Овај параграф се односи на измене које још нису ступиле на снагу и стога није укључен у овом издању.]*

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 [Брисан]
- 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;
 - (ц) прекомерно утрошене количине материјала, рада или других ресурса приликом изградње некретнине или њеног развоја.
- 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 некретнине која се држи под лизингом и која је класификована као инвестициона некретнина треба да буде као што је прописано за финансијски лизинг параграфом 20 IAS-а 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 одмеравање фер вредности учешћа у некретнини су дата за метод фер вредности у параграфима 33–35, 40, 41, 48, 50 и 52 и у IFRS 13. Та упутства су такође релевантна за одмеравање 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. Стечена имовина се одмерава на овај начин чак и ако ентитет не може одмах да престане да признаје уступљену имовину. Уколико се стечена имовина не одмерава по фер вредности, њена набавна вредност се одмерава по књиговодственој вредности уступљене имовине.
- 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 примљеног средства 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) разлика је 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 се може поуздано одмераваати ако: (а) варијабилност у распону разумних одмеравања фер вредности за то средство није значајна, или (б) се вероватноће разних процена у оквиру распона могу разумно проценити и користити при одмеравању фер вредности. Уколико је ентитет у могућности да поуздано одмери фер вредност било примљене или уступљене имовине, тада се за одмеравање набавне вредности користи фер вредност уступљене имовине осим у случајевима када је фер вредност примљене имовине више очигледна.
- 29A *[Овај параграф се односи на измене које још нису ступиле на снагу и стога није укључен у овом издању.]*

Одмеравање после 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 одмере фер вредност инвестиционе некретнине, за потребе или одмеравања (уколико користи метод фер вредности) или обелодањивања (уколико користи метод набавне вредности). Ентитет се подстиче, али се од њега не захтева да одмери 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; и
 - (б) изабрати или метод фер вредности или метод набавне вредности за сву другу инвестициону некретнину, без обзира који је метод изабран под (а).
- 32А 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; метод фер вредности се примењује.**
- 35 **Добитак или губитак који произилази из промене фер вредност инвестиционе некретнине се признаје у билансу успеха за период у ком је настао.**
- 36-39 [Брисан]
- 40 Када се фер вредност инвестиционе некретнине одмерава у складу са IFRS 13, ентитет обезбеђује да фер вредност одражава, између осталог, приходе од закупа по основу постојећих уговора о закупу и друге претпоставке које би тржишни учесници користили у одређивању цене инвестиционе некретнине по тренутним тржишним условима.
- 40A *[Овај параграф се односи на измене које још нису ступиле на снагу и стога није укључен у овом издању.]*
- 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.
- 42-47 [Брисан]
- 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 одмеравања фер вредности бити тако велика, а вероватноће разних исхода толико тешко процењиве, да се корисност једног одмеравања фер вредности негира. Ово може указати на чињеницу да се фер вредност некретнине неће моћи континуирано поуздано одмеравати (видети параграф 53).
- 49 [Брисан]
- 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 [Брисан]
- 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 одмеравања фер вредности

- 53 Дискутабилна је претпоставка да ће ентитет бити у могућности да поуздано одмери 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 одмери фер вредност некретнине на континуираној основи. То се дешава само када је тржиште за упоредиве некретнине неактивно (на пример, мали број недавних трансакција, расположиве цене нису актуелне или уочљиве цене трансакција указују на то да је продавац био принуђен на продају) и када не постоје алтернативна поуздана одмеравања фер вредности (на пример, на основу пројекција дисконтованих токова готовине). Уколико ентитет утврди да није одмерена поуздана фер вредност некретнине у изградњи али очекује да ће се након завршетка изградње поуздано одмерити фер вредност некретнине, одмеравање некретнину у изградњи по методу набавне вредности до тренутка када се фер вредност може поуздано одмерити или до завршетка изградње (шта год наступи раније). Уколико ентитет утврди да фер вредност неке некретнине (која није некретнина у изградњи) није могуће поуздано одмерити 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.
- 53A 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.
- 53B 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 одмерити.
- 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.

Модел 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 Ентитет треба да врши пренос некретнине на инвестиционе некретнине или са њих онда и само онда када дође до промене намене. До промене намене долази када некретнина испуни или престане да испуњава дефиницију инвестиционе некретнине и постоји доказ о промени намене. Сама за себе, промена намере руководства по питању намене некретнине не представља доказ о промени намене. Примери за доказе о промени намене укључују

- (a) **почетак коришћења некретнине од стране власника, или изградње некретнине са намером да буде коришћена од стране власника, за пренос са инвестиционе некретнине на некретнине које користи власник;**
 - (b) **почетак развоја некретнине у циљу њене продаје – за пренос са инвестиционе некретнине на залихе;**
 - (c) **престанак коришћења некретнине од стране власника, за пренос са некретнине коју користи власник (грађевинских објеката) на инвестиционе некретнине; и**
 - (d) **почетак пословног лизинга некој другој страни – за пренос са залиха на инвестиционе у некретнине.**
 - (e) [брисан]
- 58 Када ентитет одлучи да отуђи инвестициону некретнину без даљег развоја, он наставља да је третира као инвестициону некретнину све док не дође до престанка признавања (елиминисања из извештаја о финансијској позицији), а не рекласификује 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 60–65 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:
- (a) 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.
 - (b) 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 из ревалоризационих резерви у 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 развој 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 билансу успеха.**

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. Датум отуђења инвестиционе некретнине је датум када прималац стиче контролу над том инвестиционом некретнином у складу са захтевима за одређивање када је обавеза у погледу перформанси испуњена у складу са IFRS 15. 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 **Добити или губити 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 надокнаде која треба да се укључи у добитак или губитак који проистиче из престанка признавања инвестиционе некретнине, одређује се у складу са захтевима за одређивање цене трансакције из параграфа 47-72 стандарда IFRS 15. Накнадне промене процењеног износа надокнаде укључене у добитак или губитак треба да се рачуноводствено обухватају у складу са захтевима за промену цене трансакције из стандарда IFRS 15
- 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 губити 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:
- (a) да ли примењује метод фер вредности или метод набавне вредности.
 - (b) ако примењује метод фер вредности, да ли се, и у којим околностима, учешћа у некретнинама под пословним лизингом класификују и обрачунавају као инвестиционе некретнине.
 - (c) 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.
 - (d) [брисан]
 - (e) 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;
 - (f) 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; и
 - (iv) кумулативне промене 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);
 - (g) постојање и износе ограничења која се односе на могућност продаје инвестиционе некретнине или дознаке прихода и новчаних примитака од отуђења;
 - (h) уговорне обавезе куповине, изградње или развоја 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:
- (a) додатке, обелодањујући одвојено оне додатке који су резултат стицања и оне који су резултат накнадних издатака признатих у књиговодственој вредности средства;
 - (b) додатке који су резултат стицања кроз пословне комбинације;
 - (c) 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;
 - (d) нето добитке или губитке од кориговања фер вредности;

- (е) 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;
- (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 обавезе 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-а 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 одмерити;
- (ц) ако је могуће, распон процена у ком ће се фер вредност највероватније 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.

Модел набавне вредности

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

- (а) коришћене методе амортизације;
- (б) коришћене корисне векове трајања или стопе амортизације;
- (ц) бруто књиговодствена вредност и акумулирана амортизација (заједно са акумулираним губицима услед умањења вредности) 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 продају у складу са IFRS-ом 5 и друга отуђења;
 - (iv) амортизација;
 - (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) остале промене.
- (е) фер вредност инвестиционе некретнине. У изузетним случајевима, описаним у параграфу 53, када ентитет не може поуздано да одмери фер вредност инвестиционе некретнине, ентитет обелодањује:

- (i) опис инвестиционе некретнине;
- (ii) објашњење разлога из ког се фер вредност не може поуздано одмерити; и
- (iii) ако је могуће, распон процена у ком 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 (одмерену на основи која одговара дефиницији фер вредности из IFRS 13), 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) прерачуна упоредне информације за ове периоде; и
 - (b) ако ентитет није раније јавно обелоданио информације описане под (a), он не прерачунава упоредне информације и обелодањује ту чињеницу.
- 81 Овај Стандард захтева поступак различит од оног из IAS-а 8. IAS 8 захтева прерачунавање 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.

Модел 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.

Пословне комбинације

- 84А Објављивањем *Циклуса годишњих побољшања 2011-2013*, у децембру 2013. године, додат је параграф 14А и наслов пре параграфа 6. Ентитет треба проспективно да примењује ове измене за набавке инвестиционих некретнина од почетка првог периода у ком примењује те измене. Као последица тога, рачуноводствено обухватање набавки инвестиционих некретнина у претходном периоду не треба да се коригује. Међутим, ентитет може да одабере да примењује измене на појединачне набавке инвестиционих некретнина које су извршене пре почетка првог годишњег периода који се јавља на датум ступања на снагу или после њега ако и само ако су информације потребне да би се примениле измене на те раније трансакције, доступне ентитету.
- 84Б [Овај параграф се односи на измене које још нису ступиле на снагу и стога није укључен у овом издању.]

Преноси инвестиционих некретнина

- 84Ц Објављивањем *Преноса инвестиционих ентитета* (Измене стандарда IAS 40) у децембру 2016. године, измењени су параграфи 57-58. Ентитет треба да примењује ове измене на промене намене до којих дође на почетку или у току годишњег извештајног период у ком ентитет први пут примењује ове измене (датум прве примене). На датум прве примене ентитет треба да поново процени

класификацију некретнине која се држи на тај датум и по потреби рекласификује некретнину примењујући параграфе 7-14 да би се одражавали услови који постоје на тај датум.

- 84Д И поред захтева наведених у параграфу 84Ц, ентитету је дозвољено да примењује измене параграфа 57-58 ретроспективно у складу са IAS 8, ако и само ако је то могуће без коришћења накнадно стеченог знања.
- 84Е Ако, у складу са параграфом 84Ц, ентитет рекласификује некретнине на датум почетка примене, ентитет треба да:
- (а) рачуноводствено обухвати рекласификацију примењујући захтеве у параграфима 59-64. Примењујући параграфе 59-64 ентитет треба да:
 - (i) подразумева свако упућивање на датум промене намене као датум почетка примене; и
 - (ii) признаје сваки износ који би у складу са параграфима 59-64 био признат у билансу успеха као корекцију почетног салда нераспоређених прихода на датум почетка примене.
 - (б) обелодани износе који су рекласификовани на или од инвестиционих некретнина у складу са параграфом 84Ц. Ентитет треба да обелодани ове рекласификоване износе као део усклађивања књиговодствене вредности инвестиционе некретнине на почетку и крају периода као што се захтева у параграфима 76 и 79.

Датум ступања на снагу

- 85 Ентитети примењују овај стандард за годишње периоде који почињу 1. јануара 2005. године или касније. Ранија примена се подстиче. Ако ентитет примењује овај стандард за период који почиње 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.
- 85В 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 примењује ове измене 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 одмерена 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*.
- 85Ц Објављивањем IFRS 13, који је издат у мају 2011. године, измењена је дефиниција фер вредности у параграфу 5, измењени су параграфи 26, 29, 32, 40, 48, 53, 53Б, 78–80 и 85Б, и обрисани параграфи 36–39, 42–47, 49, 51 и 75(д). Ентитет примењује те измене када примењује IFRS 13.
- 85Д Објављивањем *Циклуса годишњих побољшања 2011-2013*, у децембру 2013. године, додати су наслови пре параграфа 6 и после параграфа 84 и додати су параграфи 14А и 84А. Ентитет треба да примењује ове измене у складу са стандардом за годишње периоде који почињу на дан 1. јул 2014. године или касније. Ранија примена је дозвољена. Ако ентитет примењује ове измене за ранији период, треба да обелодани ту чињеницу.
- 85Е Објављивањем стандарда IFRS 15 *Приход од уговора са купцима*, у мају 2014. године, измењени су параграфи 3(б), 9, 67 и 70. Ентитет треба да примењује ове измене када примењује IFRS 15.
- 85Ф *[Овај параграф се односи на измене које још нису ступиле на снагу и стога није укључен у овом издању.]*
- 85Г Објављивањем *Преноса инвестиционих некретнина* (Измене стандарда 40) у децембру 2016. године, измењени су параграфи 57-58 и додати су параграфи 84Ц-84Е. Ентитет треба да примењује ове измене за годишње периоде који почињу на дан 1. јануар 2018. и касније. Ранија примена је дозвољена. Ако ентитет примењује ове измене за ранији период, треба да обелодани ту чињеницу.
- 85Х *[Овај параграф се односи на измене које још нису ступиле на снагу и стога није укључен у овом издању.]*

Повлачење IAS–а 40 (2000.)

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