

MEĐUNARODNI RAČUNOVODSTVENI STANDARD - MRS 40

Investicione nekretnine

("Sl. glasnik RS", br. 77/2010)

Cilj

1 Cilj ovog standarda je da propiše računovodstveni tretman za investicione nekretnine i odgovarajuće zahteve za obelodanjivanjem.

Delokrug

2 Ovaj Standard se primenjuje u priznavanju, odmeravanju i obelodanjivanju investicionih nekretnina.

3 Između ostalog, ovaj Standard primenjuje se na odmeravanje, u finansijskim izveštajima korisnika lizinga, učešća u investicionim nekretninama pod lizingom koja se obuhvataju računovodstveno kao finansijski lizing, kao i na odmeravanje, u finansijskim izveštajima davaoca lizinga, investicionih nekretnina datih korisniku lizinga kroz aranžman poslovnog lizinga. Ovaj Standard se ne bavi pitanjima koja su obuhvaćena Standardom 17 - *Lizing*, uključujući:

- (a) klasifikaciju lizinga na finansijski lizing i poslovni lizing;
- (b) priznavanje prihoda od lizinga investicionih nekretnina (takođe videti IAS 18 - *Prihod*);
- (c) odmeravanje dela nekretnine pod poslovnim lizingom u finansijskim izveštajima korisnika lizinga;
- (d) odmeravanje neto investicionih ulaganja u finansijski lizing u finansijskim izveštajima davaoca lizinga;
- (e) računovodstveno obuhvatanje transakcija prodaje i povratnog lizinga; i
- (f) obelodanjivanja vezana za finansijski lizing i poslovni lizing.

4 Ovaj Standard se ne primenjuje na:

- (a) biološka sredstva povezana sa poljoprivrednom delatnošću (videti IAS 41 *Poljoprivreda*); i
- (b) prava na minerale i nalazišta mineralnih rezervi kao što su nafta, prirodni gas i slični neobnovljivi resursi.

Definicije

5 Termini korišćeni u ovom Standardu imaju sledeća značenja:

Knjigovodstvena vrednost je iznos po kom se imovina (sredstvo) priznaje u izveštaju o finansijskoj poziciji.

Nabavna vrednost je iznos gotovine ili gotovinskog ekvivalenta koji je plaćen ili fer vrednost druge nadoknade date za potrebe sticanja sredstva u vreme sticanja ili izgradnje ili ukoliko je primenljivo iznos pripisan tom sredstvu kada je početno priznato u skladu sa posebnim zahtevima drugih IFRS-ova npr. IFRS-a 2 *Plaćanje akcijama*.

Fer vrednost predstavlja iznos za koji se neko sredstvo može razmeniti između obaveštenih, voljnih strana u okviru nezavisne transakcije.

Investiciona nekretnina je nekretnina (zemljište ili objekat - ili deo objekta ili oboje) koju drži (vlasnik ili korisnik lizinga u okviru finansijskog lizinga) u cilju ostvarivanja prihoda od zakupnine ili porasta vrednosti kapitala ili i jednog i drugog, a ne za:

- (a) korišćenje u proizvodnji ili nabavci dobara ili usluga ili u administrativne svrhe; ili

(b) prodaju u redovnom toku poslovanja.

Nekretnina koju koristi vlasnik je nekretnina koja se (od strane vlasnika ili korisnika po osnovu finansijskog lizinga) drži radi korišćenja u proizvodnji ili nabavci dobara ili usluga ili za administrativne svrhe.

6 Učešće u nekretnini koju drži korisnik lizinga u okviru poslovnog lizinga se može klasifikovati i računovodstveno obuhvatiti kao investiciona nekretnina, ako, i samo ako, bi nekretnina na neki drugi način zadovoljila definiciju investicione nekretnine, a korisnik lizinga primenjuje metod fer vrednosti izložen u paragrafima 33-55 za priznato sredstvo. Ova alternativa klasifikacije je raspoloživa na bazi nekretnina-po-nekretnina. Međutim, jednom kada je alternativa klasifikacije odabrana za jednu takvu nekretninu u okviru poslovnog lizinga, sve nekretnine klasifikovane kao investicione nekretnine se obračunavaju primenom metoda fer vrednosti. Kada se izabere ova alternativa klasifikacije, svako tako klasifikovano učešće se uključuje u obelodanjivanja koja se nalažu paragrafima 74-78.

7 Investiciona nekretnina se drži u cilju ostvarivanja prihoda od zakupnine ili porasta vrednosti kapitala ili i jednog i drugog. Stoga, investicione nekretnine generišu tokove gotovine uglavnom nezavisno od drugih sredstava entiteta. Ovim se pravi razlika između investicionih nekretnina i nekretnina koje koristi vlasnik. Proizvodnja ili nabavka robe ili usluga (ili korišćenje nekretnine u administrativne svrhe) generiše tokove gotovine koji se mogu pripisati ne samo nekretninama, nego i drugim sredstvima koja se koriste u procesu proizvodnje ili nabavke. IAS 16 - *Nekretnine, postrojenja i oprema* se, primenjuje na nekretnine koje koristi vlasnik.

8 Slede primeri investicionih nekretnina:

- (a) zemljište koje se drži u cilju dugoročnog porasta vrednosti kapitala, a ne u cilju kratkoročne prodaje u redovnom poslovanju;
- (b) zemljište koje se drži za trenutno nepoznatu buduću upotrebu. (Ukoliko entitet nije utvrdio da će koristiti zemljište bilo kao nekretninu koju koristi vlasnik ili za kratkoročnu prodaju u redovnom poslovanju, smatra se da se zemljište drži u cilju povećanja vrednosti kapitala);
- (c) objekat u vlasništvu entiteta (ili ga entitet drži pod finansijskim lizingom) i iznajmljen u okviru jednog ili više poslovnih lizinga; i
- (d) objekat koji nije iznajmljen, ali se drži radi iznajmljivanja u okviru jednog ili više poslovnih lizinga.
- (e) nekretnine u procesu izgradnje ili razvoja za buduće korišćenje kao investicione nekretnine.

9 Slede primeri stavki koje ne predstavljaju investicione nekretnine te stoga nisu predmet ovog Standarda:

- (a) nekretnine namenjene za prodaju u okviru redovnog poslovanja ili u procesu izgradnje ili razvoja u cilju takve prodaje (videti IAS 2 - *Zalihe*), na primer, nekretnine stečene isključivo u cilju naknadnog otuđenja u bliskoj budućnosti, ili u cilju razvoja i dalje prodaje;
- (b) nekretnine koje su u procesu izgradnje ili razvoja za treća lica (videti IAS 11 - *Ugovori o izgradnji*);
- (c) nekretnine koje koristi vlasnik (videti IAS 16), uključujući (između ostalog) nekretnine koje se drže da bi se u budućnosti koristile kao nekretnine koje koristi vlasnik (u svojstvu osnovnog sredstva), nekretnine koje se drže radi budućeg razvoja i kasnijeg korišćenja kao nekretnine koje koristi vlasnik, nekretnine koje koriste zaposleni (bilo da zaposleni plaćaju zakupninu po tržišnim cenama ili ne) i nekretnina koju koristi vlasnik, a koja čeka da bude otuđena;
- (d) [brisan]; i
- (e) nekretnine koje su iznajmljene nekom drugom entitetu u okviru finansijskog lizinga.

10 Neke nekretnine obuhvataju deo koji se drži za ostvarivanje prihoda od zakupnine ili za povećanje vrednosti kapitala a drugi deo se drži za korišćenje u proizvodnji i isporuci robe ili usluga ili u administrativne svrhe. Ako ovi delovi mogu zasebno da se prodaju (ili zasebno daju pod finansijski lizing) entitet odvojeno obračunava ove delove. Ukoliko se delovi ne mogu zasebno prodati, nekretnina će predstavljati investicionu nekretninu samo ako je beznačajan deo te nekretnine namenjen za korišćenje u proizvodnji ili nabavci proizvoda ili usluga ili u administrativne svrhe.

11 U nekim slučajevima, entitet pruža pomoćne usluge korisnicima nekretnine koja je vlasništvo entiteta. Ovakvu nekretninu entitet tretira kao investicionu nekretninu pod uslovom da su te usluge relativno beznačajna komponenta celokupnog ugovora.

Kao primer bi mogao poslužiti slučaj kada vlasnik poslovnog objekta korisniku lizinga koji koristi objekat pruža usluge čuvanja i održavanja objekta.

12 U drugim slučajevima, pružene usluge su značajnija komponenta. Na primer, ukoliko je entitet vlasnik hotela i upravlja tim hotelom, usluge koje taj entitet pruža gostima se smatraju značajnom komponentom celokupnog ugovora. Dakle, hotel kojim upravlja vlasnik je nekretnina koju koristi vlasnik (osnovno sredstvo), a ne investiciona nekretnina.

13 Može biti teško utvrditi da li su pomoćne usluge toliko značajne da nekretnina ne ispunjava uslove da se smatra investicionom nekretninom. Na primer, vlasnik hotela ponekad prenosi određene odgovornosti na treća lica na osnovu ugovora o upravljanju. Uslovi ovih ugovora o upravljanju su veoma različiti. Na jednom kraju spektra vlasnik može u suštini imati ulogu pasivnog investitora. Na drugom kraju spektra vlasnik jednostavno može naručivati od spoljnih saradnika svakodnevne funkcije, pri čemu međutim zadržava značajnu izloženost promenama tokova gotovine generisanih poslovanjem hotela.

14 Za utvrđivanje da li određena nekretnina ispunjava uslove da se smatra investicionom nekretninom ili ne je potrebno rasuđivanje. Entitet postavlja kriterijume kako bi mogao primeniti takvo rasuđivanje u saglasnosti sa definicijom investicione nekretnine i sa odgovarajućim uputstvima iz paragrafa 7-13. Paragraf 75(c) zahteva od entiteta da obelodani ove kriterijume u slučajevima kada je teško izvršiti klasifikaciju.

15 U nekim slučajevima, entitet poseduje nekretnine koje su iznajmljene njegovom matičnom entitetu ili nekom od zavisnih entiteta i oni ih koriste. Ove nekretnine se ne mogu kvalifikovati kao investicione nekretnine u konsolidovanim finansijskim izveštajima, s obzirom da, sa aspekta grupe, nekretnine koristi vlasnik. Međutim, sa aspekta entiteta koji je vlasnik ovakvih nekretnina, iste predstavljaju investicione nekretnine ukoliko ispunjavaju uslove definicije iz paragrafa 5. Stoga, u svojim pojedinačnim finansijskim izveštajima, davalac lizinga tretira ovu nekretninu kao investicionu nekretninu.

Priznavanje

16 Investicione nekretnine se priznaju kao sredstvo ako i samo ako:

(a) je verovatno da će entitet u budućnosti ostvariti ekonomsku korist od te investicione nekretnine; i

(b) se nabavna vrednost investicione nekretnine može pouzdano odmeriti.

17 Prema ovom principu priznavanja, entitet procenjuje troškove pribavljanja svih svojih investicionih nekretnina u vreme kada nastanu. U te troškove spadaju troškovi prvobitno nastali u cilju sticanja investicione nekretnine i troškovi nastali naknadno kako bi se nekretnina proširila, zamenio neki njen deo ili se ona servisirala.

18 Prema principu priznavanja iz paragrafa 16, entitet u okviru knjigovodstvene vrednosti investicione nekretnine ne priznaje troškove svakodnevnog servisiranja te nekretnine. Zapravo, ti troškovi se priznaju u bilansu uspeha kada nastanu. Troškovi svakodnevnog servisiranja su prvenstveno trošak rada i potrošnog materijala, i mogu još uključivati i troškove sitnijih delova. Svrha tih izdataka se često opisuje kao "popravke i održavanje" nekretnine.

19 Delovi investicione nekretnine mogu biti stečeni zamenom. Na primer, unutrašnji zidovi mogu biti zamena prvobitnih zidova. Prema principu priznavanja, entitet priznaje u knjigovodstvenoj vrednosti trošak zamene dela postojeće investicione nekretnine u vreme kad taj trošak nastane, ako su zadovoljeni uslovi priznavanja. Knjigovodstvena vrednost tih delova koji su zamenjeni prestaje da se priznaje u skladu sa odredbama o prestanku priznavanja iz ovog Standarda.

Odmeravanje prilikom priznavanja

20 Investiciona nekretnina se u početku odmerava po nabavnoj vrednosti/ceni koštanja. Troškovi transakcije se uključuju u početno odmeravanje.

21 Nabavna vrednost kupljene investicione nekretnine obuhvata njenu kupovnu cenu i sve direktno pripisive izdatke. Direktno pripisive izdatke predstavljaju, na primer, naknade za profesionalne pravne usluge, takse za prenos imovine i ostali troškovi transakcija.

22 [obrisan]

23 Nabavna vrednost investicione nekretnine se ne uvećava za:

(a) troškove započinjanja poslovanja (osim ako nisu neophodni za dovođenje nekretnine u stanje neophodno da bi mogla poslovati na način na koji je to menadžment predvideo);

(b) poslovne gubitke koji nastanu pre nego što se dostigne planirani nivo korišćenja investicione nekretnine; i

(c) prekomerno utrošene količine materijala, rada ili drugih resursa prilikom izgradnje nekretnine ili kapitalnog naknadnog izdatka vezanog za istu.

24 Ukoliko je plaćanje investicione nekretnine odloženo, njena nabavna vrednost je ekvivalentna ceni za gotovinu. Razlika između ovog iznosa i ukupnog plaćanja se priznaje kao rashod kamate u toku kreditnog perioda.

25 Početna nabavna vrednost investicione nekretnine koja se drži pod lizingom i koja je klasifikovana kao investiciona nekretnina je kao što je propisano za finansijski lizing paragrafom 20 IAS-a 17, tj. sredstvo se priznaje po nižoj od sledeće dve vrednosti: fer vrednosti nekretnine i sadašnje vrednosti minimalnih plaćanja lizinga. Ekvivalentan iznos se priznaje kao obaveza u skladu sa istim tim paragrafom.

26 Eventualne premije plaćene za lizing tretiraju se kao deo minimalnih plaćanja lizinga za ove potrebe, i stoga se uključuju u nabavnu vrednost sredstva, ali se isključuju iz obaveze. Ako je učešće u nekretnini koja je pod lizingom klasifikovano kao investiciona nekretnina, stavka koja se obračunava po fer vrednosti je to učešće, a ne odgovarajuća nekretnina. Uputstva za utvrđivanje fer vrednosti učešća u nekretnine su data za metod fer vrednosti u paragrafima 33-52. Ta uputstva su takođe relevantna za utvrđivanje fer vrednosti kada se ta vrednost koristi kao nabavna vrednost za potrebe početnog priznavanja.

27 Jedna ili više investicionih nekretnina mogu biti stečene razmenom za nemonetarno sredstvo ili sredstva, ili za kombinaciju monetarnih i nemonetarnih sredstava. Sledeća diskusija se odnosi na razmenu jednog nemonetarnog sredstva za drugo, ali se takođe primenjuje i na sve razmene opisane u prethodnoj rečenici. Nabavna vrednost takve investicione nekretnine se odmerava po fer vrednosti osim ako (a) transakciji razmene ne nedostaje komercijalna suština ili (b) se fer vrednost dobijenog i ustupljenog sredstva ne može pouzdano odmeriti. Stečeno sredstvo se odmerava na ovaj način čak i ako entitet ne može odmah da prestane da priznaje sredstvo koje je ustupilo. Ako se stečeno sredstvo ne odmerava po fer vrednosti, njegova se nabavna vrednost odmerava po knjigovodstvenoj vrednosti ustupljenog sredstva.

28 Entitet utvrđuje da li transakcija razmene ima komercijalnu suštinu razmatranjem stepena u kojem se očekuje da će njegovi budući tokovi gotovine da se promene kao rezultat transakcije. Transakcija razmene ima komercijalnu suštinu ako:

(a) se struktura (rizik, vremenski raspored i iznos) tokova gotovine od sredstva primljenog razlikuje od strukture tokova gotovine prenesenog sredstva, ili

(b) se specifična vrednost dela poslovanja entiteta na koji utiče transakcija promeni kao rezultat razmene, i

(c) je razlika pod (a) ili (b) značajna u odnosu na fer vrednost razmenjenih sredstava.

Za potrebe utvrđivanja da li transakcija razmene ima komercijalnu suštinu, specifična vrednost dela poslovanja entiteta na koji utiče transakcija odražava tokove gotovine nakon oporezivanja. Rezultat tih analiza može biti jasan i bez obaveze entiteta da vrši detaljne kalkulacije.

29 Fer vrednost sredstva za koje ne postoje uporedive tržišne transakcije se može pouzdano odmeravati ako:

(a) varijabilnost u rasponu razumnih procena fer vrednosti za to sredstvo nije značajna, ili

(b) se verovatnoće raznih procena u okviru raspona mogu razumno proceniti i koristiti pri proceni fer vrednosti. Ako entitet može pouzdano utvrditi fer vrednost ili primljenog sredstva ili ustupljenog sredstva, onda se fer vrednost ustupljenog sredstva koristi za odmeravanje nabavne vrednosti, osim ako fer vrednost primljenog sredstva nije evidentnija.

Odmeravanje posle početnog priznavanja

Računovodstvena politika

30 Uz izuzetke napomenute u paragrafima 32A i 34, entitet bira ili metod fer vrednosti iz paragrafa 33-55 ili metod nabavne

vrednosti iz paragrafa 56 kao svoju računovodstvenu politiku i tu politiku primenjuje na sve svoje investicione nekretnine.

31 U IAS-u 8 - *Računovodstvene politike, promene računovodstvenih procena i greške*, se navodi da se dobrovoljna promena računovodstvene politike vrši samo ako takva promena ima za rezultat da finansijski izveštaji pružaju pouzdanije i relevantnije informacije o efektima transakcija, drugih događaja ili uslova na finansijski položaj, finansijske performanse ili tokove gotovine entiteta. Malo je verovatno da će prelazak sa metoda fer vrednosti na metod nabavne vrednosti imati za rezultat relevantnije prikazivanje.

32 Ovim Standardom se zahteva od svih entiteta da utvrde fer vrednost investicione nekretnine, za potrebe ili odmeravanja (ukoliko koristi metod fer vrednosti) ili obelodanjivanja (ukoliko koristi metod nabavne vrednosti). Entitet se podstiče, ali se od njega ne zahteva da utvrdi fer vrednost investicione nekretnine na osnovu procene nezavisnog procenitelja koji je profesionalno lice sa priznatim i relevantnim stručnim kvalifikacijama i skorijim iskustvom procenjivanja na lokaciji i kategoriji investicione nekretnine čija se vrednost procenjuje.

32A Entitet može:

(a) izabrati ili metod fer vrednosti ili metod nabavne vrednosti za sve obaveze koje se odnose na investicione nekretnine koje nose prinos povezan direktno sa fer vrednošću ili sa prinosima od tih sredstava, uključujući i te investicione nekretnine;

(b) izabrati ili metod fer vrednosti ili metod nabavne vrednosti za svu drugu investicionu nekretninu, bez obzira koji je metod izabran pod (a).

32B Neka osiguravajuća društva i drugi entiteti imaju interni fond nekretnina koji emituje jedinice čije je vrednosti teško utvrditi, pri čemu su neke od tih jedinica u vlasništvu investitora u skladu sa povezanim ugovorima, a druge u vlasništvu samog entiteta. Paragraf 32A ne dozvoljava da entitet odmerava nekretnine koje su u vlasništvu fonda delimično po nabavnoj vrednosti, a delimično po fer vrednosti.

32C Ako entitet izabere različite metode za dve kategorije opisane u paragrafu 32A, prodaja investicione nekretnine između grupa sredstava koje se vrednuju primenom različitih metoda se priznaje po fer vrednosti, a kumulativna promena fer vrednosti se priznaje u bilansu uspeha. U skladu s tim, ako se investiciona nekretnina proda iz grupe na koju se primenjuje metod fer vrednosti u grupu za koju se koristi metod nabavne vrednosti, fer vrednost nekretnine na datum prodaje postaje njena pretpostavljena nabavna vrednost.

Metod fer vrednosti

33 Nakon početnog priznavanja, entitet koji se opredeli za metod fer vrednosti za odmeravanje svih svojih investicionih nekretnina po fer vrednosti, osim u slučajevima opisanim u paragrafu 53.

34 Kada se učešće u nekretnini koju korisnik lizinga ima u okviru poslovnog lizinga klasifikuje kao investiciona nekretnina prema paragrafu 6, paragraf 30 je obavezan: mora se primenjivati metod fer vrednosti.

35 Dobitak ili gubitak koji proizilazi iz promene fer vrednost investicione nekretnine se priznaje u bilansu uspeha za period u kom je nastao.

36 Fer vrednost investicione nekretnine je cena po kojoj bi se nekretnina mogla razmeniti između obaveštenih, voljnih strana u nezavisnoj transakciji (videti paragraf 5). Fer vrednost posebno isključuje procenjenu cenu koja je povećana ili umanjena posebnim uslovima ili okolnostima koje su netipične finansiranju, aranžmani prodaje i povratnog lizinga, posebne naknade ili koncesije date od strane bilo koga ko je povezan sa prodajom.

37 Entitet određuje fer vrednost bez odbijanja troškova transakcije koje možda napravi prilikom prodaje ili druge vrste otuđenja.

38 Fer vrednost investicione nekretnine odražava uslove tržišta na kraju izveštajnog perioda.

39 Fer vrednost je vremenski specifična kategorija za određeni datum. S obzirom da se tržišni uslovi mogu promeniti, vrednost utvrđena kao fer vrednost može biti netačna ili neodgovarajuća na neki drugi dan. Definicija fer vrednosti takođe podrazumeva istovremenu razmenu i izvršavanje ugovora o prodaji, bez bilo kakvih promena u ceni do kojih bi moglo doći u nezavisnoj transakciji između obaveštenih, voljnih strana u slučaju da se razmena i izvršenje ugovora ne dešavaju istovremeno.

40 Fer vrednost investicione nekretnine odražava, između ostalog, prihod od zakupnine po tekućim ugovorima o lizingu, kao i

opravdane i održive pretpostavke koje predstavljaju mišljenje obaveštenih i voljnih strana o prihodu od zakupnine od budućih lizinga u svetlu postojećih uslova. Ona takođe odražava, na sličnoj osnovi, sve eventualne odlive gotovine (uključujući plaćanja zakupnina i druge odlive) koji bi se mogli očekivati u vezi sa nekretninom. Neki od tih odliva odražavaju se u obavezama, dok se drugi odnose na odlive koji se ne priznaju u finansijskim izveštajima sve do nekog kasnijeg datuma (npr. periodična plaćanja kao što su potencijalne zakupnine).

41 U paragrafu 25 se navodi osnova za početno priznavanje nabavne vrednosti učešća u nekretnini pod lizingom. Paragrafom 33 se zahteva da se učešće u nekretnini pod lizingom ponovo odmeri, ako je neophodno, do fer vrednosti. Kod lizinga koji je ugovoren po tržišnim cenama, fer vrednost učešća u nekretnini pod lizingom prilikom sticanja, umanjena za sva očekivana plaćanja lizinga (uključujući i ona koja se odnose na priznate obaveze), treba da bude jednaka nuli. Ta fer vrednost se ne menja bez obzira da li se, za potrebe računovodstva, zakupljeno sredstvo i obaveza priznaju po fer vrednosti ili po sadašnjoj vrednosti minimalnih plaćanja lizinga, u skladu sa paragrafom 20 IAS-a 17. Stoga, ponovno odmeravanje zakupljenog sredstva, tj. prelazak sa nabavne vrednosti u skladu sa paragrafom 25 na fer vrednost u skladu sa paragrafom 33 ne bi trebalo da dovede do bilo kakvog početnog dobitka ili gubitka, osim ako se fer vrednost nije odmeravala u različito vreme. To bi se moglo desiti ako se primena metoda fer vrednosti izabere nakon početnog priznavanja.

42 Definicija fer vrednosti se odnosi na "obaveštene, voljne strane." U ovom kontekstu "obavešten" znači da su i voljan kupac i voljan prodavac u razumnoj meri upoznati sa prirodom i karakteristikama investicione nekretnine, njenim stvarnim i mogućim upotrebama i sa stanjem na tržištu na kraju izveštajnog perioda. Voljan kupac je motivisan, ali ne i prisiljen da kupi. Taj kupac nije ni preterano zainteresovan, niti odlučan da kupi po bilo kojoj ceni. Pretpostavljeni kupac ne bi platio cenu veću od one koju bi zahtevalo tržište koje se sastoji od obaveštenih, voljnih kupaca i prodavaca.

43 Voljan prodavac nije ni preterano zainteresovan, niti je neko ko je prisiljen da proda po bilo kojoj ceni, a niti je neko ko je spreman da čeka na cenu koja nije razumna prema trenutnim tržišnim uslovima. Voljan prodavac je motivisan da proda nekretninu pod tržišnim uslovima za najbolju moguću cenu koja se može postići. Činjenično stanje trenutnog vlasnika investicione nekretnine nije predmet ovog razmatranja s obzirom da je voljan prodavac hipotetički vlasnik (na primer voljan prodavac ne bi uzeo u obzir određene poreske okolnosti stvarnog vlasnika investicione nekretnine).

44 Definicija fer vrednosti se odnosi na transakciju koja se obavlja između strana koje deluju nezavisno i u svom najboljem interesu. Takva transakcija se dešava između strana koje nemaju neku posebnu ili određenu vezu koja bi cenu transakcije učinila nekarakterističnom za tržište. Pretpostavlja se da se transakcija odvija između nepovezanih strana, gde svaka strana deluje nezavisno.

45 Najbolji dokaz fer vrednosti su obično trenutne cene na aktivnom tržištu za sličnu nekretninu na istoj lokaciji i pod istim uslovima, koja je predmet ugovora o lizingu ili ugovora slične vrste. Entitet se stara o prepoznavanju razlika u prirodi, mestu ili stanju nekretnine, ili u uslovima iz ugovora o lizingu ili drugih ugovora vezanih za nekretninu.

46 Ukoliko na aktivnom tržištu nema tekućih cena kakve su opisane u paragrafu 45, entitet razmatra informacije iz raznih izvora, uključujući:

(a) trenutne cene na aktivnom tržištu za nekretnine čiji su priroda, stanje ili lokacija različiti (ili one koje su predmet različitih ugovora o lizingu ili druge vrste ugovora) korigovane da odražavaju ove razlike;

(b) na manje aktivnim tržištima cene iz bliske prošlosti korigovane da odraze sve promene ekonomskih uslova od dana kada se desila transakcija po tim cenama; i

(c) projekcije diskontovanog toka gotovine na osnovu pouzdanih procena budućih tokova gotovine podržanih uslovima u postojećim ugovorima o lizingu i drugim ugovorima i (tamo gde je to moguće) eksternim dokazima, kao što su iznosi trenutnih tržišnih zakupnina za slične nekretnine na istoj lokaciji i u istom stanju, te korištenjem diskontnih stopa koje odražavaju tekuće tržišne procene neizvesnosti iznosa i vremena tokova gotovine.

47 U nekim slučajevima, raznovrsni izvori nabrojani u prethodnom paragrafu mogu sugerisati različite zaključke o fer vrednosti investicione nekretnine. Entitet razmatra razloge tih razlika u cilju postizanja najpouzdanije procene fer vrednosti u okviru spektra razumnih procena fer vrednosti.

48 U izuzetnim slučajevima, postoje jasni dokazi, kada entitet prvi put stekne investicionu nekretninu (ili kada postojeća nekretnina prvi put postane investiciona nekretnina nakon promene načina upotrebe) da će promenljivost u spektru razumnih procena fer vrednosti biti tako velika, a verovatno će raznih ishoda toliko teško procenjive, da se korisnost jedne procene fer vrednosti negira. Ovo može ukazati na činjenicu da se fer vrednost nekretnine neće moći kontinuirano pouzdano određivati (videti paragraf 53).

49 Fer vrednost se razlikuje od upotrebne vrednosti koja je definisana u IAS-u 36 - *Umanjenje vrednosti imovine*. Fer vrednost odražava znanje i procene obaveštenih, voljnih kupaca i prodavaca. Suprotno, upotrebna vrednost odražava znanje i procene entiteta, uključujući efekte faktora koji mogu biti specifični za određeni entitet, a koji se možda ne mogu primenjivati na entitete generalno. Na primer, fer vrednost ne odražava ni jedan od sledećih faktora u meri u kojoj oni ne bi generalno bili na raspolaganju obaveštenim, voljnim kupcima i prodavcima:

- (a) dodatnu vrednost izvedenu iz sastavljanja portfelja nekretnina na različitim lokacijama;
- (b) sinergije između investicione nekretnine i drugih sredstava;
- (c) zakonska prava ili zakonska ograničenja koja su specifična samo za trenutnog vlasnika; i
- (d) poreske olakšice ili poreska opterećenja koja su specifična samo za trenutnog vlasnika.

50 Prilikom utvrđivanja knjigovodstvene vrednosti investicione nekretnine po modelu fer vrednosti, entitet sredstva ili obaveze priznate kao odvojena sredstva ili obaveze ne računa duplo. Na primer:

- (a) oprema poput liftova ili klima uređaja je često sastavni deo objekta i generalno se uključuje u fer vrednost investicione nekretnine, a ne priznaje se zasebno kao nekretnina, postrojenje i oprema;
- (b) ako se kancelarija izdaje nameštena, u fer vrednosti kancelarije generalno ulazi i fer vrednost nameštaja, zato što je prihod od zakupnine prihod od nameštene kancelarije. Kada u fer vrednost investicione nekretnine ulazi vrednost nameštaja, onda entitet ne priznaje nameštaj kao zasebno sredstvo;
- (c) fer vrednost investicione nekretnine isključuje unapred naplaćeni ili obračunati poslovni prihod od zakupnine, jer ga entitet priznaje kao zasebnu obavezu, odnosno sredstvo;
- (d) fer vrednost investicionih nekretnina koje su pod lizingom, odražava očekivane tokove gotovine (uključujući potencijalnu zakupninu za koju se očekuje da dospe za naplatu). U skladu s tim, ako izračunata vrednost nekretnine ne uključuje plaćanja za koja se očekuje da će biti izvršena, neophodno je ponovo dodati sve priznate obaveze po osnovu lizinga kako bi se izračunala knjigovodstvena vrednost investicione nekretnine primenom modela fer vrednosti.

51 Fer vrednost investicione nekretnine ne odražava buduće kapitalne izdatke za razvoj i poboljšanje stanja nekretnine, niti odražava odgovarajuće buduće koristi od ovih budućih izdataka.

52 U nekim slučajevima entitet očekuje da će sadašnja vrednost njegovih plaćanja koja se odnose na investicione nekretnine (osim plaćanja za priznate obaveze) premašiti sadašnju vrednost odgovarajućeg priliva novca. Entitet koristi IAS 37- *Rezervisanja, potencijalne obaveze i potencijalna imovina* za utvrđivanje da li da priznaje obavezu i kako da je odmerava.

Nemogućnost pouzdanog utvrđivanja fer vrednosti

53 Diskutabilna je pretpostavka da će entitet biti u mogućnosti da pouzdano utvrdi fer vrednost investicione nekretnine na kontinuiranoj osnovi. Međutim, u izuzetnim slučajevima, postoje jasni dokazi da, kada entitet prvi put stekne nekretninu (ili kada se postojeća nekretnina po prvi put koristi kao investiciona nekretnina, nakon promene u načinu korišćenja) on neće biti u mogućnosti da pouzdano utvrđuje fer vrednost nekretnine na kontinuiranoj osnovi. Ovo se događa onda, i samo onda, kada uporedive tržišne transakcije nisu česte i alternativne pouzdane procene fer vrednosti (na primer na osnovu predviđanja diskontovanih tokova gotovine) nisu dostupne. Ukoliko entitet utvrdi da nije utvrđena pouzdana fer vrednost nekretnine u izgradnji ali očekuje da će se nakon završetka izgradnje pouzdano utvrditi fer vrednost nekretnine, odmeravaće nekretninu u izgradnji po metodu nabavne vrednosti do trenutka kada se fer vrednost može pouzdano utvrditi ili do završetka izgradnje (šta god nastupi ranije). Ukoliko entitet utvrdi da fer vrednost neke nekretnine (koja nije nekretnina u izgradnji) nije moguće pouzdano odrediti u kontinuiranom periodu, entitet odmerava nekretninu primenom metoda nabavne vrednosti iz IAS-a 16. Polazi se od pretpostavke da je rezidualna vrednost te nekretnine jednaka nuli. Entitet primenjuje IAS 16 sve do otuđenja investicione nekretnine.

53A Kada entitet bude u mogućnosti da pouzdano meri fer vrednost nekretnine u izgradnji, koja je prethodno merena po nabavnoj vrednosti, entitet će za tu nekretninu primeniti metod fer vrednosti. Kada se izgradnja završi pretpostavlja se da se fer vrednost može pouzdano odmeriti. Ukoliko ovo nije slučaj, u skladu sa paragrafom 53, nekretnina će se odmeravati primenom metoda nabavne vrednosti iz IAS-a 16.

53B Pretpostavka da se fer vrednost nekretnine u izgradnji može odmeriti pouzdano se može dovesti u pitanje samo pri početnom priznavanju. Entitet koji je merio nekretninu u izgradnji po fer vrednosti ne može kasnije doći do zaključka da se fer vrednost završene nekretnine ne može pouzdano odrediti.

54 U izuzetnim slučajevima, kada je entitet prisiljen da iz razloga navedenih u paragrafu 53, odmerava investicionu nekretninu koristeći se metodom nabavne vrednosti iz IAS-a 16, sve svoje druge investicione nekretnine odmerava po fer vrednosti, uključujući nekretnine u izgradnji. U tim slučajevima, iako entitet može da primenjuje metod nabavne vrednosti za jednu investicionu nekretninu, on i dalje obračunava sve preostale nekretnine primenom metode fer vrednosti.

55 Ukoliko je entitet prethodno odmeravao svoje investicione nekretnine po fer vrednosti, i dalje odmerava nekretninu po fer vrednosti sve dok se ta nekretnina ne otuđi (ili do trenutka kada nekretnina postaje nekretnina koju koristi vlasnik ili entitet započne sa procesom kapitalnih naknadnih izdataka u nekretnine u cilju naknadne prodaje u okviru redovnog poslovanja), čak i u slučaju da su uporedive tržišne transakcije postale manje učestale ili tržišne cene manje raspoložive.

Metod nabavne vrednosti

56 Nakon početnog priznavanja, entitet koji izabere metod nabavne vrednosti, odmerava sve svoje investicione nekretnine u skladu sa zahtevima IAS-a 16 za taj metod, osim one koje ispunjavaju uslove da se klasifikuju kao nekretnine koje se drže radi prodaje (ili su uključene u grupu za otuđivanje koja je klasifikovana kao grupa koja se drži radi dalje prodaje) prema IFRS-u 5 *Stalna imovina namenjena prodaji i poslovanja koja prestaju*. Investicione nekretnine koje ispune uslove da se klasifikuju kao nekretnine koje se drže radi prodaje (ili su uključene u grupu za otuđivanje koja je klasifikovana kao grupa koja se drži radi prodaje) treba da se odmeravaju u skladu sa IFRS-om 5.

Prenosi

57 Prenos na investicione nekretnine ili sa njih se vrši onda i samo onda dođe do promene u nameni, dokazane sledećim:

- (a) početkom korišćenja nekretnine od strane vlasnika, za prenos sa investicione nekretnine na nekretnine koje koristi vlasnik;
- (b) početkom kapitalnog naknadnog izdatka u nekretninu u cilju njene prodaje - za prenos sa investicione nekretnine na zalihe;
- (c) prestankom korišćenja nekretnine od strane vlasnika, za prenos sa nekretnine koju koristi vlasnik (građevinskih objekata) na investicione nekretnine; ili
- (d) početkom poslovnog lizinga nekoj drugoj strani - za prenos sa zaliha na investicione u nekretnine; ili
- (e) [brisan]

58 Gornji paragraf 57 (b) zahteva da entitet prenese nekretninu sa investicione nekretnine na zalihe onda, i samo onda, kada je došlo do promene namene, dokazane početkom kapitalnog naknadnog izdatka u cilju prodaje. Kada entitet odluči da otuđi investicionu nekretninu bez daljeg kapitalnog naknadnog izdatka, on nastavlja da je tretira kao investicionu nekretninu sve dok ne dođe do prestanka priznavanja (eliminisanja iz izveštaja o finansijskoj poziciji), a ne tretira je kao zalihe. Slično tome, ako entitet počne sa kapitalnim naknadnim izdacima vezano za postojeću investicionu nekretninu u cilju daljeg budućeg korišćenja kao investicione nekretnine, ta nekretnina ostaje investiciona nekretnina i ne vrši se njegoova ponovna klasifikacija na sredstvo koje koristi vlasnik u toku perioda kapitalnog naknadnog izdatka.

59 Paragrafi 60 do 65 se bave pitanjima priznavanja i odmeravanja koja se javljaju kada entitet koristi metod fer vrednosti za investicione nekretnine. Kada entitet koristi metod nabavne vrednosti, prenosi koji se vrše između investicionih nekretnina, nekretnina koje koristi vlasnik i zaliha ne menjaju knjigovodstvenu vrednost prenetih nekretnina i ne menjaju nabavnu vrednost tih nekretnina za potrebe odmeravanja ili obelodanjivanja.

60 Kod prenosa nekretnine sa investicione nekretnine uknjižene po fer vrednosti, na nekretninu koju koristi vlasnik ili zalihe, pretpostavljena nabavna vrednost nekretnine za kasniji obračun u skladu sa IAS-om 16 ili IAS-om 2 je njena fer vrednost na datum promene namene.

61 Ako nekretnina koju koristi vlasnik postane investiciona nekretnina koja će se knjižiti po fer vrednosti, entitet primenjuje IAS 16 sve do datuma promene namene Entitet tretira bilo kakvu razliku na taj datum između knjigovodstvene vrednosti nekretnine po IAS-u 16 i njene fer vrednosti na isti način kao revalorizaciju prema IAS-u 16.

62 Sve do dana kada nekretnina koju koristi vlasnik postane investiciona nekretnina knjižena po fer vrednosti, entitet amortizuje tu nekretninu i priznaje sve imparitetne gubitke koji su nastali. Entitet tretira bilo koju razliku između knjigovodstvene vrednosti nekretnine po IAS-u 16 i njene fer vrednosti na taj datum na isti način kao i revalorizaciju prema IAS-u 16. Drugim rečima:

(a) eventualno smanjenje knjigovodstvene vrednosti nekretnine se priznaje u bilansu uspeha. Međutim, u onoj meri u kojoj je iznos uključen u revalorizacione rezerve za tu nekretninu, smanjenje se priznaje u ukupnom ostalom rezultatu i smanjuje revalorizacionu rezervu u okviru kapitala.

(b) eventualno povećanje knjigovodstvene vrednosti se tretira na sledeći način:

(i) u meri u kojoj povećanje stornira raniji imparitetni gubitak za tu nekretninu, povećanje se priznaje u bilansu uspeha. Iznos priznat u bilansu uspeha ne premašuje iznos koji je potreban da se knjigovodstvena vrednost vrati na onu knjigovodstvenu vrednost koja bi bila utvrđena (bez amortizacije) da nije bilo priznavanja imparitetnog gubitka.

(ii) eventualni preostali deo povećanja se priznaje u ukupnom ostalom rezultatu i povećava revalorizacione rezerve u okviru kapitala. Po kasnijem otuđenju investicione nekretnine, revalorizacione rezerve uključene u kapital mogu se preneti na neraspoređenu dobit. Prenos sa revalorizacione rezerve na neraspoređenu dobit se ne vrši kroz bilans uspeha.

63 Za prenos sa zaliha na investicione nekretnine koje će se knjižiti po fer vrednosti, bilo koja razlika između fer vrednosti nekretnine na dan prenosa i njene ranije knjigovodstvene vrednosti se priznaje u dobitku/gubitku.

64 Postupak sa prenosima sa zaliha na investicione nekretnine koje će se knjižiti po fer vrednosti, konzistentan je sa tretmanom prodaje zaliha.

65 Kada entitet završi izgradnju ili kapitalne naknadne izdatke u investicione nekretnine u sopstvenoj režiji koje će se knjižiti po fer vrednosti, bilo koja razlika između fer vrednosti nekretnine na taj dan i njene ranije knjigovodstvene vrednosti se priznaje u dobitku/gubitku.

Otuđenje

66 Investicione nekretnine prestaju da se priznaju (eliminisu se iz izveštaja o finansijskoj poziciji) po otuđenju ili kada se investiciona nekretnina trajno povuče iz upotrebe i ne očekuju se nikakve buduće ekonomske koristi od njegovog otuđenja.

67 Otuđenje investicione nekretnine se može izvršiti prodajom ili zaključenjem finansijskog lizinga. Za utvrđivanje datuma otuđenja investicione nekretnine, entitet primenjuje kriterijume iz IAS-a 18 za priznavanje prihoda od prodaje robe i usluga i uzima u obzir odgovarajuća uputstva iz Dodatka uz IAS 18. IAS 17 se primenjuje na otuđenje nastalo zaključenjem finansijskog lizinga i na prodaju i povratni lizing.

68 Ako, u skladu sa principom priznavanja iz paragrafa 16, entitet u knjigovodstvenoj vrednosti sredstva prizna nabavnu vrednost zamenjenog dela investicione nekretnine, on prestaje da priznaje knjigovodstvenu vrednost zamenjenog dela. Za investicione nekretnine obračunate primenom metoda nabavne vrednosti, može se desiti da zamenjeni deo nije odvojeno amortizovan. Ako entitetu nije izvodljivo utvrđivanje knjigovodstvene vrednosti zamenjenog dela, on može da koristi troškove zamene kao pokazatelj iznosa nabavne vrednosti zamenjenog dela u vreme kad je isti stečen ili izgrađen. Kod metoda fer vrednosti, može se desiti da fer vrednost investicione nekretnine već odražava da je deo koji treba da se zameni izgubio svoju vrednost. U drugim slučajevima može biti teško utvrditi koliko treba umanjiti fer vrednost dela koji se zamenjuje. Alternativa smanjenju fer vrednosti za zamenjeni deo, kada to nije izvodljivo, je da se troškovi zamene uključe u knjigovodstvenu vrednost sredstva i da se zatim ponovo proceni fer vrednost, kao što bi se zahtevalo u slučaju dodataka koji ne podrazumevaju zamenu.

69 Dobici ili gubici koji nastaju usled povlačenja ili otuđenja investicione nekretnine se utvrđuju kao razlika između neto prihoda od otuđenja i knjigovodstvene vrednosti sredstva i priznaju u bilansu uspeha (osim ako IAS 17 ne propisuje druge zahteve za aranžmane prodaje i povratnog lizinga) u periodu povlačenja ili otuđenja.

70 Iznos potraživanja za otuđenu investicionu nekretninu se inicijalno priznaje po njenoj fer vrednosti. Konkretno, ako je plaćanje za neku investicionu nekretninu odloženo, primljena naknada se početno priznaje po iznosu ekvivalentnom ceni za gotovinu. Razlika između nominalnog iznosa i iznosa ekvivalentnom ceni za gotovinu se priznaje kao prihod od kamate prema IAS-u 18, primenom metoda efektivne kamatne stope.

71 Entitet primenjuje IAS 37 ili druge standarde, gde je to odgovarajuće, na bilo kakve obaveze koje mu eventualno preostanu po otuđenju investicione nekretnine.

72 Nadoknada od trećih strana za investicionu nekretninu čija je vrednost umanjena, koja je izgubljena ili ustupljena, priznaje se u bilansu uspeha kada ta nadoknada postane potraživanje.

73 Umanjenje vrednosti ili gubici investicionih nekretnina, povezani zahtevi za naknadama ili plaćanjem naknada od trećih strana, kao i svaka eventualna kupovina ili izgradnja sredstava za zamenu, predstavljaju zasebne ekonomske događaje i obračunavaju se zasebno na sledeći način:

(a) umanjena vrednosti investicionih nekretnina se priznaju u skladu sa IAS-om 36,

(b) povlačenja ili otuđenja investicione nekretnine priznaju se u skladu sa paragrafima 66-71 ovog Standarda,

(c) nadoknada od trećih strana za investicione nekretnine čija je vrednost umanjena, koje su izgubljene ili ustupljene, priznaju se u bilansu uspeha kada postanu potraživanja, i

(d) nabavna vrednost sredstava koja su na ime zamene vraćena, kupljena ili izgrađena određuje se u skladu sa paragrafima 20-29 ovog Standarda.

Obelodanjivanje

Metod fer vrednosti i metod nabavne vrednosti

74 Obelodanjivanja navedena u nastavku se primenjuju uz obelodanjivanja koja propisuje IAS 17. Prema IAS-u 17, vlasnik investicione nekretnine obezbeđuje obelodanjivanja davaoca lizinga o zaključenim lizinama. Entitet koji drži investicionu nekretninu pod finansijski ili poslovni lizing, obezbeđuje obelodanjivanja korisnika lizinga za finansijske lizinge i obelodanjivanja davaoca lizinga za sve zaključene poslovne lizinge.

75 Entitet obelodanjuje:

(a) da li primenjuje metod fer vrednosti ili metod nabavne vrednosti.

(b) ako primenjuje metod fer vrednosti, da li se, i u kojim okolnostima, učešća u nekretninama pod poslovnim lizingom klasifikuju i obračunavaju kao investicione nekretnine.

(c) kada je klasifikacija otežana (videti paragraf 14), kriterijume koje entitet koristi za razlikovanje investicione nekretnine od nekretnine koju koristi vlasnik, i od nekretnine koja se drže radi prodaje u okviru redovnog poslovanja;

(d) metode i važne pretpostavke korišćene za određivanje fer vrednosti investicione nekretnine, uključujući izjavu o tome da li je utvrđivanje fer vrednosti podržano dokazima sa tržišta ili je više zasnovano na drugim faktorima (koje entitet obelodanjuje) zbog prirode nekretnine i nedostatka uporedivih podataka sa tržišta;

(e) u kojoj meri je fer vrednost investicione nekretnine (odmerene ili obelodanjene u finansijskim izveštajima) zasnovana na proceni nezavisnog procenjivača koji ima priznate i relevantne stručne kvalifikacije, i nedavno iskustvo sa lokacijom i kategorijom investicione nekretnine koja se procenjuje. Ako takve procene nije bilo, tu činjenicu treba obelodaniti;

(f) iznose priznate u bilansu uspeha za:

(i) prihod od zakupa investicione nekretnine;

(ii) direktne poslovne rashode (uključujući popravke i održavanje) koji proizilaze iz investicione nekretnine koja je generisala prihod od zakupa tokom perioda; i

(iii) direktne poslovne rashode (uključujući popravke i održavanje) koji proizilaze iz investicione nekretnine koja je generisala prihod od zakupa tokom perioda;

(iv) kumulativne izmene fer vrednosti priznate u bilansu uspeha pri prodaji investicione nekretnine iz skupa sredstava na koja se primenjuje metod nabavne vrednosti u skup na koji se primenjuje metod fer vrednosti (videti paragraf 32C);

(g) postojanje i iznose ograničenja koja se odnose na mogućnost prodaje investicione nekretnine ili doznake prihoda i novčanih primitaka od otuđenja; i

(h) ugovorne obaveze kupovine, izgradnje ili kapitalnih naknadnih izdataka u investicione nekretnine ili popravke, održavanja ili poboljšanja.

Metod fer vrednosti

76 Pored obelodanjivanja propisanih paragrafom 75, entitet koji primenjuje metod fer vrednosti iz paragrafa 33-55 obelodanjuje usklađivanje knjigovodstvene vrednosti investicione nekretnine na početku i na kraju perioda, prikazujući sledeće:

(a) dodatke, obelodanjujući odvojeno one dodatke koji su rezultat sticanja i one koji su rezultat naknadnih izdataka priznatih u knjigovodstvenoj vrednosti sredstva;

(b) dodatke koji su rezultat sticanja kroz poslovne kombinacije;

(c) sredstva klasifikovana kao sredstva koja se drže za prodaju ili su uključena u grupu sredstava klasifikovanu kao grupa koja se drži za prodaju u skladu sa IFRS-om 5 i druga otuđenja;

(d) neto dobitke ili gubitke od korigovanja fer vrednosti;

(e) neto kursne razlike koje proizilaze iz prevođenja finansijskih izveštaja u različite valute prezentacije i iz prevođenja inostranog poslovanja u valutu prezentacije entiteta koji sastavlja finansijske izveštaje;

(f) prenose na zalihe i sa zaliha i na nekretnine koje koristi vlasnik i sa njih; i

(g) ostale promene.

77 Kada se vrednovanje dobijeno za investicione nekretnine znatno koriguje za potrebe finansijskih izveštaja, na primer da bi se izbeglo duplo obračunavanje sredstava ili obaveza koje se priznaju kao odvojena sredstva i obaveze kao što je opisano u paragrafu 50, entitet obelodanjuje usklađivanje dobijenog vrednovanja i korigovanog vrednovanja uključenog u finansijske izveštaje, prikazujući odvojeno zbirni iznos svih priznatih obaveza po osnovu lizinga koje su ponovo dodate, i sva druga značajna korigovanja.

78 U izuzetnim slučajevima, kojima se bavi paragraf 53, kada entitet odmerava investicione nekretnine koristeći metod nabavne vrednosti iz IAS-a 16, usklađivanjem koje se zahteva u paragrafu 76 se obelodanjuju iznose koji se odnose na tu investicionu nekretninu odvojeno od iznosa koji se odnose na druge investicione nekretnine. Pored toga, entitet obelodanjuje:

(a) opis investicione nekretnine;

(b) objašnjenje razloga iz kog se fer vrednost ne može pouzdano odrediti;

(c) ako je moguće, raspon procena u kom će se fer vrednost vrlo verovatno nalaziti; i

(d) po otuđenju investicione nekretnine koja nije knjižena po fer vrednosti:

(i) činjenicu da je entitet otuđio investicionu nekretninu koja nije knjižena po fer vrednosti;

(ii) knjigovodstvenu vrednost te investicione nekretnine u vreme prodaje; i

(iii) iznos priznatog dobitka ili gubitka.

Metod nabavne vrednosti

79 Pored zahtevanih obelodanjivanja u paragrafu 75, entitet koji primenjuje metod nabavne vrednosti iz paragrafa 56 takođe obelodanjuje:

(a) korišćene metode amortizacije;

- (b) korišćene korisne vekove trajanja ili stope amortizacije;
- (c) bruto knjigovodstvenu vrednost i akumuliranu amortizaciju (udruženu sa akumuliranim imparitetnim gubicima) na početku i na kraju perioda;
- (d) usklađivanje knjigovodstvene vrednosti investicione nekretnine na početku i na kraju perioda, prikazujući sledeće:
 - (i) dodatke, obelodanjujući odvojeno one dodatke koji su rezultat sticanja i one koji su rezultat naknadnih izdataka priznatih kao sredstvo;
 - (ii) dodatke koji su rezultat sticanja kroz poslovne kombinacije;
 - (iii) sredstva klasifikovana kao sredstva koja se drže za prodaju ili su uključena u grupu sredstava klasifikovanu kao grupa koja se drži za otuđivanje u skladu sa IFRS-om 5 i druga otuđenja;
 - (iv) amortizaciju;
 - (v) iznos priznatih imparitetnih gubitaka, kao i iznos storniranih imparitetnih gubitaka tokom perioda, u skladu sa IAS-om 36;
 - (vi) neto kursne razlike koje proizilaze iz prevođenja finansijskih izveštaja na različite valute prezentacije i iz prevođenja inostranog poslovanja na valutu prezentacije entiteta koji sastavlja finansijske izveštaje;
 - (vii) prenose na zalihe i sa zaliha i na nekretnine koje koristi vlasnik i sa njih; i
 - (viii) druge promene; i
- (e) fer vrednost investicione nekretnine. U izuzetnim slučajevima, opisanim u paragrafu 53, kada entitet ne može pouzdano da odredi fer vrednost investicione nekretnine, entitet obelodanjuje:
 - (i) opis investicione nekretnine;
 - (ii) objašnjenje razloga iz kog se fer vrednost ne može pouzdano utvrditi; i
 - (iii) ako je moguće, raspon procena u kome će se fer vrednost najverovatnije nalaziti.

Prelazne odredbe

Metod fer vrednosti

80 Entitet koji je ranije primenjivao IAS 40 (2000.) i izabere da po prvi put klasifikuje i obračunava kao investicione nekretnine deo ili celokupno učešće u nekretninama koje je pod poslovnim lizingom, koje zadovoljava za to propisane uslove, priznaje efekat tog izbora kao korigovanje početnog stanja neraspoređene dobiti za period u kojem se prvi put napravi taj izbor. Pored toga:

- (a) ako je entitet ranije javno obelodanio (u finansijskim izveštajima ili na drugi način) fer vrednost svojih učešća u nekretninama u ranijim periodima (određenu na osnovi koja odgovara definiciji fer vrednosti iz paragrafa 5 i uputstvima iz paragrafa 36 do 52), entitet se podstiče, ali se od njega ne zahteva da:
 - (i) koriguje početno stanje neraspoređene dobiti za najraniji predstavljeni period za koji je takva fer vrednost javno obelodanjena; i
 - (ii) prepravi uporedne informacije za ove periode; i
- (b) ako entitet nije ranije javno obelodanio informacije opisane pod (a), on ne prepravlja uporedne informacije i obelodanjuje tu činjenicu.

81 Ovaj Standard zahteva postupak različit od onog iz IAS-a 8. IAS 8 zahteva prepravljanje uporednih informacija, osim ako to nije neizvodljivo.

82 Kada entitet primenjuje ovaj Standard po prvi put, korigovanje početnog stanja neraspoređene dobiti uključuje reklasifikaciju bilo kog iznosa koji se drži u revalorizacionim rezervama za investicione nekretnine.

Metod nabavne vrednosti

83 Na sve promene u računovodstvenim politikama do kojih dođe kada entitet prvobitno primenjuje ovaj Standard i izabere da koristi metod nabavne vrednosti, primenjuje se IAS 8. Efekat promene računovodstvenih politika uključuje reklasifikaciju svih iznosa koji se drže u revalorizacionim rezervama za investicione nekretnine.

84 Zahtevi paragrafa 27-29 u vezi sa početnim odmeravanjem investicionih nekretnina stečenih u okviru transakcije razmene sredstava se primenjuju samo na buduće transakcije.

Datum stupanja na snagu

85 Ovaj standard se primenjuje za godišnje periode počev od 1. januara 2005. ili kasnije. Ranija primena se preporučuje. Ako entitet počne da primenjuje ovaj Standard za periode pre 1. januara 2005. godine, on obelodanjuje tu činjenicu.

85A Objavljanjem IAS 1 *Prezentacija finansijskih izveštaja* (revidiranog 2007. godine) izmenjena je terminologija u svim IFRS. Osim toga je izmenjen i paragraf 62. Entitet primenjuje te izmene za godišnje periode koji počinju 1. januara 2009. godine ili kasnije. Ako entitet bude primenjivao IAS 1 (revidiran 2007. godine) za neki raniji period, primenjivaće i izmene za taj raniji period.

85B Po osnovu *Poboljšanja IFRS*, objavljenih u maju 2008. godine izmenjeni su paragrafi 8, 9, 48, 53, 54 i 57, brisan paragraf 22 i dodati paragrafi 53A i 53B. Entitet ove izmene primenjuje prospektivno za godišnje periode koji počinju 1. januara 2009. godine ili kasnije. Dozvoljeno je da entitet primeni izmene u vezi nekretnina u izgradnji i pre 1. januara 2009. godine ukoliko je fer vrednost nekretnina u izgradnji određena na taj raniji datum primene. Ranija primena je dozvoljena. Ukoliko entitet primenjuje izmene za raniji period, obelodaniće tu činjenicu i u isto vreme primeniti izmene paragrafa 5 i 81E iz IAS 16 *Nekretnine, postrojenja i oprema*.

Povlačenje IAS-a 40 (2000)

86 Ovaj Standard zamenjuje IAS 40 - *Investicione nekretnine* (objavljen 2000. godine).