

MEĐUNARODNI RAČUNOVODSTVENI STANDARD 40

Ulaganja u nekretnine

Cilj

1. Cilj ovog Standarda je propisati računovodstveni tretman ulaganja u nekretnine i povezane zahtjeve za objavljivanjem.

Djelokrug

2. *Ovaj se Standard primjenjuje na priznavanje, mjerenje i objavljivanje ulaganja u nekretnine.*
3. Između ostalog, ovaj se Standard primjenjuje na mjerenje udjela u nekretnini u najmu koji se računovodstveno tretira kao financijski najam u financijskim izvještajima najmoprimca i na mjerenje ulaganja u nekretnine dane u poslovni najam u financijskim izvještajima najmodavca. Ovaj Standard ne obrađuje pitanja pokriva MRS 17 - *Najmovi*, uključujući:
 - a) klasifikaciju najmova kao financijskih ili poslovnih najmova,
 - b) priznavanje dobiti od najma ulaganja u nekretnine (vidi također MRS 18 - *Prihodi*),
 - c) mjerenje udjela u nekretnini u najmu koji se računovodstveno tretira kao poslovni najam unutar financijskih izvještaja najmoprimca,
 - d) mjerenje neto ulaganja u financijski najam u financijskim izvještajima najmodavca,
 - e) računovodstvo prodaje i transakcije ponovnog najma te
 - f) objavljivanje vezano uz financijski i poslovni najam.
4. Ovaj se Standard ne primjenjuje na:
 - a) biološku imovinu koja se odnosi na poljoprivredne djelatnosti (vidi MRS 41 *Poljoprivreda*), i
 - b) prava na minerale i mineralne rezerve poput nafte, zemnog plina i sličnih neregenerativnih izvora.

Definicije

5. *Sljedeći izrazi korišteni u ovom Standardu imaju navedeno značenje:*

***Knjigovodstvena vrijednost** je iznos u kojem je imovina priznata u izvještaju o financijskom položaju.*

***Trošak nabave** je plaćeni iznos novca ili novčanih ekvivalenata ili fer vrijednost druge naknade plaćene u svrhu stjecanja imovine u vrijeme njezine kupnje ili izgradnje ili, gdje je to prikladno, vrijednosti povezane s tom imovinom kod početnog priznavanja u skladu s posebnim zahtjevima ostalih MSFI, npr. MSFI 2 - *Isplate s temelja dionica.**

Fer vrijednost je iznos za koji se neka imovina može razmijeniti ili obveza podmiriti između informiranih i nepovezanih stranaka koje su voljne obaviti transakciju.

Ulaganje u nekretnine je nekretnina (zemljište ili zgrada, ili dio zgrade, ili oboje) koju vlasnik ili najmoprimatelj u financijskom najmu drži kako bi ostvario prihode od najma ili radi porasta njezine tržišne vrijednosti ili oboje, a ne radi:

- a) *njezinog korištenja u proizvodnji ili ponudi roba i usluga ili u administrativne svrhe, ili*
- b) *prodaje u sklopu redovnog poslovanja.*

Nekretnina koju koristi vlasnik je nekretnina koju drži vlasnik ili najmoprimatelj u financijskom najmu radi njezine upotrebe u proizvodnji proizvoda ili ponudi usluga ili u administrativne svrhe.

6. *Udjel najmoprimca u nekretnini u poslovnom najmu može se klasificirati i voditi kao ulaganje u nekretninu samo i isključivo ako bi nekretnina inače udovoljavala definiciji ulaganja u nekretnine i najmoprimac za priznatu imovinu primjenjuje model fer vrijednosti opisan u točkama 33-55. Ova alternativna klasifikacija je moguća za svaku pojedinačnu nekretninu. Međutim, kada se jednom izabere jedan postupak za određeni udio u nekretnini u poslovnom najmu, sve nekretnine klasificirane kao ulaganja u nekretnine trebaju se računovodstveno tretirati primjenom metode fer vrijednosti. Kod izbora ovakve klasifikacije svi udjeli koji su tako klasificirani uključuju se u objavljivanje kako propisuju točke 74-78.*
7. *Ulaganje u nekretnine drži se radi zarade prihoda od najma, radi povećanja kapitalne vrijednosti imovine, ili oboje. Ulaganje u nekretnine generira novčane tokove uglavnom neovisno od druge imovine subjekta. Po tome se ulaganja u nekretnine razlikuju od nekretnina koje koristi vlasnik. Proizvodnja ili opskrba dobara ili usluga (ili korištenje nekretnina za administrativne potrebe) generira novčane tokove koji su povezani ne samo s nekretninama, nego također i s drugom imovinom koja se koristi u procesu proizvodnje ili opskrbe. MRS 16 - *Nekretnine, postrojenja i oprema* primjenjuje se na nekretnine koje koristi vlasnik.*
8. *U nastavku su navedeni primjeri ulaganja u nekretnine:*
 - a) *zemljište koje se drži u svrhu dugoročnog porasta kapitalne vrijednosti, a ne zbog kratkoročne prodaje tijekom redovnog poslovanja;*
 - b) *zemljište koje se drži za upotrebu u još neutvrđenoj budućnosti. (Ako subjekt nije odlučilo koristiti zemlju kao nekretninu koju koristi vlasnik ili u svrhu kratkoročne prodaje tijekom redovnog poslovanja, zemljište se smatra kao nekretnina namijenjena povećanju kapitalne vrijednosti);*
 - c) *zgrada koju subjekt posjeduje (ili koju subjekt posjeduje prema ugovoru o financijskom najmu) i koju daje u najam prema jednom ili više ugovora o poslovnom najmu;*
 - d) *zgrada koja je prazna, ali se drži s namjerom da se iznajmi prema jednom ili više ugovora o poslovnom najmu;*

- e) nekretnina koja se gradi ili obnavlja radi buduće upotrebe kao ulaganja u nekretnine.
9. U nastavku su navedeni primjeri stavki koje se ne smatraju ulaganjem u nekretnine te stoga nisu u opsegu ovog Standarda:
- a) nekretnine namijenjene prodaji tijekom redovnog poslovanja ili tijekom izgradnje ili razvoja za takvu prodaju (vidi MRS 2 - *Zalihe*). Primjerice, nekretnine koje su stečene isključivo s namjerom prodaje u bliskoj budućnosti ili za obnovu i prodaju;
 - b) nekretnine izgrađene ili obnovljene u ime trećih osoba (vidi MRS 11 - *Ugovori o izgradnji*);
 - c) nekretnina koju koristi vlasnik (vidi MRS 16), uključujući (između ostalog) nekretnine namijenjene budućoj upotrebi kao nekretnine koje koristi vlasnik, nekretnine koje se drže radi buduće obnove i naknadnog korištenja kao nekretnine koje koristi vlasnik, nekretnine koje koriste zaposlenici (bez obzira plaćaju li zaposlenici najam po tržišnim uvjetima) i nekretnine namijenjene prodaji koje koristi vlasnik;
 - d) [brisan].
 - e) nekretnine dane u najam drugim subjektima prema ugovoru o financijskom najmu.
10. Pojedine nekretnine sadrže dio namijenjen ostvarenju prihoda od najma ili povećanju kapitalne vrijednosti i dio namijenjen korištenju u proizvodnji ili opskrbi dobara ili usluga ili za administrativne svrhe. Ako se ovi dijelovi mogu prodati odvojeno (ili odvojeno iznajmiti putem financijskog najma), isti se računovodstveno tretiraju odvojeno. Ako se ti dijelovi ne mogu odvojeno prodati, imovina predstavlja ulaganje u nekretninu samo ako je njezin neznačajan dio namijenjen korištenju u proizvodnji ili opskrbi dobara ili usluga ili za administrativne svrhe.
11. U nekim slučajevima, subjekt pruža dodatne usluge korisnicima nekretnina koje posjeduje. Subjekt tretira takve nekretnine kao ulaganja u nekretnine ako usluge nisu značajne za ugovor u cijelosti. Na primjer, ako vlasnik poslovne zgrade osigura usluge osiguranja i održavanja najmoprimcima koji koriste zgradu.
12. U ostalim slučajevima, pružene usluge su značajne. Primjerice, ako subjekt posjeduje i upravlja hotelom, usluge koje se pružaju gostima su značajne za cjelokupni aranžman. Stoga, hotel kojim upravlja vlasnik predstavlja nekretninu koju koristi vlasnik, a ne ulaganje u nekretninu.
13. Može biti teško odrediti jesu li dodatne usluge toliko značajne da utječu na to da nekretnina ne udovoljava definiciji ulaganja u nekretnine. Primjerice, vlasnik hotela ponekad prenosi određene dužnosti trećim osobama prema ugovoru o upravljanju. Uvjeti takvih ugovora uvelike se razlikuju. S jedne strane, pozicija vlasnika može, suštinski, izgledati kao pozicija pasivnog ulagača. S druge strane, vlasnik je možda jednostavno unajmio dnevne funkcije, zadržavajući značajnu izloženost promjenama novčanih tokova koji nastaju iz poslovanja hotela.
14. Potrebno je prosuditi udovoljava li nekretnina definiciji ulaganja u nekretnine. Subjekt razvija kriterije na način na koji može dosljedno primjenjivati tu prosudbu, u

skladu s definicijom ulaganja u nekretnine i u skladu s povezanim smjernicama iz točaka 7-13. Točka 75(c) zahtijeva da subjekt objavi ove kriterije ako je klasifikaciju teško izvršiti.

15. U nekim slučajevima subjekt posjeduje nekretninu koja je dana u najam i koju koristi njegov matični subjekt ili druga podružnica. Nekretnina ne udovoljava definiciji ulaganja u nekretnine u konsolidiranim financijskim izvještajima jer, sa stajališta grupe, nekretninu koristi vlasnik. Međutim, sa stajališta društva koji ju posjeduje, nekretnina predstavlja ulaganje u nekretninu ako zadovoljava definiciju navedenu u točki 5. Stoga, najmodavac računovodstveno tretira nekretninu kao ulaganje u nekretninu u svojim odvojenim financijskim izvještajima.

Priznavanje

16. **Ulaganje u nekretnine priznaje se kao imovina samo i isključivo u slučaju:**
 - a) **kada je vjerojatno da će buduće ekonomske koristi povezana s ulaganjem u nekretnine pritjecati subjektu i**
 - b) **trošak ulaganja u nekretnine moguće je pouzdano izmjeriti.**
17. Prema ovom principu priznavanja, subjekt vrednuje sva svoja ulaganja u nekretnine po trošku u vrijeme kada su nastali. Ovi troškovi uključuju početne troškove nastale prilikom stjecanja ulaganja u nekretnine i naknadno nastale troškove nadogradnje, zamjene dijela nekretnine ili popravka nekretnine.
18. Prema principu priznavanja iz točke 16, subjekt unutar knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u nekretnine ne priznaje troškove tekućeg održavanja takvih nekretnina. Ti se troškovi priznaju u dobit ili gubitak kada nastanu. Troškovi tekućeg održavanja su prvenstveno troškovi rada i potrošnog materijala, te mogu uključivati troškove zamjene manjih dijelova. Svrha ovih troškova je često opisana kao „popravci i održavanje” nekretnine.
19. Dijelovi ulaganja u nekretnine mogli su biti stečeni putem zamjene. Primjerice, interni zidovi mogu biti zamjena originalnih zidova. Po principu priznavanja, subjekt u knjigovodstvenoj vrijednosti ulaganja u nekretnine priznaje trošak zamjene dijela postojeće ulaganja u nekretnine u vrijeme kada je trošak nastao, uz uvjet da su ispunjeni kriteriji priznavanja. Knjigovodstvena vrijednost tih zamijenjenih dijelova prestaje se priznavati, u skladu s principima prestanka priznavanja koje propisuje ovaj Standard.

Mjerenje kod početnog priznavanja

20. **Ulaganje u nekretnine početno se mjeri po trošku. Transakcijski troškovi trebaju se uključiti u početno mjerenje.**
21. Trošak kupljene ulaganja u nekretnine obuhvaća kupovnu cijenu i sve povezane direktne troškove. Povezani direktni troškovi uključuju, na primjer, profesionalne naknade za pravne usluge, porez na prijenos nekretnina i ostale transakcijske troškove.
22. [brisan].
23. Trošak ulaganja u nekretnine ne uvećava se za:

- a) početne troškove (osim ako su isti neophodni da bi se nekretnina dovela u stanje u kojem može poslovati na način kojeg je rukovodstvo predvidjelo),
 - b) gubitke poslovanja nastale prije nego što investicijska nekretnina dostigne planirani kapacitet ili
 - c) iznimno velike količine otpadnog materijala, rada ili drugih sredstava nastalih u izgradnji ili obnovi nekretnina.
24. Ako se plaćanje ulaganja u nekretnine odgodi, njegov trošak je jednak njegovoj cijeni u novcu. Razlika između ovog iznosa i ukupnih plaćanja priznaje se kao trošak kamate tijekom razdoblja kredita.
25. **Početni trošak udjela u nekretnini koja se drži u najmu i klasificira kao ulaganje u nekretnine treba tretirati prema odredbama točke 20. MRS 17 koje se odnose na financijski najam, tj. imovina se treba priznati po fer vrijednosti nekretnine ili sadašnjoj vrijednosti minimalnih plaćanja najma, ovisno o tome koji je iznos manji. U skladu s istom točkom, ovaj se iznos treba priznati kao obveza.**
26. Sve plaćene premije najma u tu se svrhu tretiraju kao dio minimalnih plaćanja najma te se stoga uključuju u trošak imovine, ali se isključuju iz obveza. Ako se udio u nekretnini u najmu klasificira kao ulaganje u nekretnine, stavka koja se vodi po fer vrijednosti je taj udio, a ne povezana nekretnina. Smjernice za određivanje fer vrijednosti ulaganja u nekretnine navedene su u modelu fer vrijednosti u točkama 35-52. Te su smjernice također značajne za određivanje fer vrijednosti kod primjene te vrijednosti kao troška nabave za potrebe početnog priznavanja.
27. Jedno ili više ulaganja u nekretnine može biti stečeno u zamjenu za nemonetarnu imovinu, ili kombinaciju monetarne i nemonetarne imovine. Sljedeće se razmatranje odnosi na zamjenu jedne nemonetarne imovine za drugu, ali se također odnosi na sve zamjene navedene u prethodnoj rečenici. Trošak takvog ulaganja u nekretnine mjeri se po fer vrijednosti, osim (a) ako transakcija zamjene nema trgovačku pozadinu ili (b) ako fer vrijednost primljene ili dane imovine ne može biti pouzdano izmjerena. Stečena imovina mjeri se na ovaj način čak i ako subjekt ne može odmah prestati priznavati imovinu od kojeg je odustao. Ako se stečena imovina ne mjeri po fer vrijednosti, njezin se trošak mjeri po knjigovodstvenoj vrijednosti dane imovine.
28. Subjekt utvrđuje ima li transakcija zamjene trgovačku pozadinu razmatranjem razine do koje očekuje da će se njegovi budući novčani tokovi promijeniti kao rezultat transakcije. Transakcija zamjene ima trgovačku pozadinu ako:
- a) sastav (rizik, vremenski rokovi i iznos) novčanih tokova primljene imovine se razlikuje od sastava novčanih tokova prenesene imovine, ili
 - b) na vrijednost specifičnog dijela poslovanja subjekta utječu promjene transakcije koje su rezultat zamjena, i
 - c) razlika između (a) i (b) je značajna u odnosu na fer vrijednost imovine u razmjeni.

Za potrebe utvrđivanja ima li transakcija zamjene trgovačku osnovu, vrijednost dijela poslovanja specifičnog za subjekt na kojeg transakcija utječe treba uključivati

novčane tokove nakon oporezivanja. Rezultat ovih analiza može biti jasan bez potrebe provedbe detaljnog izračuna od strane subjekta.

29. Fer vrijednost imovine za koju ne postoje usporedive tržišne transakcije može se pouzdano izmjeriti ako (a) promjenjivost u rasponu razumnih procjena fer vrijednosti nije značajna za tu imovinu ili (b) vjerojatnost različitih procjena unutar tog raspona može se realno procijeniti i upotrijebiti kod procjene fer vrijednosti. Ako subjekt može pouzdano utvrditi fer vrijednost bilo primljene ili dane imovine, fer vrijednost dane imovine primjenjuje se kod mjerenja troška, osim ako fer vrijednost primljene imovine nije jasnije vidljiva.

Mjerenje nakon početnog priznavanja

Računovodstvena politika

30. **Uz iznimke navedene u točkama 32A i 34, subjekt će, kao svoju računovodstvenu politiku, izabrati ili model fer vrijednosti, iz točaka 33.-55., ili model troška, iz točke 56., i primjenjivati tu politiku na sva svoja ulaganja u nekretnine.**
31. *MRS 8 - Računovodstvene politike, promjene računovodstvenih procjena i pogreške* navodi da se dobrovoljna promjena računovodstvene politike treba izvršiti samo ako bi promjene rezultirale prikladnijom prezentacijom transakcija, drugih događaja ili uvjeta u financijskim izvještajima subjekta. Nije vjerojatno da će zamjena modela fer vrijednosti modelom troška nabave rezultirati prikladnijom prezentacijom.
32. Standard zahtijeva od svih subjekta utvrđivanje fer vrijednosti investicijskih nekretnina za potrebe mjerenja (ako subjekt primjenjuje model fer vrijednosti) ili objavljivanja (ako subjekt primjenjuje model troška nabave). Subjektu se preporučuje, ali ne zahtijeva, da utvrdi fer vrijednost ulaganja u nekretnine na temelju procjene od strane neovisnog, priznatog i ovlaštenog procjenitelja koji ima nedavno iskustvo u lokaciji i kategoriji investicijskih nekretnina koje se vrednuju.
- 32.A Subjekt može:**
- a) **izabrati model fer vrijednosti ili model troška za sva ulaganja u nekretnine povezane s obvezama za koje se osigurava povrat izravno povezan s fer vrijednosti, ili povrat od određene imovine koja uključuje to ulaganje u nekretnine, i**
 - b) **izabrati između modela fer vrijednosti ili modela troška za sve druge ulaganja u nekretnine, bez obzira na izbor iz točke (a).**
- 32B. Neki osiguravatelji i drugi subjekti upravljaju internim imovinskim fondom koji izdaje nominalne udjele od čega neke udjele posjeduju ulagači u obliku povezanih ugovora, a drugi dio pripada subjektu. Točka 32A ne dozvoljava da subjekt mjeri nekretninu unutar fonda djelomično po trošku nabave, a djelomično po fer vrijednosti.
- 32C. Ako subjekt odabere drugačije modele za dvije kategorije opisane u točki 32A, prijenos ulaganja u nekretnine između grupa imovine koje se mjere primjenom različitih modela treba se priznati po fer vrijednosti i ukupna promjena fer vrijednosti treba

se priznati u dobiti ili gubitku. Sukladno tome, ako se ulaganje u nekretninu proda iz grupe na koju se primjenjuje model fer vrijednosti u grupu u kojoj se primjenjuje model troška nabave, fer vrijednost nekretnine na datum prodaje postaje pretpostavljeni trošak nabave te nekretnine.

Model fer vrijednosti

33. **Nakon početnog priznavanja, subjekt koje je izabrao model fer vrijednosti treba mjeriti sva svoja ulaganja u nekretnine po fer vrijednosti, osim u slučajevima opisanim u točki 53.**
34. **Ako je udio u nekretnini najmoprimca prema ugovoru o poslovnom najmu klasificiran kao ulaganje u nekretnine, sukladno točki 6, subjekt ne može birati u skladu s točkom 30.; subjekt će tada koristiti model fer vrijednosti.**
35. **Dobitak ili gubitak koji nastaje iz promjene fer vrijednosti ulaganja u nekretnine treba se priznati u dobiti ili gubitku u razdoblju u kojem je nastao.**
36. Fer vrijednost ulaganja u nekretnine je iznos za koji se nekretnina može razmijeniti između informiranih i nepovezanih stranaka koje su voljne obaviti transakciju (vidjeti točku 5). Fer vrijednost posebno isključuje procijenjenu cijenu uvećanu ili umanjenu na temelju posebnih uvjeta ili okolnosti, poput atipičnog financiranja, prodaje i ponovnog najma, posebnih naknada ili koncesija dobivenih od bilo koje stranke povezane s prodajom.
37. Subjekt određuje fer vrijednost bez umanjenja za iznos troškova transakcije koji mogu nastati prilikom prodaje ili drugog načina otuđenja.
38. **Fer vrijednost ulaganja u nekretnine treba odražavati tržišne uvjete na datum izvještaja o financijskom položaju.**
39. Fer vrijednost je vremenski specifična za određeni datum. Budući da se tržišni uvjeti mogu mijenjati, iznos objavljen kao iznos fer vrijednosti može biti netočan ili neprikladan ako se procjenjuje u neko drugo vrijeme. Definicija fer vrijednosti također obuhvaća istovremenu razmjenu i zaključenje ugovora o prodaji bez ikakve promjene cijene koja je utvrđena u transakciji koja se odvija prema tržišnim uvjetima između informiranih i spremnih stranaka ako razmjena i zaključenje nisu istovremeni.
40. Fer vrijednost ulaganja u nekretnine odražava, između ostalog, prihod od najma prema postojećim najmovima te razumne i popratne pretpostavke koje predstavljaju ono što bi informirane i spremne strane pretpostavile o prihodu od budućeg najma u vidu postojećih uvjeta. Isto također predstavlja, na sličnoj osnovi, sve novčane odljeve (uključujući plaćanje najma i ostale odljeve) koji se mogu očekivati u pogledu nekretnine. Neki od tih odljeva se prikazuju u obvezama dok se drugi odnose na odljeve koji se ne priznaju u financijskim izvještajima do određenog kasnijeg datuma (npr. periodična plaćanja poput nepredviđenog najma).
41. Točka 25. navodi osnovu za početno priznavanje troška udjela u nekretnini u najmu. Točka 33. zahtijeva ponovno mjerenje udjela u nekretnini u najmu po fer vrijednosti, ako je to potrebno. Kod najma ugovorenog prema tržišnim uvjetima, fer vrijednost udjela u imovini u najmu prilikom stjecanja, umanjeno za sva očekivana plaćanja

najma (uključujući plaćanja koja se odnose na priznate obveze), treba biti nula. Ova se fer vrijednost ne mijenja bez obzira jesu li, za potrebe računovodstva, imovina u najmu i obveza priznati po fer vrijednosti ili po sadašnjoj vrijednosti minimalnih plaćanja najma, u skladu s točkom 20. MRS-a 17. Dakle, zbog ponovnog mjerenja imovine u najmu, koja se mjeri po trošku nabave sukladno točki 25, prema modelu fer vrijednosti, u skladu s točkom 33, ne bi trebao nastati nikakav početni dobitak niti gubitak, osim ako se fer vrijednost mjeri u različitim razdobljima. Do toga može doći kada se odluka o primjeni modela fer vrijednosti donese nakon početnog priznavanja.

42. Definicija fer vrijednosti odnosi se na „informirane i spremne stranke”. U tom kontekstu, izraz „informirane” znači da su i spreman kupac i spreman prodavatelj dovoljno informirani o prirodi i obilježjima ulaganja u nekretninu, njezinoj stvarnoj i mogućoj upotrebi te tržišnim uvjetima na datum izvještaja o financijskom položaju. Spreman kupac je motiviran, ali nije prisiljen, na kupnju. Takav kupac nije ni pretjerano revan niti spreman na kupnju po bilo kojoj cijeni. Pretpostavljeni kupac ne bi platio višu cijenu od one koju bi odnosni informirani i spremni kupci i prodavatelji zahtijevali.
43. Spreman prodavatelj nije pretjerano revan niti prisiljen prodavatelj, te nije spreman prodati po bilo kojoj cijeni, niti je spreman zahtijevati cijenu koja se ne smatra realnom u postojećim tržišnim uvjetima. Spreman prodavatelj je motiviran prodati ulaganje u nekretninu po tržišnim uvjetima za najbolju cijenu koja se može postići. Činjenične okolnosti vezane uz stvarnog vlasnika ulaganja u nekretninu nisu dio ove naknade jer je spreman prodavatelj pretpostavljeni vlasnik (npr. spreman prodavatelj ne bi uzeo u obzir određene porezne okolnosti vezane za stvarnog vlasnika ulaganja u nekretninu).
44. Definicija fer vrijednosti odnosi se na transakcije po tržišnim uvjetima. Transakcija po tržišnim uvjetima je transakcija između stranaka koje nemaju određen ili poseban odnos koji bi cijene tih transakcija činio nekarakterističnima za tržišne uvjete. Pretpostavlja se da se transakcija obavlja između nepovezanih i neovisnih stranaka.
45. Fer vrijednost najbolje predstavljaju sadašnje cijene na aktivnom tržištu za slične nekretnine na istoj lokaciji i u istom stanju koje podliježu sličnom ugovoru o najmu i sličnim ostalim ugovorima. Subjekt pazi da identificira sve razlike u vrsti, lokaciji ili stanju nekretnine, ili u uvjetima ugovora o najmu i ostalih ugovora koji se odnose na tu nekretninu.
46. U nedostatku trenutnih cijena na aktivnom tržištu, kako je opisano u točki 45, subjekt razmatra informacije iz različitih drugih izvora, uključujući:
 - a) trenutne cijene na aktivnom tržištu nekretnina druge vrste, stanja ili lokacije (ili koji su podložni različitim ugovorima o najmu ili drugim ugovorima) usklađeni kako bi odražavali te razlike,
 - b) zadnje cijene sličnih nekretnina na manje aktivnim tržištima, usklađene kao bi odražavale promjene ekonomskih okolnosti od datuma transakcije koja je nastala po tim cijenama, i
 - c) projekcije diskontiranih novčanih tokova na temelju pouzdanih procjena budućih novčanih tokova, uz priložene uvjete svih postojećih ugovora o najmu i

ostalnih ugovora i (kada je to moguće) vanjske dokaze poput trenutnih tržišnih iznosa najma sličnih nekretnina na istoj lokaciji i u istom stanju, primjenom diskontne stope koja odražava trenutnu tržišnu procjenu nesigurnosti iznosa i vremena novčanih tokova.

47. U nekim slučajevima različiti izvori iz prethodne točke mogu navoditi na različite zaključke o fer vrijednosti ulaganja u nekretnine. Subjekt razmatra razloge tih razlika kako bi došao do najpouzdanije procjene fer vrijednosti unutar raspona realnih procjena fer vrijednosti.
48. U iznimnim slučajevima, postoji jasan dokaz kada subjekt najprije stekne ulaganje u nekretnine (ili kada postojeća imovina po prvi put postane ulaganje u nekretnine slijedom završetka izgradnje ili obnove, ili nakon promjene namjene) da će promjenjivost raspona razumnih procjena fer vrijednosti biti toliko velika te da će mogućnosti različitih ishoda biti toliko teško procijeniti da dolazi do negacije upotrebljivosti pojedine procjene fer vrijednosti. Isto može navoditi da fer vrijednost nekretnine neće biti moguće redovito pouzdano utvrditi (vidi točka 53.).
49. Fer vrijednost se razlikuje od vrijednosti u upotrebi kako je definirano MRS 36 - *Umanjenje vrijednosti imovine*. Fer vrijednost odražava znanje i procjene informiranih i spremnih kupaca i prodavatelja. Za razliku od toga, vrijednost u upotrebi odražava procjene subjekta, uključujući učinke faktora koji mogu biti specifični za pojedini subjekt i nisu primjenjivi na sve subjekte općenito. Primjerice, fer vrijednost ne odražava ni jedan od sljedećih faktora u opsegu u kojem oni ne bi bili opće dostupni informiranim i spremnim kupcima i prodavateljima:
 - a) dodatna vrijednost nastala od formiranja portfelja nekretnina na različitim lokacijama,
 - b) sinergije ulaganja u nekretnine i druge imovine,
 - c) zakonska prava ili zakonska ograničenja specifična isključivo za trenutnog vlasnika, i
 - d) porezne olakšice ili porezne obveze specifične za trenutnog vlasnika.
50. Kod određivanja fer vrijednosti ulaganja u nekretnine subjekt ne obračunava dvostruko imovinu i obveze koje su priznate kao zasebna imovina ili obveze. Primjerice:
 - a) oprema poput dizala ili rashladnih sustava obično čini sastavni dio zgrade i općenito je uključena u fer vrijednost ulaganja u nekretninu, a ne priznata odvojeno kao nekretnine, postrojenja i oprema;
 - b) kod iznajmljivanja namještenog ureda, fer vrijednost ureda obično uključuje fer vrijednost namještaja jer se prihod od najma odnosi na namješteni ured. Ako je namještaj uključen u fer vrijednost ulaganja u nekretninu, subjekt ne priznaje taj namještaj kao odvojenu imovinu;
 - c) fer vrijednost ulaganja u nekretninu ne uključuje prihod od prijevremeno plaćenog ili obračunatog, a neplaćenog poslovnog najma, jer subjekt istog priznaje kao odvojenu obvezu ili imovinu;
 - d) fer vrijednost ulaganja u nekretninu u najmu odražava očekivane novčane tokove (uključujući očekivani nepredviđeni plativi iznos najma). Sukladno tome, ako je dobivena procjena nekretnine umanjena za sva očekivana plaćanja, biti

će potrebno pribrojiti natrag sve priznate obveze najma kako bi se, za potrebe računovodstva, izračunala fer vrijednost ulaganja u nekretnine.

51. Fer vrijednost ulaganja u nekretnine ne odražava buduće kapitalne izdatke koji će poboljšati ili obogatiti nekretninu i ne odražava povezanu buduću dobit od tih budućih izdataka.
52. U nekim slučajevima subjekt očekuje da će sadašnja vrijednost njegovih plaćanja koja se odnose na ulaganja u nekretnine (osim plaćanja povezanih s priznatim obvezama) biti veća od sadašnje vrijednosti povezanih novčanih primitaka. Subjekt primjenjuje MRS 37 - *Rezerviranja, nepredviđene obveze i nepredviđena imovina* kako bi utvrdio treba li priznati obvezu i, ako treba, kako istu mjeriti.

Nemogućnost pouzdanog utvrđivanja fer vrijednosti

53. **Postoji pretpostavka, koja se može opovrgnuti, da subjekt može kontinuirano pouzdano utvrđivati fer vrijednosti ulaganja u nekretnine. Međutim, u iznimnim slučajevima kada subjekt stekne ulaganje u nekretninu (ili kada postojeća nekretnina postane ulaganje u nekretnine nakon promjene namjene) da fer vrijednost ulaganja u nekretninu neće biti moguće kontinuirano pouzdano utvrđivati. Do toga dolazi samo i isključivo onda kada usporedive tržišne transakcije nisu česte i alternativne pouzdane procjene fer vrijednosti (na primjer, na temelju projekcija diskontiranog novčanog toka) nisu dostupne. Ako subjekt utvrdi da fer vrijednost ulaganja u nekretnine u izgradnji nije moguće pouzdano utvrditi, ali očekuje da će fer vrijednost biti moguće pouzdano utvrditi kada završi izgradnja, mjerit će ulaganje u nekretnine po trošku dok se fer vrijednost ne bude mogla pouzdano utvrditi ili dok se ne završi izgradnja (što se prije dogodi). Kada subjekt utvrdi da fer vrijednost ulaganja u nekretnine (osim ulaganja u nekretnine u izgradnji) nije moguće kontinuirano pouzdano odrediti, subjekt će mjeriti ovo ulaganje u nekretnine po modelu troška iz MRS 16. Procijenjeni ostatak vrijednost će biti nula. Subjekt će primjenjivati MRS 16 do prodaje ulaganja u nekretnine.**
- 53.A Ulaganje u nekretnine u izgradnji koje je prethodno mjereno po trošku, subjekt će mjeriti po fer vrijednosti od trenutka kada se fer vrijednost može pouzdano utvrditi. Kada se izgradnja dovrši pretpostavlja se da je fer vrijednost moguće pouzdano utvrditi. Ako to nije moguće, u skladu s točkom 53., ova nekretnina će se mjeriti po trošku u skladu s MRS 16.
- 53.B Pretpostavka da se fer vrijednost ulaganja u nekretnine u izgradnji može pouzdano izmjeriti, može se opovrgnuti samo prilikom početnog priznavanja. Subjekt koji je ulaganje u nekretnine u izgradnji mjerio po fer vrijednosti ne može po završetku izgradnje ulaganja u nekretnine zaključiti da fer vrijednost nije moguće pouzdano utvrditi.
54. U iznimnim slučajevima, kada je subjekt, zbog razloga opisanih u prethodnoj točki, prisiljen mjeriti ulaganje u nekretninu primjenom modela troška, u skladu s MRS 16, subjekt mjeri sve druge ulaganja u nekretnine po fer vrijednosti, uključujući ulaganja u nekretnine u izgradnji. U tim slučajevima, iako subjekt može primjenjivati model

troška na jedno ulaganje u nekretnine, subjekt treba nastaviti obračunavati sve preostale nekretnine primjenom modela fer vrijednosti.

55. Ako je subjekt prethodno mjerio ulaganje u nekretnine po fer vrijednosti, subjekt će nastaviti mjeriti nekretninu po fer vrijednosti do prodaje (ili dok nekretnina ne postane nekretnina koju koristi vlasnik ili subjekt počne obnavljati nekretninu u svrhu naknadne prodaje tijekom redovnog poslovanja) čak i ako usporedive tržišne transakcije postanu rjeđe ili tržišne cijene postanu manje dostupne.

Model troška

56. Nakon početnog priznavanja, subjekt koji odabere model troška treba mjeriti sve svoje ulaganja u nekretnine u skladu sa zahtjevima MRS 16 koji se odnose na taj model, osim onih ulaganja u nekretnine koja udovoljavaju kriterijima klasifikacije kao imovina namijenjena prodaji (ili su uključeni u grupu za otuđenje klasificiranu kao imovinu namijenjenu prodaji) u skladu s MSFI 5 - *Dugotrajna imovina namijenjena za prodaju i prestanak poslovanja*. Ulaganja u nekretnine koja udovoljavaju kriterijima klasifikacije kao imovina namijenjena prodaji (ili su uključeni u grupu za otuđenje klasificiranu kao imovinu namijenjenu prodaji) subjekt će mjeriti u skladu s MSFI 5.

Prijenosi

57. Prijenosi na ili sa ulaganja u nekretnine trebaju se izvršiti samo i isključivo onda kada postoji promjena namjene koju potvrđuje sljedeće:
- početak korištenja od strane vlasnika - prijenos s ulaganja u nekretnine na nekretnine koje koristi vlasnik,
 - početak obnove s namjerom prodaje - prijenos s ulaganja u nekretnine na zalihe,
 - prestanak korištenja od strane vlasnika - prijenos s nekretnina koje koristi vlasnik na ulaganja u nekretnine,
 - početak poslovnog najma - prijenos sa zaliha na ulaganja u nekretnine.
58. Točka 57(b) zahtijeva da subjekt prenese nekretninu s pozicije ulaganja u nekretnine na poziciju zaliha samo i isključivo kada postoji promjena namjene te nekretnine, potkrijepljena početkom obnove s namjerom prodaje. Ako subjekt odluči prodati nekretninu bez obnove, subjekt nastavlja tretirati nekretninu kao ulaganje u nekretninu dok se isto ne prestane priznavati (dok se ne ukloni iz izvještaja o financijskom položaju) i ne tretira ga kao zalihu. Slično tome, ako subjekt započne obnovu postojećeg ulaganja u nekretninu zbog nastavka buduće upotrebe istog kao ulaganja u nekretninu, nekretnina ostaje ulaganje u nekretninu i ne reklasificira se kao nekretnina koju koristi vlasnik tijekom ponovne obnove.
59. Točke 60-65 primjenjuju se na priznavanje i mjerenje pitanja koja se javljaju kod primjene modela fer vrijednosti na ulaganja u nekretnine. Kada subjekt primjenjuje model troška nabave, prijenosi između ulaganja u nekretninu, nekretninu koju

koristi vlasnik i zalihe, ne mijenjaju knjigovodstvenu vrijednost prenesene nekretnine i ne mijenjaju cijenu te nekretnine za potrebe mjerenja ili objavljivanja.

60. **Kod prijenosa sa ulaganja u ulaganja u nekretnine mjerene po fer vrijednosti na nekretninu koju koristi vlasnik ili na zalihe, fer vrijednost na datum prijenosa će bit trošak za potrebe MRS 16 ili MRS 2.**
61. **Ako nekretnina koju koristi vlasnik postane ulaganje u nekretnine koje će se mjeriti po fer vrijednosti, subjekt će primjenjivati MRS 16 do datuma promjene njezine namjene. Subjekt će na taj datum razliku između knjigovodstvene vrijednosti nekretnine utvrđene u skladu s MRS 16 i njezine fer vrijednosti priznati kao revalorizacijsku rezervu u skladu s MRS 16.**
62. Do datuma kada nekretnina koju koristi vlasnik postane ulaganje u nekretnine koje se vodi po fer vrijednosti, subjekt amortizira nekretninu i priznaje sve gubitke od umanjenja vrijednosti koji su nastali. Subjekt, na taj datum, tretira sve razlike između knjigovodstvene vrijednosti nekretnine u skladu s MRS 16 i njezine fer vrijednosti na isti način kao revalorizaciju prema MRS-u 16. Drugim riječima:
 - a) sva proizašla smanjenja knjigovodstvene vrijednosti nekretnine priznaju se u dobiti ili gubitak. Međutim, ukoliko je iznos uključen revalorizacijski višak povezan s tom nekretninom, smanjenje se priznaje u sklopu ostale sveobuhvatne dobiti i oduzima od revalorizacijskog viška unutar kapitala.
 - b) svako posljedično povećanje knjigovodstvene vrijednosti se obračunava kako slijedi:
 - i. ako povećanje poništava prethodni gubitak od umanjenja vrijednosti te nekretnine, povećanje se priznaje u dobiti ili gubitku. Iznos priznat u dobiti ili gubitku ne prelazi iznos potreban za povrat knjigovodstvene vrijednosti na iznos knjigovodstvene vrijednosti koji bi bio utvrđen (umanjen za amortizaciju) da gubitak od umanjenja vrijednosti nije bio priznat,
 - ii. svaki preostali dio povećanja se priznaje u sklopu ostale sveobuhvatne dobiti i pribraja se iznosu revalorizacijske rezerve unutar kapitala. Prilikom naknadnog otuđenja ulaganja u nekretnine, revalorizacijska rezerva se može prenijeti na zadržanu dobit. Prijenos sa revalorizacijske rezerve na zadržanu dobit ne provodi se kroz dobit ili gubitak.
63. **Kod prijenosa sa zaliha na ulaganja u nekretnine koje će se mjeriti po fer vrijednosti, razlika između fer vrijednosti nekretnine na taj datum i njezine prethodne knjigovodstvene vrijednosti će se priznati u dobit ili gubitak.**
64. Tretman prijenosa sa zaliha na ulaganja u nekretnine koje će se voditi po fer vrijednosti u skladu je s tretmanom prodaje zaliha.
65. **Prilikom završetka izgradnje ili obnove ulaganja u nekretnine u izvedbi subjekta koje će se voditi po fer vrijednosti, sve razlike između fer vrijednosti nekretnine na taj datum i njezine prethodne knjigovodstvene vrijednosti trebaju se priznati u dobit ili gubitak.**

Otuđenja

66. **Ulaganja u nekretnine treba prestati priznavati (isključiti iz izvještaja o financijskom položaju) prilikom otuđenja ili kod konačnog povlačenja ulaganja u nekretnine iz uporabe kada se ne očekuju buduće ekonomske koristi od otuđenja.**
67. Otudjenje ulaganja u nekretninu može se postići prodajom ili ulaskom u financijski najam. Kod utvrđivanja datuma otuđenja ulaganja u nekretninu, subjekt primjenjuje kriterije MRS 18 za priznavanje prihoda od prodaje proizvoda i razmatra relevantne smjernice u dodatku MRS 18. MRS 17 primjenjuje se na otuđenja realizirana ulaskom u financijski najam te na prodaju i ponovni najam.
68. Ako, u skladu s načelom priznavanja iz točke 16, subjekt unutar knjigovodstvene vrijednosti imovine prizna trošak zamjene dijela ulaganja u nekretninu, subjekt prestaje priznavati knjigovodstvenu vrijednost zamijenjenog dijela. Kod ulaganja u nekretninu na kojeg se primjenjuje model troška nabave, zamijenjeni dio ne može biti dio koji je odvojeno amortiziran. Ako subjekt nije praktično utvrditi knjigovodstvenu vrijednost zamijenjenog dijela, subjekt može upotrijebiti trošak zamjene kao pokazatelj iznosa cijene zamijenjenog dijela u vrijeme kada je kupljen ili izgrađen. Prema modelu fer vrijednosti, fer vrijednost ulaganja u nekretninu može dokazivati da je dio kojeg treba zamijeniti izgubio svoju vrijednost. U drugim slučajevima, može biti teško razlučiti koliko bi se fer vrijednost trebala smanjiti zbog dijela koji se zamjenjuje. Alternativno rješenje vezano za zamijenjeni dio, umjesto smanjenja fer vrijednosti kada to nije praktično, bilo bi uključivanje troška zamjene u knjigovodstvenu vrijednost imovine i naknadna ponovna procjena fer vrijednosti, kao što bi se zahtijevalo za povećanja koja ne uključuju zamjenu.
69. **Dobici ili gubici od povlačenja ili otuđenja ulaganja u nekretnine trebaju se utvrditi kao razlika između neto primitaka od otuđenja i knjigovodstvene vrijednosti imovine i trebaju se priznati u dobiti ili gubitku (osim ako MRS 17 ne zahtijeva drugačije za prodaju i povratni najam) u razdoblju povlačenja ili otuđenja.**
70. Potraživanja za naknadu kod otuđenja ulaganja u nekretninu početno se priznaju po fer vrijednosti. Posebno, ako je plaćanje ulaganja u nekretninu odgođeno, primljena naknada početno se priznaje po ekvivalentu cijene novca. Razlika između nominalnog iznosa naknade i ekvivalenta cijene novca priznaje se kao prihod od kamata u skladu s MRS 18, primjenom metode efektivne kamatne stope.
71. Subjekt primjenjuje MRS 37 ili druge Standarde, ovisno o prikladnosti, na sve obveze koje zadržava nakon otuđenja ulaganja u nekretninu.
72. **Naknada od trećih osoba za ulaganja u nekretnine čija je vrijednost umanjena, koja je uništena ili izvlaštena, priznat će se u dobiti ili gubitku kad se prizna potraživanje.**
73. Umanjenja vrijednosti ili gubici od ulaganja u nekretninu, povezana potraživanja ili obveze za naknade od trećih osoba i svaka naknadna kupnja ili izgradnja zamjenske imovine, predstavljaju odvojene ekonomske događaje i računovodstveno se tretiraju odvojeno kako slijedi:

- a) umanjenja vrijednosti ulaganja u nekretninu priznaju se u skladu s MRS 36,
- b) povlačenje ili otuđenje ulaganja u nekretninu priznaje se u skladu s točkama 66-71. ovog Standarda,
- c) naknade od trećih osoba za ulaganja u nekretnine čija je vrijednost umanjena, izgubljena ili od koje se odustalo, priznaju se u dobit ili gubitak kada iste postanu potraživanja, i
- d) trošak imovine koja je ponovno dobivena, kupljena ili izgrađena kao zamjenska utvrđuje se u skladu s točkama 20-29. ovog Standarda.

Objavljivanje

Model fer vrijednosti i model troška nabave

- 74. Objavljivanja u nastavku prezentiraju se kao dodatak objavljivanja koja navodi MRS 17. U skladu s MRS 17, vlasnik ulaganja u nekretninu navodi objavljivanja najmodavca o sklopljenim najmovima. Subjekt koje ima ulaganje u nekretninu prema financijskom ili poslovnom najmu navodi objavljivanja najmoprimca vezano za financijske najmove i objavljivanja najmodavca vezano za poslovne najmove.
- 75. **Subjekt treba objaviti:**
 - a) *primjenjuje li model fer vrijednosti ili model troška;*
 - b) *ako primjenjuje model fer vrijednosti, jesu li, i u kojim okolnostima, udjeli u nekretnini u poslovnom najmu klasificirani i obračunavaju se kao ulaganja u nekretnine;*
 - c) *kada je teško izvršiti klasifikaciju (vidi točku 14.), kriterije koje subjekt primjenjuje za razlikovanje ulaganja u nekretnine od nekretnine koju koristi vlasnik i nekretnine namijenjene prodaji tijekom redovnog poslovanja;*
 - d) *metode i značajne pretpostavke primijenjene kod utvrđivanja fer vrijednosti ulaganja u nekretnine, uključujući izjavu je li utvrđivanje fer vrijednosti potkrijepljeno tržišnim dokazima ili se temelji na drugim faktorima (koje subjekt treba objaviti) zbog vrste nekretnine i nedostatka usporedivih tržišnih podataka;*
 - e) *opseg u kojem se fer vrijednost ulaganja u nekretnine (mjerene ili objavljene u financijskim izvještajima) temelji na procjeni neovisnog, kvalificiranog procjenitelja s nedavnim iskustvom u procjeni sličnih nekretnina na istoj lokaciji. Ako nije bilo takve procjene, tu činjenicu treba objaviti;*
 - f) *iznosi priznati u dobiti ili gubitku za:*
 - i. *prihod od najma ulaganja u nekretnine,*
 - ii. *direktne troškove poslovanja (uključujući popravke i održavanje) koji proizlaze iz ulaganja u nekretnine od kojih je nastao prihod od najma tijekom razdoblja,*

- iii. *direktne troškove poslovanja (uključujući popravke i održavanje) koji proizlaze iz ulaganja u nekretnine od kojih nije nastao prihod od najma tijekom razdoblja, i*
- iv. *ukupnu promjenu fer vrijednosti priznatu u dobiti ili gubitku po prodaji ulaganja u nekretnine iz grupe imovine na koju je primijenjen model troška u grupu imovine na koju se primjenjuje model fer vrijednosti (vidi točku 32C);*
- g) *postojanje i iznos ograničenja povezanih s realizacijom ulaganja u nekretnine ili zadržavanjem dobitaka i primitaka od otuđenja;*
- h) *ugovorne obveze na kupnju, izgradnju ili obnovu ulaganja u nekretnine ili popravke, održavanje ili unapređenja.*

Model fer vrijednosti

76. *Uz objavljivanja koja zahtijeva točka 75., subjekt koji primjenjuje model fer vrijednosti iz točaka 33.-55., treba objaviti usklađenje knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u nekretnine na početku i na kraju razdoblja, koje uključuje sljedeće:*
- a) *povećanja, pri čemu treba objaviti odvojeno povećanja koja proizlaze iz stjecanja nekretnine i ona koja proizlaze iz naknadnih izdataka priznatih u knjigovodstvenu vrijednost imovine,*
 - b) *povećanja koja proizlaze iz stjecanja putem poslovnih spajanja,*
 - c) *imovinu klasificiranu kao namijenjenu prodaji ili uključenu u grupu imovine za otuđenje klasificiranu namijenjenu prodaji u skladu s MSFI 5 i ostala otuđenja,*
 - d) *neto dobitke ili gubitke od usklađenja fer vrijednosti,*
 - e) *neto tečajne razlike koje proizlaze iz svodenja financijskih izvještaja u različitu valutu objavljivanja te iz svodenja inozemnog poslovanja u valutu objavljivanja izvještajnog subjekta,*
 - f) *prijenosi na i sa zaliha i nekretnina koje koristi vlasnik, i*
 - g) *ostale promjene.*
77. *Kod značajnog usklađenja procjene ulaganja u nekretnine za potrebe financijskih izvještaja, primjerice, kako bi se izbjeglo dupliciranje imovine ili obveza koji su priznati kao odvojena imovina ili obveze, kako je opisano u točki 50, subjekt treba objaviti usklađenje između dobivene procjene i usklađene procjene uključene u financijske izvještaje, te odvojeno prikazati ukupan iznos svih priznatih ugovornih obveza iz najma koje su pridodane natrag i sva ostala značajna usklađenja.*
78. *U iznimnim slučajevima navedenim u točki 53, kada subjekt mjeri ulaganje u nekretnine primjenom modela troška u skladu s MRS 16, usklađenje kojeg zahtijeva točka 76. treba prikazivati iznose koji se odnose na to ulaganje u ulaganja u nekretnine odvojeno od iznosa koji se odnose na druga ulaganja u ulaganja u nekretnine. Nadalje, subjekt treba objaviti:*
- a) *opis ulaganja u nekretnine,*

- b) objašnjenje zašto fer vrijednost ne može biti pouzdano utvrđena,
- c) ako je to moguće, raspon procjena unutar kojih je vjerojatno da se nalazi iznos fer vrijednosti, i
- d) kod otuđenja ulaganja u nekretnine koje se ne vodi po fer vrijednosti:
 - i. činjenicu da je subjekt prodao takvu nekretninu koje se ne vodi po fer vrijednosti,
 - ii. knjigovodstvenu vrijednost te nekretnine u vrijeme prodaje, i
 - iii. iznos priznatog dobitka ili gubitka.

Model troška

79. Uz objavljivanja koja zahtijeva točka 75., subjekt koje primjenjuje model nabave iz točke 56., treba objaviti:
- a) primijenjene metode amortizacije,
 - b) korisni vijek trajanja ili korištene stope amortizacije,
 - c) bruto knjigovodstvenu vrijednost i akumuliranu amortizaciju (zajedno s akumuliranim gubicima od umanjenja) na početku i na kraju razdoblja,
 - d) usklađenje knjigovodstvene vrijednosti ulaganja u nekretnine na početku i na kraju razdoblja, koje uključuje sljedeće:
 - i. povećanja, pri čemu treba odvojeno objaviti povećanja koja proizlaze iz stjecanja i ona koja proizlaze iz naknadnih izdataka priznatih kao imovina,
 - ii. povećanja koja proizlaze iz stjecanja putem poslovnih spajanja,
 - iii. imovinu klasificiranu kao namijenjenu prodaji ili uključenu u grupu za otuđenje klasificiranu kao namijenjenu prodaji u skladu s MSFI 5 i ostala otuđenja,
 - iv. amortizaciju,
 - v. iznos priznatih gubitaka od umanjenja i iznos poništenih gubitaka od umanjenja tijekom razdoblja, u skladu s MRS 36,
 - vi. neto tečajne razlike koje proizlaze iz svođenja financijskih izvještaja u različitu valutu objavljivanja te iz svođenja inozemnog poslovanja u valutu objavljivanja izvještajnog subjekta,
 - vii. prijenosi na i sa zaliha i nekretnine koje koristi vlasnik, i
 - viii. ostale promjene; i
 - e) fer vrijednost ulaganja u nekretnine. U iznimnim slučajevima opisanim u točki 53., kada subjekt ne može pouzdano utvrditi fer vrijednost ulaganja u nekretninu, subjekt treba objaviti:
 - i. opis ulaganja u nekretnine,
 - ii. objašnjenje zašto fer vrijednost ne može biti pouzdano utvrđena,
 - iii. ako je to moguće, raspon procjena unutar kojih je vjerojatno da se nalazi iznos fer vrijednosti.

Prijelazne odredbe

Model fer vrijednosti

80. Subjekt koji je prije primjenjivao MRS 40 (2000.) i prvi put odluči klasificirati i obračunavati određene ili sve nekretnine u poslovnom najmu kao ulaganja u nekretnine, treba priznati učinke takve odluke kao usklađenja početnog stanja zadržane dobiti za razdoblje u kojem je ta odluka prvi put donesena. Nadalje:
- a) ako je subjekt prethodno javno objavio (u financijskim izvještajima ili drugdje) fer vrijednost tih nekretnina u ranijim razdobljima (utvrđeno na osnovi koja udovoljava definiciji fer vrijednosti iz točke 5. i smjernicama u točkama 36-52), subjektu se preporučuje, ali se od njega ne zahtjeva, da:
 - i. uskladi početno stanje zadržane dobiti u najranijem prikazanom razdoblju za koje je ta fer vrijednost javno objavljena, i
 - ii. da prepravi usporedne podatke za ta razdoblja, i
 - b) ako subjekt nije prethodno javno objavilo informacije opisane pod (a), subjekt neće prepravljati usporedne podatke i tu će činjenicu objaviti.
81. Ovaj Standard zahtjeva drugačiji tretman od tretmana kojeg propisuje MRS 8. MRS 8 zahtijeva ispravak usporednih podataka, osim u slučaju kada je taj ispravak neprikladan.
82. Kod prve primjene ovog Standarda, usklađenje početnog stanja zadržane dobiti uključuje reklasifikaciju iznosa viška revalorizacije ulaganja u nekretninu.

Model troška nabave

83. MRS 8 se primjenjuje na promjenu računovodstvenih politika kada subjekt po prvi put primjenjuje ovaj Standard i izabere model troška nabave. Učinak promjene računovodstvenih politika uključuje reklasifikaciju svih iznosa viših od revalorizacije ulaganja u nekretninu.
84. *Zahtjevi iz točaka 27-29. koji se odnose na početno mjerenje ulaganja u nekretnine stečene u transakciji zamjene imovine trebaju se primjenjivati u budućim razdobljima, samo na buduće transakcije.*

Datum stupanja na snagu

85. *Subjekt će primijeniti ovaj standard za godišnja razdoblja koja započinju 1. siječnja 2005. godine ili nakon toga. Ranija primjena se preporučuje. Ako subjekt primjenjuje ovaj Standard na razdoblje koje počinje prije 1. siječnja 2005., tu činjenicu će objaviti.*
- 85.A *MRS 1 - Prezentiranje financijskih izvještaja (revidiran 2007.) mijenja izraze koji se rabe u MSFI. Pored toga, njime se mijenja točka 62. Subjekt je dužan te izmjene i dopune primijeniti za godišnja razdoblja koja započinju 1. siječnja 2009. godine ili nakon toga. Ako subjekt primijeni MRS 1 (revidiran 2007.) na neko ranije razdoblje, dužan je te izmjene i dopune primijeniti i na to ranije razdoblje.*

MRS 40

85.B *Točke 8, 9, 48, 53, 54 i 57 su izmijenjene, točka 22 brisana i točke 53.A i 53.B dodane Poboljšanjima MSFI izdanima u svibnju 2008. Subjekt će primijeniti ove izmjene za razdoblja koja započinju 1. siječnja 2009. Ili nakon toga. Subjektu je dopušteno primijeniti izmjene za ulaganja u nekretninu u izgradnji od bilo kojeg datuma prije 1. siječnja 2009. ako je fer vrijednost ulaganja u nekretnine utvrđena na taj datum. Dopuštena je ranija primjena. Ako subjekt primjeni izmjene za ranija razdoblja, objavit će tu činjenicu i istovremeno primijeniti izmjene točke 5 i 81E iz MRS 16 - Nekretnine, postrojenja i oprema.*

Povlačenje MRS 40 (2000.)

86. Ovaj Standard zamjenjuje MRS 40 - *Ulaganje u nekretnine* (izdan 2000. godine).