

МРС-ЈС 16 – ИНВЕСТИЦИОНА ИМОВИНА

Саопштење

Овај Међународни рачуноводствени стандард за јавни сектор (МРС-ЈС) састављен је првенствено у складу са Међународним рачуноводственим стандардом (IAS) 40 (ревидираним 2003. године), "Инвестициона имовина" који је објавио Одбор за Међународне рачуноводствене стандарде (IASB). Делови IAS 40 су објављени у овој публикацији Одбора за Међународне рачуноводствене стандарде за јавни сектор (IPSASB) Међународне федерације рачуновођа (IFAC) уз одобрење Фондације за Међународне стандарде финансијског извештавања (IFRS).

Одобрени текст Међународног стандарда за финансијско извештавање (IFRS) је текст који је објавио IASB на енглеском језику и копије се могу директно добити од Издавачког одељења IASB, на следећој адреси:

IASB Publications Department, First Floor, 30 Cannon Street
London EC4M 6XH United Kingdom.

E-mail: publications@ifrs.org.uk
Интернет адреса: <http://www.ifrs.org.uk>

За IFRS, IAS, нацрте за излагање и друге публикације IASC и IASB ауторско право има Фондација IFRS.

„IFRS“, „IAS“, „IASB“, „IASC“, „Фондација IFRS“, „Међународни рачуноводствени стандарди“ и „Међународни стандарди финансијског извештавања“ су заштитни знак Фондације IFRS и не смеју се користити без одобрења Фондације IFRS.

МРС-ЈС 16 – ИНВЕСТИЦИОНА ИМОВИНА

Историја МРС-ЈС

Ова верзија садржи измене настале као резултат МРС-ЈС објављених до 15. јануара 2013.

МРС-ЈС 16, *Инвестициона имовина*, објављен је у јулу 2001.

У децембру 2006, IPSASB је објавио ревидирани МРС-ЈС 16.

Од тада, МРС-ЈС 16 је измењен као последица објављивања следећих МРС-ЈС:

- *Побољшања МРС-ЈС 2011.* (објављена у октобру 2011.)
- *Побољшања МРС-ЈС* (објављена у јануару 2010.)
- МРС-ЈС 27, *Пољопривреда* (објављен у децембру 2009.)

Табела измењених параграфа у МРС-ЈС 16

Параграф	Врста измене	Порекло измене
Увод	Обрисан	Побољшања МРС-ЈС, октобар 2011
6	Измењен	МРС-ЈС 27, децембар 2009
12	Измењен	Побољшања МРС-ЈС, јануар 2010.
13	Измењен	Побољшања МРС-ЈС, јануар 2010.
29	Измењен	Побољшања МРС-ЈС, јануар 2010.
40	Измењен	Побољшања МРС-ЈС, јануар 2010.
57	Измењен	Побољшања МРС-ЈС, јануар 2010.
59	Измењен	Побољшања МРС-ЈС, јануар 2010.
62	Измењен	Побољшања МРС-ЈС, јануар 2010.
62А	Нов	Побољшања МРС-ЈС, јануар 2010.
62Б	Нов	Побољшања МРС-ЈС, јануар 2010.
63	Измењен	Побољшања МРС-ЈС, јануар 2010.
66	Измењен	Побољшања МРС-ЈС, јануар 2010.
101А	Нов	Побољшања МРС-ЈС, јануар 2010.
Илустративно дрво одлучивања	Измењен	Побољшања МРС-ЈС, јануар 2010.

Децембар 2006.

МРС-ЈС 16 – ИНВЕСТИЦИОНА ИМОВИНА

САДРЖАЈ

Параграфи

Циљ 1

Делокруг

2–6

Дефиниције	7-19
Имовинско учешће које држи корисник лизинга у пословном лизингу	8
Инвестициона имовина	9-19
Признавање.....	20-25
Одмеравање приликом признавања	26-38
Одмеравање након признавања	39-65
Рачуноводствена политика	39-41
Модел фер вредности	42-64
Немогућност поузданог одређивања фер вредности	62-64
Модел набавне вредности	65
Преноси	66-76
Отуђивања	77-84
Обелодањивање	85-90
Модел фер вредности и модел набавне вредности	85-86
Модел фер вредности	87-89
Модел набавне вредности	90
Прелазне одредбе.....	91-100
Почетно усвајање обрачунског рачуноводства	91-93
Модел фер вредности	94-97
Модел набавне вредности	98-100
Датум ступања на снагу	101-102
Повлачење МРС-ЈС 16 (2001).....	103
Илустративно стабло одлучивања	
Основа за закључивање	
Табела усаглашености	
Поређење са IAS 40	

Садржај Међународног рачуноводственог стандарда за јавни сектор 16 – *Инвестициона имовина* (МРС-ЈС 16) изложен је у параграфима 1–103. Сви параграфи имају једнаку важност. МРС-ЈС 16 треба тумачити у контексту његовог циља, *Основе за закључивање и Предговора Међународним рачуноводственим стандардима за јавни сектор*. У недостатку експлицитних упутстава, основу за избор и примену рачуноводствених принципа даје МРС-ЈС 3, *Рачуноводствене политике, промене рачуноводствених процена и грешке*.

Циљ

1. Циљ овог Међународног рачуноводственог стандарда за јавни сектор је да пропише поступак рачуноводственог обухватања инвестиционе имовине и повезане захтеве за обелодањивањем.

Делокруг

2. Ентитет који припрема и презентује финансијске извештаје у складу са обрачунском основном рачуноводства примењује овај стандард при обрачунавању инвестиционе имовине.
3. Овај стандард се примењује на све ентитете јавног сектора, осим на јавна предузећа.
4. У Предговору Међународним рачуноводственим стандардима за јавни сектор који је објавио IPSASB се објашњава да се од јавних предузећа захтева да примењују IFRS које је објавио IASB. Јавна предузећа су дефинисана у МРС-ЈС 1, *Презентација финансијских извештаја*.
5. Овај стандард се примењује на рачуноводствено обухватање инвестиционе имовине, укључујући одмеравање учешћа у инвестиционој имовини која се поседује по основу финансијског лизинга, у финансијским извештајима закупца, као и одмеравање инвестиционе

имовине дате под закуп у оквиру пословног лизинга, у финансијским извештајима закуподавца. Овај стандард не обрађује питања обухваћена МРС–ЈС 13, *Лизинг*, укључујући:

- (а) разврставање лизинга на финансијски или пословни лизинг;
 - (б) признавање прихода по основу лизинга инвестиционе имовине (видети такође МРС–ЈС 9, *Приход из трансакција размене*);
 - (ц) одмеравање имовинских учешћа која се поседују по основу пословног лизинга, у финансијским извештајима закупца;
 - (д) одмеравање нето улагања у оквиру финансијског лизинга, у финансијским извештајима закуподавца;
 - (е) рачуноводство трансакција продаје и поновног закупа; и
 - (ф) обелодањивање финансијског и пословног лизинга.
6. Овај стандард се не примењује на:
- (а) биолошка средства везана за пољопривредну активност (видети МРС–ЈС 27, *Пољопривреда*); и
 - (б) права на минерале и минералне резерве као што су нафта, природни гас и слични ресурси који се не обнављају.

Дефиниције

7. Следећи термини се користе у овом стандарду са наведеним значењима:

Књиговодствена вредност (за потребе овог стандарда) представља износ у коме је неко средство признато у извештају о финансијском стању.

Трошак прибављања је износ готовине или готовинског еквивалента, фер вредност и друга накнада дата за набавку неког средства у време његовог прибављања или изградње.

Инвестициона имовина је имовина (земљиште или објекат – или део објекта – или обоје) која се држи ради остварења прихода од закупнине или пораста вредности или и једног и другог, а не ради:

- (а) коришћења у производњи добара или услуга или у административне сврхе; или
- (б) даље продаје у току редовног пословања.

Некретнина коју користи власник је имовина у поседу (власника или закупца у оквиру дугорочног закупа) намењена за коришћење у производњи или снабдевању робом или услугама или за административне сврхе.

Изрази који су дефинисани у другим Међународним рачуноводственим стандардима за јавни сектор коришћени су у овом стандарду са истим значењем као и у другим стандардима, а понављају се у *Појмовнику дефинисаних термина* који је засебно објављен.

Имовинско учешће које држи корисник лизинга у пословном лизингу

8. Имовинско учешће које држи корисник лизинга у пословном лизингу се може класификовати и обрачунати као инвестициона имовина ако, и само ако би, (а) имовина иначе задовољавала дефиницију инвестиционе имовине и (б) корисник лизинга користио модел фер вредности изложен у параграфима 42–64 за признато средство. Ова алтернатива класификације је доступна само на бази ставка по ставка. Међутим, када се ова алтернатива класификације одабере за такво имовинско учешће које се држи у оквиру пословног лизинга, сва имовина класификована као инвестициона имовина се обрачунава коришћењем модела фер вредности. Када се одабере ова алтернатива класификације, свако учешће које је тако класификовано се укључује у обелодањивања која се захтевају параграфима 85–89.

Инвестициона имовина

9. Постоји изван број околности у којима ентитети јавног сектора могу поседовати имовину са циљем остваривања прихода од закупнине или пораста вредности имовине. На пример, ентитет јавног сектора (осим јавних предузећа) може бити основан ради управљања имовинским портфолиом државе на тржишној основи. У том случају, имовина коју поседује ентитет, осим имовине која се чува ради даље продаје у току редовног пословања, испуњава дефиницију инвестиционе имовине. Други ентитети јавног сектора такође могу поседовати имовину ради остваривања закупнине или пораста вредности имовине и тако насталу готовину користити за финансирање других активности (пружање услуга). На пример, универзитетска или локална управа може поседовати зграду коју издаје у закуп екстерним странама, под тржишним

условима, при чему остварује новчана средства, а не користи је за активности производње добара или услуга. Оваква имовина такође задовољава дефиницију инвестиционе имовине.

10. Инвестициона имовина се чува са циљем остваривања прихода од закупнине или пораста вредности имовине, или и једног и другог. Стога, инвестициона имовина ствара новчане токове независно од друге имовине ентитета. На тај начин се успоставља разлика између инвестиционе имовине и другог земљишта или објеката које контролишу ентитети јавног сектора, укључујући имовину коју користи власник. Производња или испорука робе или услуга (или коришћење имовине за административне потребе) такође ствара новчане токове. На пример, ентитети јавног сектора могу користити објекат у оквиру активности обезбеђивања робе или пружања услуга корисницима, уз делимичну или потпуну надокнаду трошкова. Међутим, објекат се држи са циљем производње робе или услуга и новчани токови нису приписиви само том објекту, већ и другим средствима која се користе у процесу производње или услуга. Међународни рачуноводствени стандард за јавни сектор МРС-ЈС 17, *Некретнине, постројења и опрема* се примењује на имовину коју користи власник.
11. У неким надлежностима јавног сектора постоје одређени административни споразуми по којима ентитет може да контролише средство које је законски у власништву другог ентитета. На пример, државни сектор може контролисати и извештаје објеката који су законски у власништву државе. У таквим околностима, упућивање на имовину коју користи власник односи се на имовина коју користи ентитет који је извршио признавање те имовине у финансијским извештајима.
12. У даљем тексту су дати примери инвестиционе имовине:
 - (а) земљиште које се чува ради дугорочног пораста вредности имовине пре него краткорочне продаје у току редовног пословања. На пример, земљиште које поседује болница ради увећања вредности, а које се може продати у одговарајуће време у будућности.
 - (б) земљиште које се чува за тренутно неодређену будућу употребу. (Уколико ентитет није одредио да ће земљиште употребљавати као имовину коју користи власник, укључујући и коришћење у оквиру пружања услуга, као што су услуге националних паркова за потребе садашњих и будућих генерација, или ради краткорочне продаје у току редовног пословања, сматра се да се земљиште чува ради увећања вредности имовине.);
 - (ц) грађевински објекат у власништву ентитета (или који ентитет држи у оквиру финансијског лизинга) и који је дат у закуп у оквиру једног или више пословних лизинга на тржишној основи. На пример, универзитет може поседовати зграду коју даје у закуп екстерним странама на тржишној основи; и
 - (д) грађевински објекат који се не користи, али се чува са циљем давања у закуп екстерним странама, у оквиру једног или више пословних лизинга под тржишним условима.
- (е) грађевински објекат који се гради или припрема за будућу употребу као инвестициона некретнина.
13. Следе примери ставки које не спадају у инвестициону имовину, па према томе нису у делокругу овог стандарда:
 - (а) имовина намењена продаји током редовног пословања или која се налази у процесу изградње или развоја за такву продају (МРС-ЈС 12, *Залихе*). На пример, градска влада може допуњавати приходе куповином и продајом имовине, и у том случају имовина, која се чува искључиво са намером продаје у блиској будућности или ради дораде са циљем продаје, класификује се у оквиру залиха. Сектор за стамбена питања може у оквиру свог редовног пословања да прода део својих стамбених јединица због демографских промена, и у том случају се све стамбене јединице које се чувају ради продаје сврставају у залихе.
 - (б) имовина која је изграђена или развијена у име трећих лица. На пример, сектор за имовину и услуге може да закључи уговоре о изградњи са ентитетима који нису под његовом управом (видети МРС-ЈС 11 *Уговори о изградњи*).
 - (ц) имовина коју користи власник (видети МРС-ЈС 17), укључујући (између осталог) имовину намењену за коришћење у будућности као имовину коју користи власник, имовину која се чува ради будуће доградње и коришћења као имовине коју користи власник, имовину коју користе запослени,

као што је стамбени смештај војних лица (без обзира на то да ли запослени плаћају или не закупнину по тржишним ценама) и имовину коју користи власник до њеног отуђења.

(д) (обрисано).

(е) Имовина која се издаје под финансијски лизинг другом ентитету.

(ф) имовина која се држи ради пружања услуга социјалног карактера, при чему такође ствара новчане приливе. На пример, сектор за стамбена питања може поседовати већи број стамбених јединица које се издају породицама са ниским примањима, по цени нижој од тржишне. У овој ситуацији, имовина се чува ради пружања стамбених услуга, а не ради закупнине или увећања вредности имовине и остварени приход од закупнине је споредан у односу на сврху држања имовине. Оваква имовина се не сматра “инвестиционом имовином” и обрачунаваће се у складу са МРС–ЈС 17; и

(г) имовина која се чува у стратешке сврхе, а која се рачуноводствено обухвата у складу са МРС–ЈС 17.

14. У многим правним системима, ентитети јавног сектора чувају имовину више за потребе испуњења циљева обезбеђења услуга, него остваривања прихода од закупнина или од пораста вредности имовине. У таквим ситуацијама имовина не испуњава дефиницију инвестиционе имовине. Међутим, када ентитет јавног сектора чува имовину ради остваривања прихода од закупнине или пораста вредности имовине, примењује се овај стандард. У појединим случајевима, ентитети јавног сектора поседују одређену имовину чији се (а) део држи више ради остваривања прихода од закупнине или пораста вредности имовине, а (б) други део је намењен за употребу у производњи или обезбеђење робе или услуга или за административне сврхе. На пример, болница или универзитет може поседовати зграду, чији се један део користи за административне сврхе, а други део се даје у закуп као стамбени простор, под тржишним условима. Уколико се ти делови могу продати засебно (или засебно дати у закуп у оквиру финансијског лизинга), ентитет одвојено обрачунава те делове. Ако се ти делови не могу одвојено продати, имовина је инвестициона имовина само уколико се незнатан део користи у производњи или обезбеђењу робе или услуга или за административне намене.

15. У неким случајевима, ентитет обезбеђује додатне услуге корисницима имовине коју он држи. Ентитет третира такву имовину као инвестициону имовину уколико су додатне услуге безначајне за целокупан уговор. Пример је када нека државна служба (а) поседује пословни објекат искључиво са циљем давања у закуп под тржишним условима, а (б) као додатну услугу закупцима који користе тај објекат такође пружа услуге обезбеђења и одржавања објекта.

16. У другим случајевима, пружене услуге су значајне. На пример, држава може поседовати хотел или мотел којим управља преко својих агенција за управљање имовином. Услуге које се пружају гостима су значајне за целокупан уговор. Стога хотел или мотел којим управља власник пре представља имовину коју користи власник него инвестициону имовину.

17. Може бити тешко да се утврди да ли су додатне услуге толико значајне да се имовина не може сврстати у инвестициону имовину. На пример, држава или државна организација која је власник хотела може пренети одређене одговорности на трећа лица уговором о управљању. Услови уговора о управљању могу бити веома различити. У складу са уговором, држава или државна организација може, суштински имати улогу пасивног улагача. У другом екстремном случају, држава или државна агенција може једноставно пренети на други ентитет само одређене свакодневне функције, при чему задржава значајну незаштићеност од промена новчаних токова насталих у току пословања хотела.

18. Потребно је просудити да ли се одређена имовина може сврстати у инвестициону имовину. Ентитет развија критеријуме како би на доследан начин могао да просуђује у складу са дефиницијом инвестиционе имовине и упутствима параграфа 9 - 17. У параграфу 86(ц) захтева се од ентитета да обелодани критеријуме у случајевима када је тешко извршити класификовање.

19. У неким случајевима, ентитет поседује имовину која је дата у закуп и коју користи матични ентитет или неки контролисани ентитет. Ова имовина се не може разврстати у инвестициону имовину у консолидованим финансијским извештајима, с обзиром на то да имовину користи власник са аспекта економског ентитета. Међутим, са аспекта ентитета који је власник имовине, то је инвестициони имовина уколико испуњава услове дефиниције из параграфа 7. Стога, у својим финансијским извештајима закуподавац обухвата ову имовину као инвестициону имовину. Оваква ситуација може настати када држава оснује ентитет који управља државним пословним објектима. Ови објекти се затим издају под закуп другим државним ентитетима на тржишној основи. У финансијским извештајима ентитета који управља имовином, имовина се обрачунава као

инвестициона имовина. Међутим, у консолидованим финансијским извештајима државе имовина би се обрачунавала као некретнине, постројења и опрема у складу са MPC–JC 17.

Признавање

20. Инвестициону имовину се признаје као средство када, и само када:

- (а) је вероватно да ће се у ентитет улисти будуће економске користи или услужни потенцијал повезан са том инвестиционом имовином; и**
- (б) трошак прибављања или фер вредност инвестиционе имовине може поуздано да се одмери.**

21. Приликом одређивања да ли одређена ставка задовољава први критеријум признавања, ентитет треба да процени степен извесности остваривања будућих економских користи или услужног потенцијала на основу расположивих доказа у време почетног признавања. Постојање довољне извесности да ће се будуће економске користи или услужни потенцијал улисти у ентитет нужно захтева увереност да ће ентитет примити користи повезане са средством и да ће преузети ризике повезане са њим. Овакво уверење је обично доступно само када су ризици и награде већ прешли на ентитет. Пре него што се ово догоди, трансакција стицања средства обично се може отказати без значајних последица, па се стога то средство не признаје.

22. Други критеријум за признавање је обично већ испуњен, с обзиром на то да се у оквиру трансакције размене која укључује прибављање средства утврђује и трошак прибављања. Као што је одређено у параграфу 23 овог стандарда, под извесним околностима инвестициона имовина може се стећи или без накнаде, или по номиналној цени. У таквим случајевима, цена прибављања представља фер вредност инвестиционе имовине на датум стицања.

23. Ентитет на основу овог принципа признавања оцењује све своје трошкове инвестиционе имовине у време њиховог настајања. Ови трошкови укључују трошкове који су у почетку направљене у циљу стицања инвестиционе имовине и трошкове који су направљени накнадно у циљу додавања, замене дела или сервисирања имовине.

24. Према принципу признавања из параграфа 20, ентитет не признаје у књиговодственој вредности инвестиционе имовине трошкове свакодневног сервисирања такве имовине. Уместо тога, ови трошкови се признају у суфициту или дефициту када се направе. Трошкови свакодневног сервисирања су првенствено трошкови рада и потрошне робе, а могу укључивати и трошкове мањих делова. Сврха ових издатака се често описује као “поправке и одржавање” имовине.

25. Делови инвестиционе имовине су се могли стећи путем замене. На пример, унутрашњи зидови могу бити замене првобитних зидова. Према принципу признавања, ентитет признаје у књиговодственој вредности инвестиционе имовине трошкове замене дела постојеће инвестиционе имовине у време када се ти трошкови направе ако се задовоље критеријуми за признавање. Књиговодствена вредност тих замењених делова престаје да се признаје у складу са одредбама о престанку признавања из овог стандарда.

Одмеравање приликом признавања

26. Инвестициона имовина се почетно одмерава по набавној вредности (трошкови трансакције се укључују у почетно одмеравање).

27. Када се инвестициона имовина стекне у трансакцији која није трансакција размене, њена набавна вредност се одмерава по фер вредности на датум стицања.

28. Набавна вредност купљене инвестиционе имовине обухвата куповну цену и све остале зависне трошкове. Зависни (директни) трошкови укључују, на пример, професионалне хонораре за правне услуге, таксе за пренос имовине и остале трошкове трансакција.

29. (обрисано).

30. Трошак прибављања инвестиционе имовине не увећава се за:

- (а) трошкове оснивања предузећа (осим ако нису неопходни за довођење имовине у радно стање које је неопходно да би она функционисала на начин који је руководство предвидело)
- (б) пословне губитке настале пре него што је инвестициона имовина достигла планирани ниво искоришћености; или
- (ц) прекомерне износе потрошеног материјала, рада или других ресурса, утрошених приликом

изградње или доградње дате имовине.

31. Уколико је плаћање неке инвестиционе имовине одложено, трошак прибављања је еквивалентан готовинској цени. Разлика између овог износа и укупног плаћања признаје се као расход камате у периоду трајања кредита.
32. Инвестициона имовина може да се стекне кроз трансакцију која није трансакција размене. На пример, савезна влада може без накнаде да пренесе вишак пословног простора ентитету локалне самоуправе, који га затим издаје у закуп по тржишној цени. Инвестициона имовина такође може да се стекне кроз трансакцију која није трансакција размене по основу конфискације. У овим случајевима, набавна вредност дате имовине је њена фер вредност на датум стицања.
33. Када ентитет почетно призна инвестициону имовину по фер вредности у складу са параграфом 27, фер вредност представља трошак прибављања те имовине. Након почетног признавања ентитет може да одлучи да усвоји модел фер вредности (параграфи од 42 - 64) или модел набавне вредности (параграф 65).

34. Почетна набавна вредност имовинског учешћа које се држи под лизингом и које је класификовано као инвестициона имовина се прописује за финансијски лизинг у параграфу 28 МРС-ЈС 13, то јест, имовина се признаје по нижој од следеће две вредности: по фер вредности имовине и садашњој вредности минималних плаћања лизинга. Еквивалентни износ се признаје као обавеза у складу са истим параграфом.

35. Свака премија плаћена за лизинг се третира као део минималних плаћања лизинга у ту сврху и стога се укључује у набавну вредност средства, али се искључује из обавезе. Ако се имовинско учешће које се држи под лизингом класификује као инвестициона имовина, ставка која се обрачунава по фер вредности је то учешће, а не имовина која се налази у његовој основи. Упутства за одређивање фер вредности инвестиционог учешћа за модел фер вредности су изложена у параграфима 42–61. Та упутства су такође релевантна за одређивање фер вредности када се та фер вредност користи као набавна вредност за потребе почетног признавања.

36. Једна или више инвестиционих имовина се могу стећи у замену за немонетарно средство или средства или за комбинацију монетарних и немонетарних средстава. Следећа дискусија се односи на међусобну замену немонетарних средстава, али се такође примењује и на све замене описане у претходној реченици. Набавна вредност такве инвестиционе имовине се одмерава по фер вредности осим ако се не деси (а) да трансакција размене нема комерцијалну суштину или (б) да се фер вредност ни примљеног средства ни средства од кога се одустало не може поуздано одмерити. Стечено средство се одмерава на овај начин чак и ако ентитет не може сместа да признаје средство од кога се одустало. Ако се стечено средство не одмерава по фер вредности, његова набавна вредност се одмерава књиговдственој вредности средства од ког се одустало.

37. Ентитет одређује да ли нека трансакција размене има комерцијалну суштину разматрањем мере у којој се очекује да ће се његови будући новчани токови или услужни потенцијал променити као резултат те трансакције. Трансакција размене има комерцијалну суштину ако:

- (а) се структура (ризик, време и износ) новчаних токова или услужног потенцијала примљеног средства разликује од структуре новчаних токова или услужног потенцијала пренетог средства; или
- (б) вредност карактеристична за ентитет оног дела пословања ентитета на који утичу промене трансакције као резултат размене, и
- (ц) разлика у (а) или (б) је значајна у односу на фер вредност размењених средстава.

За потребе утврђивања да ли трансакција размене има комерцијалну суштину, вредност карактеристична за ентитет оног дела пословања ентитета на који утиче трансакција одражава новчане токове после опорезивања, ако се порез примењује. Резултат ових анализа може бити јасан и без тога да ентитет мора да израчунава детаљна израчунавања.

38. Фер вредност средства за које упоредиве тржишне трансакције не постоје је поуздано мерљива ако (а) варијабилност домета оправданих процена фер вредности није значајна за средство или (б) се вероватноће разних процена у том домету могу поуздано одредити и искористити за процењивање фер вредности. Ако ентитет може поуздано да одреди фер вредност или примљеног средства или средства од кога се одустало, онда се фер вредност средства од кога се одустало користи за одмеравање набавне вредности осим ако фер вредност примљеног

средства није очигледнија.

Одмеравање након признавања

Рачуноводствена политика

39. Уз изузетак поменут у параграфу 43, ентитет бира модел фер вредности из параграфа 42–64 или модел набавне вредности из параграфа 65 као своју рачуноводствену политику за сву своју инвестициону имовину.
40. МРС–ЈС 3, *Рачуноводствене политике, промене рачуноводствених процена и грешке* наводи да се добровољна промена рачуноводствене политике врши само ако ће та промена довести до финансијских извештаја који пружају поуздане и релевантније информације о ефектима трансакција, других догађаја или стања на финансијску позицију ентитета, његову финансијску успешност или токове готовине. Мало је вероватно да би прелазак са модела фер вредности на модел набавне вредности утицао на бољу презентацију.
41. Овај стандард захтева од свих ентитета да утврде фер вредност инвестиционе имовине за сврху или одмеравања (ако ентитет користи модел фер вредности) или обелодањивања (ако користи модел набавне вредности). Ентитет се подстиче, али се од њега не захтева, да утврди фер вредност инвестиционе имовине на основу вредновања независног проценитеља, који поседује признате и одговарајуће професионалне квалификације, и који има скорашња искуства у вези са стањем и категоријом инвестиционе имовине која је предмет вредновања.

Модел фер вредности

42. После почетног признавања, ентитет које је изабрао модел фер вредности одмерава сву своју инвестициону имовину по њеној фер вредности, осим у изузетним случајевима описаним у параграфу 62.
43. Када се инвестиционо учешће које корисник лизинга држи под пословним лизингом класификује као инвестициона имовина према параграфу 8, параграф 39 није опција; примењује се модел фер вредности.
44. Добитак или губитак који произилази из промене фер вредности инвестиционе имовине се признаје у суфициту или дефициту периода у којем је настао.
45. Фер вредност инвестиционе имовине је обично цена по којој се имовина може размењивати између обавештених, вољних страна у независној трансакцији. (видети параграф 7). Фер вредност Ова процена нарочито искључује предвиђање цена увећаних или умањених услед постојања посебних услова или околности, као што су неуобичајени финансијски, продајни споразуми или споразуми о повратном лизингу, посебне повластице или концесије одобрене од било које стране повезане са продајом.
46. Ентитет одређује фер вредност без било каквог умањења за трошкове трансакције које може да сноси приликом продаје или друге врсте отуђења.
47. **Фер вредност инвестиционе имовине одражава стање на тржишту на датум извештавања.**
48. Фер вредност је специфична само за тај датум. Пошто се услови на тржишту могу променити, износ пријављен као фер вредност може бити нетачан или неодговарајући у неко друго време. Дефиниција фер вредности такође подразумева истовремену размену и извршавање уговора о продаји без икаквих промена цене установљене у оквиру независне трансакције између упућених, вољних страна, у случају да се размена и завршавање уговора не дешавају истовремено.
49. Фер вредност инвестиционе имовине одражава, између осталог, приход од закупнине од текућих закупа и оправдане и одрживе претпоставке које представљају оно што би упућене, вољне стране претпоставиле о приходу од закупнине од будућих закупа у светлу тренутних тржишних услова. Она, на сличној основи, одражава и све новчане одливе (укључујући плаћања закупнине и друге одливе) који се могу очекивати у погледу те имовине. Неки од тих новчаних одлива се одражавају кроз обавезу, а други су повезани са одливима који се не признају у финансијским извештајима све до неког каснијег датума (на пример, периодична плаћања као

што су потенцијалне закупнине).

50. У параграфу 34 се утврђује основа за почетно признавање набавне вредности учешћа у изнајмљеној имовини. У параграфу 42 се захтева да се учешће у изнајмљеној имовини поново одмери, ако је неопходно, на фер вредност. У лизингу који је договорен по тржишним ценама, фер вредност учешћа у изнајмљеној имовини по стицању, нето од свих очекиваних плаћања лизинга (укључујући и она која се односе на признате обавезе) треба да буде нула. Ова фер вредност се не мења без обзира да ли се, за потребе рачуноводства, изнајмљено средство и обавеза признају по фер вредности или по садашњој вредности минималних плаћања лизинга, у складу са параграфом 28 МРС–ЈС 13. Дакле, поновно одмеравање изнајмљеног средства са набавне вредности у складу са параграфом 34 на фер вредност у складу са параграфом 42 не треба да доведе ни до каквог почетног добитка или губитка, осим ако се фер вредност не одмерава у различитим временским тренуцима. До тога може доћи када се избор да се примени модел фер вредности изврши након почетног признавања.
51. Дефиниција фер вредности односи се на “упућене, вољне стране”. У овом контексту, “упућене” значи да су и вољан купац и вољан продавац у разумној мери обавештени о природи и одликама инвестиционе имовине, њеној стварној и могућој употреби, и стању на тржишту, почев од датума извештавања. Вољни купац је мотивисан, али не приморан, да купи. Овај купац је нити претерано жељан нити решен да купи по било којој цени. Претпостављени купац не би платио више него што би се захтевало на тржишту које чине упућени, вољни купци и продавци.
52. Вољан продавац није ни претерано заинтересован нити принуђен продавац, није спреман да прода по било којој цени, нити је спреман да чека на цену коју није разумно очекивати на тренутном тржишту. Вољан продавац је мотивисан да прода некретнину под тржишним условима за најбољу могућу цену на отвореном тржишту након доброг маркетинга, која год то цена била. Чињенично стање актуелног власника инвестиционе имовине није предмет овог разматрања, с обзиром на то да је вољан продавац хипотетички власник (на пример, вољан продавац не би узео у обзир посебне пореске околности стварног власника инвестиционе имовине).
53. Дефиниција фер вредности се односи на независну трансакцију која се обавља између страна које делују у свом најбољем интересу. Трансакција се дешава између страна које немају посебну или одређену везу која би цену трансакције учинила неуобичајеном за стање на тржишту. Претпоставља се да се трансакција одвија између неповезаних страна, где свака страна делује независно.
54. Најбољи доказ фер вредности су тренутне цене на активном тржишту за сличну имовину на сличној локацији и у сличном стању, а која је предмет сличног закупа и других уговора. Ентитет води рачуна да препозна било какву разлику у природи, локацији или стању имовине, или у уговорним условима лизинга или других уговора који се односе на ту имовину.
55. Уколико на активном тржишту нема тренутних цена описаних у параграфу 47, ентитет разматра информације које потичу из различитих извора, укључујући:
- (а) тренутне цене на активном тржишту за имовину различите природе, стања или локације (или која је предмет различитих уговора о закупу или других уговора), усклађене тако да одражавају ове разлике;
 - (б) новије цене сличне имовине на мање активним тржиштима, са прилагођавањима која одражавају сваку промену економских услова од дана када се трансакција обавила по тим ценама; и
 - (ц) пројекције дисконтованих новчаних токова, засноване на поузданим проценама будућих новчаних токова, а подржане условима постојећих уговора о закупу и других уговора и (када је могуће) спољним доказима као што су тренутне тржишне закупнине за сличну имовину на истој локацији и у истом стању, добијене коришћењем есконтних стопа које одражавају процене текућег тржишта у вези са неизвесношћу износа и временског распореда новчаних токова.
56. У неким случајевима, различити извори наведени у претходном параграфу могу сугерисати различите закључке у вези са фер вредношћу инвестиционе имовине. Ентитет разматра разлоге за те разлике, да би дошао до најпоузданије процене фер вредности у оквиру релативно малог распона оправданих процена фер вредности.
57. У изузетним случајевима, постоји јасан доказ, када при почетном стицању инвестиционе имовине (или када постојећа имовина постаје инвестициона имовина по први пут после промене начина употребе), да ће распон различитих процена фер вредности бити толико велики и да ће вероватноћу различитих резултата бити веома тешко проценити, тако да корисност само једне

процене фер вредности буде негирана. Ово може указати на то да фер вредност имовине неће моћи да буде поуздано утврђена на доследној основи (видети параграф 32).

58. Фер вредност се разликује од употребне вредности, као што је дефинисано у МРС-ЈС 21 *Умањење вредности имовине која не генерише готовину* и у МРС-ЈС 26, *Умањење вредности имовине која генерише готовину*. Фер вредност одражава знање и процене упућених, вољних купаца и продаваца. За разлику од овог, употребна вредност одражава процене ентитета, као и ефекте фактора који могу бити специфични за дати ентитет, а који се можда не могу опште примењивати на све ентитете. На пример, фер вредност не одражава ниједан од следећих фактора у мери у којој они не би били доступни упућеним, вољним купцима и продавцима:

(а) додатну вредност изведену из састављања портфеља инвестиционе имовине на различитим локацијама;

(б) заједничку вредност инвестиционе имовине и других средстава;

(ц) законска права или законска ограничења специфична само за тренутног власника; и

(д) пореске олакшице или пореска оптерећења специфична за тренутног власника.

59. Приликом одређивања фер вредности инвестиционе имовине по моделу фер вредности, ентитет не ради двоструки обрачун средстава и обавеза, признатих као засебна средства или обавезе. На пример:

(а) опрема попут лифтова или клима-уређаја често је саставни део објекта и начелно се укључује у фер вредност инвестиционе имовине уместо да се засебно признаје у виду некретнина, постројења и опреме.

(б) ако се канцеларија издаје намештена, фер вредност канцеларије начелно обухвата фер вредност намештаја, због тога што је приход од закупнине приход од намештене канцеларије. Када фер вредност инвестиционе имовине обухвата вредност намештаја, онда предузеће не врши признавање намештаја као засебног средства.

(ц) фер вредност инвестиционе имовине искључује унапред плаћени или разграничени приход од пословног лизинга, пошто га ентитет признаје као засебну обавезу или средство.

(д) фер вредност инвестиционе имовине која се држи под лизингом одражава очекиване новчане токове (укључујући потенцијалну закупнину од које се очекује да постане обавеза). Сходно томе, ако је процена добијена за имовину нето износ од свих плаћања која се очекују, биће неопходно поново додати сваку признату обавезу по основу лизинга да би се израчунала књиговодствена вредност инвестиционе имовине по моделу фер вредности.

60. Фер вредност инвестиционе имовине не одражава будуће капиталне издатке који ће побољшати или увећати имовину и не одражава односне будуће користи од ових будућих издатака.

61. У неким случајевима, ентитет очекује да ће садашња вредност плаћања, која се односе на инвестициону имовину (осим плаћања признатих финансијских обавеза), премашити садашњу вредност одговарајућих пријема готовине. Ентитет примењује МРС-ЈС 19, *Резервисања, потенцијалне обавезе и потенцијална имовина* да би одредио да ли да призна обавезу, и ако треба да је призна, како да је одмерава.

Немогућност поузданог мерења фер вредности

62. **Дискутабилна је претпоставка да ентитет може поуздано да утврђује фер вредност инвестиционе имовине на доследној основи. Међутим, у изузетним случајевима, постоји јасан доказ да када ентитет по први пут изврши набавку инвестиционе имовине (или када се постојећа имовина по први пут користи као инвестициона имовина након промене начина коришћења) да се фер вредност инвестиционе имовине не може поуздано утврдити, на доследној основи. Ако ентитет утврди да фер вредност инвестиционе некретнине у изградњи не може поуздано да се утврди, али очекује да ће фер вредност имовине моћи поуздано да се утврди када се изградња заврши, он одмерава некретнину по моделу набавне вредности све до тренутка када се фер вредност може поуздано утврдити или када је изградња завршена (шта год је раније). Ако ентитет утврди да фер вредност инвестиционе некретнине (осим инвестиционе некретнине у изградњи) није могуће поуздано утврдити на континуираној основи, ентитет одмерава имовину помоћу модела набавне вредности из МРС-ЈС 17. Треба претпоставити да је износ**

преостале вредности инвестиционе имовине једнак нули. Ентитет примењује МРС-ЈС 17 све до отуђења те инвестиционе имовине.

62А Једном када је ентитет у стању да поуздано одмери фер вредност инвестиционе некретнине у изградњи која је то тада одмеравана по набавној вредности, инвестициона некретнина се одмерава по фер вредности. Кад се заврши изградња те некретнине, претпоставља се да је могуће поуздано утврдити њену фер вредност. Ако то није случај, у складу са параграфом 62, имовина се рачуноводствено обухвата помоћу модела набавне вредности у складу са МРС-ЈС 17.

62Б Претпоставка да је фер вредност некретнине у изградњи могуће поуздано утврдити може да се оповргне само приликом почетног признавања. Ентитет који је одмеравао ставку инвестиционе некретнине у изградњи по моделу фер вредности не може да закључи да фер вредност завршене инвестиционе некретнине није могуће поуздано утврдити.

63. У изузетним случајевима, када је ентитет приморан, из разлога датих у претходном параграфу, да одмерава инвестициону имовину коришћењем модела набавне вредности у складу са МРС-ЈС 17, ентитет одмерава сву осталу инвестициону имовину, укључујући инвестициону имовину у изградњи, по фер вредности. У тим случајевима, иако ентитет може да користи модел набавне вредности за неку инвестициону имовину, ентитет наставља да обрачунава сву преосталу имовину коришћењем модела фер вредности.

64. Уколико је ентитет претходно одмеравао инвестициону имовину по фер вредности, он наставља са одмеравањем имовине по фер вредности све док ту имовину не отуђи (или док имовина не постане имовина коју користи власник или до тренутка када ентитет започне доградњу некретнине ради накнадне продаје у току редовног пословања), чак и у случају да трансакције које се могу упоредити на тржишту постану мање учестале или тржишне цене буду мање расположиве.

Модел набавне вредности

65. Након почетног признавања, ентитет који изабере модел набавне вредности одмерава сву инвестициону имовину у складу са захтевима МРС-ЈС 17 за тај модел, односно, по набавној вредности умањеној за износ акумулиране амортизације и износ акумулираних губитака од умањења вредности имовине.

Преноси

66. Пренос на или са инвестиционе имовине се врши када и само када постоји промена начина коришћења, доказана:

(а) почетком коришћења имовине од стране власника, за пренос са инвестиционе имовине на имовину коју користи власник;

(б) почетком доградње некретнине са намером продаје, за трансфер са инвестиционе имовине на залихе;

(ц) престанком коришћења имовине од стране власника, за пренос са имовине коју користи власник на инвестициону имовину;

(д) почетком пословног закупа (на тржишној основи) од стране другог лица, за пренос са залиха на инвестициону имовину; или

(е) (обрисано).

67. Начин коришћења имовине од стране државе може се променити током времена. На пример, влада може одлучити да користи објекат који се тренутно употребљава као инвестициона имовина или да објекат, који се тренутно користи за смештај војног особља или за административне сврхе, претвори у хотел и да препусти руковођење објектом лицима из приватног сектора. У првом случају такав објекат би се најпре обрачунавао као инвестициона имовина све до почетка коришћења. У другом случају објекат би се обрачунавао као ставка некретнина, постројења и опреме, све до престанка његовог коришћења, када би се рекласификовао као инвестициона имовина.

68. Параграф 66(б) захтева од ентитета да пренесе имовину са инвестиционе имовине на залихе само када постоји промена начина коришћења, где је доказан почетак изградње објекта који се врши са намером продаје. Када ентитет одлучи да отуђи инвестициону имовину без унапређења, ентитет наставља да обухвата имовину као инвестициону имовину све до престанка признавања (искључивање из извештаја о финансијском стању), а не као залихе.

Слично, ако ентитет започне да усавршава постојећу инвестициону имовину ради будуће континуиране употребе као инвестиционе имовине, она се и даље евидентира као инвестициона имовина и не рекласификује се као имовина коју користи власник током унапређења.

69. Државни сектор за питања имовине може редовно вршити преглед објеката ради утврђивања да ли испуњавају наведене захтеве, и као део тог процеса може идентификовати и задржати, одређене објекте са циљем продаје. У таквој ситуацији, дати објекат се може сматрати залихама. Међутим, ако је држава одлучила да задржи објекат због могућности остварења прихода од закупнине или пораста вредности имовине, објекат би требало рекласификовати као инвестициону имовину на почетку било ког накнадног пословног лизинга.
70. Параграфи 71–76 се примењују на питања признавања и одмеравања која се јављају када ентитет користи модел фер вредности за инвестициону имовину. Када ентитет користи модел набавне вредности, преноси између инвестиционе имовине, имовине коју користи власник и залиха не мењају књиговодствену вредност пренете имовине, као ни набавну вредност те имовине за сврхе одмеравања или обелодањивања.
71. **Код преноса са инвестиционе имовине књижене по фер вредности на имовину коју користи власник или на залихе, трошак прибављања имовине за каснију рачуноводствену евиденцију јесте, према МРС–ЈС 17 или према МРС–ЈС 12 *Залихе*, њена фер вредност на дан када је дошло до промене у начину коришћења.**
72. **Ако имовина коју користи власник постане инвестициона имовина која се књиговодствено води по фер вредности, ентитет примењује МРС–ЈС 17 – *Некретнине*, постројења и опрема све до дана када је дошло до промене начина употребе. Ентитет обухвата било какву разлику између књиговодствене вредности имовине у складу са МРС–ЈС 17 и његове фер вредности на тај дан, на исти начин као ревалоризацију према МРС–ЈС 17.**
73. Све до дана када имовина коју користи власник постаје инвестициона имовина, која се књиговодствено евидентира по фер вредности, ентитет врши амортизацију имовине и признаје све настале губитке од умањења вредности. Ентитет обухвата сваку разлику између књиговодствене вредности имовине у складу са МРС–ЈС 17 и његове фер вредности на тај дан, на исти начин као ревалоризацију према МРС–ЈС 17. Другим речима:
- (а) Свако проистекло смањење књиговодствене вредности имовине признаје се у суфициту/дефициту. Међутим, у мери у којој је износ укључен у ревалоризациони вишак за ту имовину, смањење се књижи на терет тог ревалоризационог вишка.
- (б) Свако проистекло повећање књиговодствене вредности обухвата се на следећи начин:
- (i) у мери у којој губитак од умањења вредности те имовине, повећање се признаје у суфициту/дефициту периода. Износ признат у добитку/губитку периода не превазилази износ којим се књиговодствена вредност враћа на књиговодствену вредност која би била утврђена (умањено за амортизацију) да није признат никакав губитак од умањења вредности.
- (ii) било који преостали део повећања књижи се директно на потражну страну нето имовине/капитала у ревалоризационом вишку. При каснијем отуђењу инвестиционе имовине, ревалоризациони вишак укључен у нето имовину/капитал може да се пренесе на акумулирани суфицит или дефицит. Пренос са ревалоризационог вишка на акумулирани суфицит или дефицитне врши се кроз суфицит или дефицит.
74. **За пренос са залиха на инвестициону имовину која ће се књиговодствено водити по фер вредности, било коју разлика између фер вредности имовине на дан преноса и њене претходне књиговодствене вредности се признају у суфициту или дефициту.**
75. Рачуноводствено обухватање преноса имовине са залиха на инвестициону имовину која ће водити по фер вредности је у складу са обухватањем продаје залиха.
76. **Када ентитет заврши изградњу или унапређење самостално изграђене инвестиционе имовине, која ће се евидентирати по фер вредности, било која разлика између фер вредности имовине на тај дан и њене претходне књиговодствене вредности се признаје у суфициту или дефициту.**

Отуђивања

77. Инвестициона имовина престаје да се признаје (искључује се из извештаја о финансијском стању) по отуђењу или када се инвестициона имовина трајно повуче из употребе, па се не очекују никакве будуће економске користи или услужни потенцијал од њеног отуђења.

78. Отуђење инвестиционе имовине се може остварити путем продаје или уговарања финансијског лизинга. При одређивању датума отуђења инвестиционе имовине, ентитет примењује критеријуме признавања прихода од продаје робе из МРС-ЈС 9 и узима у обзир одговарајуће упутство из Упутства за примену МРС-ЈС 9. МРС-ЈС 13 се примењује на отуђење које је извршено уговарањем финансијског лизинга и на продају и повратни лизинг.

79. Ако, у складу са принципом признавања из параграфа 20, ентитет призна трошкове замене дела инвестиционе имовине у књиговодственој вредности неког средства, он престаје да признаје књиговодствену вредност замењеног дела. За инвестициону имовину која се обрачунава моделом набавне вредности, замењени део може да не буде део који је амортизован засебно. Ако није изводљиво да ентитет одређује књиговодствену вредност замењеног дела, може искористити трошкове замене као назнаку износа трошкова замењеног дела у време његовог стицања или изградње. Према моделу фер вредности, фер вредност инвестиционе имовине може већ да одражава чињеницу да је део који треба заменити изгубио вредност. У другим случајевима може бити тешко приметити за колико треба умањити фер вредност за део који се замењује. Алтернатива умањењу фер вредности за замењени део, када оно није изводљиво, је укључити трошкове замене у књиговодствену вредност средства, а затим поново проценити фер вредност, као што би се захтевало за додатке који нису везани за замену.

80. Добици или губици који настају од повлачења или отуђења инвестиционе имовине се утврђују као разлика између нето примања од отуђења и књиговодствене вредности средства и признају се суфициту или дефициту (изузев ако МРС-ЈС 13 не захтева другачије када су у питању уговори о продаји и повратном лизингу) у периоду повлачења или отуђења.

81. Износ потраживања за отуђену инвестициону имовину почетно се признаје по његовој фер вредности. Посебно, ако је плаћање инвестиционе имовине одложено, примљена накнада се на почетку признаје по еквиваленту готовинске цене. Разлика између номиналног износа накнаде и еквивалента цене у готовини признаје се као приход од камате према МРС-ЈС 9 коришћењем метода ефективне камате.

82. Ентитет примењује МРС-ЈС 19 или друге стандарде, према потреби, на све обавезе које задржава након отуђења инвестиционе имовине.

83. Надокнада од трећих страна за инвестициону имовину чија је вредност умањена, која је изгубљена или одбачена се признаје у суфициту или дефициту када надокнада постане потраживање.

84. Умањења вредности или губици инвестиционе имовине, повезана потраживања за надокнаде или плаћања надокнада од трећих страна и свака каснија куповина или изградња имовине за замену представљају засебне економске догађаје и обрачунавају се засебно на следећи начин:

(а) Умањења вредности инвестиционе имовине се признају у складу са МРС-ЈС 21 или МРС-ЈС 26, по потреби;

(б) Повлачење или отуђење инвестиционе имовине се признаје у складу са параграфима 77–82 овог стандарда;

(ц) Надокнада од трећих страна за инвестициону имовину чија је вредност умањена, која је изгубљена или одбачена се признаје у суфициту или дефициту када постане потраживање; и

(д) Трошкови обновљене, купљене и изграђене имовине као замене се одређују у складу са параграфима 26–38 овог стандарда.

Обелодањивање

Модел фер вредности и модел набавне вредности

85. Обелодањивања наведена у даљем тексту примењују се уз обелодањивања из МРС-ЈС 13. У

складу са МРС–ЈС 13, власник инвестиционе имовине наводи обелодањивања закуподавца о лизингу који је закључио. Ентитет који поседује инвестициону имовину по основу финансијског лизинга или пословног лизинга наводи обелодањивања закупца о том финансијском лизингу и обелодањивања закуподавца о било каквом пословном лизингу који је ентитет закључио.

86. Ентитет обелодањује:

- (а) Да ли примењује модел фер вредности или модел набавне вредности.
- (б) Ако примењује модел фер вредности, да ли, и у којим околностима се имовинска учешћа која се држе под пословним лизингом класификују и обрачунавају као инвестициона имовина.
- (ц) Кад је класификовање тешко изводљиво (видети параграф 18), критеријуме које користи за разликовање инвестиционе имовине од имовине коју користи власник и од имовине која се чува ради продаје у редовном пословању.
- (д) Методе и значајне претпоставке примењене при одређивању фер вредности инвестиционе имовине, укључујући изјаву да ли је одређивање фер вредности било подржано доказима са тржишта или је више било засновано на другим факторима (које ентитет обелодањује) због природе имовине и недостатка упоредивих података са тржишта;
- (е) У којој мери је фер вредност инвестиционе имовине (одмерене или обелодањене у финансијским извештајима) заснована на вредновању независног проценитеља који поседује признату одговарајућу професионалну квалификацију и има скорашње искуство у вези са локацијом и категоријом инвестиционе имовине која је предмет вредновања. Уколико није било таквог вредновања, та чињеница се обелодањује.
- (ф) Износе признате у суфициту или дефициту:
 - (i) приход од закупа везан за инвестициону имовину;
 - (ii) директне пословне расходе (укључујући поправке и одржавање) који произилазе из инвестиционе имовине од које је остварен приход од закупа током тог периода; и
 - (iii) директне пословне расходе (укључујући поправке и одржавање) који произилазе из инвестиционе имовине од које није остварен приход од закупа током периода;
- (г) постојање и износе ограничења која се односе на могућност реализације инвестиционе имовине или на дознаке прихода и приноса од отуђења; и
- (х) значајне уговорне обавезе које се односе на куповину, изградњу или доградњу инвестиционе имовине или на поправке, одржавање или побољшања.

Модел фер вредности

87. Поред обелодањивања захтеваних параграфом 86, ентитет који примењује модел фер вредности из параграфа 42–64 такође обелодањује усаглашавања књиговодствених вредности инвестиционе имовине на почетку и на крају периода, којим приказује следеће (упоредне информације нису захтеване):

- (а) увећања, обелодањујући одвојено увећања која проистичу из стицања и која проистичу из накнадних издатака признатих у књиговодственој вредности средства;
- (б) увећања која проистичу из стицања кроз пословне комбинације ентитета;
- (ц) отуђења;
- (д) нето добитке или губитке настале по основу усклађивања фер вредности;
- (е) нето курсне разлике које произилазе из превођења финансијских извештаја у различиту валуту за презентацију, из превођења иностраног пословања у валуту за презентацију извештајног ентитета;
- (ф) преносе на и са залиха и имовине коју користи власник; и
- (г) друге промене.

88. Када се процена добијена за инвестициону имовину коригује значајно за потребе финансијских извештаја, на пример, ради избегавања двоструког обрачуна средстава и обавеза признатих као засебна средства и обавезе као што је описано у параграфу 59, ентитет обелодањује усклађивање добијене процене и кориговане процене укључене у финансијске извештаје, приказујући засебно збирни износ свих признатих обавеза по основу лизинга који је поново додат и сва друга значајна кориговања.

89. У изузетним случајевима из параграфа 62, када ентитет одмерава инвестициону имовину употребом модела набавне вредности из МРС–ЈС 17, усаглашавањем које се захтева у

параграфу 87 се обелодањују износи који се односе на ту инвестициону имовину, одвојено од износа који се односе на осталу инвестициону имовину. Поред тога, ентитет обелодањује:

- (а) опис инвестиционе имовине;
- (б) објашњење због чега се фер вредност не може поуздано одмерити;
- (ц) ако је могуће, процену распона вредности у оквиру које се највероватније налази фер вредност; и
- (д) по отуђењу инвестиционе имовине која се није евидентирала по фер вредности:
 - (i) чињеницу да је ентитет отуђио инвестициону имовину која није евидентирана по фер вредности;
 - (ii) књиговодствену вредност те инвестиционе имовине у време продаје; и
 - (iii) износ признатог добитка или губитка.

Модел набавне вредности

90. Поред обелодањивања захтеваних у параграфу 86, ентитет који примењује модел набавне вредности из параграфа 65 такође обелодањује:

- (а) коришћене методе амортизације;
- (б) коришћени век употребе или стопе амортизације;
- (ц) бруто књиговодствену вредност и акумулирану амортизацију (збирно, са акумулираним губицима од умањења вредности имовине) на почетку и на крају периода;
- (д) усаглашавање књиговодствене вредности инвестиционе имовине на почетку и на крају периода, које показује следеће:
 - (i) увећања, обелодањујући одвојено увећања настала стицањем и која проистичу из накнадних издатака признатих као средство;
 - (ii) увећања која проистичу из стицања у оквиру пословних комбинација ентитета;
 - (iii) отуђења;
 - (iv) амортизацију;
 - (v) износ признатих губитака од умањења вредности имовине и износ сторнираних губитака од умањења вредности имовине током периода у складу са МРС-ЈС 21 или МРС-ЈС 26, по потреби;
 - (vi) нето курсне разлике настале при превођењу финансијских извештаја у различиту валуту за презентацију, при превођењу иностраног пословања у валуту за презентацију извештајног ентитета;
 - (vii) преносе на и са залиха и имовине коју користи власник; и
 - (viii) друге промене; и
- (е) фер вредност инвестиционе имовине. У изузетним случајевима описаним у параграфу 55, када ентитет не може поуздано да утврди фер вредност инвестиционе имовине, ентитет обелодањује:
 - (i) опис инвестиционе имовине;
 - (ii) објашњење зашто се фер вредност не може поуздано одмерити; и
 - (iii) ако је могуће, процену распона вредности у оквиру које се највероватније налази фер вредност.

Прелазне одредбе

Почетно усвајање обрачунског рачуноводства

91. Ентитет који по први пут усвоји обрачунску основу рачуноводства у складу са МРС-ЈС може почетно да призна инвестициону имовину по трошку прибављања или фер вредности. Трошак прибављања инвестиционе имовине која је стечена без накнаде или по номиналној цени, јесте фер вредност инвестиционе имовине на дан стицања.

92. Ентитет признаје ефекат почетног признавања инвестиционе имовине као кориговање почетног салда акумулираног суфицита или дефицита за период у ком је обрачунска основа рачуноводства примењена први пут у складу са МРС-ЈС.

93. Пре прве примене обрачунске основе рачуноводства у складу са МРС-ЈС ентитет (а) може да призна инвестициону имовину на некој основи различитој од набавне вредности или фер вредности као што је дефинисано у овом стандарду, или (б) може да контролише инвестициону имовину коју

није признао. Овим стандардом се од ентитета захтева да почетно признају инвестициону имовину по набавној вредности или фер вредности на датум прве примене обрачунске основе рачуноводства у складу са МРС-ЈС. Када су средства на почетку призната по набавној вредности, а стечена су без накнаде, или по номиналној цени, набавна вредност ће се одредити према фер вредности инвестиционе имовине на датум стицања. Када трошкови стицања неке инвестиционе имовине нису познати, набавна вредност такве имовине се може проценити према њеној фер вредности на дан стицања.

Модел фер вредности

94. Према моделу фер вредности, ентитет признаје ефекат примене овог стандарда, као усклађивање почетног стања акумулираног суфицита или дефицита периода у коме је стандард по први пут усвојен. Осим тога:

(а) уколико је ентитет раније јавно обелоданио (у финансијским извештајима или на други начин) фер вредност инвестиционе имовине у ранијим периодима (утврђену у складу са основом која задовољава дефиницију фер вредности из параграфа 7 и упутства из параграфа 45–61), ентитет се подстиче, али није обавезан:

(i) да усклади почетно стање акумулираног суфицита или дефицита за најранији приказани период за који је таква фер вредност била јавно обелодањена; и

(ii) да поново наведе упоредне информације за ове периоде; и

(б) уколико ентитет није раније јавно обелоданио информације описане под (а), не наводи поново упоредне информације и обелодањује ту чињеницу.

95. Приликом прве примене овог стандарда ентитет може одлучити да примени модел фер вредности у вези са инвестиционом имовином која је већ призната у његовим финансијским извештајима. Када се то догоди, овај стандард захтева да се било какво усклађивање књиговодствене вредности инвестиционе имовине укључи у почетно стање акумулираног суфицита или дефицита периода у коме је стандард по први пут примењен. Овај стандард захтева поступак који се разликује од поступка који се захтева у МРС-ЈС 3. МРС-ЈС 3 захтева да се упоредне информације поново искажу осим ако је то неизводљиво. Овим стандардом се подстиче да се такве упоредне информације поново искажу само у одређеним околностима.

96. Када ентитет по први пут примени овај стандард, усклађивање почетног салда акумулираног суфицита или дефицита укључује рекласификовање свих износа инвестиционе имовине, укључених у ревалоризациони вишак.

97. Ентитет који је (а) претходно примењивао МРС-ЈС 16 (2001.) и (б) одлучи се да први пут класификује и обрачунава неки део или целокупно одговарајуће имовинско учешће које се држи под пословним лизингом као инвестициону имовину, признаје ефекат те одлуке као кориговање почетног стања акумулираног суфицита или дефицита за период у ком је одлука први пут донета. Поред тога, ако је ентитет претходно јавно обелоданио (у финансијским извештајима или на други начин) фер вредност тих имовинских учешћа у ранијим периодима, примењује се параграф 94 (а). Ако ентитет није претходно обелодањивао информације везане за та имовинска учешћа описана у параграфу 94(а), примењује се параграф 94 (б).

Модел набавне вредности

98. Пре прве примене овог стандарда, ентитет може да призна своју инвестициону имовину у складу са основом која није набавна вредност, на пример према фер вредности или некој другој основи одмеравања. МРС-ЈС 3 се примењује на било коју промену рачуноводствених политика која се изврши долази када ентитет први пут примени овај стандард и изабере да користи модел набавне вредности. Ефекат промене рачуноводствених политика укључује рекласификацију свих износа инвестиционе имовине укључених у ревалоризациони вишак.

99. У МРС-ЈС 2 се од ентитета захтева да ретроспективно примењује рачуноводствене политике осим ако то није неизводљиво. Дакле, када ентитет (а) почетно призна инвестициону имовину по набавној вредности и (б) одлучи се да користи модел набавне вредности у складу са овим стандардом, он такође признаје и сваку акумулирану амортизацију и све акумулиране губитке од умањења вредности имовине који су везани за ту имовину као да одувек примењује те рачуноводствене политике.

100. За ентитете који су претходно примењивали МРС-ЈС 16 (2001), захтеви из параграфа 36–38 везани за почетно одмеравање инвестиционе имовине стечене у трансакцији размене средстава, примењују се проспективно само на будуће трансакције.

Датум ступања на снагу

101. Ентитет примењује овај стандард за годишње финансијске извештаје који се односе на периоде који почињу на дан или после 1. јануара 2008. Ранија примена се подстиче. Уколико ентитет примењује овај стандард за периоде који почињу пре 1. јануара 2008, он обелодањује ту чињеницу.

101А Параграфи 12, 13, 40, 57, 59, 62, 63, и 66 су измењени, параграф 29. је обрисан, а параграфи 62А и 62Б су додати као последица „Побољшања МРС-ЈС“ објављених у јануару 2010. Ентитет примењује проспективно те измене за годишње финансијске извештаје који обухватају периоде који почињу на дан или после 1. јануара 2011. Ентитет се подстиче да примени те измене на инвестиционе некретнине у изградњи од било ког датума пре 1. јануара 2011 под условом да су фер вредности инвестиционих некретнина у изградњи утврђене на тај датум. Ако ентитет примењује измене за период који почиње пре 1. јануара 2011, он обелодањује ту чињеницу, а у исто време примењује измене параграфа 8 и 107А МРС-ЈС 17.

102. Када неки ентитет усвоји обрачунску основу рачуноводства, као што дефинише МРС-ЈС, за сврхе финансијског извештавања, после овог датума ступања на снагу, овај стандард се примењује на годишње финансијске извештаје ентитета који се односе на периоде који почињу на датум усвајања или после њега.

Повлачење МРС-ЈС 16 (2001)

103. Овај стандард замењује МРС-ЈС 16, *Инвестициона имовина* објављен 2001. године.

Основа за закључивање

Ова Основа за закључивање прати али није део MPC-JC 16.

Основне чињенице

BC1 IPSASB-ов програм хармонизације IFRS је важан елемент програма рада IPSASB. Политика IPSASB је да се хармонизију MPC-JC на обрачунској основи са IFRS које је објавио IASB тамо где је то одговарајуће за ентитете у јавном сектору.

BC2 MPC-JC на обрачунској основи који су хармонизовани са IFRS задржавају захтеве, структуру и текст IFRS, осим ако у јавном сектору не постоји неки конкретан разлог за одступање. Одступање од еквивалентног IFRS се јавља када захтеви или терминологија у IFRS нису адекватни за јавни сектор или када је неопходно укључивање додатних коментара или примера за илустрацију одређених захтева у контексту јавног сектора. Разлике између MPC-JC и њихових еквивалентних IFRS се идентификују у *Поређењу са IFRS* који се налази у сваком MPC-JC.

BC3 У мају 2002., IASB је објавио нацрт за излагање предложених измена 13. Међународног рачуноводственог стандарда (IAS) као део пројекта општих побољшања. Циљеви пројекта општих побољшања IASB су били “смањење или елиминисање алтернатива, сувишности и конфликта унутар Стандарда, решавање одређених питања усклађености, као и друга побољшања”. Последњи IAS су објављени у децембру 2003. године.

BC4 MPC-JC 16, објављен у децембру 2001. године се заснивао на IAS 40 (2000. године), *Инвестициона имовина* који је поново објављен у децембру 2003. Крајем 2003. претходник IPSASB, Комитет за јавни сектор (PSC) је спровео пројекат побољшања MPC-JC да би се, у одговарајућим случајевима, извршило усклађивање MPC-JC са побољшаним IAS објављеним у децембру 2003. године.

BC5 IPSASB је прегледао побољшани IAS 40 и начелно се сложио са разлозима IASB за ревидирање IAS и са извршеним изменама. (Овде се не налази текст основе за закључивање IASB. Претплатници могу видети основу за закључивање на IASB вебсајту www.iasb.org). У случајевима када постоји одступање MPC-JC од еквивалентног IAS, у Основи за закључивање су наведени разлози за то узроковани специфичним особинама јавног сектора.

BC6 IAS 40 је даље измењен као резултат IFRS објављених после 2003. године. MPC-JC 16 не садржи последичне измене које настају као резултат IFRS објављених после децембра 2003. године, због тога што IPSASB још није прегледао и формирао мишљење о применљивости захтева тих IFRS на ентитете из јавног сектора.

Ревидирање MPC-JC 16 као резултат

IASB-овог Пројекта побољшања IFRS из 2008 године

BC7 IPSASB је прегледао ревидиране делове MPC 40 укључене у “Побољшања IFRS” која је издао IASB у мају 2008, и начелно се сложио са разлозима IASB за измену стандарда. IPSASB је закључио да нису постојали разлози специфични за јавни сектор који би узроковали неусвајање измена.

Међународне рачуноводствене стандарде (IAS) је објавио претходник IASB – Комитет за Међународне рачуноводствене стандарде. Стандарди које објављује IASB се називају Међународни стандарди финансијског извештавања (IFRS). IASB је утврдио да назив IFRS обухвата IFRS, IAS и тумачења стандарда. У неким случајевима, IASB је изменио, а није заменио, IAS том случају се број IAS задржава.

⁹PSC је постао IPSASB када је Одбор IFAC променио мандат PSC и он постао независан одбор за доношење стандарда у новембру 2004.

Поређење са IAS 40

MPC–JC 16, *Инвестициона имовина* састављен је првенствено у складу са IAS 40 2003., као део *Побољшања IFRS* објављених у мају 2008. У време објављивања овог стандарда, IPSASB није разматрао применљивост IFRS 4, “Уговори о осигурању” и IFRS 5, *Стална имовина која се држи за продају и престанак пословања* на ентитете из јавног сектора, стога MPC–JC 16 не одражава измене извршене у IAS 40 након објављивања тих IFRS. Основне разлике између MPC–JC 16 и IAS 40 су следеће:

- У MPC–JC 16 се захтева да се инвестициона имовина почетно одмерава по набавној вредности и утврђује се да, када се неко средство стекне бесплатно или по минималној цени, његова набавна вредност је фер вредност на датум стицања. IAS 40 захтева да се инвестициона имовина почетно одмерава по набавној вредности.
- Постоји додатни коментар да би се разјаснило да се MPC–JC 16 не примењује на имовину која се држи у циљу пружања друштвених услуга која такође генерише приливе готовине. Таква имовина се обрачунава у складу са MPC–JC 17, *Некретнине, постројења и опрема*.
- MPC–JC 16 садржи прелазне одредбе и за прву примену и за прелазак са претходне верзије MPC–JC 16. IAS 40 садржи прелазне одредбе само за ентитете који су већ користили IFRS. IFRS 1 се бави првом применом IFRS. MPC–JC 16 садржи додатне прелазне одредбе којима се утврђује да, када ентитет усвоји обрачунску основу први пут и призна инвестициону имовину која је претходно била непризната, кориговање треба исказати у почетном стању акумулираног суфицита или дефицита.
- У MPC–JC 16 је укључен и додатни коментар који се не налази у IAS 40 како би се појаснила променљивост стандарда на рачуноводство ентитет из јавног сектора.
- У MPC–JC 16 се користи различита терминологија, у неким примерима, од оне из IAS 40. Најзначајнији пример је коришћење термина “извештај о финансијској успешности” у MPC–JC 16. Еквивалентан термин из IAS 40 је “биланс успеха”.
- У MPC–JC 16 се не користи термин “укупни приход” који у IAS 40 има шире значење од термина “приход”.

Илустративно стабло одлучивања

Стабло одлучивања прати МРС-ЈС 16, али није његов део.