

Меѓународен сметководствен стандард 40

Вложувања во недвижности

Цел

- 1 Целта на овој Стандард е да го пропише сметководствениот третман за вложувањата во недвижности и барањата за поврзаното обелоденување.

Делокруг

- 2 Овој Стандард треба да се применува за признавање, мерење и обелоденување на вложувања во недвижности.
- 3 Меѓу другите работи, овој Стандард се однесува на мерењето во финансиските извештаи на наемателот на вложувањата во недвижности кои се чуваат како наем кој е евидентиран како финансиски наем и за мерење во финансиските извештаи на наемодавателот за вложувањата во недвижности изнајмени на наемателот под оперативен наем. Овој Стандард не се применува за прашањата кои се опфатени во MCC 17, *Наеми*, вклучувајќи:
- (а) Класификација на наеми како финансиски наеми или оперативни наеми.
 - (б) Признавање на приход од наем заработен од вложување во недвижности (исто види во MCC 18 *Приходи*).
 - (в) Мерење во финансиските извештаи на наемателот на недвижности кои се чуваат под, а кои се евидентирани како оперативен наем.
 - (г) Мерење во финансиските извештаи на наемодавателот на неговите нето вложувања во недвижности под финансиски наем.
 - (д) Сметководство за трансакции за продажба и повратен наем.
 - (е) Обелоденувања во врска со финансиски и оперативни наеми.
- 4 Овој Стандард не се применува на:
- (а) Биолошки средства поврзани за земјоделска дејност (види MCC 41, *Земјоделство*).
 - (б) Права на минерали и минерални резерви како што се нафта и природен гас и слични регенеративни ресурси.

Дефиниции

- 5 Во овој Стандард се користат следните поими со нивните наведени значења:

Сметководствена вредност е износот според кој средството е признаено во извештајот за финансиската состојба.

Набавна вредност е износот на платени пари или парични еквиваленти или објективната вредност на друг надоместок даден за стекнување на средството во времето на негово стекнување или изградба, или кога е применливо, износот кој може да му се припише на тоа средство кога првично ќе биде признаено во согласност со специфичните барања на другите МСФИ, како на пример МСФИ 2 *Плаќања врз основа на акции*.

Објективна вредност е износот за кој средството може да биде разменето, или обврската подмирена во трансакција под комерцијални услови, помеѓу страни доволно информирани и спремни своеволно да ја прифатат трансакцијата.

Вложувања во недвижности се недвижности (земјиште или зграда - или дел од зграда – или двете заедно) кои се чуваат (од страна на сопственикот или наемателот во финансискиот наем) за да се заработуваат наемнини или за зголемување (на вредноста) на капиталот или за двете заедно, наместо за:

- (а) Употреба во производство или набавка на производи или услуги или за административни цели.

(б) Продажба во редовниот тек на работењето.

Недвижности користени од сопственикот се недвижности кои се чуваат (од сопственикот или наемателот кај финансиски лизинг) за употреба во производство или обезбедување на производи или услуги или за административни цели.

- 6 Учество во недвижност која се чува од страна на наемателот под оперативен наем може да се класифицира и евидентира како вложување во недвижност, доколку и само доколку, недвижноста инаку би ја исполнила дефиницијата за вложување во недвижност и наемателот го користи моделот на објективна вредност кој е наведен во точките 33–55 за признаеното средство. Оваа алтернатива за класифицирање е расположлива за класификација на недвижностите една по една. Меѓутоа, откако еднаш ќе биде избрана алтернативата за класификација за едно такво учество во недвижност кое се чува како оперативен наем, целокупната недвижност која е класификувана како вложување во недвижност треба да биде евидентирано со примена на моделот на објективна вредност. Кога оваа алтернатива за класификација е избрана, било кое учество кое е класификувано на истиот начин е вклучено во обелоденувањата кои се бараат со точките 74–78.
- 7 Вложувањето во недвижности се чува за да се заработат наемнини или за зголемување на капиталот или за двете. Поради тоа, вложувањето во недвижности генерира парични текови во голема мера независно од другите средства коишто ги поседува ентитетот. Во тоа се разликува вложувањето во недвижности од недвижностите кои се користени од страна на сопственикот. Производството или набавката на производи или услуги (или употребата на недвижности за административни цели) создаваат парични текови кои можат да се припишат не само на недвижностите, туку и на другите средства кои се употребени во производството или процесот на набавка. MCC 16, *Недвижности, постројки и опрема* се применува на недвижностите кои се користени од страна на сопственикот.
- 8 Следните се примери на вложувања во недвижности:
- (а) Земјиште коешто се чува за долгорочно зголемување на капиталот, наместо за краткорочна продажба во редовниот тек на работењето.
 - (б) Земјиште коешто се чува за тековно неопределена идна употреба. (Доколку ентитетот не се определил дали ќе го користи земјиштето како недвижност која е користена од сопственикот или за краткорочна продажба во редовниот тек на работењето, земјиштето се смета дека се чува за зголемување на капиталот.)
 - (в) Зграда која е поседувана од страна на ентитетот (или чувана од страна на ентитетот под финансиски наем) и изнајмена под еден или повеќе оперативни наеми.
 - (г) Ненаселена зграда, но која се чува за изнајмување под еден или повеќе оперативни наеми.
 - (д) Недвижност која се гради или доградува за идна употреба како вложување во недвижност.
- 9 Следните се примери на ставки кои не се вложувања во недвижности па затоа се надвор од делокругот на овој Стандард:
- (а) Недвижности коишто се чуваат со намера за продажба во редовниот тек на работењето или во процесот на изградба или доградба за таква продажба (види MCC 2, *Залихи*), на пример недвижности стекнати исклучиво со намера за последователно отуѓување во блиска иднина или за доградба и препродажба.
 - (б) Недвижности кои биле изградени или доградени во име на трети страни (види MCC 11, *Договори за изградба*).
 - (в) Недвижности кои се користени од страна на сопственикот (види MCC 16), вклучувајќи (меѓу другото) недвижности кои се чуваат за идна употреба како недвижности кои се користени од страна на сопственикот, недвижности кои се користени од страна на вработените (без оглед на тоа дали вработените плаќаат или не плаќаат наемнина според пазарни цени) и недвижности кои се користени од страна на сопственикот, а на кои им претстои отуѓување.
 - (г) [избришана]
 - (д) Недвижности кои му се изнајмуваат на друг ентитет под финансиски наем.
- 10 Некои недвижности во себе содржат еден дел кој што се чува за заработка на наемнини или за зголемување на капиталот и друг дел којшто се чува за употреба во производството или набавка на производи или услуги или за административни цели. Доколку овие делови би можеле да се продадат одделно (или одделно да се изнајмат под финансиски наем), ентитетот ги евидентира тие делови одвоено. Доколку деловите не можат да бидат продадени одделно, недвижноста е вложување во недвижности само доколку незначителен дел се чува за употреба во производство или за набавка на производи или услуги или за административни цели.

- 11 Во одредени случаи, ентитетот му обезбедува помошни услуги на корисникот на недвижностите коишто се во сопственост на ентитетот. Ентитетот ги третира ваквите недвижности како вложувања во недвижности, доколку услугите се релативно незначителни за аранжманот земен како целина. Пример за тоа би бил кога сопственикот на деловна зграда му обезбедува услуги за обезбедување и одржување на зградата на наемателите кои ја користат зградата.
- 12 Во други случаи, обезбедените услуги се значајни. На пример, доколку ентитетот е сопственик и го управува хотелот, услугите коишто им се обезбедуваат на гостите се значајна компонента на аранжманот земен како целина. Според тоа, хотел управуван од страна на сопственикот е недвижност запоседната од сопственик, а не вложување во недвижност.
- 13 Може да биде тешко да се утврди дали помошните услуги се толку незначителни што недвижноста не може да се квалификува како вложувања во недвижности. На пример, сопственикот на хотел понекогаш пренесува некои одговорности на трети страни со договор за раководење. Условите во таквите договор за раководење мошне се разликуваат. Од една страна, позицијата на сопственикот, во суштина, може да биде функција на пасивен вложувач. Од друга страна пак, сопственикот може едноставно да почне да користи надворешни извори за извесни секојдневни активности, а истовремено да остане во допир со промената на паричните текови кои произлегуваат од работењето на хотелот.
- 14 Потребно е расудување за да се утврди дали недвижноста се квалификува како вложување во недвижности. Ентитетот изградува критериуми за да може конзистентно да го спроведува расудувањето во согласност со дефиницијата за вложувањата во недвижности и со соодветното упатство во точките 7 - 13. Во точката 75(в) се бара ентитетот да ги обелодени овие критериуми во случаи кога класификацијата е тешка.
- 15 Во некои случаи, ентитетот поседува недвижности кои се изнајмени на и се користат од, неговото матично друштво или друга подружница. Недвижностите не се квалификуваат како вложувања во недвижности во консолидирани финансиски извештаи кои ги вклучуваат двата ентитети, поради тоа што недвижностите се користат од страна на сопственикот од аспект на групата како целина. Меѓутоа, од аспект на ентитетот кој што ги поседува, недвижностите претставуваат вложувања во недвижности доколку ја задоволуваат дефиницијата од точка 5. Поради тоа, наемодавателот ги третира недвижностите како вложувања во недвижности во своите поединечни финансиски извештаи.

Признавање

- 16 **Вложувањата во недвижности треба да се признаат како средство кога, и само кога се исполнети следниве услови:**
 - (а) **Веројатно е дека ентитетот ќе има прилив на идни економски користи кои се поврзани со вложувањата во недвижности.**
 - (б) **Набавната вредност на вложувањата во недвижности може веродостојно да се измери.**
- 17 Според овој принцип за признавање ентитетот треба сите трошоци за неговите вложувања во недвижности да ги процени во моментот во кој тие настанале. Овие трошоци вклучуваат трошоци кои настанале првично за набавка на вложувањето во недвижност и трошоци кои настанале последователно за да се додаде, замени дел од, или да се сервисира недвижноста.
- 18 Според принципот за признавање наведен во точка 16, ентитетот не треба во сметководствената вредност на вложувањето на недвижноста да ги признае трошоците за секојдневното сервисирање на таквата недвижност. Наместо тоа, овие трошоци се признаваат во добивката или загубата во моментот во кој тие настанале. Трошоците за секојдневното сервисирање примарно претставуваат трошоци за работна сила и потрошни материјали и може да вклучуваат трошоци за некои помали делови. Целта на овие трошоци, често се опишува како “за поправки и одржување” на недвижноста.
- 19 Некои делови од вложувањата во недвижности може да биле набавени по пат на замена. На пример внатрешните сидови можеби се замена на оригиналните сидови. Според принципот за признавање, ентитетот треба во сметководствената вредност на вложувањето во недвижности да го вклучи трошокот на заменетиот дел на постоечкото вложување во недвижност во моментот кога е настанат трошокот, доколку се исполнети критериумите за признавање. Сметководствената вредност на тие делови кои се заменети се отпишува во согласност со одредбите за отпис од овој Стандард.

Мерење при признавање

- 20 **Вложувањата во недвижности првично треба да се мерат според нивната набавна вредност. Трансакциските трошоци треба да бидат вклучени во првичното мерење.**

- 21 Набавната вредност на купени вложувања во недвижности ја содржи нивната набавна цена и сите издатоци кои директно можат да и се припишат на таа недвижност. Издатоци кои директно можат да и се припишат на недвижноста ги вклучуваат, на пример, професионалните такси за правни услуги, даноците за пренос на недвижностите и другите трансакциски трошоци.
- 22 [Избришана]
- 23 Набавната вредност на вложувања во недвижности не се зголемува за:
- (а) Трошоците за отпочнување со оперативни активности (освен ако истите не се неопходни за недвижностите да се доведат во состојба која е неопходна за тие да бидат во можност да работат на начин кој е замислен од страна на раководството).
 - (б) Оперативните загуби кои се настанати пред вложувањата во недвижностите да го достигнат планираниот степен на искористеност.
 - (в) Создавањето на невообичаените ставки на растур на материјал, труд и други ресурси кои се настанати во процесот на изградба или доградбата на недвижностите.
- 24 Доколку плаќањето на вложувањето во недвижности е одложено, неговата набавна вредност се изразува во паричен еквивалент. Разликата помеѓу овој износ и вкупните плаќања се признава како расход на име камати за периодот на кредитирањето.
- 25 **Првичната набавна вредност на учеството во недвижноста кое се чува под наем и е класифицирана како вложување во недвижности треба да биде како што е пропишана за финансиски наем во согласност со точка 20 од MCC 17, односно средството треба да биде признаено по пониската од објективната вредност на недвижноста и сегашната вредност на минималните плаќања за наем. Во согласност со истата точка како обврска треба да се признае еквивалентен износ на износот по кој ќе се признае средството.**
- 26 Било каква премија која е платена за наемот се третира како дел од минималните плаќања за наемот, и според тоа се вклучува во набавната вредност на средството, но се исклучува од износот на обврската. Доколку учество во недвижност која се чува под наем е класифицирана како вложување во недвижност, ставката која е евидентирана според објективна вредност е тоа учество, а не основната недвижност. Во точките 33-52 е наведено упатство за модел за објективна вредност со кој треба да се утврдува објективната вредност на учеството во недвижноста. Тоа упатство е исто така, релевантно во утврдувањето на објективната вредност, кога таа вредност се користи како набавна вредност за потребите на првичното признавање.
- 27 Едно или повеќе вложувања во недвижности можат да се набават со размена за не монетарно средство или средства, или комбинација на монетарни и не монетарни средства. Следнава дискусија се однесува на размена на едно не монетарно средство за друго, но таа исто така, се однесува на сите размени кои се објаснети во претходната реченица. Набавната вредност на таквото вложување во недвижност се мери според објективна вредност освен доколку (а) трансакцијата на размена во себе не содржи комерцијална суштина или (б) објективната вредност ниту на средството кое е примено ниту на средството кое е дадено не може да се измери веродостојно. Набавеното средство се мери на ваков начин дури и доколку ентитетот не може веднаш да го отпише средството кое го предал во размената. Доколку набавеното средство не може да се измери според објективна вредност, неговата набавна вредност се мери според сметководствената вредност на средството кое е предадено во размената.
- 28 Ентитетот утврдува дали некоја трансакција на размена во себе содржи комерцијална суштина со разгледување на степенот до кој се очекува да се променат идните парични текови како резултат на трансакцијата. Трансакција на размена содржи комерцијална суштина доколку или:
- (а) конфигурацијата (ризикот, временскиот распоред и износот) на паричните текови на применото средство се разликуваат од конфигурацијата на паричните текови на пренесеното средство, или
 - (б) вредноста која е специфична за ентитетот, на делот на активностите на ентитетот кои се под влијание на трансакцијата, се менува како резултат на размената, и
 - (в) разликата во (а) или (б) е значителна во зависност од објективната вредност на разменетите средства.
- За целите на утврдување дали трансакцијата на размената содржи комерцијална суштина, вредноста која е специфична за ентитетот, на делот на активностите на ентитетот кои се под влијание на трансакцијата треба да ги одразат паричните текови по оданочувањето. Резултатот на овие анализи може да биде јасен и без ентитетот да мора да направи детални пресметки.
- 29 Објективната вредност на средството за кое не постојат споредливи пазарни трансакции е веродостојно мерлива доколку (а) променливоста во распонот на разумните проценки на објективни вредности не е значајна за тоа средство или (б) веројатностите на различните оценки во рамки на распонот можат да

бидат разумно оценети и искористени во проценувањето на објективната вредност. Доколку ентитетот е во можност веродостојно да ја утврди објективната вредност, било на применото средство или на предаденото средство, тогаш објективната вредност на предаденото средство се користи за мерење на набавната вредност, освен доколку објективната вредност на применото средство може појасно да се обезбеди.

Мерење по признавање

Сметководствена политика

- 30 Со исклучоците наведени во точките 32A и 34, ентитетот треба како своја сметководствена политика да избере или евидентирање според моделот на објективна вредност наведен во точките 33–55 или моделот на набавна вредност наведен во точката 56 и треба да ја применува таа политика за сите негови вложувања во недвижности.
- 31 MCC 8 *Сметководствени политики, промени во сметководствени проценки и грешки* наведува дека доброволна промена во сметководствената политика треба да се направи само доколку промената ќе резултира во веродостојно и порелевантно презентирање на информациите во врска со влијанијата на трансакциите во финансиските извештаи, другите настани или услови во финансиската состојба на ентитетот, финансискиот резултат или паричните текови. Мошне е неверојатно дека промената од моделот на објективна вредност кон моделот на набавна вредност ќе резултира во посоодветно презентирање.
- 32 Овој Стандард бара сите ентитети да ја утврдуваат објективната вредност на вложувањата во недвижности за потребите на мерење (доколку ентитетот го користи моделот на објективна вредност) или за потребите на обелоденување (доколку ентитетот го користи моделот на набавна вредност). Ентитетот се поттикнува, но од него не се бара да ја утврдува објективната вредност на вложувањата во недвижности врз основа на проценка од страна на независен проценител кој има признаена и соодветна професионална квалификација и кој има тековно искуство во врска со локацијата и категоризацијата на вложувањата во недвижности кои се предмет на проценката.
- 32A Ентитетот може:
- (а) Да го избере или моделот на објективна вредност или моделот на набавна вредност за сите вложувања во недвижности кои ги поддржуваат обврските кои обезбедуваат плаќање на поврат кој е директно врзан со објективната вредност, или поврати од, специфични средства вклучувајќи го и тоа вложување во недвижност.
 - (б) Да го избере или моделот на објективна вредност или моделот на набавна вредност за сите останати вложувања во недвижности, независно од изборот кој е направен под (а).
- 32Б Некои осигурители и други ентитети раководат со фонд на интерни недвижности кој издава теоретски ставки, каде што некои ставки кои се чувани од вложувачите во поврзани договори и останати кои се чувани од ентитетот. Точката 32A не му дозволува на ентитетот да ја мери недвижноста која се чува од страна на фонд делумно според набавна вредност и делумно според објективна вредност.
- 32В Доколку ентитетот избере различен модел за двете категории кои се опишани во точката 32A, продажбите на вложувањата во недвижности помеѓу групи на средства кои се мерени со користење на различни модели треба да бидат признаени според објективна вредност и кумулативната промена во објективната вредност треба да се признае во добивката или загубата. Соодветно на тоа, доколку вложување во недвижност е продадено од групата во која се користи моделот на објективна вредност, во група во која се користи моделот на набавна вредност, објективната вредност на недвижноста на датумот на продажба станува претпоставена вредност.

Модел на објективна вредност

- 33 По првичното признавање, ентитетот кој што го одбрал моделот на објективна вредност треба да ги мери сите свои вложувања во недвижности според објективната вредност, освен во случаите кои се опишани во точка 53.
- 34 Кога учество во недвижност која се чува од страна на наемател под оперативен наем според точката 6 се класифицира како вложување во недвижност, точката 30 не е предмет на избор, мора да се применува објективната вредност.
- 35 Добивка или загуба којашто произлегува од промената во објективната вредност на вложувањата во недвижности треба да се признае во добивката или загубата за периодот во којашто настанала.

- 36 Објективната вредност на вложувањата е цената по која што недвижноста би можела да биде разменета помеѓу запознаени, спремни страни во трансакција која се извршува под комерцијални услови (види точка 5). Објективната вредност посебно исклучува некоја проценета цена зголемена или намалена од влијание на посебни услови или околности какви што се невообичаено финансирање, продажба и аранжмани за повратен наем, одделни надоместоци или концесии дадени од било кое лице поврзано со продажбата.
- 37 Ентитетот ја утврдува објективната вредност без никакво намалување за трансакциските трошоци кои што ентитетот може да ги направи при продажба или друг вид на отуѓување.
- 38 **Објективната вредност на вложувањата во недвижности треба да ги одразува пазарните услови и на крајот на периодот на известување.**
- 39 Објективната вредност е поврзана со времето на даден датум. Бидејќи пазарните услови можат да се променат, вредноста која е известена како објективна вредност може да биде неточна или несоодветна доколку истата биде проценета во некој друг момент. Дефиницијата на објективната вредност, исто така, претпоставува симултана размена и довршувањето на договорот за продажба без било какво променливост на цената која може да настане помеѓу запознаени, спремни страни во трансакција извршена под комерцијални услови доколку размената и довршувањето не се симултани.
- 40 Објективната вредност на вложувањата во недвижности одразува, покрај другото, приходи од наемнина од тековните наеми и разумни претпоставки кои можат да се поддржат, а кои го претставуваат тоа што запознаените, спремни страни би го претпоставиле во однос на приходите од наемнина од идни наеми во смисла на постојните пазарни услови. Врз слична основа, таа исто така ги одразува и сите парични текови (вклучително и плаќања за наемнини и останати одливи) кои би можеле да се очекуваат во однос на недвижноста. Некои од тие одливи се одразени во обврската додека други се однесуваат на одливи кои не се признаени во финансиските извештаи се до некој подоцнеж датум (на пример периодични плаќања како што се неизвесни наемнини).
- 41 Точката 25 ги одредува основите за првично признавање на набавната вредност на учеството во изнајмена недвижност. Точката 33 бара доколку е потребно, учеството во изнајмената недвижност да биде повторно измерено, до објективната вредност. Во наем за кој се преговарал во смисла на пазарни стапки, објективната вредност на учеството во изнајмена недвижност при стекнувањето, нето од сите очекувани плаќања за наемот (вклучувајќи ги и оние кои се однесуваат на признаените обврски), треба да изнесува нула. Оваа објективна вредност не се менува независно од тоа, дали за сметководствени потреби, изнајменото средство и обврска се признаени според објективна вредност или според сегашната вредност на минималните плаќања за наемнини, во согласност со точка 20 од MCC 17. Според тоа повторното мерење на изнајменото средство од набавна вредност во согласност со точка 25 до објективна вредност во согласност со точка 33 не треба да предизвика зголемување на никаква првична признаена добивка или признаена загуба, освен доколку објективната вредност не се мери во различни временски периоди. Ова би можело да настане кога се прави избор за примена на објективната вредност по првичното признавање.
- 42 Дефиницијата на објективната вредност се однесува на “запознаени, спремни страни”. Во овој контекст, “запознаени” значи дека и спремниот купувач и спремниот продавач се информирани во разумна мерка, во врска со природата и карактеристиките на вложувањето во недвижности, неговите фактички и потенцијални употреби, и состојбата на пазарот на крајот на периодот на известување. Спремниот купувач е мотивиран, но не е обврзан на купувањето. Овој купувач не е ниту премногу желен ниту посветен на тоа да ја направи набавката по било која цена. Претпоставениот купувач не би платил повисока цена од онаа која би ја барале запознаени, спремни купувачи и продавачи кои се наоѓаат на пазарот.
- 43 Спремен продавач не е ниту премногу желен ниту принуден продавач, подготвен да продава по секоја цена, ниту пак е подготвен да се држи до цената која не се смета за разумна во тековните пазарни услови. Спремниот продавач е мотивиран да го продаде вложувањето во недвижности според пазарни услови по најдобрата цена што може да се добие. Фактичките околности на стварниот сопственик на вложувањата во недвижности не се дел од ова разгледување, бидејќи спремниот продавач е хипотетички сопственик (на пример спремен продавач не би ги земал во предвид конкретните даночни околности на фактичкиот сопственик на вложувањето во недвижност).
- 44 Дефиницијата на објективната вредност се однесува на трансакција извршена под комерцијални услови. Трансакција под комерцијални услови е трансакција помеѓу страни кои немаат посебен или специјален меѓусебен однос којшто доведува до формирање на цени на трансакциите кои се некарактеристични за пазарните услови. Трансакцијата се претпоставува дека се остварува помеѓу неповрзани страни, така што секоја дејствува независно.
- 45 Најдобриот доказ за објективната вредност обично се добива од тековните цени на активен пазар за слични недвижности на иста локација и услови и коишто се предмет на сличен наем и други договори.

Ентитетот превзема грижа за да ги идентификува сите разлики во природата, локацијата или состојбата на недвижностите, или разлики во договорените услови кај наемите и другите договори поврзани со недвижностите.

- 46 Во отсуство на тековни цени на активен пазар од видот опишан во точката 45, ентитетот зема предвид информации од разновидни извори, вклучувајќи:
- (а) Тековните цени на активен пазар за недвижности од различна природа, состојба или локација (или кои се предмет на различен наем или други договори) коригирани за да ги одразуваат овие разлики.
 - (б) Неодамнешни цени на слични недвижности на помалку активни пазари, прилагодени за да ги одразуваат сите промени во економските услови кои настанале од датумот на трансакциите кои се случиле по тие цени.
 - (в) Проекции на дисконтирани парични текови засновани на веродостојни проценки на идни парични текови, поткрепени со одредбите на било каков постоен наем и други договори и (каде што е можно) со екстерен доказ какви што се тековните пазарни наемнини за слични недвижности на иста локација и состојба, и употребувајќи дисконтни стапки кои што ги одразуваат тековните пазарни проценки на неизвесноста во износот и временскиот распоред на паричните текови.
- 47 Во некои случаи, различните извори наведени во претходната точка можат да сугерираат на различни заклучоци во врска со објективната вредност на вложувањата во недвижности. Ентитетот ги зема во предвид причините за овие разлики со цел да дојде до најверодостојната проценка на објективната вредност во релативно мал опсег на разумни проценки на објективната вредност.
- 48 Во исклучителни случаи, кога ентитетот за прв пат стекнува вложување во недвижности (или кога постојните недвижности за прв пат стануваат вложување во недвижности по промена во нивната употреба) постои јасен доказ дека променливоста во опсегот на разумните проценки на објективната вредност ќе биде толку голема и веројатностите на различните резултати толку тешко ќе можат да се проценат, што се негира корисноста од одвоената проценка на објективната вредност. Ова може да покаже дека објективната вредност на недвижностите не ќе може веродостојно да се утврди врз континуирана основа (види точка 53).
- 49 Објективната вредност се разликува од употребната вредност, како што е дефинирана во MCC 36, *Обезвреднување на средства*. Објективната вредност го одразува знаењето и проценките на запознаените, спремни купувачи и продавачи. Наспроти тоа, употребната вредност ги одразува проценките на ентитетот, вклучувајќи го и влијанието на факторите кои можат да бидат специфични за ентитетот и кои не важат за сите ентитети во целина. На пример, објективната вредност не одразува ниту еден од следните фактори до степенот до кој тие генерално би биле достапни за запознаени, спремни купувачи и продавачи:
- (а) Дополнителна вредност којашто произлегува од создавањето на портфолио на недвижности на различни локации,
 - (б) Синергија помеѓу вложувања во недвижности и други средства.
 - (в) Законски права или законски ограничувања коишто се специфични само за постојниот сопственик.
 - (г) Даночни олеснувања или даночни оптоварувања коишто се специфични за постојниот сопственик.
- 50 При утврдувањето на сметководствената вредност на вложувањата во недвижности според моделот на објективна вредност, ентитетот го избегнува двојното броење на средствата или обврските коишто се признаени како одделни средства или обврски. На пример:
- (а) Опрема како што се лифтови или клима уреди, е често пати интегрален дел на некоја зграда и обично се вклучува во вложувањето во недвижности, наместо одделно да се признае како недвижност, постројки и опрема.
 - (б) Доколку е изнајмена канцеларија опремена со мебел, објективната вредност на канцеларијата обично ја вклучува објективната вредност на мебелот, бидејќи приходот од наемнината е поврзан со канцеларијата опремена со мебел. Кога мебелот е вклучен во објективната вредност на вложувањата во недвижности, ентитетот не го признава тој мебел како одделно средство.
 - (в) Објективната вредност на вложувањата во недвижности ги исклучува однапред платениот или разграничениот приход од оперативен наем, бидејќи ентитетот го признава тоа како одделна обврска или средство.

(г) Објективната вредност на вложувањата во недвижности кои се чуваат под наем ги одразува очекуваните парични приливи (вклучително и неизвесната наемнина која се очекува да стане обврска). Соодветно, доколку утврденото вреднување за недвижноста е нето од сите плаќања кои се очекува да бидат направени, ќе биде неопходно да се додаде назад целата непризнаена обврска за наемнина, за да се дојде до сметководствената вредност на вложувањето во недвижности со користење на моделот на објективна вредност.

51 Објективната вредност на вложувањата во недвижности не ги одразува идните капитални издатоци кои ќе ја подобрат или ќе ја зголемат недвижноста и не ги одразува идните користи од овие идни издатоци.

52 Во некои случаи ентитетот очекува дека сегашната вредност на неговите плаќања поврзани со вложувањата во недвижности (освен плаќањата поврзани со признаени финансиски обврски) ќе ја надмине сегашната вредност на поврзаните парични примања. Ентитетот го применува MCC 37, *Резервирања, неизвесни обврски и неизвесни средства*, за да утврди дали ентитетот да признае обврска и, доколку ја признае, како ентитетот да ја мери таквата обврска.

Неможност веродостојно да се мери објективната вредност

53 Постои претпоставка за која што може да се побие, дека ентитетот ќе може веродостојно да ја утврдува објективната вредност на вложувањата во недвижности на континуирана основа. Меѓутоа, во исклучителни случаи, кога ентитетот за првпат стекнува вложувања во недвижности (или кога постојните недвижности за прв пат стануваат вложувања во недвижности по промената на нивната употреба) постои јасен доказ дека ентитетот не ќе може да ја утврдува веродостојно објективната вредност на вложувањата во недвижности на континуирана основа. Ова се случува кога, и само кога, споредливите пазарни трансакции се ретки, а нема на располагање алтернативни проценки за објективната вредност (на пример, засновани на проекции за дисконтирани парични текови). Доколку ентитетот утврди дека објективната вредност на вложувањето во недвижности кое е во изградба не може веродостојно да се утврди, но очекува објективната вредност на недвижноста да може да се утврди веродостојно кога изградбата ќе биде завршена, тој треба да го мери тоа вложување во недвижност во изградба според набавна вредност се додека неговата објективна вредност стане веродостојно утврдлива или додека не се заврши изградбата (било кое од двете кое ќе се случи порано). Доколку ентитетот утврди дека објективната вредност на вложувањето во недвижности (освен за вложување во недвижности кое е во изградба) не може да се утврдува веродостојно на континуирана основа, ентитетот треба да ги мери вложувањата во недвижности користејќи го моделот на набавна вредност во MCC 16. Остатокот на вредноста на вложувањата во недвижности треба да се претпостави дека ќе биде нула. Ентитетот треба да продолжи да го применува MCC 16 се до отуѓувањето на вложувањата во недвижности.

53A Откако ентитетот ќе биде во можност да ја мери веродостојно објективната вредност на вложувањето во недвижност која е во изградба, а која претходно била мерена според набавна вредност, тој треба да ја мери таа недвижност според неговата објективна вредност. Откако изградбата на таа недвижност ќе биде завршена, се претпоставува дека нејзината објективна вредност може да се измери веродостојно. Доколку ова не е случај, во согласност со точка 53, недвижноста треба да биде евидентирана со користење на моделот на набавна вредност во согласност со MCC 16.

53B Претпоставката дека објективната вредност на вложувањето во недвижност во изградба може да се измери веродостојно, може да се побие само при првичното признавање. Ентитетот кој ја мерел ставката на вложувањето во недвижност во изградба според објективна вредност не може да заклучи дека објективната вредност на завршеното вложување во недвижност не може да се определи веродостојно.

54 Во исклучителните случаи кога ентитетот е принуден, од причините наведени во точката 53, да ги мери вложувањата во недвижности користејќи го моделот на набавна вредност во MCC 16, ентитетот ги мери сите свои други вложувања во недвижности според објективната вредност, вклучувајќи го и вложувањето во недвижност во изградба. Во овие случаи, иако ентитетот може да го користи моделот на набавна вредност за едно вложување во недвижност, ентитетот треба да продолжи да ги евидентира сите останати недвижности со користење на моделот на објективна вредност.

55 Доколку ентитетот претходно ги мерел вложувањата во недвижности според објективната вредност, ентитетот треба да продолжи да ги мери недвижностите според објективната вредност до нивното отуѓување (или додека недвижностите не станат недвижности кои се користат од страна на сопственикот или додека ентитетот не почне да ја доградува недвижноста за негова последователна продажба во редовниот тек на работењето) дури и, ако споредливите пазарни трансакции станат поретки или ако пазарните цени се помалку се на располагање.

Модел на набавна вредност

- 56 По почетното признавање, ентитетот кој се определил за моделот на набавната вредност треба да ги мери сите свои вложувања во недвижности во согласност со барањата на MCC 16 за тој модел, освен оние кои ги исполнуваат критериумите да бидат класифицирани како чувани за продажба (или се вклучени во група за отуѓување која е класифицирана како чувана за продажба) во согласност со МСФИ 5 *Нетековни средства кои се чуваат за продажба и прекинати работења*. Вложувањата во недвижности кои ги исполнуваат критериумите за да бидат класифицирани како чувани за (или се вклучени во група за отуѓување која е класифицирана како чувана за продажба) треба да се мерат во согласност со МСФИ 5.

Преноси

- 57 Преноси кон, или од, вложувања во недвижности треба да се вршат кога, и само кога, постои промена во нивната употреба, докажана по пат на:
- (а) Започнување на користење од страна на сопственикот, при пренос од вложувањето во недвижности кон недвижности користени од страна на сопственикот.
 - (б) Започнување на доградба со намера за продажба, при пренос од вложување во недвижности кон залихи.
 - (в) Крај на користењето на недвижноста од страна на сопственикот, при пренос од недвижност која е користена од сопственик кон вложувања во недвижности.
 - (г) Започнување на оперативен наем на друга страна, при пренос од залихи кон вложувања во недвижности.
 - (д) [избришана].
- 58 Во точката 57(б) се бара ентитетот да ја пренесе недвижноста од вложувањата во недвижности во залихи кога, и само кога, постои промена во употребата, докажана со почнување на доградба со намера за продажба. Кога ентитетот одлучува да отуѓи вложување во недвижност без доградба, ентитетот продолжува да ја третира недвижноста како вложување во недвижност сè до моментот кога истата ќе престане да се признава (ќе биде елиминирана од извештајот за финансиска состојба) и не ја третира како залиха. Слично на ова, доколку ентитетот почнува повторно да доградува постојни вложувања во недвижност за континуирана идна употреба како вложувања во недвижност, тие недвижности остануваат вложувања во недвижност и не се рекласифицираат како недвижности кои се користени од сопственикот, додека доградбата е во тек.
- 59 Точките 60–65 се применуваат за прашањата на признавање и мерење кои произлегуваат кога ентитетот го користи моделот на објективна вредност за вложувања во недвижности. Кога ентитетот го користи моделот на набавна вредност, преносите помеѓу вложувањата во недвижности, недвижностите кои се користат од сопственикот и залихите не ја менуваат сметководствената вредност на пренесените недвижности и тие не ја менуваат набавната вредност на тие недвижности за целите на мерење и обелоденување.
- 60 За пренос од вложувања во недвижности кои се евидентирани според објективната вредност во недвижности кои се користат од сопственикот или залихи, претпоставената набавна вредност за потребите на последователно евидентирање во согласност со MCC 16 или MCC 2 треба да биде нејзината објективна вредност на датумот на кој се случила промената во употребата.
- 61 Доколку недвижностите кои се користат од сопственикот станат вложување во недвижности кои ќе се евидентираат според објективната вредност, ентитетот треба да го применува MCC 16 до датумот на промена на употребата. Ентитетот треба да ја третира секоја разлика на датумот помеѓу сметководствената вредност на недвижностите во согласност со MCC 16 и нивната објективна вредност, на ист начин како и ревалоризацијата во согласност со MCC 16.
- 62 До датумот кога недвижностите кои се користат од сопственикот ќе станат вложувања во недвижности евидентирани според објективната вредност, ентитетот продолжува да ги амортизира недвижностите и да ги признава сите загуби поради обезвреднување коишто настанале. Секоја разлика помеѓу сметководствената вредност на недвижностите во согласност со MCC 16 и нивната објективна вредност на тој датум ентитетот ја третира на ист начин како и ревалоризацијата во согласност со MCC 16. Со други зборови:
- (а) Секое произлезено намалување во сметководствената вредност на недвижностите се признава во добивката или загубата. Меѓутоа, намалувањето се евидентира во извештајот за сеопфатна

добивка на товар на ревалоризациониот вишок во главнината, до степенот до кој износот е вклучен во ревалоризациониот вишок за тие недвижности.

- (б) Секое произлезено зголемување во сметководствената вредност се третира на следниот начин:
- (i) До степенот до кој зголемувањето ја анулира претходната загуба од обезвреднување на недвижностите, зголемувањето се признава во добивката или загубата. Износот признаен во добивката или загубата за периодот, не го надминува износот неопходен да ја надомести сметководствената вредност, до сметководствената вредност која што би била утврдена (намалена за амортизацијата) доколку не би била признаена загуба поради обезвреднување.
 - (ii) Секој преостанат дел од зголемувањето се признава во останатата сеопфатна добивка и го зголемува ревалоризациониот вишок во главнината. При последователното отуѓување на вложувањето во недвижност, ревалоризациониот вишок вклучен во главнината може да се пренесе во задржаната добивка. Преносот од ревалоризационен вишок кој е вклучен во акумулираната добивка не се прави преку добивката или загубата.
- 63 **За пренос од залихи во вложување во недвижности кои би се евидентирале според објективната вредност, секоја разлика помеѓу објективната вредност на недвижностите на тој датум и претходната сметководствена вредност треба да се признае во добивката или загубата.**
- 64 Третманот на преноси од залихи во вложување во недвижности којшто ќе биде евидентиран според објективната вредност е конзистентен со третманот за продажба на залихите.
- 65 **Кога ентитетот ќе ја доврши изградбата или доградбата на вложувањата во недвижности во сопствена изведба, која ќе треба да се евидентира според објективната вредност, секоја разлика помеѓу објективната вредност на недвижностите на тој датум и нивната претходна сметководствена вредност треба да се признае во добивката или загубата.**

Отуѓувања

- 66 **Вложувањата во недвижности треба да престанат да се признаваат (да се елиминираат од извештајот за финансиска состојба) при отуѓувањето или кога вложувањето во недвижности перманентно ќе се повлече од употреба и нема да се очекуваат идни економски користи од негово отуѓување.**
- 67 Отуѓувањето на вложувањата во недвижности може да се оствари по пат на продажба или по пат на стапување во финансиски наем. При определувањето на датумот на отуѓувањето на вложувањата во недвижности, ентитетот ги применува критериумите од MCC 18, за признавање на приходи од продажба на производи и го зема во предвид соодветното упатство во Додатокот кон MCC 18. MCC 17, се применува за отуѓување по пат на стапување во финансиски наем или по пат на продажба и повратно изнајмување.
- 68 Доколку, во согласност со принципот за признавање наведен во точка 16, ентитетот во сметководствената вредност на средството, го признае расходот за замена на дел од вложување во недвижност, тој ја отпишува сметководствената вредност на заменетиот дел. За вложувања во недвижности кои се евидентирани со примена на моделот на набавна вредност, заменетиот дел може да не претставува дел кој бил посебно амортизиран. Доколку за ентитетот не е практично да ја утврди сметководствената вредност на заменетиот дел, тој може да ја користи набавната вредност на заменетиот дел како репер во утврдувањето на тоа колкав бил износот на набавната вредност на заменетиот дел во времето кога тоа средство било изградено или набавено. Според моделот за објективна вредност, во објективната вредност на вложувањето во недвижности може веќе да е одразен фактот дека делот кој треба да се замени ја изгубил својата вредност. Во други случаи може да биде тешко да се утврди колкава вредност треба да се намали за делот кој ќе се замени. Алтернатива за намалување на објективната вредност на заменетиот дел, кога не е практично истото да се направи, е во сметководствената вредност на средството да се вклучи набавната вредност на заменетиот дел, и потоа да се направи повторна проценка на објективната вредност на средството, како што би се барало за набавки кои не вклучуваат замена.
- 69 **Признаени добивки или признаени загуби кои произлегуваат од повлекување од употреба или отуѓување на вложувања во недвижности, треба да се утврдуваат како разлика помеѓу нето приносите од отуѓувањето и сметководствената вредност на средството и треба да се признаваат во добивката или загубата (освен ако во MCC 17 не се бара поинаку за продажба или повратен наем) во периодот во кој настанува повлекувањето од употреба или отуѓувањето.**

- 70 Побарувањето за надомест при отуѓувањето за вложувањето во недвижност првично се признава според објективната вредност. Поконкретно, доколку плаќањата за вложувања во недвижности се одложени, примениот надомест првично се признава во ценовен паричен еквивалент. Разликата помеѓу номиналниот износ на надоместот и ценовниот паричен еквивалент се признава како приход од камата во согласност со MCC 18 со примена на методата на ефективна камата.
- 71 Ентитетот го применува MCC 37, или други стандарди, коишто се соодветни, за сите обврски кои ентитетот ги задржал по отуѓувањето на вложувањата во недвижности.
- 72 Надоместоците од трети страни за вложувања во недвижности кои биле обезвреднети, изгубени или предадени, треба да се признаат во добивката или загубата во моментот кога таквиот надоместок ќе стане побарување.
- 73 Обезвреднување или загуби на вложувања во недвижности, поврзани тужби за или плаќања на надоместоци од трети страни и секакви последователни набавки или изградби на средства за замена претставуваат посебни економски настани и се евидентираат одделно на следниов начин:
- (а) Обезвреднувањата на вложувањата во недвижности се признаваат во согласност со MCC 36.
 - (б) Повлекувања од употреба или отуѓувања на вложувања во недвижности се признаваат во согласност со точките 66–71 од овој Стандард.
 - (в) Надоместоци од трети страни за вложувања во недвижности кои биле обезвреднети, загубени или предадени се признаваат во добивката или загубата во моментот кога тие ќе станат побарување.
 - (г) Набавната вредност на средства кои се обновени, набавени или изградени како замена се утврдува во согласност со точките 20–29 од овој Стандард.

Обелоденување

Модел на објективна вредност и модел на набавна вредност

- 74 Обелоденувањата наведени подолу се применуваат како дополние на оние наведени во MCC 17. Во согласност со MCC 17, сопственикот на вложувањата во недвижности му обезбедува на наемодавателот обелоденувања во врска со наемите кои се склучени. Ентитетот кој што има вложувања во недвижности дадени под финансиски или оперативен наем ги обезбедува обелоденувањата на наемателот во врска со финансискиот наем и обелоденувањата на наемодавателот за сите оперативни наеми коишто ентитетот ги склучил.
- 75 Ентитетот треба да обелодени:
- (а) Дали ентитетот применува модел на објективна вредност или модел на набавна вредност.
 - (б) Доколку ентитетот го применува моделот на објективна вредност, дали, и во кои околности, учеството во недвижноста која се чува под оперативен наем се класифицирани евидентира како вложување во недвижност.
 - (в) Кога класификацијата е тешка (види точка 14), критериумот кој ентитетот го користи за разликување на вложувањата во недвижности од недвижности кои се користат од сопственикот и од недвижности кои се чуваат за продажба во редовниот тек на работењето.
 - (г) Методите и значајните претпоставки применети при утврдувањето на објективната вредност на вложувањето во недвижности, вклучувајќи и изјава дека утврдувањето на објективната вредност било поддржано со податоци од пазарот или било повеќе засновано врз други фактори (кои ентитетот треба да ги обелодени) поради природата на недвижностите и отсуството на споредливи податоци од пазарот.
 - (д) Степенот до кој објективната вредност на вложувањата во недвижности (како што е мерена или обелоденета во финансиските извештаи) е заснована врз проценка од страна на независен проценител кој поседува признаена и релевантна професионална квалификација и кој има неодамнешно искуство во врска со локацијата и категоријата на вложувањата во недвижност коишто се предмет на проценката. Доколку немало таква проценка, тој факт треба да биде обелоденет.
 - (е) Износите вклучени во добивка или загуба за:
 - (и) Приход од наемнина од вложување во недвижности.

- (ii) Директни оперативни расходи (вклучувајќи поправки и одржување) кои произлегуваат од вложувањата во недвижности кои создале приход од наемнина за време на периодот.
- (iii) Директни оперативни расходи (вклучувајќи поправки и одржување) кои произлегуваат од вложувањата во недвижности кои не создале приход од наемнина за време на периодот.
- (iv) Кумулативната промена во објективната вредност која е признаена во добивката или загубата при продажбата на вложувањата во недвижности од група на средства за кои се користи моделот на набавна вредност во група на средства за кои се користи моделот на објективна вредност (види точка 32B).
- (е) Постоење и износи на ограничувањата на остварливоста на вложувањата во недвижности или парична дознака на приход и приноси од отуѓување.
- (ж) Договорни обврски да се купи, да се изгради или догради вложување во недвижност или за поправки, одржување или подобрување.

Модел на објективна вредност

76 Покрај обелоденувањата кои што се бараат според точката 75, ентитетот кој што го применува моделот на објективна вредност од точките 33–55 треба исто така да го обелодени усогласувањето на сметководствената вредност на вложувањата во недвижности на почетокот и на крајот на периодот, искажувајќи го следното:

- (а) Дополнителни набавки, посебно обелоденувајќи ги оние набавки коишто резултираат од стекнување и оние коишто произлегуваат од капитализирање на последователни издатоци кои се признаени во сметководствената вредност на средството.
- (б) Дополнителни набавки коишто резултираат од стекнување преку деловни комбинации.
- (в) Средства кои се класифицирани како чувани за продажба или кои се вклучени во група за отуѓување која е класифицирана како чувана за продажба во согласност со МСФИ 5 и останати отуѓувања.
- (г) Нето признаена добивка или признаена загуба која произлегува од корекции на објективната вредност.
- (д) Нето курсни разлики кои произлегуваат од преведување на финансиските извештаи во различна валута на презентирање, и од преведување на странско работење во валутата на презентирање на известувачкиот ентитет.
- (ф) Преноси во и од залихи и недвижности користени од сопственикот.
- (е) Други промени.

77 Кога проценката која е добиена за вложување во недвижност се корегира значително заради целите на финансиските извештаи, на пример за да се избегне двојно броење на средства или обврски кои се признаени како посебни средства и обврски како што е опишано во точка 50, ентитетот треба да обелодени усогласување помеѓу добиената проценка и корегираниот проценка која е вклучена во финансиските извештаи, покажувајќи ги одделно збирниот износ на признаените обврски за наем кои биле повторно вратени назад и сите други значајни корекции.

78 Во исклучителни случаи на кои се посочува во точка 53, кога ентитетот ги мери вложувањата во недвижности со користење на моделот на набавна вредност според MCC 16, усогласувањето коешто се бара според точката 76 треба да ги обелодени износите кои се однесуваат на тие вложувања во недвижности одвоено од износите коишто се однесуваат на другите вложувања во недвижности. Покрај тоа, ентитетот треба да обелодени:

- (а) Опис на вложувањата во недвижности.
- (б) Објаснување зошто објективната вредност не може да се измери веродостојно.
- (в) Доколку е можно, опсегот на проценки во кои е мошне веројатно дека се наоѓа објективната вредност.
- (г) При отуѓувањето на вложувањата во недвижности кои не се евидентирани според објективната вредност:
 - (i) Фактот дека ентитетот отуѓил вложувања во недвижности коишто не биле евидентирани според објективната вредност.

- (ii) Сметководствената вредност на тие вложувања во недвижности во моментот на продажбата.
- (iii) Износот на признаената добивка или на признаената загуба.

Модел на набавна вредност

- 79 Покрај обелоденувањето коешто се бара според точка 75, ентитетот кој што го применува моделот на набавна вредност според точка 56, треба исто така да обелодени:
- (a) Користени методи на амортизација.
 - (б) Корисен век на употреба или користени амортизациони стапки.
 - (в) Бруто сметководствена вредност и акумулирана амортизација (збирно со акумулираните загуби поради оштетување) на почетокот и на крајот на периодот.
 - (г) усогласување на сметководствената вредност на вложувањата во недвижности на почетокот и на крајот на периодот, покажувајќи го следното:
 - (i) Дополнителните набавки, и тоа обелоденувајќи ги оние набавки кои резултираат од стекнувања и оние коишто произлегуваат од последователни издатоци кои се признаени како средства.
 - (ii) Дополнителни набавки коишто резултираат од стекнувања преку деловни спојувања.
 - (iii) Средства кои се класифицирани како чувани за продажба или кои се вклучени во група за отуѓување која е класифицирана како чувана за продажба во согласност со МСФИ 5 и останати отуѓувања.
 - (iv) Амортизација.
 - (v) Износ на признаени загуби поради обезвреднување и износот на загубите поради обезвреднување кои се анулирани во текот на периодот, во согласност со МСС 36.
 - (vi) Нето курсни разлики кои произлегуваат од преведување на финансиските извештаи во различна валута на презентирање, и од преведување на странско работење во валутата на презентирање на известувачкиот ентитет.
 - (vii) Преноси во или од залихи и недвижности кои се користат од сопственикот.
 - (viii) Други промени.
 - (д) Објективната вредност на вложувањата во недвижности. Во исклучителните случаи опишани во точка 53, кога ентитетот не може веродостојно да ја утврди објективната вредност на вложувањата во недвижности, ентитетот треба да обелодени
 - (i) Опис на вложувањата во недвижности.
 - (ii) Објаснување зошто не може веродостојно да ја утврди објективната вредност.
 - (iii) Доколку е можно, опсегот на проценките во кои е мошне веројатно дека се наоѓа објективната вредност.

Преодни одредби

Модел на објективна вредност

- 80 Ентитетот кој претходно го применувал МСС 40 (2000) и избере за прв пат да ги класифицира и евидентира некои или сите учества во вложувања во недвижности треба ефектот од таквиот избор да го признае како корекција во почетната состојба на задржаната добивка за периодот во кој изборот е направен за прв пат. Во дополние:
- (a) Доколку ентитетот јавно ја обелоденил (во финансиските извештаи или поинаку) објективната вредност на тие вложувања во недвижности во поранешните периоди (утврдена врз основа којашто ја задоволува дефиницијата за објективна вредност во точка 5 и упатството во точки 36–52), ентитетот се поттикнува, но од него не се бара, да:
 - (i) Го корегира почетното салдо на задржаната добивка во најраниот презентираан период за кој јавно била обелоденета ваквата објективна вредност.

(ii) **Повторно да искажат споредбени информации за тие периоди.**

(б) **Доколку ентитетот претходно јавно не ги обелоденил информациите опишани во (а), ентитетот не треба повторно да искаже споредбени информации и треба да го обелодени овој факт.**

81 Овој Стандард бара различен третман од третманот кој се бара според MCC 8. MCC 8 бара споредбените информации да бидат повторно искажани, освен ако е тоа непрактично да се направи.

82 Кога ентитетот за прв пат го усвојува овој Стандард, корегирањето на почетното салдо на задржана добивка вклучува рекласификација на секој износ чуван во ревалоризациониот вишок за вложувањето во недвижности.

Модел на набавна вредност

83 MCC 8 се применува за секоја промена во сметководствените политики којашто настанува кога ентитетот за прв пат го усвојува овој Стандард и се определува да го користи моделот на набавна вредност. Ефектот на промената во сметководствените политики вклучува рекласификација на секој износ којшто се чува во ревалоризациониот вишок за вложувањата во недвижности.

84 **Барањата на точките 27–29 во однос на првичното мерење на вложување во недвижности кои се стекнати во трансакција за размена на средства треба да се применува перспективно само за идни трансакции.**

Датум на стапување во сила

85 Ентитетот треба да го примени овој Стандард за годишни периоди кои почнуваат на или по 1 јануари 2005 година. Претходна примена се поттикнува. Доколку ентитетот го примени овој Стандард за периоди кои почнуваат пред 1 јануари 2005 година тој треба да го обелодени тој факт.

85A MCC 1 *Презентирање на финансиски извештаи* (како што е ревидиран во 2007 година) ја измени терминологијата која се користи во МСФИ. Понатаму тој ја измени точката 62. Ентитетот треба да ги примени тие измени за годишни периоди кои почнуваат на или по 1 јануари 2009 година. Доколку ентитетот го примени MCC 1 (ревидиран во 2007 година) за претходен период, измените треба да се применат за тој претходен период.

85B Точките 8, 9, 48, 53, 54 и 57 беа изменети, точката 22 беше избришана и точките 53А и 53Б беа додадени со *Подобрувањата на МСФИ* издадени во мај 2008 година. Ентитетот треба да ги примени тие измени перспективно за годишни периоди кои почнуваат на или по 1 јануари 2009 година. На ентитетот му е дозволено да ги примени измените за вложувања во недвижности во изградба од било кој датум кој е пред 1 јануари 2009 доколку објективната вредност на вложувањата во недвижности во изградба се утврдени на тој датум. Претходна примена е дозволена. Доколку ентитетот ги применува измените за претходен период тој треба да го обелодени тој факт и во исто време да ги примени измените на точките 5 и 81Д од MCC 16 *Недвижности, постројки и опрема*.

Повлекување на MCC 40 (2000)

86 Овој Стандард го заменува MCC 40 *Вложување во недвижности* (издаден во 2000 година).