

## **МРС 40 Инвестиционе некретнине: Како да рачуноводствено обухватимо пренос некретнине коју користи власник и накнадно се одмерава по моделу ревалоризације на инвестициону некретнину која се одмерава по фер вредности**

Ми примењујемо модел ревалоризације за рачуноводствено обухватање наших грађевинских објеката у складу са МРС 16 Некретнине, постројења и опрема.

Недавно, ми смо престали да користимо наше зграде као простор где се налази наша администрација и ми те зграде изнајмљујемо закупцима.

Консеквентно, ми смо пренели ову зграду из некретнине коју користи власник у инвестициону некретнину.

Међутим, ми нисмо сигурни како да рачуноводствено обухватимо тај пренос у случају када смо примењивали модел ревалоризације.

Ми смо ревалоризовали зграду на њену фер вредност и разлику признали као ревалоризационе резерве у извештају о осталом резултату.

Шта треба урадити са овим ревалоризационим резервама? Шта се књижи у дневнику?

### **Одговор**

МРС 40 каже када ви преносите средство које користи власник на инвестициону некретнину, ви треба да **примењујете МРС 16 до датума преноса**.

Овде ми претпостављамо да ви желите да **користите модел фер вредности** за рачуноводство ваше инвестиционе некретнине, а не модел набавне вредности.

Добро, не би имало много смисла да примените модел ревалоризације за ваше некретнине, постројења и опрему и онда примените модел набавне вредности за ваше инвестиционе некретнине.

У наставку ћемо описати процес рачуноводственог обухватања овог проблема и дати једну кратку илустрацију.

Да би било јасно – датум када ваша некретнина постане инвестициона некретнина је **датум преноса**.

### **Рачуноводствено обухватање пре и на датум преноса**

**Дан пре датума трансфера**, ви треба да **амортизујете** некретнину и признате губитак због обезвређења ако је то примењиво.

**На датум преноса**, ви треба да третирасте **сваку разлику** између књиговодствене вредности некретнине по МРС 16 и њене фер вредности – која је нова књиговодствена вредност по МРС 40– као и **ревалоризована** у складу са МРС 16.

Погледајмо ово у наставку детаљније:

1. Ако се књиговодствена вредност некретнине **смањи**, онда ви прво треба да укинете ревалоризационе резерве и смањење које превазилази претходно формиране ревалоризационе резерве за то средство признате у билансу успеха.

2. Ако се књиговодствена вредност некретнине на датум преноса **повећа**, онда ви прво признајете као приход претходне губитке због обезвређења кроз биланс успеха, али будите пажљиви овај износ не може бити већи од онога који доводи књиговодствену вредност на износ који био пре претходног признавања губитка због обезвређења. Ако је повећање веће од претходно признатог губитка због обезвређења, или ако не постоји претходно признати губитак по основу обезвређења кроз биланс успеха, онда се повећање признаје у извештају о осталом резултату као ревалоризационе резерве.

### Рачуноводствено обухватање након дана преноса

Шта се следеће дешава?

Ви настављате да примењујете модел фер вредности за ову инвестициону некретнину, и тако после, **сваку промену у фер вредности признајете у билансу успеха.**

Али, шта са ревалоризационим резервама?

Ништа, оне остају све док не престанете признавати некретнину.

Када ви **престанете признавати некретнину**, ви ће те онда пренети ревалоризационе резерве на нераспоређени добитак.

Не у биланс успеха – то је заправо **пренос унутар сопственог капитала.**

### Илустрација: Пренос од некретнине коју користи власник на инвестициону некретнину

Рецимо да сте ви власник зграде и да у њеном накнадном одмеравању примењујете модел ревалоризације.

Ревалоризација зграде је извршена на 31 Децембар 20X1 и њена фер вредност је 100.000 НЈ и као резултат ревалоризације признате су ревалоризационе резерве.

1 Јула 20X2, ви преносите зграду из намене некретнине коју користи власник у инвестициону некретнину. Информације су следеће:

Фер вредност на датум преноса	90.000 НЈ
Ревалоризационе резерве на датум преноса	15.000 НЈ
Књиговодствена вредност на датум преноса	98.000 НЈ (ми претпостављамо да је амортизација за 6 месеци призната)

Књижење у дневнику на датум преноса своди књиговодствену вредност средства на њену фер вредност:

Дугује	Ревалоризационе резерве у извештај о осталом резултату	8.000
Потражује	Грађевински објекат	8.000

Сада рецимо да је на крају 20X2, фер вредност исте некретнине 88.000 НЈ.

Ви не можете да дирате ревалоризационе резерве, већ ви ово смањење признајете у билансу успеха у складу са моделом фер вредности:

Дугује	У билансу успеха смањење фер вредности инвестиционе некретнине	2.000 НЈ
Потражује	Грађевински објекат (сада инвестициона некретнина)	2.000 НЈ

Када ви престанете признавати инвестициону некретнину (продате је...), онда ви треба да рекласификујете преостале ревалоризационе резерве:

Дугује	Ревалоризационе резерве	7.000 НЈ
Потражује	Нераспоређени добитак	7.000 НЈ <sup>1</sup>

Приредио: Драженко Лукач

<sup>1</sup> Извор: [www.ifrsbox.com](http://www.ifrsbox.com)